

dle seznamu čekatelů není však jen omezení svobody volby pro samotného žadatele majícího specifické preference, ale také relativně velké administrativní náklady při vyjednávání s tzv. „lovci bytů“, kteří v podstatě o bydlení zatím zájem nemají, ale „pro jistotu“ se registrují jako žadatelé, aby nepřišli o náhodnou lákavou nabídku.

Nový rozměr do alokace sociálních bytů vnesl tzv. *Delftský model*. V roce 1990 umožnilo Ministerstvo bydlení obci Delft (zhruba 90.000 obyvatel) experimentální model alokace bytů; polovina bytů měla být přidělována podle starého systému založeného na seznamu čekatelů, polovina podle modelu nového. Již po roce trvání experimentu bylo povoleno nový model použít na veškerý sociální bytový fond a v roce 1996 se populární Delftský model začal používat v minimálně 213 z celkového počtu 625 nizozemských obcí (Kullberg 1997, 394). O jeho využití se začalo přemýšlet i v jiných zemích, např. ve Velké Británii (Brown 2000). Podle tohoto systému je uprázdněný nebo nový sociální byt nabízen v bezplatných inzertních novinách s uvedením charakteru bytu, velikosti nájemného a, což je velmi podstatné, také informace, pro koho je daný byt určen (v zásadě velikost a příjem domácnosti). Inzerát na takový sociální byt vypadá, například, následovně (Kullberg 1997, 400):

Adresa: Oostblok 274 (oblast 12)

Charakteristika domu: nízkopatrová budova

Podlaží: druhé

Počet pokojů: 4 (obývací pokoj 26 m<sup>2</sup>)

Nájemné: 581,31 guldenů

Služby: 43,25 guldenů

Topení: 66,06 guldenů

Volný od: 16. listopadu 2000

Vlastník: bytová asociace „Bydlení“

Podmínky: – minimálně dvojčlenná domácnost

– příjem domácnosti do 3.500 guldenů

Zájemci o nabízený byt pak vyplní registraci přiloženou v novinách, přiloží potvrzení o svých příjmech a zašlou vše na adresu úřadu. Každá domácnost má právo takto požádat maximálně o tři v daném kole nabízené byty. Zvlášť jsou přitom nabízeny byty pro potenciální nové nájemníky a byty pro již bydlící starší nájemníky, přičemž nejkvalitnější byty jsou nabízeny již stávajícím nájemníkům, kteří se chtějí přestěhovat. Důležitým kritériem při

výběru je rovněž věk žadatele, přičemž upřednostňováni jsou starší žadatelé. Toto kritérium je zpochybňováno a některé jiné holandské obce jej neuvádějí (např. Utrecht). Pokud jsou byty určeny pro žadatele v největší bytové tísní, nejsou v inzerátu zveřejněny žádné podmínky dotýkající se žadatele, nýbrž pouze označení „prioritní status“. Tyto byty jsou pak přednostně přidělovány urgentním případům. Jejich podíl na celkových nabízených bytech zpravidla nepřekročí 20 % v jednom kole nabídek. Jména vybraných žadatelů pro přidělení určitého bytu jsou pak zpětně zveřejněna ve stejném inzertním časopise při dalším kole nabídek, což přispívá k transparentnosti systému. V 10 % ze všech obcí užívajících nový systém vybraný žadatel musí zaplatit pokutu, pokud po výběru odmítne nabízený byt, nebo je na dobu 6 měsíců vyloučen z možnosti žádat o jiný nabízený byt. Nový systém alokace je holandskými občany vítán, jelikož jim zcela jednoznačně přináší možnost větší volby svého bydlení podle vlastních preferencí.

#### Podpora druhá – příspěvek na bydlení (nájemné)

Druhým pilířem bytové politiky směřující ke zvýšení finanční dostupnosti přiměřeného bydlení pro domácnosti s nižšími příjmy je příspěvek na bydlení (resp. na nájemné). Narozdíl od sociálního bydlení a, fakticky, na úkor sociálního bydlení, získává právě příspěvek na bydlení (nájemné) v posledních 20 letech daleko větší váhu a popularitu ve většině zemí EU.

Termíny příspěvek na bydlení a příspěvek na nájemné nemají v českém kontextu zcela identický obsah. Příspěvek na bydlení se vztahuje k obširněji pojatým výdajům domácností na bydlení než příspěvek na nájemné a může tak zahrnovat i širší okruh domácností z různých segmentů bytového trhu, které mají nárok na jeho výplatu. Do výpočtu příspěvku na nájemné vstupují pouze výdaje na čisté nájemné a nárok na jeho výplatu mají tudíž pouze domácnosti nájemního sektoru. V zahraniční literatuře se většinou používá pouze obecný termín adresný příspěvek na bydlení (*Wohngeld*, *Housing Allowance*, *Allocation de logement*), výše uvedené rozlišení je pak možno následně provést až podle rozsahu výdajů vstupujících do jeho výpočtu, případně podle okruhu domácností oprávněných pobírat příspěvek v dané zemi.

Termínem, který je nutné v úvodu vysvětlit, je **skutečná míra zatížení** domácností výdaji na bydlení (nájemné). Skutečná míra zatížení (dále též SMZ) umožňuje porovnávat, jakou relativní část svých příjmů domácnost vydává na bydlení, neboli jakou zátěž pro rozpočet domácnosti výdaje na bydlení představují. Definována je jako podíl výdajů na bydlení (nájemné) dané domácnosti na jejím celkovém čistém peněžním příjmu; zpravidla se uvádí v procentech a je indikátorem finanční dostupnosti bydlení v dané zemi (podrobná analýza míry zatížení i vývoje finanční dostupnosti nájemního i vlastnického bydlení v ČR byla předmětem studie *Standardy bydlení 2002/03*). Pojmem, který je třeba důsledně odlišovat od skutečné míry zatížení, je **normativní míra zatížení** (dále též NMZ), která je velmi úzce spojena s konkrétním způsobem výpočtu výše příspěvku. NMZ je tarifně stanovena zpravidla jako koeficient, kterým se násobí výše celkových příjmů domácnosti. Pro účely výpočtu výše příspěvku udává, jaký minimální podíl ze svých vlastních zdrojů by daná domácnost měla vynaložit na úhradu svých výdajů na bydlení (nájemné). Je-li NMZ, například, stanovena ve výši 15 %, pak to znamená, že pro účely výpočtu výše příspěvku se předpokládá, že domácnost bude minimálně 15 % svých příjmů vydávat na úhradu výdajů na bydlení (nájemné). NMZ tedy na rozdíl od skutečné míry zatížení nevypovídá o tom, jakou část svých příjmů domácnost na bydlení (nájemné) skutečně vydává, ale je nástrojem, který ve vzorci pro výpočet příspěvku určuje, jak by se domácnost měla na úhradě svých výdajů podílet.

Adresný příspěvek na bydlení (nájemné) je jedním z velmi významných instrumentů bytové a sociální politiky zemí Evropské unie; z hlediska bytové politiky se jedná o poptávkově orientovaný nástroj, ovlivňuje tedy bezprostředně zejména poptávku po bydlení, zprostředkovaně pak může působit i na stranu nabídky. Zvýšením disponibilních příjmů obyvatelstva prostřednictvím příspěvku je stimulována koupěschopná poptávka, přirozenou reakcí na růst poptávky je odpovídající zvýšení nabídky. Tento obecný ekonomický princip však nemusí platit, pokud je nabídka tzv. cenově neelastická, jak bylo popsáno v úvodní kapitole této studie.

Adresné příspěvky na bydlení (nájemné) byly ve vyspělých evropských zemích zaváděny zhruba od poloviny šedesátých (Německo 1965), ale zejména v průběhu sedmdesátých let (Velká Británie 1972, Francie 1977). V současné době není adresný příspěvek na bydlení ze zemí EU využíván pouze v Itálii a Španělsku (Lux, Burdová

2000, 75). Hlavním důvodem jeho rozšíření v uvedeném období byla zejména měnící se ekonomická a sociální situace ve druhé polovině sedmdesátých let, na kterou postupně reagovaly hospodářské politiky jednotlivých zemí. V souladu s nastupující restriktivní hospodářskou politikou vyvolanou vážnými ekonomickými problémy se vlády jednotlivých zemí začaly i v oblasti bydlení více zajímat o konečné dopady různých podpůrných opatření. Ve větší míře usilovaly o jejich přesnější zacílení na konkrétní skupiny obyvatel, v oblasti bydlení posílil proces přechodu od tzv. subvencí „na cihlu“ k tzv. subvencím „na hlavu“ (Valentová, Kohout 1997).

Základním principem příspěvku je s ohledem na výši příjmů, výši nájemného (výdajů na bydlení) a počet osob domácnosti poskytnout oprávněným domácnostem nájemního či vlastnického sektoru bydlení příspěvek zpravidla ve výši rozdílu mezi skutečnou a normativní mírou zatížení výdaji na bydlení (nájemné) pro danou domácnost. Při výpočtu příspěvku se tak zohledňují zejména tři faktory: příjmy, výdaje na bydlení a počet osob domácnosti. Mezinárodní komparaci systémů značně ztěžuje skutečnost, že jak příjmy, tak výdaje jsou často různě definovány. Příjmy vstupující do výpočtu příspěvku jsou zpravidla očišťovány o nejrůznější odčitatelné položky. Například v německém modelu příspěvku (Wohngeld, 1999) se od celkových příjmů odečítají přídatky a další nezdanitelné částky na děti, nezdanitelná částka na členy rodiny starší 62 let, základní výše důchodu pro postižené a vdovy/vdovce, polovina částky poskytované podle zákona na uspokojení základních životních potřeb, určité příjmy osvobozené od daně a některé další zákonem stanovené položky. Ve Finsku jsou do základu pro výpočet příspěvku zahrnuty všechny příjmy domácnosti včetně dávek státní sociální podpory a pomoci, ve Velké Británii celkové týdenní příjmy včetně všech sociálních transferů snížené o odčitatelné položky zohledňující složení a velikost domácnosti.

Rovněž do výdajů se v různých systémech zahrnují různé položky. V německém modelu je to čistý nájem v případě nájemníků, resp. náklady na kapitálovou službu a provozní náklady v případě vlastníků; k čistému nájmu se dále připočítávají náklady na spotřebu vody, na komunální služby spojené s odvozem odpadu a společné osvětlení v bytových domech. Ve Finsku se do výdajů na bydlení vedle čistého nájemného započítávají i výdaje na topení a spotřebu vody pro domácnosti v nájemním sektoru, část měsíčních splátek hypotečního úvěru na pořízení bytu a tarifně určené

výdaje na topení a vodné pro domácnosti ve vlastnickém sektoru. Ve Velké Británii se do výdajů domácností na bydlení započítává pouze čisté nájemné. Některé modely příspěvku berou rovněž v úvahu i výši majetku domácnosti, kvalitu a stáří bytového fondu, typ rodiny (úplná, neúplná, s dětmi, bezdětná), fázi životního cyklu (důchodce, student), atd. Příspěvek na bydlení (nájemné) však v zemích EU není nikdy plošnou dávkou; zaměřuje se na konkrétní příjmově či sociálně slabší skupiny obyvatel. Z toho důvodu u některých modelů nalezneme horní hranici příjmů, jejímž překročením domácnost nárok na výplatu příspěvku ztrácí (Německo).

Z hlediska logiky fungování lze odlišit kontinentální a britský model příspěvku (Lux, Burdová 2000, 76-80). Kontinentální model se vztahuje k zemím jako Finsko, Německo, Holandsko, tj. zemím kontinentální Evropy, v jejichž systémech lze nalézt určité společné principy, které se však výrazně odlišují od zásad, na kterých je postaven britský systém.

Kontinentální model příspěvku na bydlení (nájemné) je postaven na následujících třech principech (Ghekière 1996):

- a) *princip minimálních nákladů* – příspěvek nikdy nepokrývá výdaje domácnosti na nájemné/bydlení v plné výši, ale část z nich si domácnost musí vždy hradit z vlastních zdrojů. V případě, že nemá žádný vlastní příjem, ze kterého by tak mohla činit, je odkázána na ostatní dávky sociální pomoci.
- b) *princip marginálních nákladů* – s růstem výše výdajů domácností na bydlení (nájemné) musí růst také míra participace domácností na úhradě těchto nákladů. Jinými slovy, přestěhuje-li se domácnost do kvalitnějšího či většího bytu, za který platí vyšší nájemné, není ji zvýšení nájemného plně hrazeno z příspěvku, nýbrž je nucena si sama hradit stále větší část takto rostoucích nákladů. Domácnosti by tak měly být motivovány k vyhledávání jejich možností přiměřenějšího bydlení. Ke splnění principu marginálních nákladů slouží instituty tzv. maximálního nájemného a rostoucí normativní míry zatížení. Maximální nájemné je tarifně stanovena výše nájemného s ohledem na velikost domácnosti, stáří bytu, vybavení bytu a lokalitu, ve kterém se byt oprávněné domácnosti nachází. Částka, o kterou skutečně placené nájemné převyšuje maximální nájemné, vůbec nevstupuje do

výpočtu výše příspěvku, hradí ji plně samotná domácnost. Kromě toho je do systémů příspěvků zapracována zpravidla též logika rostoucí normativní míry zatížení, tj. s vyšší úrovní nájemného se zvyšuje předpokládaná finanční participace domácnosti na výdajích na bydlení (nájemné).

- c) *princip normativní míry zatížení* – normativní míra zatížení udává, jakou minimální část ze svých příjmů musí domácnost vynaložit na úhradu svých výdajů na bydlení (nájemné). Je obvykle stanovena s ohledem na výši příjmů, velikost domácnosti a výši výdajů na bydlení (s růstem příjmů obvykle roste nebo zůstává na stejné úrovni, s růstem výdajů na bydlení roste, s rostoucím počtem členů naopak obvykle klesá). Jestliže normativní míra zohledňuje všechny tyto faktory, říkáme, že je stanovena trojrozměrně.

Britský model příspěvku na nájemné má oproti kontinentálnímu některá specifika (Bégassat 1997). Prvním z nich je absence principu minimálních nákladů. Pokud příjem britské domácnosti nedosahuje minimální úrovně (životního minima), jsou její výdaje na nájemné plně hrazeny příspěvkem. V kontinentálních modelech si domácnost vždy určitou minimální část výdajů na bydlení hradí sama. Do roku 1996 v britském systému neplatil ani princip marginálních nákladů. Znamenalo to, že každé zvýšení nájemného bylo při konstantních příjmech domácnosti plně kryto zvýšením příspěvku. I dnes se však omezení prostřednictvím místního „kontrolora nájemného“ dotýká pouze nájemného v soukromém nájemním sektoru (nikoliv sektoru sociálního bydlení, kde růst nájemného je zpravidla stále plně kompenzován růstem příspěvku).

V britském modelu rovněž nenajdeme institut maximálního nájemného, při jehož překročení si domácnost dodatečné výdaje hradí výhradně z vlastních zdrojů. Velmi zásadní odlišností je rovněž „nahrazení“ normativní míry zatížení kontinentálních modelů tzv. mírou regrese. Jedná se o míru snižování výplaty příspěvku a zvyšování participace domácnosti na úhradě výdajů na nájemné v závislosti na výši rozdílu mezi skutečnými příjmy domácnosti a státem stanoveným minimálním příjmem (životním minimem). Míra regrese je reprezentována jediným pevným koeficientem zvaným *taper* (v současnosti 0,65) a, na rozdíl od normativní míry zatížení (NMZ) kontinentálního modelu, bezprostředně nezávisí na počtu členů domácnosti ani na výši příjmů.

Logika britského modelu je následující. Pokud je domácnost bez jakýchkoliv příjmů (tj. příjmů do výše životního minima), pak příspěvek hradí celé nájemné a domácnost na nájemné neplatí nic (pokud se nájemné pohybuje pod limitem určeným místním kontrolorem nájemného, což platí prakticky pro celý sociální bytový fond). Jakmile se však příjem zvýší nad hranici životního minima, byť jen o malou část, výše příspěvku prudce klesá vysokou mírou regrese (65 %). Jinými slovy, jakmile příjmy domácnosti překročí úroveň životního minima, z každé další vydělané libry musí domácnost vyhradit 65 pencí na úhradu výdajů na nájemné; zvýší-li se příjem o 10 liber, musí domácnost 6,5 libry z těchto nových příjmů dát na nájemné a o stejnou částku se sníží příspěvek na nájemné. Takto rychlý nárůst míry zatížení a současně rychlý pokles výše vypláceného příspěvku může vést k tomu, že domácnosti nejsou dostatečně motivovány usilovat o dosažení vyššího příjmu (situace známá jako tzv. *past chudoby*).

Podrobnější informace o konkrétních modelech příspěvku na bydlení v zemích EU čtenář může opět nalézt v publikaci Lux (ed.) (2002) nebo Sunega (2001). Jelikož jsou obě publikace k dosažení v českém jazyce, opakování informací v této studii by, podobně jako u popisu systémů sociálního bydlení, nemělo velký význam. Pouze pro prezentaci základní logiky příspěvku v praxi uvádíme stručný popis německého modelu příspěvku na bydlení, jež byl opět doslovně převzat z knihy *Bydlení – věc veřejná*.<sup>11</sup>

**Výňatek z knihy „Bydlení – věc veřejná“, SLON, 2002, str. 172 – 174.**

V SRN je příspěvek na bydlení poskytován jak nájemníkům, tak osobám bydlícím ve vlastním domě, bytě nebo jiném obytném prostoru v osobním vlastnictví (Wohngeld 1999). Příspěvek na bydlení obdrží každý, kdo si o něj zažádá a současně doloží splnění všech oficiálně stanovených podmínek pro jeho poskytnutí. V německém modelu jsou explicitně stano-

veny hranice měsíčních příjmů domácností (diferencované podle počtu členů, zóny, stáří a vybavení bytu), při jejichž překročení už domácnost nemá nárok na výplatu příspěvku na bydlení. Například pro jednočlenné domácnosti obývající byt dokončený po 1.1.1992 vybavený ústředním vytápěním a koupelnou nebo sprchovým koutem v obcích zařazených do šesté geografické zóny (viz dále) činí tato částka 1.420 DEM<sup>12</sup> (po 1.1.2001 830 €).

Zvláštní režim se vztahuje na osoby, které jsou ze zákona příjemci dávek sociální pomoci (*Sozialhilfe*) nebo sociální podpory válečným obětem a které proto mají nárok na tzv. paušální příspěvek na bydlení (*pauschaliertes Wohngeld*). Vedle sebe tak koexistují dvě různé formy příspěvku, a sice již uvedený paušální a dále tzv. tabulkový příspěvek (*Tabellenwohngeld*). Základní odlišnost mezi nimi spočívala zejména v tom, že u paušálního příspěvku až do 1. ledna 2001 neexistovala žádná maximální výše zohledněného nájemného, jak je tomu u tabulkového, ale příspěvek byl zpravidla poskytován jako určitý podíl ze skutečných výdajů na bydlení (celostátně v průměru 48 %) bez jakéhokoliv zohlednění výše příjmů nebo diference podle počtu osob v domácnosti (Wohngeld- und Mietenbericht 1999, 2000). Novela zákona o příspěvku na bydlení přinesla i u paušálního příspěvku institut maximálního zohledněného nájemného, které je diferencováno podle velikosti domácnosti. Zjednodušení výpočtu paušálního příspěvku ve srovnání s tabulkovým příspěvkem spočívá i po 1.1.2001 v odlišném způsobu stanovení výše příjmů pro účely výpočtu příspěvku – namísto individuálního zjišťování výše příjmů jsou používány zákonem stanovené normativy. Paušální příspěvek na bydlení pobíralo v roce 1998 55,7 % z celkového počtu příjemců obou druhů příspěvku ve starých spolkových zemích a 17,8 % v nových spolkových zemích. Jeho průměrná výše činila 291 DEM (staré spolkové země), resp. 231 DEM (nové spolkové země). Pro srovnání, průměrná výše tabulkového příspěvku činila 188 DEM resp. 176 DEM. Celkem se na výplatu obou druhů příspěvků vydalo v roce 1998 téměř 7 miliard DEM, z toho 3,8 miliard ze státního rozpočtu a 3,2 miliardy z rozpočtů jednotlivých zemí<sup>13</sup>.

<sup>11</sup> Je třeba podotknout, že německý systém příspěvku na bydlení prošel reformou (novela vstoupila v platnost k 1.1. 2001), která měla vést zejména ke zjednodušení celkové právní úpravy příspěvku, zohlednit vývoj příjmové úrovně domácností a hladiny nájemného po roce 1990 a sjednotit podmínky v nových a starých spolkových zemích. Zásadněji byl reformován níže popisovaný paušální příspěvek na bydlení, který byl nahrazen „zvláštním příplatkem na nájemné“ (*besondere Mietzuschuss*). Princip výpočtu tabulkového příspěvku tak, jak je popisován níže, se však nezměnil. Vybrané aspekty reformy (týkající se zejména paušálního příspěvku na bydlení), které byly známy v době přípravy publikace *Bydlení – věc veřejná*, byly již začleněny v níže uvedeném textu, avšak například uváděná hranice měsíčních příjmů domácnosti, při jejímž překročení již domácnost nemá nárok na příspěvek na bydlení se vztahuje k roku 1999, podobně i začlenění obcí do zón nájemného odpovídá stavu k roku 1999. Zmíněná novela přinesla rovněž zjednodušení při stanovení výše maximálního nájemného za m<sup>2</sup> v podobě snížení počtu kategorií doby výstavby a úrovně vybavení bytu z původních sedmi na čtyři. Počet různých úrovní výše maximálního nájemného za m<sup>2</sup> se tak snížil ze 42 na 24.

<sup>12</sup> Hovoříme o příjmu sníženém o příslušné odčitatelné položky, tak jak již byly vyjmenovány výše. Odpovídající výše hrubého měsíčního příjmu bez přídatků na děti před odpočtem paušální částky v základní výši 6 % činí 1.510 DEM (po 1.1.2001 882 €).

<sup>13</sup> Téměř dvě třetiny z celkových nákladů ve starých spolkových zemích přitom připadly na výplatu paušálního příspěvku.

Celkový počet domácností pobírajících příspěvek činil v roce 1998 ve starých spolkových zemích 2,206.203, v nových spolkových zemích 740.613.

Za základní (obecný) model je v německém systému považován tabulkový příspěvek, který si nyní podrobněji popíšeme. Pro účely výpočtu maximálního zohledněného nájemného u tabulkového příspěvku na bydlení bylo území SRN rozděleno do 6 zón (*Mietenstufen*) podle hodnoty průměrné procentuální odchylky místně obvyklého nájemného v obci od průměrného nájemného srovnatelného bytového fondu za celou republiku. Do jednotlivých zón jsou zařazeny buď samostatné obce, které mají více než 10.000 obyvatel, nebo kraje sdružující ostatní obce s méně než 10.000 obyvateli. Do první zóny jsou zařazeny obce, ve kterých je hladina nájemného v průměru o 15 a více procent pod celostátním průměrem, do druhé obce s průměrnou hladinou nájemného od 5 % do 15 % pod celostátním průměrem, do třetí obce s hladinou nájemného od 5 % pod až po 5 % nad celostátním průměrem, do čtvrté obce s hladinou nájemného od 5 % do 15 % nad celostátním průměrem (např. Brémy, Bremerhaven), do páté obce s hladinou nájemného o 15 % až 25 % nad celostátním průměrem (např. Hamburg) a do šesté obce, ve kterých průměrná hladina nájemného převyšuje celostátní průměr o 25 a více procent (patří sem například Mnichov, Frankfurt nad Mohanem, Garmisch-Partenkirchen, Dachau, Germering, atd.). Dále je bytový fond rozdělen do sedmi kategorií podle roku výstavby a úrovně vybavení bytu.

Pro každou kombinaci geografické zóny, doby výstavby a úrovně vybavení bytu je tarifně stanovena výše maximálního nájemného za m<sup>2</sup>. Celkem tedy 42 různých úrovní výše maximálního nájemného za m<sup>2</sup>. Pro výpočet maximálního nájemného pro danou domácnost žádající o tabulkový příspěvek na bydlení je částka maximálního nájemného za m<sup>2</sup> násobena normativně stanovenou velikostí bytu, která je odvozena od počtu členů domácnosti. Velikost domácnosti se rozlišuje až na úroveň šesti a více členů, zákonem stanovená normativní velikost bytu činí pro jednočlenné domácnosti 48 m<sup>2</sup>, dvoučlenné 62 m<sup>2</sup> a dále se zvyšuje vždy o 12 m<sup>2</sup> za každého dalšího člena.

Normativní míra zatížení (NMZ) je stanovena trojrozměrně, což znamená, že pro každou úroveň nájemného je diferencována podle počtu členů domácnosti a současně pro daný počet členů podle výše celkových příjmů domácnosti. Platí, že s rostoucími příjmy normativní míra zůstává buď stejná nebo roste, zatímco vždy roste se zvyšujícími se výdaji na bydlení. V německém modelu jsou zvýhodněny vícečlenné domácnosti; jejich normativní míra

zatížení se zvyšující se úrovní nájemného sice roste (princip marginálních nákladů), avšak mnohem pomaleji ve srovnání s méně početnými domácnostmi. Vzorec pro výpočet výše příspěvku je následující:

$$APB = \min(\text{skutečné výdaje na bydlení; MAXVYD}) - NMZ * \text{příjem domácnosti}$$

APB – výše adresného příspěvku na bydlení,  
 MAXVYD – maximální tarifně stanovené výdaje na bydlení,  
 NMZ – normativní míra zatížení (tarifně stanovená).  
 MAXVYD – tarifně stanovená maximální výše nájemného za m<sup>2</sup> \* tarifně stanovená maximální velikost bytu v m<sup>2</sup>  
 Tarifně stanovená max. výše nájemného za m<sup>2</sup> = fce (zóna, stáří a vybavení bytu)  
 Tarifně stanovená maximální velikost bytu v m<sup>2</sup> = fce (počet osob v domácnosti)  
 NMZ = fce (výdaje, příjmy, počet osob)

Výhodou německého modelu příspěvku je důsledné respektování principů minimálních nákladů, marginálních nákladů a normativní míry zatížení. Stanovení normativní míry v závislosti na velikosti domácnosti a současně výši jejich příjmů a výdajů na bydlení umožňuje velmi přesně regulovat míru zatížení jednotlivých skupin domácností, což znamená větší efektivnost ve vztahu k nárokům na příslušné rozpočty, z jejichž fondů je příspěvek financován. Podrobnost, s jakou jsou rozlišeny jednotlivé zóny s různou hladinou nájemného, umožňuje optimální stanovení výše maximálního nájemného s přihlédnutím k regionálním rozdílům a zaručuje, že domácnosti platící přibližně stejně vysoké nájemné v různých teritoriích budou mít maximální nájemné stanoveno na zhruba stejné úrovni.

Nevýhodou německého modelu příspěvku je především jeho složitost vyplývající ze stanovení normativní míry a maximálního nájemného při zohlednění všech rozměrů, což přináší vyšší administrativní náklady spojené s jeho zaváděním i úpravami.

### Obecné výhody a nevýhody obou podpor – srovnání a hodnocení

Zjednodušený pohled, patrný u některých teoretiků a zejména praktiků v oblasti bydlení, by mohl nabízet obrázek jasného trendu postupného a do budoucna trvalého