

# **Regenerace panelových sídlišť jako nástroj rozvoje měst Otrokovice a Kroměříž**

Bc. Kateřina Spiegl

---

Diplomová práce  
2013



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
akademický rok: 2012/2013

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Kateřina Spiegl**  
Osobní číslo: **M120026**  
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**  
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Regenerace panelových sídlišť jako nástroj rozvoje měst Otrokovice a Kroměříž**

Zásady pro vypracování:

Úvod

### I. Teoretická část

- Podejte teoretické základy v oblasti bytové politiky a hromadného bydlení.
- Představte současnou právní úpravu v oblasti bydlení a bytovou politiku ČR.
- Rozvedte problematiku municipální bytové politiky a využití podpory ze Státního fondu rozvoje bydlení.

### II. Praktická část

- Porovnejte strukturu, trh a dostupnost hromadného bydlení měst Otrokovice a Kroměříž.
- Analyzujte, vyhodnoťte a srovnajte proces regenerace panelových sídlišť ve městech Otrokovice a Kroměříž po roce 1989.
- Navrhnete projekt pro zlepšení stavu hromadného bydlení u měst Otrokovice a Kroměříž.

Závěr

Rozsah diplomové práce: cca 70  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

KUDA, František a Martin LUX. Bydlení v regionech: důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2010, 152 s. ISBN 978-80-7431-026-3.

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011, 229 s. Studijní texty; sv. 55. ISBN 978-80-7419-068-1.

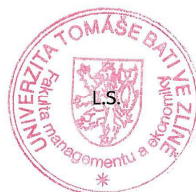
POLÁKOVÁ, Olga at al. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

SUNEGA, Petr et al. Reforma bytové politiky v ČR: návrh a výsledky simulací. 1. vyd. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2011, 68 s. ISBN 978-80-7330-201-6.

Vedoucí diplomové práce: RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
Datum zadání diplomové práce: 3. února 2013  
Termín odevzdání diplomové práce: 2. května 2013

Ve Zlíně dne 3. února 2013

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
děkanka



RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.  
ředitel ústavu

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby<sup>1</sup>;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou bakalářskou/diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

<sup>1</sup> zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací.

(1) Vysoká škola nevdělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, optisy nebo rozmnoženiny.

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

<sup>2</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacího zařízení (školní dílo).

<sup>3</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohou užít své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou/diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 23.3.2013

Katřina Spiegl

<sup>4</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlídí k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Diplomová práce se zabývá problematikou bydlení, konkrétně je zaměřena na oblast regenerace panelových domů na území měst Otrokovice a Kroměříž. Kromě stupně regenerace panelových sídlišť obou měst se práce věnuje také analýze vlastnické struktury. Bytový fond těchto měst je z velké části tvořen právě bytovými domy postavenými panelovou technologií, tato výstavba za léta své existence vykazuje řadu problémů, a proto jsou panelové domy v dnešní době předmětem nejrůznějších oprav, výměn a rekonstrukcí. Teoretická část představuje historický vývoj panelových sídlišť, problematiku bytového družstevnictví a společného vlastnictví jednotek, řeší technické problémy spojené s tímto typem bytové výstavby a koncept finanční podpory. Praktická část zobrazuje historické faktory, které formovaly obě města až do jejich dnešní podoby a to zejména v oblasti bydlení, dále tato část práce analyzuje stupeň regenerace jejich panelových sídlišť, vlastnickou strukturu a závěr práce je zaměřen na dva projekty, zaměřené na zlepšení stavu panelových sídlišť jak z hlediska regenerace panelových domů tak i jejich veřejných ploch.

**Klíčová slova:** panelové sídliště, regenerace, společenství vlastníků jednotek, bytové družstvo, Otrokovice, Kroměříž

## **ABSTRACT**

This thesis deals with housing, specifically it is focused on the regeneration of prefabricated houses in Otrokovice and Kroměříž. In addition to grade of regeneration of housing estates of both cities, the work focuses on the analysis of the ownership structure. Housing fund of these cities is largely made up of just residential houses built panel technology, the construction of the years of its existence, has a number of problems, and therefore are prefabricated houses nowadays subject to a variety of repair, replacement and reconstruction. The theoretical part of describe the historical of prefabricated housing estates, the issue of housing cooperatives and joint ownership units, solve the technical problems associated with this type of housing and the concept of financial support. The practical part shows the historical factors that have shaped both cities until their present form, particularly in the area of housing, then this part of the thesis analyzes the grade of regeneration of housing estates, ownership structure and conclusion of the work is focused on two projects aimed at improving the status of housing estates both in terms of regeneration of prefabricated buildings and the public space.

Keywords: panel housing, regeneration, community owners, housing association, city of Otrokovice, city of Kroměříž

Chtěla bych velmi poděkovat vedoucímu své diplomové práce RNDr. Pavlu Bednářovi, PhD. za odborné vedení, příjemnou spolupráci, trpělivost, cenné rady a připomínky při zpracování této práce. Dále děkuji za spolupráci všem, kteří mi umožnili získat potřebné informace a doplnili moji diplomovou práci o cenné připomínky a názory.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická, nahraná do IS/STAG jsou totožné.



# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>11</b>	
<b>I</b>	<b>TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>13</b>
<b>1</b>	<b>DEFINICE ZKOUMANÉHO PROBLÉMU</b> .....	<b>14</b>
1.1	OBJEKT A PŘEDMĚT DIPLOMOVÉ PRÁCE.....	14
1.2	CÍLE DIPLOMOVÉ PRÁCE A JEJÍ STRUKTURA .....	14
1.3	VYMEZENÍ PRACOVNÍCH HYPOTÉZ .....	16
1.4	METODY A INFORMAČNÍ ZDROJE POUŽITÉ PŘI PRÁCI A JEJICH CHARAKTERISTIKA .....	16
<b>2</b>	<b>TEORETICKÉ ZÁKLADY OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY A HROMADNÉHO BYDLENÍ</b> .....	<b>17</b>
2.1	POJMY Z OBLASTI HROMADNÉHO BYDLENÍ.....	17
2.2	VYMEZENÍ BYTOVÉ POLITIKY .....	19
2.2.1	Bytová politika vybraných zemí OECD .....	20
2.3	HISTORIE HROMADNÉHO BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY NA ÚZEMÍ ČR.....	23
2.3.1	Československo do roku 1948 .....	23
2.3.2	Bydlení a bytová politika 1948 -1989 .....	24
2.3.3	Bydlení a bytová politika po roce 1989.....	28
2.4	VÝVOJ BYTOVÉHO DRUŽSTEVNICTVÍ A VZNIK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	29
2.4.1	Privatizace bytového fondu .....	30
2.5	TECHNICKÉ PROBLÉMY PANELOVÝCH SOUSTAV .....	32
2.6	REGENERACE A REVITALIZACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ .....	33
<b>3</b>	<b>SOUČASNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA V OBLASTI BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY ČR</b> .....	<b>35</b>
3.1	BYTOVÉ PRÁVO .....	37
3.2	AKTUÁLNÍ KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY ČR.....	38
<b>4</b>	<b>MUNICIPÁLNÍ BYTOVÁ POLITIKA A VYUŽITÍ PODPORY ZE STÁTNÍHO FONDU ROZVOJE BYDLENÍ.</b> .....	<b>41</b>
4.1	PROGRAM PODPORA BYDLENÍ MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ .....	41
4.2	STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ.....	42
<b>II</b>	<b>PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>45</b>
<b>5</b>	<b>POROVNEJTE STRUKTURU, TRH A DOSTUPNOST HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚST OTROKOVICE A KROMĚŘÍŽ</b> .....	<b>46</b>
5.1	MĚSTO OTROKOVICE.....	46
5.1.1	Základní charakteristika a poloha.....	46
5.1.2	Vývoj počtu obyvatel a vývoj bydlení.....	47
5.1.3	Socioekonomická analýza .....	49

5.1.4	Hromadné bydlení Otrokovice .....	50
5.2	MĚSTO KROMĚŘÍŽ.....	53
5.2.1	Základní charakteristika a poloha.....	53
5.2.2	Vývoj počtu obyvatel a vývoj bydlení.....	54
5.2.3	Socioekonomická analýza .....	56
5.2.4	Hromadné bydlení Kroměříž.....	57
5.3	VZÁJEMNÁ KOMPARACE HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚST OTROKOVICE A KROMĚŘÍŽ.....	59
<b>6</b>	<b>ANALYZUJTE, VYHODNOŤTE A SROVNEJTE PROCES REGENERACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ VE MĚSTECH OTROKOVICÍCH A KROMĚŘÍŽI PO ROCE 1989.....</b>	<b>61</b>
6.1	OTROKOVICE.....	61
6.1.1	Vlastnická struktura panelových domů a jejich rozmístění v ZSJ .....	61
6.1.2	Stav oprav panelových domů – Otrokovice .....	64
6.1.3	Stupeň regenerace panelových domů ve vztahu k vlastnictví.....	66
6.2	KROMĚŘÍŽ.....	68
6.2.1	Vlastnická struktura panelových domů a jejich rozmístění v ZSJ .....	68
6.2.2	Stav oprav panelových domů Kroměříž.....	70
6.2.3	Stupeň regenerace panelových domů ve vztahu k vlastnictví.....	72
6.3	VZÁJEMNÁ KOMPARACE PROCESU REGENERACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ V OTROKOVICÍCH A KROMĚŘÍŽI .....	74
<b>7</b>	<b>NAVRHNĚTE PROJEKT PRO ZLEPŠENÍ STAVU HROMADNÉHO BYDLENÍ U MĚST OTROKOVICE A KROMĚŘÍŽ.....</b>	<b>76</b>
7.1	PROJEKT PRO ZLEPŠENÍ STAVU HROMADNÉHO BYDLENÍ VE MĚSTĚ OTROKOVICE.....	77
7.2	PROJEKT PRO ZLEPŠENÍ STAVU HROMADNÉHO BYDLENÍ VE MĚSTĚ KROMĚŘÍŽ .....	81
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>87</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>89</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK .....</b>	<b>93</b>
	<b>SEZNAM GRAFŮ .....</b>	<b>94</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>95</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>96</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>97</b>

## ÚVOD

Regenerace panelových sídlišť se v dnešní době týká mnoha měst v České republice. Jedná se o nezbytný proces, jehož primárním úkolem je zvýšení životnosti domů postavených panelovou technologií. Celkově jde o dlouhodobý proces zaměřený na sociální, ekonomické, urbanistické, architektonické a technické zhodnocení sídlišť.

Nedostatek bytů v poválečném období si vyžádal potřebu rychlé výstavby. Tu pro rychlou realizaci tehdejších rozvojových plánů plnila typizovaná konstrukční soustava panelových domů. Jednotlivé typy byly začleněny do projektů výstavby sídlišť na celém území našeho státu.

Panelová sídliště se tak stala nedílnou součástí hromadné výstavby ve většině měst, sídliště se stavěla zpravidla v blízkosti center měst, někdy i mimo centra. Vznikala na volných plochách, kde doposud žádná výstavba nebyla, nebo v částech již vybudovaných městských čtvrtí, kde byly vybourány stávající nevyhovující nízkopodlažní domy. Panelové sídliště se u nás ve velkém rozsahu budovala přibližně v období 50. až 90. let 20. století. Tehdejší tendence okresních národních výborů, přislíbit žadatelům co nejvíce bytů, vedla k nekvalitní a příliš zahuštěné výstavbě obytných bloků. Tato sídliště ve velké řadě případů znamenala česká i moravská města, kde většinou sídliště navazuje na městské historické jádro a nesourodost těchto prvků působí značně neesteticky.

Panelové domy stejně jako i jiné stavby mají určitou omezenou životnost. Ta je dána zejména použitým materiálem, technologií výstavby a dalšími vnitřními i vnějšími vlivy. Většina panelových domů je již v současnosti zrekonstruována, avšak domy, které tuto rekonstrukci ještě neprodělaly, již v řadě případů nesplňují požadavky na moderní bydlení. Nejčastějšími problémy, se kterými se u panelových sídlišť můžeme setkat, je monofunkčnost, technické závady spojené zpravidla se stářím výstavby, jejich vysoká energetická náročnost často spojená s tepelnými úniky, typická šed' panelových sídlišť a jejich celkový, v některých případech až chátrající vzhled.

Je tedy zřejmé, že problematika udržitelnosti těchto rozsáhlých bytových komplexů se značnými kvalitativními nedostatky se musela dříve či později stát cílem bytové politiky. Problematika panelových sídlišť je předmětem podpory ze Státního fondu rozvoje bydlení, ale také několika programů i podprogramů jak Ministerstva pro místní rozvoj tak Ministerstva pro životní prostředí. Problém s neudržitelností těchto sídlišť by mohl způsobit hro-

madný odliv obyvatel z těchto prostor a ty by se pak mohly stát problematickými útvary, kde budou žít jen asociální skupiny obyvatel. Kromě samotných panelových domů se regenerace vztahuje také na veřejná prostranství, která by měla plnit funkci bezpečného a klidného zázemí a sloužit k trávení volného času svých obyvatel.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 DEFINICE ZKOUMANÉHO PROBLÉMU

### 1.1 Objekt a předmět diplomové práce

Objekt diplomové práce představuje bytový fond měst Otrokovice a Kroměříže. Práce je zaměřena na hromadné bydlení, konkrétně na výstavbu panelovou technologií. V roce 2011 tvořilo hromadné bydlení v Otrokovicích 369 bytových domů z toho 190, tedy více než polovina, byly domy postavené právě panelovou technologií. Kroměříž měla z historického hlediska zcela odlišný vývoj a tak zde není tak vysoký podíl panelových domů. V roce 2011 zde bylo 731 bytových domů, z toho 195 domů panelových.

Předmět diplomové práce je představován současným fyzickým stavem a vlastnickou strukturou panelových domů v Otrokovicích a Kroměříži. Současným fyzickým stavem je myšlen stupeň regenerace panelových budov, tedy opravy, které byly nebo naopak nebyly na panelových domech provedeny, zaměřila jsem se především na zateplení těchto budov, výměnu plastových oken, opravu či výměnu lodžii nebo balkónů a výměnu vstupních dveří. Panelové domy ve většině případů tvoří panelové sídliště, proto jsem se v projektech, které jsou v závěru práce, zaměřila také na regeneraci a aktuální stav veřejných prostranství. V případě prostranství kolem panelových domů jsem věnovala pozornost především stavu chodníků, parkovacích ploch, dětských a sportovních hřišť, vysázené zeleni a odpočinkovým plochám. Vlastnickou strukturou se v tomto případě rozumí vlastnické vztahy sledované části bytového fondu obou měst. Problematika bydlení je velmi rozsáhlá a zasahuje do mnoha oblastí studia, teoretická část se tedy zabývá legislativním rámcem oblasti bydlení, působením bytové politiky a možnostmi finanční podpory v oblasti bydlení.

### 1.2 Cíle diplomové práce a její struktura

Cílem práce je analýza stavu panelových domů a zjištění aktuální vlastnické struktury ve městě Otrokovice a Kroměříž. Po roce 1989 se v České republice výrazným způsobem změnila situace v oblasti bytového práva a díky privatizaci bytového fondu se zásadně změnila vlastnická struktura. Současnou nejčastější vlastnickou formou je společenství vlastníků.

První část diplomové práce představuje teoretické základy v oblasti hromadného bydlení a bytové politiky. Pojmy z oblasti hromadného bydlení mají za úkol přiblížit problematiku, kterou se práce zabývá a důležité je také vymezení bytové politiky. Bytová politika vybraných zemí OECD má přiblížit odlišné přístupy, které tyto země k bytové politice zaujímají.

Historie hromadného bydlení, bytové politiky, je rozdělena do časových mezníků, každé z těchto období určitým způsobem formovalo bytovou politiku, bytovou výstavbu a každé z těchto období zanechalo odkaz, který můžeme pozorovat až do současnosti. Právě stáří a typ výstavby, zejména tedy panelová výstavba s sebou nese určité technické problémy, které jsou součástí jedné z kapitol této diplomové práce. Vlastnická struktura byla v minulosti poznamenána zejména privatizací bytového fondu, ale svůj vliv mělo také bytové družstevnictví a vznik společného vlastnictví jednotek. Regenerace a revitalizace panelových sídlišť má za úkol prodloužení životnosti těchto staveb, zlepšit úroveň bydlení v těchto bytových komplexech a všestranně sloužit jejich obyvatelům. Faktory, které významně ovlivňují současný stav nejen panelových sídlišť, ale bydlení obecně, jsou zejména právní úprava v oblasti bydlení a bytové politiky a pak také bytová politika samotná.

V současnosti bytovou politiku podporuje zejména Státní fond rozvoje bydlení, ale také mnoho programů, podprogramů, jak Ministerstva pro místní rozvoj, tak Ministerstva životního prostředí.

Praktická část představuje obě zkoumaná města, popisuje vývoj v počtu jejich obyvatel, počtu budov v závislosti na změnách v čase. Zkoumá faktory, které z historického hlediska významným způsobem ovlivnili sídelní strukturu až do současnosti. Dál práce hodnotí socioekonomickou situaci ve městech a stav hromadného bydlení.

Hlavním cílem práce je tedy zanalyzovat současný fyzický stav u panelových budov, stupeň jejich regenerace a míru oprav, zanalyzovat vlastnickou strukturu a navrhnout projekt na zlepšení stavu vybraných sídlišť, jak z hlediska regenerace jejich panelových domů, tak i z hlediska veřejných prostranství, které jsou nedílnou součástí těchto sídlišť.

### 1.3 Vymezení pracovních hypotéz

V souladu s cíli této práce je vhodné stanovení odpovídajících hypotéz. Po zpracování a vyhodnocení sesbíraných dat bude možné tyto předpoklady objasnit.

- Existence vzájemné vazby mezi stupněm regenerace panelových domů a formou vlastnictví ve městě Otrokovice
- Existence vzájemné vazby mezi stupněm regenerace panelových domů a formou vlastnictví ve městě Kroměříž

### 1.4 Metody a informační zdroje použité při práci a jejich charakteristika

Samostatné zpracování diplomové práce vyžadovalo shromáždění informačních zdrojů. Zkoumaná problematika je velmi rozsáhlá a zasahuje do mnoha oblastí. Literatura o bydlení, kterou jsem měla možnost studovat zasahovala jak do oblasti geografie, sociologie, tak do oblasti práva, stavebnictví, ekonomie a politiky. Rešerše literatury stejně jako odborných článků a elektronických zdrojů byla nezbytná pro pochopení dané problematiky.

Základem praktické části této práce bylo pochopení historických souvislostí a faktorů, které měly zásadní vliv na vývoj a sídelní strukturu obou měst, jak ji můžeme vidět dnes. Informace potřebné k určení vlastnické struktury mi poskytl Český úřad zeměměřičský a katastrální a další důležitá data jsem získala také z Českého statistického úřadu, zejména pak ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011.

Nejdůležitější podklady pro zpracování praktické části této diplomové práce byl terénní výzkum. Ten proběhl v lednu a únoru roku 2013. Informace se týkaly fyzického stavu panelových domů v Otrokovicích a Kroměříži a pak také k veřejným prostranstvím, tvořících zázemí těchto panelových sídlišť. Nedostatky, které byly zjištěny v rámci tohoto šetření poskytovaly výchozí informaci pro projekty na zlepšení stavu panelového sídliště U Nádraží ve městě Otrokovice a panelového sídliště Zachar, konkrétně části Zachar II ve městě Kroměříži.



## 2 TEORETICKÉ ZÁKLADY OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY A HROMADNÉHO BYDLENÍ

Tato kapitola vysvětluje základní teoretické pojmy a jejich stručný význam podstatný pro pochopení problematiky v oblasti bytové politiky a hromadného bydlení, které obsahují další kapitoly této práce. Vymezuje a představuje bytovou politiku a hromadné bydlení také z historického hlediska zejména pak na území České republiky.

### 2.1 Pojmy z oblasti hromadného bydlení

Alokace – určitý objem finančních prostředků určený k rozdělení v rámci určitého programu

Bytová jednotka – vymezená část domu, která může být předmětem vlastnického práva

Bytový dům – stavba určená pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení, je k tomuto účelu určena a zároveň není rodinným domem

Bytový panelový dům – bytový dům, který byl postaven některou z typizovaných konstrukčních soustav panelových bytových domů (Zelená úsporám, 2009)

Družstevní bydlení – vlastníkem družstevního bytu je osoba, která disponuje užívacím právem na družstevní byt, bytových družstev nebo je podílníkem právnické osoby, která vznikla za účelem privatizace bytových domů (Lux et al., 2002, s. 248)

Energetický audit – prováděný energetickým auditorem, hodnotí energetické parametry budov a navrhuje opatření k dosažení energetických úspor

Obytný dům – podle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, se rozumí rodinný dům jako stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení, nebo bytový dům jako stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení. To znamená, že obytnými budovami jsou jak rodinné, tak bytové domy bez rozlišení konstrukce (tedy jak panelové, tak i nepanelové - zděné).

Položkový rozpočet – detailní vyčíslení jednotlivých položek celkové ceny realizovaného projektu, rozpis cen prací i materiálů

Projekt - dokumentace nutná k ohlášení stavby nebo k vydání stavebního povolení podle platného znění stavebního zákona a prováděcích vyhlášek. (Zelená úsporám, 2009)

Typizace – modulově koordinované a unifikované stavební prvky a sestavy těchto prvků, skladebních jednotek i celých druhů staveb tak, aby jejich rozdílnost byla co nejmenší a použitelnost co největší. (Skulinová, 2004)

Revitalizace – soubor komplexních úprav na stavbách vedoucí k podstatnému zvýšení životní úrovně těchto budov (První revitalizační, 2006)

Vlastník - osoba zapsaná jako majitel objektu, který je předmětem prováděných opatření, na Listu vlastnictví, tj. ve výpisu z katastru nemovitostí (Zelená úsporám, 2009)

## 2.2 Vymezení bytové politiky

Bytová politika státu spočívá zejména ve vytváření právního, fiskálního a institucionálního prostředí pro veškeré aktivity na trhu s byty. Státní intervence by neměla zasahovat do oblastí, kde efektivně funguje trh s byty. Bydlení je jedna ze základních potřeb člověka, ale to, do jaké míry bude právo na bydlení akceptováno a podporováno je právě věcí bytové politiky státu. Otázkou tedy je, jak a do jaké míry podporovat obyvatelstvo, jehož kupní síla není k zajištění této základní potřeby dostatečná. Bytová politika v sociálně tržních hospodářstvích zpravidla zajišťuje určitý minimální standard bydlení. Státní bytová politika svými zásahy vyrovnává nedokonalosti trhu, řeší tak problémy přelidněnosti bytů, využívání podporovaného bydlení nízkopříjmovými domácnostmi, využívání stávajících neobydlených bytů, výstavbu nových bytů, modernizaci a nebo odstranění nevyhovujících bytů, většinou je zaměřena na cílové skupiny jako jsou již zmíněné nízkopříjmové domácnosti, staří lidé, neúplné rodiny, nezaměstnaní, drogově závislí, sociálně nepřizpůsobivý, cizinci a příslušníci minorit. Je důležité monitorovat situaci na trhu s byty a přizpůsobovat bytovou politiku aktuálním potřebám a problémům. Důležitým bodem je stanovení jasných cílů. Většinou jde o zajištění adekvátního a cenově dostupného bydlení všem domácnostem. Kritéria, která mají pomoci tento cíl zemím splnit se odvíjí od ekonomické situace v zemi, od jejího aktuálního stavu na trhu s byty. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005b)

Ideální rolí státu v bytové politice se ve své knize zabývá Lux a Kostelecký (2011, s. 49). Intervence státu do bytové politiky jsou oprávněné pouze ve dvou případech. Prvním je snížení nerovností na trhu s bydlením, které vznikly např. nedostatečnou informovaností na trhu s byty nebo špatnými informacemi o aktuálním trhu s byty, vysokými transakčními náklady, nízkou cenovou elasticitou nabídky a poptávky na trhu s byty, nízkou likviditou. Druhým oprávněným případem, kdy zasahuje stát svojí bytovou politikou, je redistribuce v oblasti spotřeby bydlení, tedy kdy intervence státu vedou ke zvýšení finanční dostupnosti bydlení a kvality bydlení pro nízkopříjmové domácnosti. Cílem je snížit nerovnosti ve spotřebě bydlení a zamezit tak sociálnímu vyloučení. Účelem státních intervencí je tak zajistit efektivní fungování trhu s bydlením.

Přístup k bytové politice jednotlivých zemí je velmi různorodý, většinou ale státy řeší obdobné problémy, které však řeší odlišně. Jednotlivé státy se liší různou mírou intervence na trhu s byty a bytové politiky zemí se v průběhu vývoje značně mění. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005b)

Například v České republice je bytová politika zaměřena svými rozsáhlými intervencemi spíše na podporu vlastnického nežli nájemného bydlení. Vlastnické bydlení je zvýhodněno např. možností uplatnit odpočet úroků z úvěrů přijatých na bydlení od základu daně z příjmu fyzických osob, možnost vlastníků získat příspěvek na bydlení, možnost získání zvýhodněného úvěru či dotace na pořízení vlastnického bydlení. Bytová politika obecně by však měla přistupovat neutrálně k veškerým právním formám bydlení. Proto by se do budoucna bytová politika měla zaměřit na rovnoměrnou podporu všech právních forem bydlení, měla by přerozdělovat více bohatství směrem k sociálně potřebným a působit anticyklicky. (Sunega et al., 2011, s. 5)

### 2.2.1 Bytová politika vybraných zemí OECD

Rozdílnost jednotlivých bytových politik států jsou dány zejména odlišným přístupem států v působení na trh s bydlením. Obecně můžeme chápat dva systémy v přístupu k bytové politice:

- Doplnková bytová politika – státy se spoléhají spíše na tržní mechanismus, intervence státu jsou spíše omezené a zaměřují se převážně na pomoc nízkopříjmovým domácnostem a ohroženým skupinám obyvatel. Tento typ bytové politiky je uplatňován především ve Velké Británii
- Komplexní bytová politika – intervence státu jsou více rozsáhlé, zásahy probíhají ve větší či menší míře a nezaměřuje se pouze na nižší vrstvy, ale komplexně na celou společnost. Stát zasahuje do kvality i kvantity bytového fondu a zasahuje do trhu s bydlením na celém území státu. Tato politika v Evropských státech převažuje. Typickými představiteli Nizozemí, Německo, Francie, Norsko, Finsko, Švédsko, Dánsko. (Mrázik, 2007, s.11)

Bytová politika jednotlivých zemí se značně liší. To dokazují i následující tři příklady evropských zemí, které mají zcela odlišný přístup k bytové a potažmo i politice sociální.

Bytová politika Velké Británie je v kompetenci Ministerstva pro životní prostředí, to preferuje podporu individuálního bydlení, zaměřuje se na konkrétní příjmově vymezené domácnosti a podporu hypotečních úvěrů. Velká Británie tak chce minimalizovat státní výdaje na bydlení, příspěvek na bydlení je poskytován pouze nejchudším domácnostem a to až

do výše 100 % nájemného. Výši nájemného stanovuje obec. Velká Británie má velmi nízký podíl pronajímaných bytů.

V Německu spadá bytová politika do kompetence spolkové vlády. Podporován je tržní přístup se sociálním jištěním obyvatel. Je zde systém rozsáhlé podpory pro sociálně slabé a podpora vlastnických forem bydlení. Spolková vláda výrazně intervenuje také do hypotečního úvěrování, stavebního spoření a to zejména v návaznosti na ekologicky zaměřenou výstavbu jako je např. stavba solárních zařízení, tepelných čerpadel a celkově podpora energeticky úsporných domů. V Německu je poskytován také příspěvek na bydlení a rozhodujícími aspekty jsou příjem domácnosti, výše nájemného, rozloha bytu podle velikosti rodiny.

Kvalitní bydlení v Nizozemsku je považováno za základní sociální právo. Nizozemsko je zemí s největší podporou bydlení v Evropě. Až 40 % bytového fondu tvoří byty sociální. Důraz je kladen především na kvalitu, nikoli na kvantitu. Je zde podporováno nájemní bydlení a je zde poměrně malý podíl bydlení vlastnického. Významnou roli ve vlastnictví bytů hraje neziskový sektor, který může získat značnou státní půjčku na výstavbu nových bytů. Příspěvek na bydlení může získat každá osoba starší 18 let bydlící samostatně. Posuzuje se také výše příjmu, velikost nájemného, kvalita bydlení. Až 50% sociálního bydlení je v rodinných domcích. (Sychra, 2006)

Důležité pro formování bytové politiky státu jsou statistické údaje, které vládám pomáhají formovat reálné cíle a opatření, které povedou k maximální efektivnosti vynaložených prostředků. V souvislosti s bydlením jsou důležité především tyto statistické ukazatele:

- Makroekonomické – HDP, objem investic směřujících do bydlení, míra nezaměstnanosti.
- Kvalita bytového fondu, trh s byty – rozsah bytového fondu, kvalitativní a kvantitativní parametry bytových jednotek.
- Demografické – velikost populace, struktura a počet domácností.
- Celková dostupnost bydlení – rozsah nové výstavby, vybavenost bytovým fondem.
- Finanční dostupnost bydlení – výdaje domácnosti na bydlení, subvence (Balchin, Rhoden, 2002)

Důležitým statistickým ukazatelem je celková dostupnost bytů. Následující tabulka porovnává počet bytů a počet domácností v evropských zemích v roce 2001 a zobrazuje, přebytek či nedostatek bytů v těchto zemích. Z následující tabulky vyplývá, že v tomto období byl největší nadbytek bytů v zemích jižní Evropy jako je Španělsko, Francie, Itálie a jsou to zejména státy s méně vyspělou bytovou politikou a nižší mírou intervencí. Naopak státy s komplexní bytovou politikou zaznamenaly vyrovnanost v počtu bytů a počtu domácností. Nedostatečný počet bytů byl zaznamenán v Lucembursku (-10) a v Nizozemsku (-170). (Balchin, Rhoden 2002)

*Tab. č. 1 - Porovnání počtu bytů a počtu domácností 2001*

<b>Země</b>	<b>Počet bytů (tis.)</b>	<b>Počet domácností (tis.)</b>	<b>Přebytek/Nedostatek bytů</b>
Španělsko	17 173	12 040	5 133
Francie	26 237	21 535	4 702
Itálie	23 232	20 646	2 568
Řecko	4 690	3 344	1 346
Portugalsko	4 181	3 176	1 005
Velká Británie	23 622	22 800	822
Německo	7 017	6 652	365
Belgie	3 805	3 610	295
Dánsko	2 375	22 251	124
Irsko	1 039	1 029	10
Lucembursko	135	145	-10
Nizozemsko	5 965	6 135	-170

*Zdroj: Balchin, Rhoden 2002, s. 6, vlastní zpracování*

## 2.3 Historie hromadného bydlení a bytové politiky na území ČR

Již v průběhu 19. století se začíná projevovat nedostatek vhodného bydlení pro chudší vrstvy obyvatel, zejména se jednalo o dělníky, drobné řemeslníky a nejnižší úředníky. Tento „bytový problém“ souvisel s průmyslovou revolucí, uvolněním feudálních vztahů, migrací venkovského obyvatelstva za prací do měst a nově vzniklých průmyslových center. Zvýšila se poptávka po levných bytech a tím došlo ke zdražení nájemného. Podnikání s byty bylo v té době sice předmětem volné soutěže, avšak o investice do bydlení s nízkým příjmem nebyl v podstatě žádný zájem. Ekonomicky slabí obyvatelé bydleli především na periferiích a v odlehlých čtvrtích měst. Tyto byty vzhledem k jejich přeplněnosti byly často hygienicky nevhodné a podepisovaly se na zdravotním stavu svých obyvatel, a to dětí i dospělých. Díky těmto souvislostem se od poloviny 19. století začala budovat určitá úloha státu v tzv. bytové péči. (Poláková et al., 2006, s. 243)

Rakousko-Uhersko patřilo, co se týká zájmu o úroveň bydlení svých obyvatel, spíše mezi zaostalé, přesto že se zde nedostatek vhodných bytů projevovat již na počátku 19. století. Až kolem roku 1860 byla vydána první právní norma, která zakládala svépomocná bytová družstva. Výsledky jejich činnosti však byly zanedbatelné. Podstatným byl rok 1892, kdy došlo k legislativnímu zakotvení nepřímé podpory výstavby dělnických bytů formou daňového zvýhodnění. Přímá podpora staveb obytných domů pro nemajetné dělníky nastala v bývalém Rakousko-Uhersku. Byla zavedena roku 1908 a financována byla z Fondu císaře Františka Josefa I. Státní fond pro péči o malé byty zlepšoval situaci tím, že přijímal záruky za hypoteční úvěry stavebníků a také tyto úvěry poskytoval. Na základě této pomoci začaly se stavbou malých bytů nejen obecně prospěšná bytová sdružení, ale také obce. V průběhu první světové války docházelo opět k poklesu nové bytové výstavby, došlo ke zvýšení poptávky po bytech v průmyslových oblastech, kde docházelo k válečné výrobě. (Poláková et al., 2006, s. 244)

### 2.3.1 Československo do roku 1948

Až v období 1925-1929 probíhal hospodářský vývoj podle Polákové (2006, s. 245) docela stabilně a docházelo ke snížení kvantitativního nedostatku bytů. Období 1930-1938 je charakteristické úpadkem kvality bydlení a narušením bytového hospodářství v důsledku svě-

tové hospodářské krize. Dále až do roku 1946 se jedná o období spojené s růstem nedostatku bytů v důsledku válečných událostí. V období od roku 1946 se začíná v rámci dvouletého plánu obnovy hospodářství rozvíjet i válkou zničený bytový fond a bytová výstavba podporovaná státem. V těchto obdobích nebyla bytová péče jednoduchým úkolem. Prioritním úkolem byla stabilizace ekonomických a politických poměrů. Vláda navíc měla málo zkušeností a také neměla kromě rakouské monarchie žádný vzor v oblasti bytové politiky a bytové péče. Chyběl zde dlouhodobější plán vývoje a záměry bytové politiky se přizpůsobovaly aktuální situaci a ekonomickým podmínkám rok od roku.

### 2.3.2 Bydlení a bytová politika 1948 -1989

Bytová politika byla považována za politicky velmi důležitou. Od počátku nástupu socialistického hospodářství obsahovala bytová politika takové zásady, aby bylo dosaženo bydlení pro domácnosti. Preferovány byly rodiny s dětmi, nízké nájemné nekrylo náklady na bydlení a bylo dotováno ze státního rozpočtu. Tato politika zajišťovala bydlení domácnostem, ale údržba, výstavba ani správa bytů se neměla přenášet do výdajů domácností. Tento stav velké ztrátovosti bytového hospodářství byl nadále neudržitelný a výstavba bytů byla přenesena na podnikovou sféru. Podniky zahájily výstavbu podnikových bytů. Bylo jasné, že problém s byty se nevyřeší bez spolufinancování obyvateli. Začala se tedy obnovovat družstevní bytová výstavba, která se začala rychle rozšiřovat. (Poláková et al., 2006, s. 253)

Počátek panelové výstavby v ČR je datován k roku 1940, kdy byl zahájen vývoj panelů firmou Baťa. Již v období války bylo postaveno několik dvojdomků s výrobou panelů přímo na staveništi. Ve Zlíně se pokračovalo se stavbou i po válce, kdy bylo postaveno několik jedno až tří patrových dvojdomků. V zájmu zachování sociální stability bylo v roce 1948 legislativně upraveno hospodaření s bytovým fondem. Analyzoval se počet členů domácností v závislosti na velikosti bytu. Roku 1952 byl přesunut vývoj domů do Prahy konkrétně do Ústavu montovaných staveb. Od roku 1953 započala systémová výstavba a jednotlivé stavby již dostávaly své systémové označení. Výstavba formou železobetonové prefabrikace měla zajistit rychlé a levné bydlení. (Polír, 2011)

První domy označené jako G40 byly pětipodlažní a v domě se nacházelo 40 bytů, právě podle označení. První větší sídliště z těchto domů se nachází v Praze 4. Tepelná izolace byla ze silikorku a spoje mezi obvodovými panely byly ozdobeny pilastry. U dalších G55 a



G57 byla již silikorková izolace nahrazena pazderobetonem. Od roku 1956 zaznamenal velký rozmach zejména typ G57, kterým bylo zastavěno několik velkých sídlišť. Pazderobetonová izolace se neprokázala jako funkční, naopak v bytech se začala o pár let později objevovat v hojné míře plíseň a velké tepelné ztráty. Navazujícím typem byl G58 experimentálně vyvinutý ve Zlíně a jeho výjimečnost byla zejména v rozměrech panelu 3,6x4,2 m. Dále tento typ povoloval větší variabilitu vnitřní dispozice, ale postaveno bylo pouze několik domů. Typ G59 byl charakteristický svojí zavěšenou konstrukcí balkónů. (Polír, 2011)

Rok 1962 byl zlomem v konstrukčním řešení. Výstavba se zaměřila na příčně nosné konstrukce. V domech se nachází příčné nosné konstrukční stěny, na něž byly kolmo kladeny příčné stropní panely. Typem, kterým bylo zahájeno nové konstrukční řešení byl dům T06B. Navazoval na něj T08B experimentálně stavěný v Praze 10 na Invalidovně. Rozdíl je pouze v šířce a délce nosných stěn.

Typ VVÚ - ETA začal být realizován od roku 1970 a je zajímavý velkou variabilitou vnitřního řešení. V těchto domech se nachází velké množství různě provedených bytů.

V 70. letech byl vydán pokyn tehdejšími prezidentem Svobodou k další panelové výstavě, jelikož odborníci zaujali jasný postoj, že jedině tento typ výstavby může vyřešit neuspokojivou bytovou situaci. Požadavek tehdejší doby činil 22 000 bytů ročně. Pro následující období byly rozšířeny výroby a nakoupena i zahraniční zařízení. Celý bytový dům Larsen-Nilsen byl zakoupen pro bytovou výstavbu v Praze. V letech 1971- 1975 bylo dokončeno nejvíce bytů (614 000) a zvýšila se také jejich vybavenost, která do té doby byla značně omezená a velkým problémem byla nízká kvalita panelových bytů (viz kapitola 2.5 této práce) a také jejich okolí, jelikož finanční plány nepočítaly v té době s vybaveností sídlišť občanskou infrastrukturou. Vznikaly tak obytné domy tvořící monotónní panelová sídliště, která se postupem času objevila téměř ve všech městech a obcích a výstavba těchto sídlišť v řadě případů narušila původní urbanistickou zástavbu. Po této kvantitativní etapě nastalo zmírnění bytového problému a bylo na čase zmírnit propad v kvalitě bydlení. Zvětšovala se obytná plocha i počet místností a byla snaha řešit byty tak, aby byla v budoucnu snadno možná jejich modernizace. Začala se řešit i problematika demografických vln, jelikož byty byly přidělovány lidem stejných věkových kategorií, což vedlo k tlaku na občanskou vybavenost, jako byly mimo jiné jesle, školky nebo školy. (Poláková et al., 2006, s. 254)

Následující tabulka zobrazuje přehled typů panelových konstrukčních soustav, které byly v ČR za období 1953-1989 postaveny a v které oblasti ČR se konkrétně nachází, dále tabulka obsahuje informaci o počtu podlaží jednotlivých soustav a zda měly výtah.

Tab. č. 2 Přehled typů panelových konstrukčních soustav realizovaných v ČR

Rok výstavby	Typ konstrukční soustavy	Počet podlaží	Realizace v ČR
1953-1962	G40,G55,G56,G57,G57OL, G58, G59,G57-A,G573.P	4,5 bez výtahu	Zlín, Brno, Praha, Ostrava
1960-1970	GOS64,GOS66	4,bez výtahu, 8 s výtahem	Ostravský region
1962-1970	T06,T02B,T02B3B,T02BA,T058,T02B-OS,T03B-OS	4 bez výtahu, 8 s výtahem	Celá ČR
1965-1970	T06B-PSP,T06B-KV,T06B-E, T068,T068-KDU,T068-OL,T068-OS, T068-BTS,T068-OS-R,T068-OS-70	4 bez výtahu, 6,8 s výtahem	Celá ČR
Od roku 1965	T07B	4 bez výtahu	Ostravský region
Od roku 1965	T08B	4 bez výtahu, 8 s výtahem	Severní Čechy, Střední Čechy
Od roku 1965	T09B	2,3 bez výtahu	Střední Čechy
Od roku 1965	PS61,PS69,PS69/2,	4 bez výtahu, 8 s výtahem	Čechy
Od roku 1965	VMOS,VOS,VOS66,VPOS	12,14,16,17 s výtahem	Ostravský region
Od roku 1970	BP70,BP70-RAC,BP70-OS-R	4 bez výtahu, 6,8,12 s výtahem	Celá ČR

Tab. č. 3 Přehled typů panelových konstrukčních soustav realizovaných v ČR - Pokračování

Rok výstavby	Typ konstrukční soustavy	Počet podlaží	Realizace v ČR
Od roku 1972	BANKS I/II	4 bez výtahu, 8,12 s výtahem	Severní Čechy
Od roku 1972	Larsen-Nilsen	4 bez výtahu,8,12 s výtahem	Praha
Od roku 1972	HKS-70,HK-69,HKS-G	4 bez výtahu, 8 s výtahem	Severní Čechy, Východní Čechy
Od roku 1972	VVÚ-ETTA	4 bez výtahu, 12 s výtahem	Praha, Střední Čechy
Od roku 1984	OP1.1,OP1.11,OP1.21,P1.11, P1.13	4 bez výtahu, 8,12 s výtahem	Celá ČR

Zdroj: Skulinová, 2004, vlastní zpracování

Každá konstrukční soustava má ještě různé krajové varianty, podle toho jaké technologie a materiály byly v místě dostupné. Během let se také měnila norma na tepelnou ochranu budov, takže v rámci jedné konstrukční soustavy se v různých letech používaly např. obvodové panely s různou tepelnou izolací. Dál se domy liší velikostí bytů a vnitřní dispozicí. Určitou variabilitu panelových domů zvyšuje použití různých lodžii a balkónů, které mohou měnit vzhled domů a jsou ze stejným konstrukčním typem. Obvyklé pro panelovou výstavbu jsou také sklepy, kočárkárny, prádelny, technické prostory. (Beranovský, Srdečný, Vogel et al., 2011, s. 22 )

### 2.3.3 Bydlení a bytová politika po roce 1989

Rok 1989 přinesl mnoho změn nejen v bydlení a bytové politice, ale také v transformaci celých měst a regionální struktury. Sociální, ekonomické a hlavně tedy politické změny způsobily výrazné disparity na celém území, které způsobily zpomalení populačního růstu i ekonomickou stagnaci. (Hamilton, Andrews, Pilcher-Milanović, 2005, s.292)

Konec 80. let je obdobím, kdy dochází k pozvolnému ukončování hromadné výstavby panelových domů. Začal tím nový přísmun investorů, výrobců i materiálů pro novou bytovou výstavbu. Došlo k privatizaci podniků zaměřených na panelovou výstavbu a řada těchto podniků zanikla. (Polír, 2011)

Po prvních neúspěšných pokusech o schválení nové bytové politiky vládou se až v roce 1991 podařilo schválit „Státní bytovou koncepci ČSFR“. Jednalo se o zásadní změnu filozofie zavedenou v dobách socialismu. Úkolem bylo zajistit větší efektivnost při přerozdělování bytů, zavedení tržních principů a jedno z nejzásadnějších opatření bylo jednorázové zvednutí nájemného o 180%. Od roku 1993 se vláda zaměřila na zavedení potřebné legislativní úpravy mezi nájemci a pronajímateli, a snaha o to dostat nájemné na ekonomickou a brzy i na tržní úroveň. Ukončily se investice do bytové výstavby a začaly se vytvářet pravidla pro postupnou deregulaci nájemného. Z analýzy stavu bydlení provedené v roce 1997 vyplynulo, že opatření dříve zavedená jsou nedostačující, počet bytů zaostává za počtem domácností. Nová výstavba nemůže nahradit úbytek bytového fondu. Tyto problémy mělo vyřešit stavební spoření, hypoteční úvěry, zvýšení úlohy obcí ve výstavbě nových bytů, půjčky obcím na modernizaci stávajícího bytového fondu a zvýšení nabídky stavebních pozemků. Koncepce z roku 1999 měla za úkol vyřešit nízkou úroveň bydlení oproti ostatním evropským zemím, regionální disparity v nabídce volných bytů, problémy domácností s nízkými příjmy, s nalezením a financováním vhodného bydlení. Řešení těchto problémů mělo spočívat v deregulaci nájemného, podpora výstavby s podporou fondu pro rozvoj bydlení, vytvoření neziskového nájemního bydlení a chráněného bydlení, tvorba systému registru budov. (Rosebergová, 2007)

Po roce 1989 se stal novým trendem návrat ke klasickým zděným materiálům, technologiím a výrobě monolitického železobetonu na stavbě. Pro stavbu bytových komplexů se v daleko menší míře používá prefabrikace a zavěšené systémy obvodových plášťů. Trh

zcela ovládly moderní materiály s vysokými termoizolačními, akustickými a pevnostními vlastnostmi. (Polír, 2011)

## **2.4 Vývoj bytového družstevnictví a vznik společenství vlastníků jednotek**

Vlastnictví bytů bylo v ČR legislativně upraveno roku 1966 a to zákonem č. 52/1966 Sb., O osobním vlastnictví k bytům. Tento zákon zavedl institut osobního vlastnictví bytů do tehdejšího československého právního řádu. Šlo zároveň o první právní úpravu bytového vlastnictví platnou na našem území. Zákon se nevztahoval na soukromý ani družstevní bytový fond. Každý občan mohl vlastnit pouze jeden byt nebo rodinný dům. Tento zákon umožnil odkup bytu pouze v případech, že všichni nájemci v domě měli zájem o koupi bytu. Až novelizace č. 30/1978 Sb. umožnila prodej bytů jednotlivým nájemníkům, přičemž nemusely být odkoupeny všechny byty v domě. O odkup bytů do osobního vlastnictví nebyl příliš velký zájem. Byty byly moc drahé a také jich byl nedostatek, proto jich velká část i nadále zůstala ve vlastnictví státu. Trendem se stalo spoluvlastnictví domů, tato forma podpořila rostoucí vlastnictví bytů jako důsledek privatizace obecních nájemních bytů a stavebních bytových družstev. Spoluvlastnictví opravňuje spoluvlastníka k úplnému vlastnictví jeho bytové jednotky a zároveň je spoluvlastníkem společných prostor v domě a pozemku, na kterém budova leží. Vnitřní části své bytové jednotky má spoluvlastník právo upravovat podle sebe, avšak celkové procesy údržby a modernizace celého domu musí schválit všichni vlastníci. (Poláková et al, 2006, s. 90)

### 2.4.1 Privatizace bytového fondu

Každý vlastník bytového domu i obec, má možnost privatizovat bytový fond nebo jeho část. Podle stávající právní úpravy má tedy tři možnosti:

- Prodej obytného domu jako celku do vlastnictví právnických či fyzických osob podle Občanského zákoníku
- Prodej celých domů do spoluvlastnictví podle Občanského zákoníku
- Prodej jednotlivých bytů podle zákona č.72/1994 Sb.

Úloha obcí v bytové politice hraje stále významnější roli, proto je nutné zvážit všechna pozitiva i negativa všech variant, jedná se o nevratný krok, který v budoucnu již nelze napravit. (Horák, Nováková, 2001, s. 16)

Obec většinou řídí více bytových domů a to nejen těch panelových. Měla by rozhodnout, zda vůbec a které byty chce privatizovat a které si ponechá k zajištění sociálního bydlení, bydlení pro mladé rodiny a nebo jako byty k poskytnutí nájemního bydlení. (Drápalová, 2006, s. 80)

Povinnost obce v oblasti bydlení je, že obec musí disponovat určitým bytovým fondem, obvykle to je 15 až 20 procent, výjimečně 25 až 30 procent celkového bytového fondu. Obec tak může řešit problémy sociálního bydlení a také má kde poskytnout náhradní ubytování při živelných katastrofách, což je povinností obce. (Poláková et al, 2006, s. 93)

Dojde-li vlastník domu k zjištění, že pro něj není dále výhodné pečovat o dům ani ho pronajímat, žádná právní překážka mu nebrání se tohoto domu zbavit. Může dům ve svém vlastnictví prodat fyzické nebo právnické osobě či více osobám, může prodat jednotlivé byty a také nebytové prostory domu. Nájemci jednotlivých bytů nemohou donutit majitele aby prodal byty právě jim. Výjimkou jsou pouze byty ve vlastnictví stavebního bytového družstva nebo lidového bytového družstva a za podmínky, že nájemce podal družstvu v zákonné lhůtě výzvu k převodu bytu do osobního vlastnictví. (Horák, Nováková, 2001, s. 16)

Při prodeji celých domů do vlastnictví právnických nebo fyzických osob se stává vlastníkem celého domu fyzická nebo právnická osoba. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou jimi i nadále a na jejich nájemním vztahu se nic nemění. Právní ochrana je zaručena Občanským zákoníkem. Tato varianta má výhodu pro obce a to jednodušší jednání. Nabízí se

také varianta, kdy nájemníci založí právnickou osobu a pak společně dům od vlastníka odkoupí. Nejběžnější a nejvýhodnější formou je právnická osoba ve formě družstva. Po prodeji bytového domu se vlastníkem stává právnická osoba a nájemci jimi zůstávají, jejich vliv na hospodaření s domem je však daleko větší, než když byla vlastníkem obec. (Poláková et al., 2006, s. 90)

Poláková (2006) rovněž uvádí, že při prodeji domu do spoluvlastnictví se mohou spoluvlastníky stát současní nájemci nebo jiné osoby. Dosavadní nájemní vztahy zanikají. V případě, že spoluvlastníky jsou pouze nájemci, spoluužívání domu se řídí dohodou spoluvlastníků. Pokud chce spoluvlastník prodat svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci na tento podíl předkupní právo. Spoluvlastnické vztahy k budovám jsou upraveny zákonem č. 72/1994 Sb., O vlastnictví bytů. Tento zákon otevřel cestu k rozvoji trhu s byty a měl i určité nedostatky a taky byla přijata novela zákona č. 103/2000 Sb.. Tento zákon upřesnil některé pojmy a řešil sporné otázky, ve kterých byl původní zákon mezerovitý. Největší změnou bylo, že již ze zákona nyní vznikalo společenství vlastníků, které je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku. Díky tomu vznikala tedy povinně právnická osoba v případech, že vlastník prodával dům po jednotlivých bytech. Druhou významnou novelou je zákon č. 451/2001 Sb., který přinesl hlavně tyto změny:

- Nově se zapisuje společenství vlastníků do rejstříku Společenství vlastníků jednotek, již nikoli do obchodního rejstříku
- Vlastníci jednotek skládají zálohy ke krytí předpokládaných nákladů
- Společenství vlastníků je nyní oprávněno uzavřít smlouvu na dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a rozhodovat o rozúčtování cen služeb
- Společenství vlastníků si může nově nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků zvolit, zda bude účtovat v soustavě jednoduchého či podvojného účetnictví

## 2.5 Technické problémy panelových soustav

Kvantitativní výstavba panelových domů sebou postupem času přinesla mnoho kvalitativních nedostatků. Přestože byly tyto domy ve své době stavěny podle tehdy platných technických norem, v průběhu let přestala vyhovovat. Na panelové soustavy působí kombinace různých zatížení, která mají vliv na výskyt poruch a také na životnost jednotlivých konstrukcí.

Zatížení na konstrukce dělíme na silové neboli mechanické účinky, do kterých zahrnujeme působení vlastní tíhy konstrukce, užité zatížení obyvateli panelových domů, zátěž v podobě působení povětrnostních podmínek, jako je vítr nebo sníh a mimořádné zatížení, jako je seismicita nebo otřesy z dopravy.

Další zátěží mohou být nesilové účinky v podobě teplotních, vlhkostních, chemických vlivů, UV záření, vliv radiace, biologické a elektromagnetické vlivy.

Tyto vlivy způsobují nejrůznější technické problémy jako jsou např.:

- Koroze výztuže v betonu, chemické degradační účinky a destrukce povrchu betonu
- Netěsnost střechy, zatékání
- Pronikání vlhkosti do obvodového pláště a jeho odlupování, praskání a vznik plísní
- Trhliny styků a spojů obvodového pláště, trhliny v panelech
- Nedostatečné tepelně izolační vlastnosti obvodového pláště
- Koroze klempířských prvků a zábradlí balónů a lodžii
- Poruchy meziokeních vložek

Ať už se jedná o silové či nesilové účinky působící na konstrukce, mohou vyvolat mnoho vad a poruch, které si žádají rekonstrukce bytových domů. Je nutné zajistit funkčnost, zlepšit uživatelský komfort a vzhled a snížit energetickou náročnost při provozování. (Červenka, 2008, s.8)



## 2.6 Regenerace a revitalizace panelových sídlišť

V současné době je již jasné, že teorie, které zaznívaly po roce 1989, že do 20 let budou panelová sídliště opuštěná a lidé budou bydlet lépe, v rodinných domech, se nenaplnila. Je na čase se zabývat údržbou těchto panelových komplexů a prodloužit jejich životnost, zlepšit jejich technický stav, požární bezpečnost a energetickou náročnost. V době hromadné výstavby panelových domů byly energie státem dotovanou komoditou a tak nikdo nepovažoval za nutné nějakým způsobem analyzovat tepelnou náročnost těchto budov. V dnešní době, při dnešních cenách energií, je energetická náročnost těchto budov jedním z hlavních impulzů k regeneraci a revitalizaci.

Podle Drápalové (2006) panelové byty mají stále na trhu s nemovitostmi své místo a jejich úplná likvidace je v nedohlednu. Cena komplexní rekonstrukce panelového domu je finančně méně náročná než výstavba nových bytů. Cena komplexní rekonstrukce panelového domu se pohybuje okolo 10 000 Kč/m<sup>2</sup>, zatímco výstavba nového bytového domu by stála od 15 000 do 40 000 Kč/m<sup>2</sup>.

Panelové domy mají oproti ostatním bytovým domům výhodu z hlediska životnosti. Rekonstrukcí je možné tuto životnost prodloužit v průměru o 50-60 let. Životnost ostatních bytových domů nelze příliš prodloužit bez zásadních modernizačních procesů a náročnost této obnovy je poměrně vysoká. (Kuda, Lux, 2010, s. 131)

Mezi nejčastější obyvatele těchto bytů jsou mladí lidé s rodinami, kteří si v řadě případů nemohou dražší alternativu dovolit a pak také senioři, kteří často obývají menší byty a obě tyto skupiny obyvatel považují za velkou výhodu taky dobře dostupnou občanskou infrastrukturu.

Pokud se již vlastník nebo vlastníci dohodnou na revitalizaci domu postaveného některou z panelových technologií, je nutné provést několik nezbytných kroků. Prvním krokem by mělo být zpracování energetického auditu. Ten má za cíl zhodnotit současný stav energetického hospodaření, identifikuje možný potenciál energetických úspor a navrhne možné opatření a jejich ekonomickou návratnost. Druhým krokem je zpracování projektové dokumentace. Tento krok je důležitý pro zahájení realizace revitalizace domu. Bez projektu nelze zahájit stavební ani úvěrové řízení. Krokem třetím bude stavební řízení, rekonstrukce jakéhokoliv domu je stavební činnost a ta podléhá úřednímu řízení. Stavební úřad rozhodne

na základě projektové dokumentace. Dalším krokem je výběrové řízení na dodavatele stavebních prací, se kterým se uzavírá smlouva o dílo. (První revitalizační, 2006)

Důležitým krokem, jak uvádí První revitalizační (2006) je financování, obvykle je rekonstrukce panelového domu několika milionovou záležitostí a ve většině případů fond oprav takovouto částkou nedisponuje. Nejčastějším způsobem financování je tedy úvěr ze Státního fondu rozvoje bydlení v kombinaci s dotací. Další krok je žádost o dotaci. Státní fond rozvoje bydlení ve spolupráci s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou realizuje program podpory rekonstrukce panelových domů pomocí programu PANEL a všech ostatních bytových domů program NOVÝ PANEL. Oba tyto programy poskytují podporu formou úrokové dotace poskytnuté bankami na financování rekonstrukcí panelových bytových domů formou bankovní záruky na splacení smluvních úvěrů a formou odborného poradenství a informační pomoci investorům.

Program Ministerstva životního prostředí administrovaný Státním fondem ŽP ČR pod názvem Zelená úsporám, který je zaměřený na úspory energie v bytových i rodinných domech včetně těch panelových. Program zahrnuje zejména podporu na zateplení a opravu fasád a střech, výměnu oken a dveří, sanace základů, opravy hydroizolace a statických poruch nosné konstrukce, náhrady neekologického vytápění za nízkoemisní kotle, výstavba domů v pasivním energetickém standardu, komplexní zateplení panelových domů a jejich komplexní revitalizace. (První revitalizační, 2006)

### 3 SOUČASNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA V OBLASTI BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY ČR

S současností je bydlení spíše odpovědností jednotlivce, avšak role státu je nezastupitelná. V případech, kdy jednotlivce z objektivních důvodů nedokáže svoji odpovědnost naplnit je povinností státu, aby mu pomohl. (Státní fond rozvoje bydlení, 2011)

Hlavní úlohou státu je formulovat bytovou politiku, stanovit její cíle a zajistit potřebné nástroje k jejich dosažení. Podle Polákové je cíl bytové politiky formulován jako: „vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality ceny.“

Podle Šilhánkové (2006, s. 31) se musí bydlením zabývat všechny vlády vyspělých demokratických států. Uspokojení potřeby bydlení povede k prosperitě, sociálnímu rozvoji a politické stabilitě. Důstojné bydlení nemůže zabezpečit samotný trh, ale jedině regulovaný trh se státní intervencí. Bytová politika konkrétní země se odvíjí od ekonomické a sociální situace a je věcí konkrétního politického rozhodnutí.

Kempen, Dekker, Hall a Tosics (2005, s. 6) považují za nejvíce účinnou zejména spolupráce soukromého a veřejného sektoru. Aktéři, kteří mohou situaci ovlivnit jsou: ústřední vláda, regionální a místní instituce, soukromé společnosti, bytová družstva, společenství vlastníků, ale v konečném důsledku také samotní občané při volbách.

Cílem bytové politiky obecně je dosažení optimálního poměru mezi disponibilními byty a bytovou potřebou domácností. Celková dostupnost bydlení je ovlivňována mírou využití stávajícího bytového fondu, objemem nové výstavby a demografickým vývojem. Důležitým faktorem je také finanční dostupnost bydlení.

Jinak řečeno, jedním cílem bytové politiky je zajištění celkové dostupnosti bydlení. Předpokladem zajištění tohoto cíle by mělo být stanovení minimálních standardů bydlení, které stanoví rozsah a kvalitu potřebného bytového fondu. Intervence státu je zacílena na bytovou potřebu, která není na trhu s byty naplněna. Naplňování druhého cíle, finanční dostupnost bydlení, vychází z předpokladu, že ne všechny domácnosti se obejdou bez cizí pomoci při uspokojování své bytové potřeby. Kromě dvou hlavních cílů bytové politiky může být státní bytová politika zaměřena také na cíle doplňkové, jako jsou např. zvýšení objemu bytové výstavby, podpora péče o stávající bytový fond a jeho optimální využití, podpora

vlastnického bydlení, podpora nájemního bydlení, podpora nízkopříjmových či jinak znevýhodněných domácností, podpora výstavby sociálního bydlení, podpora neziskových organizací v oblasti bydlení, zvýšení účinnosti a efektivnosti prostředků z poskytnutých dotací, regulace právní úpravy vztahů jednotlivých subjektů na trhu s byty. (Poláková et al., 2006, s. 31)

Při volbě nástrojů bytové politiky mají vlády na výběr mezi dvěma strategiemi, podpora na straně nabídky nebo podpora strany poptávky nebo kombinaci obou. Poptávková strategie je podpora domácností a mezi hlavní nástroje patří např. příspěvek na bydlení. Ten je domácnostem vyplácen v pravidelných měsíčních dávkách, jejichž výše je odvozena z celkového příjmu domácností, počtu členů domácnosti, výši výdajů na bydlení a úrovni životního minima. Druhou formou podpory poptávkové strany jsou daňové úlevy, např. slevy na dani z příjmu, snížení základu daně o úroky z půjček poskytovaných na pořízení bydlení, stavební spoření se státním příspěvkem, hypoteční a investiční úvěry. Nabídková strategie zahrnuje programy podporující výstavbu státních bytů určených pro nízkopříjmové a znevýhodněné domácnosti, podpora soukromých investorů ziskového i neziskového sektoru. (Šilhánková et al., 2006, s. 31)

### 3.1 Bytové právo

Základem bytového práva jsou v zúženém pojetí pouze instituty občanského práva procesního a hmotného, obchodního práva a práva daňového. Bytové právo lze pojmut také z širšího hlediska, zahrnuje tak také části dalších právních odvětví. Systém bytového práva a právních předpisů tvoří:

- Předpisy ústavního práva – ustanovení Listiny základní práv a svobod
- Předpisy občanského práva – Občanský soudní řád, Občanský zákoník, zákon O vlastnictví bytů, další zákony, které upravují výši nájemného, nájem a podnájem nebytových prostor, zápis do katastru nemovitostí
- Předpisy obchodního práva – zejména Obchodní zákoník, nařízení vlády 371/2004 Sb. vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek,
- Předpisy finančního práva – předpisy o majetku ČR, předpisy o financování bytové výstavby, daňové zákony, devizové předpisy, předpisy o oceňování, úprava účetnictví a auditu
- Předpisy správního práva – Správní řád a Stavební zákon, evidence obyvatelstva, prováděcí stavební předpisy, pobyt cizinců, zákon a prováděcí předpisy o vodovodech, odpadech, dodávkách tepla a teplé vody, včetně pravidel o nákladech a jejich rozúčtování
- Předpisy trestního práva hmotného – ustanovení Trestního zákona týkající se problematiky bydlení a hospodaření s majetkem subjektů bytového práva
- Předpisy mezinárodního práva veřejného – příslušné mezinárodní smlouvy a úmluvy (OEHM, 2002)

### 3.2 Aktuální koncepce bytové politiky ČR

V současné době je v ČR platný dokument Koncepce bydlení ČR do roku 2020. Tento dokument byl schválen vládou v roce 2011. V tomto období bude stát čelit zejména těmto problémům:

- Zhoršení finanční dostupnosti velké části domácností – způsobený zrušením dotací, může zapříčinit prostorové a sociální vyloučení obyvatel, na které byl určený dotační program zaměřen
- Růst cen energií, tepla a vody a z nich vyplývající tlak na snížení jejich spotřeby
- Demografické změny – snižování počtu mladých rodin s dětmi a zvyšující se počet domácností starší generace
- Omezené veřejné prostředky

Pomoc státu musí spočívat v kombinaci nástrojů, které působí preventivně, motivačně a regulačně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní. Jedině přísné dodržování principů ekonomické efektivnosti a udržitelnosti financí může být zárukou, že bude stát dlouhodobě dosahovat svých cílů v oblasti bytové politiky. Cílem státu v této oblasti je tedy dostupnost přiměřeného bydlení, vytváření stabilního prostředí a trvalé zvyšování kvality bydlení. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005b)

Úkoly v oblasti bytové politiky pro období 2011-2020:

- Změna, zrušení, nahrazení stávajících podpor poskytovaných státem
- Legislativní úprava pilotního programu na výstavbu nájemních bytů, případně rekonstrukcí
- Analýza úvěrové podpory z hlediska zájmu investorů
- Návrh nařízení upravující podporu vzniku bytů pro seniory a zdravotně postižené, prostřednictvím výstavby bezbariérových bytů a odstraňování bariér ve stávajících bytech
- Příprava novely ekonomických vlastností budov a revize stavebních předpisů

- Zhodnocení stávající legislativy stávající péče o sociálně ohrožené skupiny s vyšší pravděpodobností dosažení kvalitního bydlení a návrh legislativní úpravy s cílem zvýšení dostupnosti podpory bydlení v této oblasti
- V rámci novely zákona rozšířit nabídku pobytových sociálních služeb
- Analýza, případná revize sociálních dávek, možný převod určených finančních prostředků určených na příspěvek na doplatek bydlení spolu se zakotvením komplexní kompetence obcí v oblasti bydlení, která bude předložena vládě
- Návrh na komplexní řešení sociálního bydlení s využitím institutu tzv. bytové nouze. Bytovou nouzi je nutné definovat prostřednictvím situace, ve které se daná osoba nachází
- Vytvoření jednotného stabilního nástroje pro snižování energetické náročnosti budov
- Zakotvení motivačního prvku, který povede k dosahování vyššího energetického standardu do všech programů podpory výstavby a rekonstrukcí
- Revize programů na pomoc postiženým živelnou pohromou s důrazem na prevenci
- Realizace motivačního programu na zlepšení urbanizace v území s významným povodňovým rizikem
- Metodická pomoc územním samosprávám při přípravě společných projektů soukromého a veřejného sektoru
- Prověření možného využití nástroje JESSICA v oblasti bydlení
- Legislativní úpravy SFRB v oblasti implementace z evropských fondů
- Podpora revitalizace zanedbávaného bytového fondu
- Revize stávající podpory poskytované MMR a SFRB z pohledu jejich udržitelnosti s ohledem na předpokládaný vývoj veřejných financí
- Diskuze o budoucí úpravě stavebního zákona
- Pokračování deregulace nájemného a nájemních vztahů
- MMR musí předložit zákon o plněních spojených s užíváním bytů a nebytových prostor

- Analýza družstevního vlastnictví bytů a návrhy legislativních úprav
- Respektovat kompetenci MMR při realizaci státní bytové politiky
- Posílení informační báze, týkající se trhu bydlení, volně přístupné pro veřejnost
- Analýza a návrhy vymezení kompetencí MMR a odpovědnost MMR v oblasti bytové politiky státu
- Koncipovat SFRB jako stabilní nástroj pro naplňování části investiční podpory státu
- Vytvoření sběru aktuálních informací v oblasti bydlení
- Naplňování cílů koncepce státu v oblasti bytové politiky
- Legislativní změny pro vyšší zapojení obcí do zajišťování bytových potřeb
- Revize programů na podporu revitalizace bytového fondu s cílem zajistit komplexnost rekonstrukcí a snížení energetické náročnosti
- Revidovat stávající programy na podporu revitalizace rezidenčních oblastí

Jak z úkolů koncepce vyplývá, zásadní pro období 2011-2020, bude vytvoření stabilního finančního prostředí s co nejnižší mírou nenávratné finanční výpomoci, vytvoření stabilního legislativního rámce a posílení stability institucí nesoucích odpovědnost za naplňování bytové státní politiky. Je třeba se zaměřit na snižování energetické náročnosti za dodržení principu ekonomické přiměřenosti a zvyšování kvality stávajícího bytového fondu. Odpovědnost za oblast bydlení a vytvoření stabilního prostředí má MMR. Respektování koordinační role MMR a definování pozice SFRB, jako hlavního nástroje pro poskytnutí podpory bytové politiky státu, je předpokladem pro úspěšné plnění cílů a úkolů koncepce politiky státu v oblasti bydlení do roku 2020. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005b)



## 4 MUNICIPALNÍ BYTOVÁ POLITIKA A VYUŽITÍ PODPORY ZE STÁTNÍHO FONDU ROZVOJE BYDLENÍ.

Podstatná část bytové politiky je také v rukou samotných obcí. Ty jako orgán veřejné správy vykonávají přenesenou působnost státní správy. Příkladem může být územní plánování, stavební řízení, sociální péče. Obce zabezpečují optimální využití prostoru pro rozvoj svého území. V samostatné působnosti přísluší obcím tvorba rozvojových dokumentů, zajištění technické infrastruktury, nová výstavba, využití finančních prostředků státu, organizování sociální pomoci a formování místní bytové politiky. (Šilhánková et al., 2006, s.32)

Obce patří k nejvýznamnějším subjektům na trhu s nemovitostmi, jejich aktivitami na tomto trhu se naplňuje bytová politika státu. Aby byla bytová politika efektivní je zapotřebí znalost mnoha různých aspektů, které bytovou politiku ovlivňují, může jít např. o znalost aktuální hospodářské, ekonomické a sociální situace, problémy bydlení a bytové výstavby, demografické faktory. Na základě znalostí dané lokality je třeba stanovit, stejně jako na státní úrovni, tak na té obecní, určitý koncepční přístup. V současné době nedochází k ucelenému koncepčnímu řešení lokálních programů rozvoje bydlení. (Šilhánková et al., 2006, s.69)

### 4.1 Program Podpora bydlení Ministerstva pro místní rozvoj

MMR prostřednictvím státního rozpočtu financuje pro rok 2013 v rámci bytové politiky program Podpora bydlení. Podpora je poskytována ve 4 podprogramech na výstavbu technické infrastruktury, výstavbu podporovaných bytů, regeneraci panelových sídlišť a opravu domovních olověných rozvodů.

- Podprogram regenerace panelových sídlišť

Cílem je poskytnutí dotací obcím na regeneraci veřejných prostranství panelového sídliště o minimálním počtu 150 bytů. Dotace je poskytována až do výše 70% celkových nákladů, maximální částka je však 4 000 000 Kč.

- Podprogram podpora výstavby technické infrastruktury

Cílem je rozšířit nabídku pozemků vybavených technickou infrastrukturou pro následnou výstavbu rodinných nebo bytových domů. Výše dotace je pro obec 50 000 Kč a každý byt, který bude následně postaven na pozemku, který byl z tohoto programu zainvestovaný.

- Podprogram podpora výstavby podporovaných bytů

Cílem je znik podporovaných bytů na území ČR. Tyto byty mají sloužit jako sociální byty pro osoby, které mají ztížený přístup v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace.

- Podprogram podpora oprav domovních olověných rozvodů (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005a)

## 4.2 Státní Fond rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení (dále jen SFRB) je právnická osoba se sídlem v Olomouci. SFRB byl zřízen zákonem č 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č.171/1991 Sb., o Působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky. Hlavní úkoly SFRB jsou:

- Shromažďování finančních prostředků určených k podpoře bydlení.
- Podpora soukromé i obecní investice do výstavby nových bytů, modernizace bytového fondu, a technické infrastruktury.
- Stanovuje podmínky poskytování státní podpory bydlení.
- Rozděluje finanční prostředky na podporu bydlení, sjednává za tím účelem smlouvy s bankami i jednotlivými příjemci podpory.
- SFRB rozděluje příspěvky z poskytnutých prostředků příslušných fondů Evropské unie podle schválených projektů se zabývá kofinancováním.
- SFRB poskytuje poradenství v oblasti realizace programů poskytování státní podpory.
- Analýza aktuální situace v oblasti bydlení a účinnosti státní podpory bydlení a návrh opatření v oblasti bytové politiky pro Ministerstvo pro místní rozvoj.

SFRB používá k plnění svých úkolů majetek a hospodaří v souladu se stanoveným rozpočtem. Majetek, se kterým fond hospodaří, je vlastnictví státu. SFRB musí efektivně a obezřetně nakládat s finančními prostředky, které má k dispozici, může své příjmy využívat také k úhradě nákladů na provoz fondu. ( Státní fond rozvoje bydlení, 2011)

Státní fond rozvoje bydlení poskytuje tyto programy a podpory:

- Úvěry na výstavbu nájemních bytů (otevřeno od 23.7.2012)

Cílem podpory jsou nové výstavby nájemních bytů, přestavba prostor, které původně nebyly určeny k bydlení a také prostor, které se staly pro bydlení nevhodné. Vztahuje se na byty od 25m<sup>2</sup> do 90m<sup>2</sup>. V případě, že stavba bude realizována pro cílovou skupinu, a to jsou senioři a zdravotně či sociálně ohrožené skupiny, bude výše úroku 2% p.a.. Fixace úroku je na celou dobu splácení a to je maximálně na 30 let. Úrok 3,5 % p.a. je pro ostatní skupiny obyvatel, které mají o čerpání úvěru zájem. Úvěr lze čerpat až do 70% výdajů.

- Program úvěrů na opravy a modernizace bytových domů (otevřeno od 11.1.2013)

Program je známý pod názvem PANEL 2013+. Nízkoúrokový úvěr na opravu a modernizaci bytových domů. Musí se jednat o komplexní opravy s maximální účelovostí vynaložených prostředků. Úrok od ledna 2013 je 1,09% p.a. Fixace úroku je po celou dobu splatnosti a to až do 30 let. Rozpočet programu pro rok 2013 je 210 mld. Kč.

- Záruky za splacení úvěrů na výstavbu nájemních bytů ( otevřen od roku 2012)

Program poskytuje záruky za bankovní úvěry a výstavbu bytových domů, pro právnické i fyzické osoby, pro obce na výstavbu infrastruktury spojenou s bytovou výstavbou. Ručení do výše 70% výdajů. Možnost splácení po dobu až 40 let. Nízký poplatek 0,06% p.a. Výše jistiny je u bytových domů až do 1 500 000 Kč na jednu bytovou jednotku a až 1 800 000 Kč pro obce na jednu bytovou jednotku, pokud je součástí výstavby i infrastruktura. Tento program plně nahrazuje záruku z programu PANEL.

- Program Úvěry obcím na opravu a modernizaci bytového fondu (otevřen od roku 2001)

Úvěr slouží ke krytí nákladů spojených s opravami a modernizací bytových domů. Jedná se o neinvestiční opravy a modernizace např. rozvody plynu, vody, elektřiny. Úroková sazba činí 3% p.a. a je platná po celou dobu splácení úvěru. Úvěr je poskytován maximálně na

dobu 10 let. Z úvěru může být kryto až 50 % nákladů. Od roku 2001 byly obcemi čerpány prostředky ve výši 640 134 753 Kč. Program pro případy nutnosti řešení následků povodní je v daném roce vyčíslena další částka 20 000 000 Kč.

- Povodňové programy

Složený z tří programů. První je Úvěr na opravy určen pro fyzické osoby, jejichž movitost byla postižena povodní. Úvěr je poskytován až do výše 150 000 Kč, úrok je 2 % p.a., úvěr je splatný až po dobu 10 let. Druhý je úvěr na pořízení bydlení pro fyzické osoby, jejichž bydlení bylo postižené povodněmi. Maximální výše úvěru je 850 000 Kč, úroková sazba je 2 % p.a., splatnost maximálně 20 let. Podmínkou je, že žadatel byl ke dni vyhlášení krizového stavu vlastníkem domu nebo bytu, žadatel trvale bydlel ve zničené nemovitosti a stavebním úřadem bylo rozhodnuto o odstranění stavby z důvodu povodně. Od roku 2002 bylo podáno 330 žádostí, podepsáno 184 smluv na celkovou částku 142 197 720 Kč. Třetím od roku 2001 jsou Úvěry obcím, jejichž bytový fond byl postižen povodní. Podpora formou zvýhodněného úvěru, úroková sazba je 1 % p.a., úvěr je splatný maximálně do 10 let. ( Státní fond rozvoje bydlení, 2011)

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 5 POROVNEJTE STRUKTURU, TRH A DOSTUPNOST

### HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚST OTROKOVICE A KROMĚŘÍŽ

Kapitola popisuje obě města, jejich historický vývoj a významné události, které měly zásadní vliv na vývoj bytové výstavby a na migraci obyvatelstva těchto měst. K analýze hromadného bydlení jsem využila výsledky se Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011. Vzájemné hodnocení obou měst proběhlo na základě dostupnosti bytů, jako jednotka pro srovnání cenové dostupnosti slouží Kč/m<sup>2</sup>.

#### 5.1 Město Otrokovice

Následující kapitoly popisují polohu města Otrokovice, jeho základní charakteristiku a stručnou historii, zejména pak události, které zásadně ovlivnily vzhled města, počet jeho obyvatel, výstavbu a celkový rozvoj tohoto území.

##### 5.1.1 Základní charakteristika a poloha

Město Otrokovice leží 11 km západně od města Zlína na rozhraní tří regionů: Valašska, Slovácka a Hané. Městem se Otrokovice staly roku 1965 a vznikly po spojení dvou samostatných obcí Otrokovice a Kvítkovice v roce 1960. Nachází se v nadmořské výšce 190 m. n. m., jejich rozloha činí 1961 ha a s počtem obyvatel 19 303 je šestým největším městem kraje. Město je nejvýznamnějším železničním uzlem Zlínského kraje. Správní obvod obce s rozšířenou působností Otrokovice je vymezen územím obcí Halenkovice, Komárov, Žlutava, Oldřichovice, Pohořelice, Bělov, Napajedla, Spytihněv, Tlumačov. Správní obvod s pověřeným obecním úřadem Otrokovice je vymezen územím obcí Bělov a Tlumačov.

První písemnou zmínkou o Otrokovicích je listina olomouckého biskupa Jindřicha Zdíka, nové historické bádání ji datuje rokem 1141. V předválečném období dosáhly Otrokovice největšího vývoje. Ve 30. letech tohoto století, kdy Tomáš Baťa koupil od napajedelské hraběnky Baltazziové část pozemků mezi Dřevnicí a Moravou a na získaném prostoru začal budovat další objekty své zlínské firmy. Vybuodoval zde např. pomocné závody a leteckou výrobu. Práce byly završeny jeho pokračovateli, takže v Otrokovicích vyrostla moderní průmyslová čtvrť plná zeleně, několik let dokonce úředně nazývaná "Baťovem", dnes

obecně "Bahňákem". Dominantou města je Společenský dům postavený v letech 1933 - 1936, který připomíná z leteckého pohledu trojramennou vrtuli. Další významný posun, který významně ovlivnil podobu města byl v 70. letech rozmach dnešního podniku Barum Continental. V tomto období došlo k výrazné migraci obyvatel za prací a Otrokovice tak zdvojnásobily počet svých obyvatel. Barum Continental, Moravan aj. tvoří dodnes průmyslovou základnu města. (Městský úřad Otrokovice, 2010)

### 5.1.2 Vývoj počtu obyvatel a vývoj bydlení

Následující tabulka obsahuje vývoj počtu obyvatel a vývoj počtu domů v Otrokovicích a je věrným odrazem změn, které se na tomto území odehrávaly, zasahuje až k roku 1869. V této době byly Otrokovice obec, která měla pouze 1 351 obyvatel a 211 domů.

Jak jsem již zmínila v předchozí kapitole historicky prvního většího rozmachu zaznamenaly Otrokovice roku 1938, kdy zde Tomáš Baťa začal budovat další objekty své firmy. Počet obyvatel v tomto období stoupl na 7 000, což byl důsledek migrace obyvatel za prací. Tento fakt je patrný v tabulce, kde v roce 1930 byl počet obyvatel 2 645 a při následujícím sčítání, které bylo v roce 1950 dosáhl počet obyvatel 8 929. V tomto období došlo také ke zvýšení počtu domů z 461, které byly napočítány v roce 1930 na 1 235 v roce 1950. Výstavba probíhala na pozemcích zvaných Bahňák a byl jí pověřen Jan Antonín Baťa. Vznikala tak čtvrť Bahňák, která je odkazem typické „Baťovské“ architektury a dnes je nazývána spíše jako „Baťov“. Do roku 1944 bylo postaveno 409 nových domů s 689 byty, do kterých se nastěhovalo tři tisíce zaměstnanců. Sčítání z roku 1961 ukazuje růst počtu obyvatel o 1 557 osob, což je způsobeno sloučením Otrokovic a Kvítkovic roku 1960. Počet obydlí klesl v tomto období z 1 235 na 1 211. Příčinou byla likvidace původní otrokovické zástavby, která byla prakticky „srovnána se zemí“, aby uvolnila místo v centru města výstavbě sídlišť.

Jak je patrné z tabulky mezi sčítáním konaným v roce 1961 až 1970 počet domů stoupl z 1 211 na 1 880. Nárůst 669 nových domů způsobila mohutná bytová výstavba, panelové domy se stavěly přímo na území v centru města na místech bývalé vesnice Otrokovice. Do roku 1980 se počet obyvatel téměř zdvojnásobil. Z Otrokovic se stalo město s 18 082 obyvateli. Příčinu lze hledat v rozmachu firmy Barum Continental a rozšíření výroby pneuma-

tik, která je s počtem 3 500 zaměstnanců dodnes významným zaměstnavatelem nejen pro Otrokovice, ale celý Zlínský kraj.

Od roku 1980 již nedocházelo k žádnému významnému a radikálnímu růstu počtu domů, jedná se pouze o pár desítek domů za období mezi jednotlivými sčítáními (např. mezi rokem 1991 až 2001 přibylo v Otrokovicích pouze 19 domů). Počet obyvatel spíše poklesl, což přisuzuji spíše celorepublikovému trendu, než nějaké významné události tohoto období. V současnosti je město Otrokovice se svými 18 119 obyvateli šestým největším městem Zlínského kraje a je centrem mikroregionu zahrnujícího obce s celkovým počtem téměř 35 000 obyvatel. (Český statistický úřad, 2013a)

*Tab. č. 4 Vývoj počtu obyvatel a počtu domů při sčítání od roku 1869 do roku 2011-  
Otrokovice*

Sčítání v roce	Počet Obyvatel	Počet domů
1869	1 351	211
1880	1 489	245
1890	1 545	268
1900	1 629	288
1910	1 752	302
1921	1 927	319
1930	2 645	461
1950	8 929	1 235
1961	10 486	1 211
1970	11 925	1 880
1980	18 082	1 896
1991	20 267	1 962
2001	19 261	1 981
2011	18 343	2 176

*Zdroj: Český statistický úřad, 2013a, zpracování vlastní*



### 5.1.3 Socioekonomická analýza

Se sčítání v roce 2011 vyplývá, že Otrokovice měly v této době 18 343 obyvatel, z toho je 8 944 mužů a 9 399 žen. Svobodných je v Otrokovicích 6 976, což je 38 % obyvatelstva. Největší podíl 42 % je 7 756 vdaných nebo ženatých, to jen o kousek převyšuje podíl svobodných, což potvrzuje celorepublikový trend, jenž se potvrdil při sčítání 2011 tedy to, že stále klesá počet sňatků, řada mladých lidí žije „single“. V Otrokovicích je 2 606 domácností jednotlivců, což může vést ke zvýšení poptávky po malých bytech. Tu zvyšuje také rostoucí počet rozvodů. Lidé po rozvodu většinou řeší situaci prodejem jednoho většího bytu a koupí dvou menších. Rozvedených zde žije 2 309 tedy 13 % všech obyvatel. Vdovců a vdov je 1 278 obyvatel, které tvoří 7 % obyvatel města. Také tato skupina by mohla zvyšovat poptávku po menších bytech. V případech ovdovění si většinou lidé nemůžou sami z jednoho platu či důchodu dovolit platit velký byt a stěhují se do menších.

V Otrokovicích žije 15 882 osob starších 15ti let, největší podíl 37 % je osob se středoškolským vzděláním nebo výučním listem bez maturity. Maturitu má v Otrokovicích 29 % obyvatel, 19 % má pouze základní vzdělání včetně neukončeného základního vzdělání a žije zde 11 % vysokoškolsky vzdělaných.

Průměrný věk obyvatel Otrokovic je 42 let. Nejvyšší podíl obyvatel (17%) jsou v Otrokovicích lidé ve věku 30-39 let je jich 3.132. Druhou největší skupinou (15%) jsou lidé ve věku 50-59 let, těch je 2 658. Početnou skupinou jsou rovněž lidé ve věku 40-49 let a celkově obyvatelé středního věku představují nejpočetnější skupinu obyvatel. Pouze 922 (5 %) osob je ve věku od 14 do 19 let. Celkem 2 461 (13 %) tvoří děti mladší 14 let. Osoby starší 64 let 2 856 tvoří podíl 16 % všech obyvatel města. Děti do 14 let je 13 % a obyvatel nad 64 let je 16 %, což jen potvrzuje všeobecně známé skutečnosti o „stárnutí obyvatelstva“.

K české národnosti se přihlásilo 10 046 obyvatel (58 %), 2 653 (15 %) se přihlásilo k národnosti moravské, 204 (1 %) je národnosti slovenské, 42 ukrajinské, 29 vietnamské, 18 obyvatel je národnosti polské, 6 německé a 3 slezské. Celé 4 493 (26 %) neuvádělo žádnou národnost a k romské národnosti se nepřihlásil také žádný obyvatel Otrokovic. Z 9 159 ekonomicky aktivních obyvatel je zaměstnaných 8 247, což ukazuje na 9 % nezaměstnanost ve městě Otrokovice. Zaměstnanců je ve městě 6 873, zaměstnavatelů je 192, živnostníků je v Otrokovicích 743. Ze zaměstnaných 337 pracujících důchodců a 144 žen na ma-

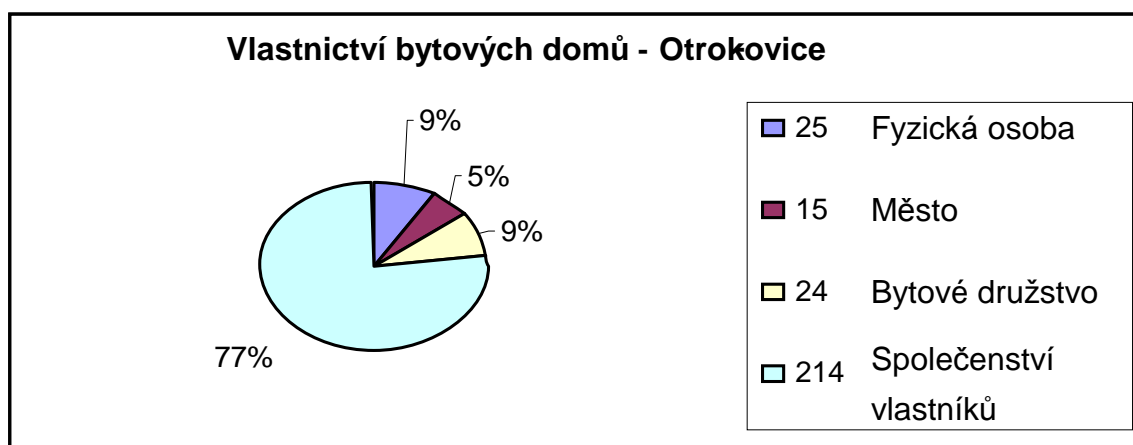
teřské dovolené. Ekonomicky neaktivních je celkem 8 376 z toho 4 333 jsou nepracující důchodci, 2 388 jsou žáci, studenti a učni. U 808 osob se nepodařilo ekonomickou aktivitu při sčítání zjistit. (Český statistický úřad, 2013b)

#### 5.1.4 Hromadné bydlení Otrokovice

Fenomén poslední doby je změna vlastnické struktury bytového fondu. To souvisí s tím, jak města a obce prodávají obecní byty nájemníkům do osobního vlastnictví a stavební bytová družstva převádějí tyto byty do vlastnictví jednotlivým členům.

V roce 2011 je ve městě Otrokovice 369 bytových domů, 366 z těchto domů je obydlených. Fyzické osoby vlastní 25 bytových domů, 15 domů náleží městu, jedná se o vlastníka, který má pouze 5 % podíl na vlastnictví bytových domů. Privatizace obecních bytů v Otrokovicích byla dokončena již v roce 2005. Dalších 24 bytových domů náleží bytovému družstvu, ve společném vlastnictví je 77 % bytových domů, jak je patrné z následujícího grafu. Tento typ vlastnictví výrazně převyšuje s počtem 214 bytů, což potvrzuje, jak jsem již napsala, trend v převádění bytů do osobního vlastnictví. (Český statistický úřad, 2013b)

Graf č. 1 Vlastnictví bytových domů - Otrokovice



Zdroj: Český statistický úřad, 2013b, zpracování vlastní

Téměř 70 % bytových domů bylo postaveno do roku 1980. Mezi lety 1970 – 1980 zaznamenaly Otrokovice největší přírůstek bytových domů, většinou stavěných panelovou technologií, jenž umožnila postavit 124 bytových domů za 10 let. Od roku 1980 tempo výstavby hodně kleslo a do roku 1990 se postavilo už jen 53 bytových domů. Po roce 1990 do sčítání v roce 2011 se výstavba ještě více zpomalila a za toto dvacetileté období v Otrokovicích přibylo jen 62 nových bytových domů.

Bytové domy v Otrokovicích disponují celkem 5 855 byty. Celkem 26 % těchto bytů je jedno a dvou pokojových. Tento podíl menších bytů pokrývá poptávku, kterou tvoří zejména rozvedení, svobodní a ovdovělí starší lidé, jak je uvedeno v kapitole 5.1.3 této práce. Rodiny tvořící největší skupinu 42 % obyvatel ve většině případů žijí v bytech tří a čtyř pokojových, které zaujímají 70 % bytový podíl. Dalších 208 bytů v Otrokovicích má potom pět a více pokojů. (Český statistický úřad, 2013b)

Standardní třípokojový panelový byt, který stál v roce 2008 celých 1 800 000 Kč se dá dnes pořídit již za 1 200 000 Kč. Tento třiceti procentní pokles v cenách bytů odpovídá poklesu také v ostatních částech republiky. Vlastníci (2010) však další dramatický pokles cen bytů nepředpokládají. Nejžádanější jsou v současnosti byty dvoupokojové. Jednopakojové byty v panelových domech se v Otrokovicích dají pořídit již kolem 700 000 Kč a jejich nabídka je dostatečná. Cena nových bytů v Otrokovicích se pohybuje od 23 – 33 000 Kč/m<sup>2</sup>. Reálná cena za nový byt je však 25 000 Kč/m<sup>2</sup> s vyšší cenou jsou již problémy s prodejností. U starších bytů se cena pohybuje okolo 23 000 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná doba, po kterou je byt v nabídce, se také výrazně prodloužila a dnes trvá 7 – 11 týdnů, než se byt prodá. Mnoho projektů nové výstavby bytů je v současnosti odloženo díky hospodářskému útlumu.

V Otrokovicích platí od 1. 1. 2012 nová pravidla pro pronajímání bytů ve vlastnictví města. Podle mluvčí otrokovické radnice, Lenky Krupkové, jsou tato pravidla přehlednější a také došlo ke sjednocení předpisů. Nová pravidla zahrnují postup při přijímání a evidenci žádostí o nájem bytu, způsob výběru zájemce na základě hodnotících kritérií, stanovení podmínek nájmu, uzavření nájemní smlouvy, postup při změnách platného nájemního vztahu i ukončení nájmu bytu.

*"Sjednocení pravidel pro pronajímání městských bytů bylo velmi důležité. Dosud bylo vše řešeno několika různými dokumenty, což mohlo být pro občana poněkud nepřehledné. Řada z nich také nebyla dlouho aktualizována. Nová pravidla jsou v souladu s platnou le-*

*gislativou a zohledňují současný stav společnosti, současně jsou srozumitelnější pro všechny případné žadatele, kteří se na jednom místě dozvědí vše, co potřebují,"* upřesnil starosta Otrokovic Jaroslav Budek (ČSSD).

V současnosti město disponuje 346 byty. Bytový fond města zahrnuje 33 bytů pro osoby s nízkým příjmem, 34 bytů je sociálních, 55 bytů v domech zvláštního určení a 187 ostatních nájemních bytů, mezi které patří i startovací byty pro mladé. Zbytek tvoří byty školnické, nebo byty a domky určené k prodeji. *"Dlouhodobě udržujeme poměrně vysoký počet městských bytů. Jsme si vědomi jejich potřeby. Městské bydlení pomáhá překlenout občanům nelehkou životní situaci, ve které se nacházejí,"* dodal starosta.

Žádosti o nájem bytu spadá do kompetence odboru rozvoje a správy majetku otrokovické radnice. Pokud jde o byty v domech zvláštního určení, je k těmto úkonům kompetentní odbor sociální. Předtištěné formuláře žádostí jsou k dispozici na pracovištích těchto odborů. (Mediafax, 2011)

## 5.2 Město Kroměříž

Následující kapitoly popisují polohu města Kroměříž, jeho základní charakteristiku a stručnou historii, zejména pak události, které zásadně ovlivnily vzhled města, počet jeho obyvatel, výstavbu a celkový rozvoj tohoto území.

### 5.2.1 Základní charakteristika a poloha

Kroměříž je jedním z okresních měst Zlínského kraje. Leží na samém jihu Hané a městem protéká řeka Morava. Nachází se v nadmořské výšce v rozmezí 190 – 324 m, zaplňuje plochu 5 560 ha a počet obyvatel města je 29 154. Město má velký historický význam v roce 1997 byla Kroměříž vyhlášena nejkrásnějším historickým městem České republiky a o rok později byl zdejší Arcibiskupský zámek spolu s Květnou a Podzámeckou zahradou zapsán na listinu světového kulturního dědictví UNESCO. (MĚSTO KROMĚŘÍŽ, 2011)

První písemná zmínka o trhové vsi je z roku 1110, kdy ji koupil biskup Jan II. Od té doby se Kroměříž vyvíjela pod vlivem olomouckých biskupů, ti měli hlavní vliv na rozvoj města až do poloviny 19. stol. a věnovali se zejména výstavbě kroměřížských kostelů. V době husitských válek bylo město bez majitele a strádalo. Pohromou pro město byl rok 1643 a třicetiletá válka, kdy byly hradby rozbořeny a město téměř zničeno. Z 224 původních usedlíků zůstalo v Kroměříži pouze 69. V druhé polovině 17. století přišel do Kroměříže biskup Karel II. z Liechtenštejna a město se začalo znovu rozvíjet - za svůj dnešní vzhled vděčí právě tomuto člověku. Zasahoval do městské výstavby, nutil měšťany aby zvyšovali své domy alespoň o štíty a donutil je vyměnit doškové střechy za šindelové. Nechal vystavět raně barokní zámek s obrazárnou a knihovnou, kanovnické domy, piaristické gymnázium a Květnou a Podzámeckou zahradu. Kroměříž se stala významným kulturním centrem. Do dějin město opět vstoupilo v revolučním roce 1848, kdy se v Arcibiskupském zámku uskutečnilo zasedání ústavodárného Říšského sněmu za účasti našich předních osobností, jako byl F. Palacký, K. H. Borovský, F. Rieger, J. K. Tyl a další. Tato doba měla vliv na vnější ráz Kroměříže, rušily se hradby a získával se tak potřebný prostor pro další výstavbu. Koncem 19. století bylo v Kroměříži založeno mnoho středních a odborných škol, díky jejich vysokému počtu získala Kroměříž označení hanácké Athény. (Kam po Česku, 2013)

Po druhé světové válce se v Kroměříži opět hodně staví, výstavba nových obytných čtvrtí však nezasahuje do historického jádra a zámecký areál a Květná zahrada si tak zachovávají svoji původní podobu. Dochází také k rozšíření místních průmyslových závodů a vzniká nový moderní kulturní dům.

Na rozdíl od jiných měst ve Zlínském kraji i na rozdíl od Otrokovic, které jsou průmyslovým městem, v Kroměříži průmysl nehraje příliš velkou roli. V roce 1840 byla Kroměříž odkloněna od projektu hlavní železnice a v důsledku toho byl zaznamenán malý zájem o průmyslovou výstavbu. Je zde pouze elektrotechnický a potravinářský průmysl, ale jen s malým významem a malým počtem zaměstnanců v těchto odvětvích. V Kroměříži můžeme díky těmto podmínkám zaznamenat vysoký počet živnostníků. (MĚSTO KROMĚŘÍŽ, 2011)

### 5.2.2 Vývoj počtu obyvatel a vývoj bydlení

Jak ukazuje Tab. č. 3 v Kroměříži můžeme pozorovat pozvolný, rovnoměrný růst počtu obyvatel i počtu domů. Nedochozí zde k velkým nárazovým změnám v přibývání či ubývání obyvatel ani domů. V prvním zaznamenaném sčítání v roce 1869 měla Kroměříž 12 848 obyvatel žijících ve 1 260 domech. Postupný nárůst obyvatel v dalších letech je ovlivněn otevřením provozu prvních průmyslových podniků v Kroměříži a to Rolnickým akciovým pivovarem a Prvními kroměřížskými strojírnami a slévárnami Lorenz. Výstavba železniční tratě Kroměříž – Hulín a Kroměříž – Kojetín umožnila příliv obyvatel z venkova za prací a doházelo také k postupnému osidlování v okrajových částech města. Sčítání v roce 1880, 1890, 1990 zaznamenalo pozvolný růst obyvatel i domů. Do konce 30. let byly vybudovány na okraji města směrem do Hulína obytné domy, které, jak je patrné z tabulky, výrazně přispěly k nárůstu počtu domů mezi sčítáními v roce 1921 a v roce 1930, kdy počet domů vzrostl téměř o 450 nových domů. V období před druhou světovou válkou Kroměříž představovala harmonický celek s možností dotvoření urbanistické struktury především v jižní části města. Po roce 1948 přestala být brána zřetel na rovnovážný vývoj území s ohledem na jeho estetické, kulturní a historické hodnoty. Začala se budovat uniformní panelová sídliště a těm musela v Kroměříži ustoupit zástavba starších obytných ulicových domů, kterých byly zbořeny celé bloky. (Stráníková, 2009)

Stavba těchto sídlišť měla vliv na počet domů, které můžeme pozorovat ve sčítání v roce 1950, kdy bylo v Kroměříži 3 210 domů až k roku 1991, před kterým došlo ke zmírnění stavby a zastavení stavby panelových domů. V tomto období bylo v Kroměříži souhrnem postaveno 1 201 domů. Po roce 1989 již nezaznamenáváme období s vysokým příbytkem postavených domů. Dochází spíše ke zlepšování fyzického stavu dříve postavených budov a mění se také jejich vzhled. Díky rekonstrukcím se začínají postupně sídliště vymaňovat z šedé komunistické uniformity a zanedbanosti. Ve velké míře se také rekonstruovaly historické objekty, které vytváří nezaměnitelný vzhled celého města. (Stráníková, 2009)

Na populační růst v počátku 90. let v Kroměříži měla vliv jistá setrvačnost migrace, kdy se obyvatelé stále stěhovali z venkova do měst a přirozený přírůstek obyvatel. Od druhé poloviny 90. let se tento trend začal otáčet a od sčítání v roce 2001 můžeme pozorovat trend opačný, tedy, že dochází spíše k celkovému úbytku obyvatelstva, kdy klesl počet obyvatel o 71 obyvatel. (Stráníková, 2009)

*Tab. č. 5 Vývoj počtu obyvatel a počtu domů při sčítání od roku 1869 do roku 2011- Kroměříž*

Sčítání v roce	Počet obyvatel	Počet domů
1869	12 848	1 260
1880	15 038	1 448
1890	15 897	1 609
1900	17 509	1 737
1910	20 186	1 944
1921	20 767	2 057
1930	20 024	2 506
1950	22 782	3 210
1961	23 178	3 312
1970	24 478	3 574
1980	27 835	3 967
1991	28 636	4 411
2001	29 225	4 639
2011	29 154	5 078

*Zdroj: Český statistický úřad, 2013a, zpracování vlastní*

### 5.2.3 Socioekonomická analýza

V Kroměříži žilo při sčítání v roce 2011 celkem 29 154 obyvatel. Větší část 15 332 (53 %) jsou ženy a 13 822 (47 %) je zde mužů. Svobodní (39 %) spolu s ženatými a vdanými (41 %) tvoří největší skupiny. Rozvedených obyvatel je v Kroměříži 12 % a ovdovělých je celkem 2 339 (8 %). Domácností, kde žije pouze jeden člověk je zde 4 145 představuje to celých 25 % všech domácností, což jak jsem již uvedla zvyšuje poptávku po malých bytech jedno a dvoupokojových, rozvedení, vdovci a vdovy i „singles“, ti všichni tvoří významnou sociální skupinu preferující a vyhledávající právě tyto malé byty.

Obyvatel starších 15ti let v Kroměříži žije 25 317. Vzdělanostní struktura těchto osob je následující. Nejvíce obyvatel má středoškolské vzdělání zakončené maturitou (31 %) druhou největší skupinou obyvatel jsou ti se střední školou či vyučení bez maturity (30 %). Lidí s vysokoškolským vzděláním je zde 16 % obyvatel, naopak těch méně vzdělaných se základním vzděláním a bez jakéhokoliv vzdělání je zde 18 %. V porovnání s Otrokovicemi je zde vyšší úroveň vzdělanosti, jak větší procento vysokoškolsky vzdělaných a obyvatel s maturitou, tak je zde i menší procento obyvatel se základním vzděláním i bez jakéhokoliv vzdělání.

Průměrný věk občanů Kroměříže je 42,36. Téměř 60 % všech obyvatel je ve věku od 20 do 60 let z toho přesně půlka jsou obyvatelé ve věku 20 – 40 let a druhá půlka je 40 – 60 let. Děti do 14 let věku je v Kroměříži 3 837 (13 %). Rozmezí od 15 do 19 let reprezentuje 1 584 osob (5 %). Obyvatelé starší 70 let s celkovým počtem 3 544 zaujímají celých 12 % kroměřížské populace.

Občanů, kteří se přiznali k české národnosti je v Kroměříži 57 % tedy 15 763 osob, národnosti moravské je 5 190 (19 %) obyvatel, je zde 349 obyvatel slovenské národnosti, 50 vietnamské, 29 ukrajinské, 13 polské, 10 slezské, 7 německé a pouze 5 romské. Obyvatel, kteří svoji národnost nevedli je 23 %.

V Kroměříži žije celkem 13 866 ekonomicky aktivních obyvatel. Nezaměstnaných je 11 % tedy 1 529 obyvatel. Zaměstnancem je 77 % tamních obyvatel, zaměstnavatelů je 605 (5 %), osob samostatně výdělečně činných je v Kroměříži 11 % obyvatel, pracuje zde 5 % důchodců a pouze 231 osob (2 %) jsou ženy na mateřské dovolené. Ekonomicky neaktivních je v Kroměříži 7 480 nepracujících důchodců a 4 085 dětí a studentů. U 1 052 osob se

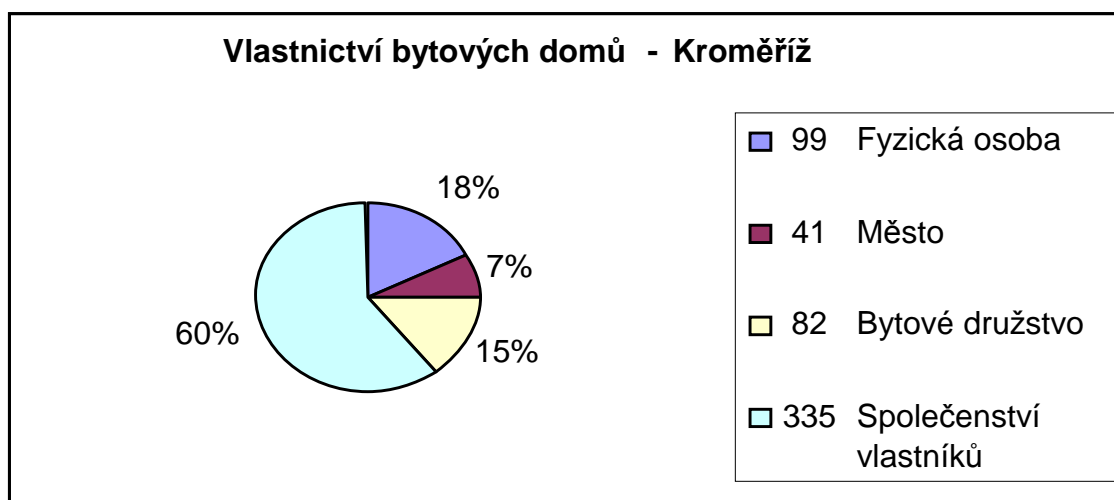


nepodařilo ekonomickou aktivitu na základě sčítání v roce 2011 zjistit. (Český statistický úřad, 2013b)

#### 5.2.4 Hromadné bydlení Kroměříž

V Kroměříži se při sčítání v roce 2011 nacházelo 731 bytových domů. I tady se potvrzuje aktuální trend ve změnách vlastnické struktury. Města prodávají obecní byty do osobního vlastnictví svým nájemníkům a také stavební bytová družstva převádějí byty do vlastnictví jednotlivcům. Přestože v Kroměříži je podíl společného vlastnictví bytových domů o 17 % nižší než v Otrokovicích, i tak odpovídá vlastnická struktura bytových domů tomuto trendu. Celých 60 % bytových domů vlastní společenství vlastníků. Fyzické osoby vlastní 99 bytových domů (18 %), stavební bytové družstvo vlastní 15 % bytových domů a město Kroměříž si po privatizaci bytového fondu ponechalo ve vlastnictví pouze 7 % těchto bytových domů, což je 41 budov. (Český statistický úřad, 2013b)

Graf č. 2 Vlastnictví bytových domů - Kroměříž



Zdroj: Český statistický úřad, 2013b, zpracování vlastní

Z celkového počtu 731 bytových domů je obydlených celkem 721. Největší podíl bytových domů v Kroměříži byl postaven mezi rokem 1920 až 1970, celkem 296 (42 %) domů. Od roku 1971 do roku 1980 se zde postavilo dalších 149 domů, což je 21 %. Významnou část domů postavených, jak do roku 1970 tak i do roku 1980, zaujímají domy postavené panelovou technologií. Dále do roku 1990 můžeme také pozorovat další výstavbu bytových domů 109 (15 %), její počet však oproti minulému období klesl. Od roku 1991 až do roku 2011 přibylo v Kroměříži celkově 15 %, které již panelovou technologií postaveny nejsou.

V těchto bytových domech se souhrnem nachází 7 442 obydlených bytů. S ohledem na počet pokojů v těchto bytech jsou největším podílem zastoupeny byty čtyřpokojové, kterých je v Kroměřížských bytových domech 2 519 (37 %). Druhý největší podíl mají byty třípokojové 2 135 (31 %), dále byty dvoupokojové, kterých je zde 1 212 a tvoří 18 % podíl, bytů jednopokojových je 562 (8 %) a bytů, které mají více jak pět pokojů je v Kroměřížských bytových domech 399 (6 %). (Český statistický úřad, 2013b)

Cena panelových bytů v Kroměříži v roce 2012 zaznamenala mírný pokles, zlevnili se především byty třípokojové a čtyřpokojové, kterých je v Kroměříži nejvíce. Ke zdražení docházelo u menších bytů a také malých startovacích bytů v cihlové zástavbě.

*"Malé cihlové byty podražily o 1,5 procenta a cena pozemků stoupla až o tři procenta. Stálíci trhu s bydlením bez cenového kolísání zůstávají rodinné domy, jejich protipól v podobě panelových bytů letos zlevnil o jedno procento,"* vypočetl to v roce 2012 Miroslav Jonáš, jednatel společnosti M&M Reality. (Mediafax, 2012)

Trend, který byl v roce 2012, tedy snižování tří a čtyřpokojových bytů pokračuje i v roce 2013. Průměrná cena třípokojového bytu v Kroměříži v září 2012 byla 1 301 107 Kč, zatímco v únoru 2013 průměrná cena poklesla na 1 288 198 Kč. Cena bytů v Kroměříži se pohybuje od 15 000 do 25 000 Kč/m<sup>2</sup> a na trhu je dostatek bytů větších tří i čtyřpokojových i menších jednopokojových, nejmenší výběr je bytů dvoupokojových, o ty je v Kroměříži velký zájem. (REALITY MORAVA, 19.2.2013)

V roce 2009 došlo ke změně pravidel pro prodej obecních bytů, které byly platné od roku 1995, tedy doby privatizace kroměřížského bytového fondu a již nebyly aktuální a nevyhovovaly současným potřebám města. Rušené zásady pro prodej městských bytů byly neaktuální a zastaralé. Situaci z roku 2009 objasňuje článek z této doby, který uvedlo na svých stránkách město Kroměříž.

„V roce 1995 přijali zastupitelé zásady pro prodej městských bytů a nebytových prostor. Město v té době privatizovalo svůj rozsáhlý bytový fond. Občané chtěli mít přehled o tom, jak radnice postupuje, jaké jsou podmínky pro získání konkrétních bytů apod. Výkon pravidel byl vázán na seznam nemovitostí, které byly městem privatizovány,“ popsal někdejší situaci kroměřížský starosta Miloš Malý.

Ve starých pravidlech byly navíc zahrnuty i zastaralé cenové podmínky.

*"Kdyby se náhodou město rozhodlo, což zatím nepředpokládáme, prodat nějaký byt, dostali bychom se do situace, že by se kupující mohl právem domáhat podmínek stejných jako v roce 1995. A to samozřejmě nemůžeme akceptovat,"* dodal Malý. Během privatizace město prodalo více než tři tisíce bytů. Nyní má město ve vlastnictví 41 bytových domů a 525 bytů, většinou jsou to byty zvláštního určení. (Zrna, 2009)

### **5.3 Vzájemná komparace hromadného bydlení měst Otrokovice a Kroměříž**

Obě města prošla zásadně odlišným historickým vývojem. Otrokovice jsou relativně novějším městem, které prošlo nárazovým rozvojem zejména v době kolem roku 1930 spojených s výstavbou závodů firmy Baťa a celých čtvrtí domků pro jeho zaměstnance. Dalším významným mezníkem bylo období kolem roku 1970, kdy zde došlo k rozšíření průmyslové základny firmou Barum Continental. Tato skutečnost zvýšila migraci obyvatel do města a zvýšila se v Otrokovicích rapidně také poptávka po bydlení. To podpořilo v tehdejší době velmi rozšířenou a z časového hlediska výhodnou výstavbu panelových domů, která podstatným způsobem změnila ráz města.

Výstavba a příliv obyvatel Otrokovic měl z historického hlediska vždy zásadní podnět průmyslového charakteru. Oproti tomu Kroměříž byla historickým městem, jehož vývoj probíhal rovnoměrně v počtu stavěných domů i v počtu přílivu obyvatel. Průmysl neměl na vývoj v Kroměříži větší vliv, jelikož Kroměříž se nikdy nestala průmyslovým městem tak, jak tomu bylo např. v Otrokovicích. V Kroměříži je v dnešní době pouze pár průmyslových podniků nevelkého významu. Je zde kladen velký důraz na zachovalé historické jádro, cestovní ruch a nadprůměrný počet středních škol, zejména potravinářského zaměření. Větší nárůst bytových domů Kroměříž zaznamenala do roku 1930. Později v letech 1970, 1980

nárůst bytových domů opět stoupl zásluhou panelové výstavby, rozhodně se však v Kroměříži nejednalo o tak velký nárazový nárůst jako můžeme pozorovat v Otrokovicích.

Kroměříž je podstatně větší město se svými 29 154 obyvateli má 731 bytových domů. V Otrokovicích žije 18 343 obyvatel a bytových domů je zde 369. V Otrokovicích žije téměř o 11 000 obyvatel méně a je zde vyšší počet obyvatel žijících v bytových domech. Hromadné bydlení v Otrokovicích je v poměru k počtu obyvatel více rozšířené než v porovnávané Kroměříži. Tento fakt potvrzuje také počet bytů v bytových domech. V Kroměříži je 7 442 bytů a v Otrokovicích je jich 5 855. Velikostně jedno a dvou pokojových bytů je v obou městech stejný poměr 26 % bytů, v Kroměříži pak s 68 % převažují tří a čtyřpokojové byty, v Otrokovicích je tato velikost bytů zastoupena pouze 42 % bytů. Zatímco v Otrokovicích se ceny bytů pohybují v průměru okolo 25 000 Kč/m<sup>2</sup>, v Kroměříži zaplatíme nižší cenu, průměrně je to 20 000 Kč/m<sup>2</sup>. Rozdílnost je také ve vlastnické struktuře bytových domů obou měst. Město Kroměříž vlastní 7 % bytových domů, 18% vlastní fyzické osoby, 15 % bytové družstvo a 60 % je společným vlastnictvím, zatímco město Otrokovice pouze 5 % bytových domů, 9 % fyzické osoby, bytovému družstvu náleží 24 % a největší podíl ze 77 % zaujímá společné vlastnictví.

Struktura obyvatel je téměř totožná. Větší než 1 % rozdíl jsem zaznamenala pouze ve vzdělanostní struktuře, ve které se obyvatelé značně liší. Celkově je v Kroměříži zaznamenán větší poměr osob s vysokoškolským vzděláním (16 % obyvatel), zatímco v Otrokovicích je vysokoškolsky vzdělaných pouze 11 % obyvatel. V Kroměříži je také více lidí s maturitou a méně obyvatel se středoškolským vzděláním, bez maturity a se základním vzděláním. Dle věkové struktury jsou obyvatelé v Kroměříži také o něco starší, průměrný věk je zde 42, 36 let, v Otrokovicích je průměrný věk 42 let. V Kroměříži však byla v roce 2011 zaznamenána vyšší nezaměstnanost (11 %), zatímco v Otrokovicích je nezaměstnaných pouze 9 % obyvatel.

## **6 ANALYZUJTE, VYHODNOŤTE A SROVNEJTE PROCES REGENERACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ VE MĚSTECH OTROKOVICÍCH A KROMĚŘÍŽI PO ROCE 1989**

Kapitola podrobně hodnotí aktuální stav oprav panelových domů obou měst v lednu a únoru 2013. Počet panelových domů, jejich rozmístění a forma jejich vlastnictví jsou také předmětem podrobné analýzy. Data potřebná ke zpracování této kapitoly byla předmětem mého terénního výzkumu. Potvrzení nebo vyvrácení vzájemné vazby mezi vlastnickou strukturou a stupněm regenerace panelových domů v Otrokovicích i Kroměříži je předmětem hypotézy určené v úvodu této diplomové práce.

### **6.1 Otrokovice**

Podkladem pro tuto kapitolu je PŘÍLOHA P II: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ – OTROKOVICE. Tato tabulka obsahuje číslo popisné všech panelových domů nacházejících se v katastrálním území města Otrokovice, ulici, základní sídelní jednotku v níž se nacházejí, vlastnickou strukturu, stav a stupeň oprav aktuální v lednu a únoru 2013.

#### **6.1.1 Vlastnická struktura panelových domů a jejich rozmístění v ZSJ**

Z tabulky a grafu vyplývá, že 165 panelových domů, kterých je v Otrokovicích celkem 190, je majetkem ve společném vlastnictví, tato vlastnická forma z 87 % ve městě Otrokovice převažuje. V poměru k ostatním formám vlastnictví převažuje společné vlastnictví panelových domů ve všech základních sídelních jednotkách. Bytové družstvo vlastní 23 panelových domů a náleží mu tedy 12% celkové panelové výstavby ve městě. Díky privatizaci bytového fondu, městu Otrokovice patří pouze 2 panelové domy, celkem 1% panelových domů, které se nachází v ZSJ U Nádraží.

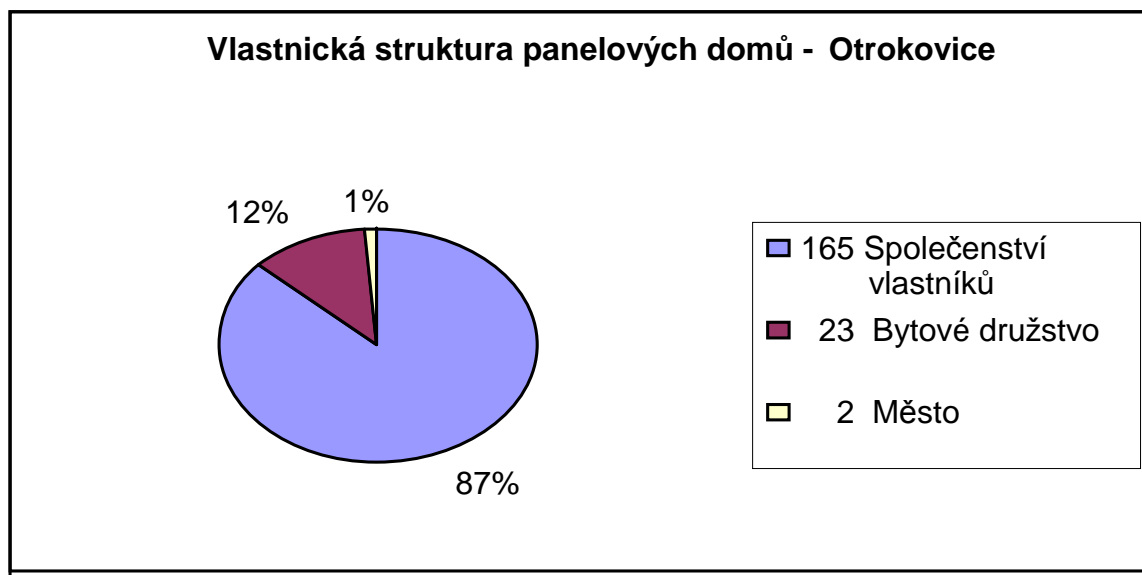
Tab. č. 6 Vlastnická struktura panelových domů v jednotlivých ZSJ – Otrokovice

	Vlastnictví			Celkem
	společenství vlastníků	bytové družstvo	Město	
Bahňák – západ	4	0	0	4
Otrokovice – střed	28	6	0	34
Otrokovice k Jaříči	19	5	0	24
Trávníky	87	5	0	92
U Nádraží	27	7	2	36
<b>Celkem</b>	<b>165</b>	<b>23</b>	<b>2</b>	<b>190</b>

Zdroj: Zpracování vlastní

Jak je již výše uvedeno v grafu je znázorněna vlastnická struktura panelových domů ve městě Otrokovice. Informuje zejména o procentuálním poměru jednotlivých vlastnických forem, na vlastnictví domů se zde podílí společenství vlastníků, stavební bytové družstvo Trávníky a město Otrokovice.

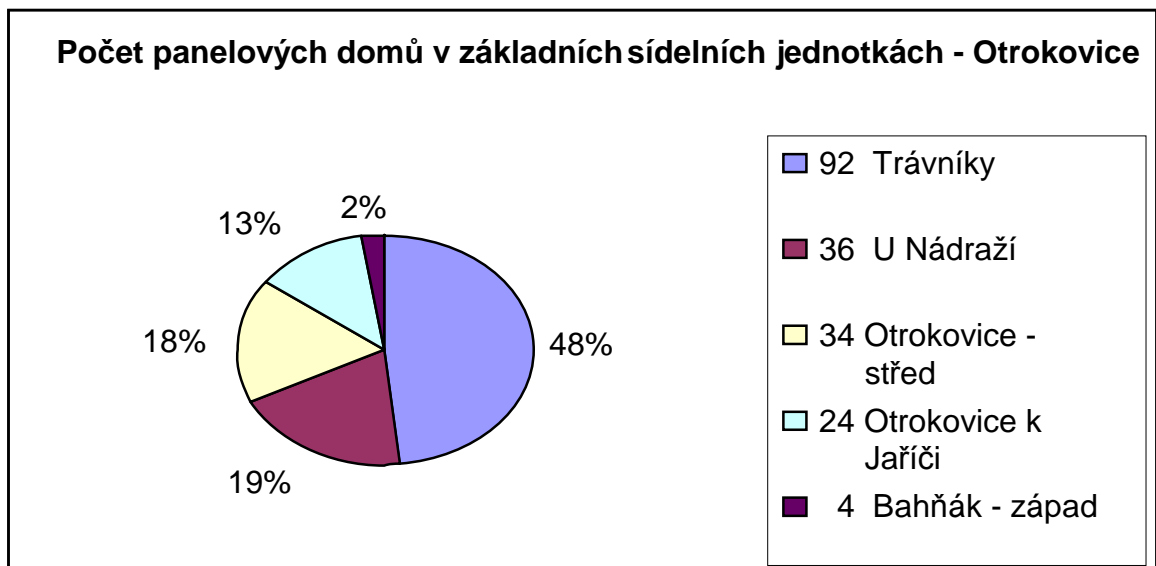
Graf č. 3 Vlastnická struktura panelových domů - Otrokovice



Zdroj: Zpracování vlastní

Panelové sídliště Trávníky nacházející se v městské části Otrokovice –Kvítkovice je vůbec nejrozsáhlejším komplexem hromadného bydlení v Otrokovících. Nachází se zde 92 panelových domů, což je téměř polovina všech panelových domů ve městě. Dalšími rozsáhlejšími základními sídelními jednotkami, ve kterých můžeme najít panelovou výstavbu je s 36 panelovými domy základní sídelní jednotka U Nádraží, tvoří 19% panelové výstavby. Pouze o dva panelové domy méně (34 panelových domů) má základní sídelní jednotka Otrokovice – střed, čítající 18 % panelových domů. Celkem 24 panelových domů můžeme najít v základní sídelní jednotce Otrokovice k Jaříči (13 %) a 4 panelové domy se nacházejí v základní sídelní jednotce Bahňák – západ a tvoří pouze 2 % panelové výstavby ve městě.

Graf č. 4 Počet panelových domů v ZSJ – Otrokovice



Zdroj: Zpracování vlastní

### 6.1.2 Stav oprav panelových domů – Otrokovice

Následující tabulka informuje o stavu oprav, které na domech chybí dodělat. Při hodnocení stavu oprav jsem se zaměřila na domy, které jsou již po celkové rekonstrukci, případně doposud neprodělaly žádnou opravu, dále jsem hodnotila především chybějící prvky, které jsem zařadila do jednotlivých kategorií: chybí oprava balkónů či lodžii, chybí podezdívka, chybí zateplení štítů, chybí celkové zateplení a chybí výměna vstupních dveří.

V Otrokovicích se nachází celkem 190 panelových domů, celkovou rekonstrukcí prošlo 153 z nich. Největší podíl na tom má ZSJ Trávníky, jedná se, s celkovým počtem 92 panelových domů, o největší panelové sídliště v Otrokovicích. Po celkové rekonstrukci je zde 78 domů, pouze 14 domů není zcela dokončených, avšak pouze s mírnými nedostatky. Na 1 domě chybí opravit balkóny a 13 domů nemá podezdívku. Druhá největší ZSJ U Nádraží s 36 panelovými domy zdaleka nedosahuje takové míry oprav jako tomu bylo u ZSJ Trávníky. Je zde velká míra rozpracovanosti a panelové domy vyžadují ještě spoustu oprav. Celková rekonstrukce je zde dokončena u 29 panelových domů. U 6 domů proběhla pouze výměna oken, chybí zde zateplení, výměna vstupních dveří i oprava nebo výměna lodžii či balkónů. Žádná oprava nebyla provedena u 1 panelového domu, konkrétně se jedná o sídlo Finančního úřadu. ZSJ Otrokovice – střed má z celkového počtu 34 panelových domů po celkové rekonstrukci 29 z nich. Drobné nedostatky můžeme najít u 3 domů, kterým chybí podezdívka, u 1 domu chybí zateplení štítů a 1 dům není zateplený a nemá vyměněny vstupní dveře. Menší panelové sídliště s celkovým počtem 24 panelových domů se nachází také na ZSJ Otrokovice k Jaříči. Po celkové rekonstrukci je zde 16 panelových domů, u 2 domů chybí pouze podezdívka, u 2 zateplení štítů a 4 panelové domy zde mají pouze vyměněna plastová okna. Chybí zde tedy zateplení fasády, výměna vstupních dveří a oprava lodžii či balkónů. Celkově 100 % zrekonstruovaných panelových domů jsem zaznamenala pouze na ZSJ Bahňák – západ, jsou zde ale pouze 4 panelové domy.



Tab. č. 7 Stav oprav panelových domů v jednotlivých ZSJ - Otrokovice

						Celkem
	Bahňák – západ	Otrokovice - střed	Otrokovice k Jaříči	Trávníky	U Nádraží	
celková rekonstrukce	4	29	16	78	29	156
chybí opravit balkóny	0	0	0	1	0	1
chybí podezdívka	0	3	2	13	0	18
chybí zateplení štítů	0	1	0	0	0	1
chybí zateplení, vstupní dveře	0	1	0	0	0	1
chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	0	0	4	0	6	10
chybí zateplit štíty	0	0	2	0	0	2
žádná rekonstrukce	0	0	0	0	1	1
Celkem	4	34	24	92	36	190

Zdroj: Zpracování vlastní

### 6.1.3 Stupeň regenerace panelových domů ve vztahu k vlastnictví

Tabulka znázorňuje stupeň regenerace panelových domů v souvislosti s formou vlastnictví a ZSJ, ve které se panelové domy nachází. Stupeň regenerace je rozdělen dle předchozí tabulky do kategorií: kompletní (po celkové rekonstrukci), kombinovaná (více opravených prvků ze všech sledovaných – viz kapitola výše), dílčí oprava (jeden opravený prvek ze všech sledovaných – viz kapitola výše), bez oprav.

Společenství vlastníků je nejčastější vlastnickou formou ve všech ZSJ, ve kterých se v Otrokovicích nachází panelové sídliště. Panelové domy, které jsou majetkem ve společném vlastnictví výrazně převyšují ostatní formy vlastnictví, je jich zde 165 z celkových 190. Po kompletní rekonstrukci je zde převážná většina panelových domů v tomto typu vlastnictví, celkem 137. Nejvíce kompletně zrekonstruovaných panelových domů, ve společném vlastnictví, se nachází v ZSJ Trávníky. Jedná se o největší sídliště v Otrokovicích s celkovým počtem 74 panelových domů po celkové rekonstrukci, avšak také zbývající ZSJ vykazují vysoký podíl celkově zrekonstruovaných panelových domů. Veškeré panelové domy ve společném vlastnictví doposud prodělaly nějakou opravu, v tomto vlastnictví není nyní žádný dům, který by byl úplně bez oprav. V ZSJ Otrokovice k Jaříči a ZSJ U Nádraží se nachází celkem 8 panelových domů ve společném vlastnictví, které mají hotovou pouze dílčí opravu. Ve všech případech jde pouze o výměnu oken. Ve společném vlastnictví se nachází také 20 panelových domů, na kterých je provedeno více oprav. K jejich kompletní rekonstrukci chybí ve většině případů jen drobné nedodělky a v rámci tabulky se řadí do kombinovaného stupně regenerace. Tyto domy můžeme v Otrokovicích najít v ZSJ Trávníky, kde je jich nejvíce, tedy 13, v ZSJ Otrokovice k Jaříči jsou tyto domy 4, v ZSJ Otrokovice – střed jsou takové domy celkem 3.

Stavební bytové družstvo Trávníky má ve svém vlastnictví celkem 23 panelových domů. Družstvo jako vlastník vykazuje také vysoký stupeň regenerace, po kompletní rekonstrukci je jich celkem 19, ty se nachází v ZSJ U Nádraží, kde je jich 6, v ZSJ Otrokovice - střed je jich 5, celkem 4 můžeme najít v ZSJ Otrokovice k Jaříči a 4 v ZSJ Trávníky. Panelové domy s kombinovaným stupněm regenerace jsou ve vlastnictví družstva celkem 2, jedná se o panelový dům v ZSJ Trávníky, druhý můžeme najít v ZSJ Otrokovice – střed. Dílčí opravu, tedy nízký stupeň regenerace zastupují pouze 2 panelové domy, v ZSJ U Nádraží se nachází 1. a v ZSJ Otrokovice k Jaříči je 2.

Panelové domy ve vlastnictví města jsou celkem 2, oba se nacházejí v ZSJ U Nádraží, stupeň regenerace těchto panelových domů je však zcela odlišný, 1. panelový dům je po celkové rekonstrukci, 2. doposud neprodělal opravu žádnou.

Tab. č. 8 Stupeň regenerace panelových domů v souvislosti s formou vlastnictví těchto domů - Otrokovice

Vlastnictví			Stupeň regenerace				Celkem
			bez oprav	dílčí oprava	kombinovaná	kompletní	
Společenství vlastníků	ZSJ	Bahňák - západ	0	0	0	4	4
		Otrokovice - střed	0	0	3	25	28
		Otrokovice k Jaříči	0	3	4	12	19
		Trávníky	0	0	13	74	87
		U Nádraží	0	5	0	22	27
	Úhrnem	0	8	20	137	165	
Bytové družstvo	ZSJ	Otrokovice - střed	0	0	1	5	6
		Otrokovice k Jaříči	0	1	0	4	5
		Trávníky	0	0	1	4	5
		U Nádraží	0	1	0	6	7
	Úhrnem	0	2	2	19	23	
Město	ZSJ	U Nádraží	1	0	0	1	2
	Úhrnem	1	0	0	1	2	
Celkem	ZSJ	Bahňák – západ	0	0	0	4	4
		Otrokovice - střed	0	0	4	30	34
		Otrokovice k Jaříči	0	4	4	16	24
		Trávníky	0	0	14	78	92
		U Nádraží	1	6	0	29	36
	Celkem	1	10	22	157	190	

Zdroj: Zpracování vlastní

## 6.2 Kroměříž

Podkladem pro tuto kapitolu je PŘÍLOHA P II: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ – KROMĚŘÍŽ. Tato tabulka obsahuje čísla popisná všech panelových domů nacházejících se v katastrálním území města Kroměříž, ulici, základní sídelní jednotku v níž se nacházejí, vlastnickou strukturu, stav a stupeň oprav aktuální v lednu a únoru 2013.

### 6.2.1 Vlastnická struktura panelových domů a jejich rozmístění v ZSJ

Z tabulky a grafu vyplývá, že 162 panelových domů, kterých je v Kroměříži celkem 195, je majetkem ve společném vlastnictví, tato vlastnická forma z 83 % ve městě Kroměříži převažuje. V poměru k ostatním formám vlastnictví převažuje společné vlastnictví panelových domů ve všech základních sídelních jednotkách. Bytové družstvo vlastní 30 panelových domů a náleží mu tedy 15% celkové panelové výstavby ve městě. Díky privatizaci bytového fondu, městu Kroměříž patří pouze 3 panelové domy, celkem 2% panelových domů, které se nachází v ZSJ Slovan I.

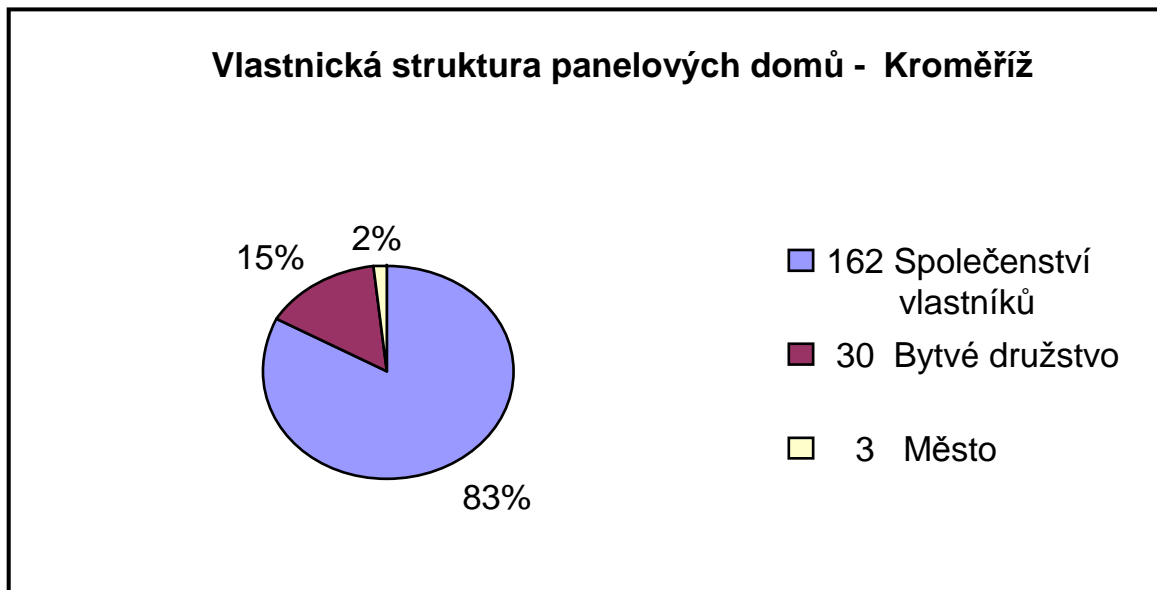
Tab. č. 9 Vlastnická struktura panelových domů v jednotlivých ZSJ – Kroměříž

	Vlastnictví			Celkem
	společenství vlastníků	bytové družstvo	město	
Horní zahrady	1	0	0	1
Kotojedská – stadion	13	2	0	15
Oskol	72	9	0	81
Slovan I	10	1	3	14
Zacha	66	18	0	84
Celkem	162	30	3	195

Zdroj: Zpracování vlastní

Jak je již výše uvedeno v grafu, je znázorněna vlastnická struktura panelových domů v Kroměříži. Informuje zejména o procentuálním poměru jednotlivých vlastnických forem, na vlastnictví domů se zde podílí společenství vlastníků, stavební bytové družstvo Svornost a město Kroměříž.

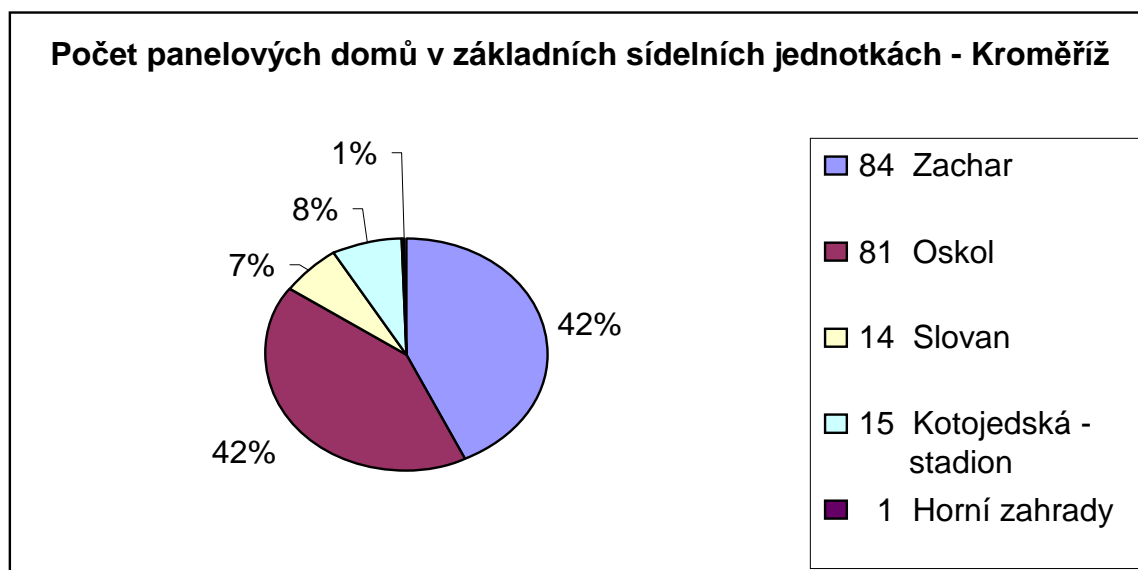
Graf č. 5 Vlastnická struktura panelových domů – Kroměříž



Zdroj: Zpracování vlastní

V Kroměříži můžeme najít panelové domy celkem v pěti základních sídelních jednotkách. Základní sídelní jednotky Zachar s celkovým počtem 84 panelových domů a Oskol, který jich má 81 tvoří dvě největší panelová sídliště v Kroměříži. Dohromady zaujímají více než 80 % všech panelových domů na území tohoto města. Základní sídelní jednotka Kotojedská stadion, má panelových domů 15, což je 8 % panelových domů. Sídlíště Slovan má panelových domů 14 a tvoří tak 7 % panelové zástavby ve městě. Pouze jeden panelový dům se nachází v základní sídelní jednotce Horní zahrady a náleží jí 1 % podíl na panelové výstavbě v Kroměříži.

Graf č. 6 Počet panelových domů v ZSJ - Kroměříž



Zdroj: Zpracování vlastní

### 6.2.2 Stav oprav panelových domů Kroměříž

Následující tabulka informuje o stavu oprav, které na domech chybí dodělat. Při hodnocení stavu oprav jsem se zaměřila na domy, které jsou již po celkové rekonstrukci případně doposud neprodělaly žádnou opravu. Dále jsem hodnotila především chybějící prvky, které jsem zařadila do jednotlivých kategorií: chybí oprava balkonů či lodžii, chybí podezdívka, chybí zateplení štítů, chybí celkové zateplení a chybí výměna vstupních dveří.

Z celkového počtu 195 panelových domů je v Kroměříži celkově zrekonstruovaných domů 162. Největší podíl na tom mají dvě největší ZSJ Oskol z celkovým počtem 79 panelových domů po celkové rekonstrukci a Zachar, který má celkově opravených domů 63. ZSJ Zachar je s 84 panelovými domy největším panelovým sídlištěm ve městě, jak jsem již zmínila. Převážná část domů je po celkové rekonstrukci, to se týká především části Zachar I, zde jsou všechny domy zrekonstruované, v části Zachar II můžeme najít také 7 domů, kterým chybí zateplení. Zateplení spolu s výměnou vstupních dveří chybí u 4 panelových domů. Celkem 9 panelových domů nemá ještě zateplení, vyměněny vstupní dveře ani opravené balkóny a jeden dům v této ZSJ doposud neprodělal ještě žádnou opravu. Výše zmíněná ZSJ Oskol je druhým největším panelovým sídlištěm, nachází se zde 81 panelových domů. Po celkové rekonstrukci jich je 79, pouze 2 domy zde doposud neprodělaly žádnou opravu.

V ZSJ Kotojedská – stadion je celkově 15 panelových domů a všechny po celkové rekonstrukci. Slovan I je ZSJ se 14 panelovými domy ve vysokém stádiu rozpracovanosti, pouze 1 panelový dům prodělal celkovou rekonstrukci, 3 panelové domy nemají pouze opravené balkóny, na 1 chybí pouze podezdívka, 6 domů nemá zateplení a 3 chybí zateplení štítů. Horní zahrady jsou ZSJ, na které se vyskytuje pouze jediný panelový dům, na kterém není opraveno nic.

Tab. č. 10 Stav oprav panelových domů v jednotlivých ZSJ - Kroměříž

	ZSJ					Celkem
	Horní zahrady	Kotojedská - stadion	Oskol	Slovan I	Zachar	
Celková rekonstrukce	0	15	79	1	63	158
chybí opravit balkóny	0	0	0	3	0	3
chybí podezdívka	0	0	0	1	0	1
chybí zateplení	0	0	0	6	7	13
chybí zateplení, vstupní dveře	0	0	0	0	4	4
chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	0	0	0	0	9	9
chybí zateplit štíty	0	0	0	3	0	3
žádná rekonstrukce	1	0	2	0	1	4
Celkem	1	15	81	14	84	195

Zdroj: Zpracování vlastní

### 6.2.3 Stupeň regenerace panelových domů ve vztahu k vlastnictví

Tabulka znázorňuje stupeň regenerace panelových domů v souvislosti s formou vlastnictví a ZSJ, ve které se panelové domy nachází. Stupeň regenerace je rozdělen dle předchozí tabulky do kategorií: kompletní (po celkové rekonstrukci), kombinovaná (více opravených prvků ze všech sledovaných – viz kapitola výše), dílčí oprava (jeden opravený prvek ze všech sledovaných – viz kapitola výše), bez oprav.

Společenství vlastníků je nejčastější vlastnickou formou ve všech ZSJ, ve kterých se v Kroměříži nachází panelové sídliště. Všechny 4 panelové domy, které jsou doposud bez oprav, jsou právě majetkem společenství vlastníků jednotek, v ZSJ Horní zahrady se nachází 1, v ZSJ Oskol jsou 2, v ZSJ Zachar je 1, v ZSJ Slovan I a Kotojedská – stadion není žádný dům, který by byl bez oprav a zároveň v majetku společenství vlastníků. Dílčí oprava se uskutečnila u 8 panelových domů, které náleží do tohoto vlastnictví a všechny se nachází v ZSJ Zachar. Kombinovaný stupeň regenerace ve společném vlastnictví můžeme najít u celkem 9 domů v ZSJ Slovan I a 4 v ZSJ Zachar. Kompletní opravu prodělala většina panelových domů ve společném vlastnictví, konkrétně 137 ze 162. Vysoký stupeň regenerace panelových domů můžeme však zaznamenat ve všech ZSJ v Kroměříži, bez ohledu na formu vlastnictví. Všechny domy ve společném vlastnictví, v ZSJ Kotojedská – stadion jsou po kompletní rekonstrukci. Společní vlastníci jednotek v ZSJ Oskol opravili 70 domů ve svém vlastnictví a pouze 2 domy vlastněné touto formou jsou bez oprav, nejvyšší míru rozpracovanosti a dílčích i kombinovaných oprav u domů ve společném vlastnictví jsem zaznamenala v ZSJ Zachar.

Stavební bytové družstvo Svornost, které působí na území města Kroměříž má ve svém vlastnictví celkem 30 domů, většina, tedy 21 z nich je po kompletní rekonstrukci, 2 se nachází v ZSJ Kotojedská – stadion, 10 v ZSJ Zachar, 9 v ZSJ Oskol. Kombinovanou opravu provedlo družstvo u 7 domů v ZSJ Zachar a u 1 domu v ZSJ Oskol. Pouze 1 panelový dům v ZSJ Zachar prodělal pouze dílčí opravu.

Město Kroměříž má ve vlastnictví celkem 3 bytové domy, které se nachází v ZSJ Slovan I, na domech je provedena kombinace oprav.



Tab. č. 11 Stupeň regenerace panelových domů v souvislosti s formou vlastnictví těchto domů - Kroměříž

Vlastnictví			Stupeň regenerace				Celkem
			bez oprav	dílčí oprava	kombinovaná	kompletní	
Společenství vlastníků	ZSJ	Horní zahrady	1	0	0	0	1
		Kotojedská – stadion	0	0	0	13	13
		Oskol	2	0	0	70	72
		Slovan I	0	0	9	1	10
		Zachar	1	8	4	54	66
	Úhrnem	4	8	13	137	162	
Bytové družstvo	ZSJ	Kotojedská – stadion	0	0	0	2	2
		Oskol	0	0	0	9	9
		Slovan I	0	0	1	0	1
		Zachar	0	1	7	10	18
	Úhrnem	0	1	8	21	30	
Město	ZSJ	Slovan I	0	0	3	0	3
	Úhrnem	0	0	3	0	3	
Celkem	ZSJ	Horní zahrady	1	0	0	0	1
		Kotojedská – stadion	0	0	0	15	15
		Oskol	2	0	0	79	81
		Slovan I	0	0	13	1	14
		Zachar	1	9	11	63	84
	Úhrnem	4	9	24	158	195	

Zdroj: Zpracování vlastní

### **6.3 Vzájemná komparace procesu regenerace panelových sídlišť v Otrokovicích a Kroměříži**

V katastrálním území města Kroměříž se v lednu a únoru 2013 nacházelo celkem 195 panelových domů. Počet těchto domů v Kroměříži i v Otrokovicích je téměř stejný. V Kroměříži se nachází pouze o 5 panelových domů více. Vzhledem k tomu, že v Kroměříži je 731 bytových domů a v Otrokovicích 369, poukazuje to na fakt, že v Otrokovicích panelové domy zauímají většinu hromadného bydlení. Bytová výstavba panelovou technologií je v Otrokovicích opravdu hodně rozsáhlá. Faktory, které tuto mohutnou výstavbu a náhlou potřebu vysokého počtu bytů v historii způsobily jsou zmíněny v kapitole 5.1.2 této práce. V Kroměříži můžeme naopak pozorovat oproti Otrokovicím relativně malý podíl panelových domů na celkovém počtu bytových domů. Převažují zde starší zděné bytové domy a rovnoměrný přírůstek obyvatel v historii nezavdal příčinu mohutnější výstavě panelovou technologií. Více o faktorech, které ovlivňovaly výstavbu v Kroměříži, je opět zmíněno v kapitole výše, konkrétně v kapitole 5.2.2.

Kolem roku 1995 docházelo postupně k privatizaci bytového fondu obou měst. Privatizace byla ukončena roku 2005. Ve většině měst se projevoval zájem obyvatel o privatizaci obecního bytového fondu, ale naopak v Kroměříži se město potýkalo s nezájmem obyvatel a mělo tak s prodejem bytů spíše problém. V současnosti má město Otrokovice ve vlastnictví 2 panelové domy, zatímco městu Kroměříž patří panelové domy 3. V Kroměříži jsou to panelové domy na ulici Kotojedská s č.p. 1065, 1064, 1012. Všechny jsou po celkové rekonstrukci a chybí jim pouze oprava balkónů. V Otrokovicích jde o panelový dům v ulici U Nádraží č. p. 1422, který je po celkové rekonstrukci a pak o panelový dům na ulici J. Jabůrkové 1427, na kterém nejsou provedeny žádné opravy a je sídlem Finančního úřadu.

Panelové domy v obou městech vykazují tak vysoký stupeň regenerace, že hypotéza o vlivu vlastnické struktury na stupeň regenerace panelových domů v obou městech nelze potvrdit. Většina panelových domů je po celkové rekonstrukci a to jak ve společném vlastnictví jednotek, tak v případě stavebních bytových družstev i v případě vlastnictví obou měst. Výjimky tvoří pouze zlomek případů, kde chybí pouze drobné nedodělky a můžeme zde najít jen pár domů, které jeví známku zchátralosti a nejsou na nich vykonány doposud žádné opravy. Tyto nedostatky se ovšem také nevážou na některou z konkrétních forem vlastnictví.

Od roku 2001 mohou města čerpat dotace ze státního rozpočtu na regeneraci panelových sídlišť. Dotace je zaměřena na přeměnu sídlišť ve víceúčelové celky a na všestranné zlepšení obytného prostředí. Dotaci je možné čerpat na výstavbu technické a dopravní infrastruktury, protipovodňová opatření, úpravy veřejných prostranství, dětských hřišť, parkových a rekreačních ploch.

Město Otrokovice od roku 2001 do roku 2011 předložilo Ústavu územního rozvoje celkem čtyři žádosti. V roce 2001 město obdrželo dotaci 6 993 000 Kč na regeneraci panelového sídliště Otrokovice – střed a v roce 2002 zahájilo 1. etapu regenerace. Celkové náklady se vyšplhaly na 11 065 000 Kč. Cílem byla změna monofunkčních sídlišť v multifunkční obytné prostředí. Úpravy v rámci první etapy byly hlavně rekonstrukce nebo výstavba nových komunikací, chodníků, cyklostezek a parkovišť, rekonstrukce stávajících dětských a sportovních hřišť, odpočívadla s pergolami, altány i otevřenými ohništi, doplnění veřejné a účelové zeleně a parková úprava. Roku 2004 předložilo město Otrokovice další žádost o dotaci na regeneraci panelového sídliště Otrokovice Trávníky, tu však neobdrželi. Roku 2005 předložilo město žádost o dotaci na regeneraci panelového sídliště Štěrkovické, ta byla opět zamítnuta o rok později tedy roku 2006 ji však město podalo znovu a obdrželi dotaci 2 163 000 Kč regenerace proběhla hlavně u chodníků, parkovacích ploch, výsadba zeleně a rekonstrukce dětských a sportovních hřišť. Celkem tedy město Otrokovice obdrželi dotaci 9 156 000 Kč na regeneraci svých panelových sídlišť.

Město Kroměříž podalo svoji žádost o dotaci na regeneraci panelového sídliště Zachar I, II již v roce 2002, nebyla však úspěšná. V roce 2004 podali další žádost na regeneraci panelového sídliště Zachar II, dotace činila 2 320 000 Kč úprava se vztahovala na opravu chodníků, laviček, dřevěných plastik a odpadkových košů, byly opraveny stojany na kola a odstraněny staré sušáky na prádlo, byla provedena rekonstrukce zanedbaných ploch, stávající zeleň byla ve velké míře nahrazena novou výsadbou, opravena a nově vybudována dětská hřiště. V roce 2005 obdrželo na základě další žádost dotaci 2 527 000 Kč na regeneraci druhé části sídliště Zachar I. Také tady se opravovaly chodníky, dětská hřiště a zejména došlo k výsadbě zeleně a parkové úpravě některých ploch, přibýly lavičky a odpadkové koše. Další dotaci 4 000 000 Kč obdrželo město opět na regeneraci sídliště Zachar I, II a pokračovalo se v úpravách okolí panelového sídliště. Celkem tedy město obdrželo dotaci 8 847 000 Kč a regeneraci svých panelových sídlišť.

## **7 NAVRHNĚTE PROJEKT PRO ZLEPŠENÍ STAVU HROMADNÉHO BYDLENÍ U MĚST OTROKOVICE A KROMĚŘÍŽ**

Kapitola obsahuje dva projekty na zlepšení stavu hromadného bydlení. Ve městě Otrokovici jde o projekt na zlepšení stavu panelového sídliště U Nádraží. Je zde popsán aktuální stav panelových domů a veřejných prostranství, následně jsou popsány návrhy, které by tento aktuální stav mohly zlepšit, následná orientační cenová kalkulace zobrazuje investici, kterou by bylo nutné vynaložit a také možné zdroje financování.

Stejně tak je zpracován projekt na zlepšení stavu Kroměřížského sídliště Zachar. Konkrétně jde o část sídliště Zachar II. Je zde popsán aktuální stav jednotlivých panelových domů a veřejných prostranství v místě sídliště, projekty obsahují návrhy na zlepšení stavu těchto prostranství stejně jako panelových domů, následuje kalkulace návrhů na zlepšení situace a zmiňují i zdroje financování těchto návrhů.

## 7.1 Projekt pro zlepšení stavu hromadného bydlení ve městě Otrokovice

**Projekt:** Otrokovice – sídliště U Nádraží

**Obec:** Město Otrokovice, náměstí 3. května 1340, 765 23 Otrokovice

**Kraj:** Zlínský

**Název akce:** Regenerace panelového sídliště U Nádraží

**Realizace:** 6/2013-8/2014

*Obr. č. 1 Sídliště U Nádraží*

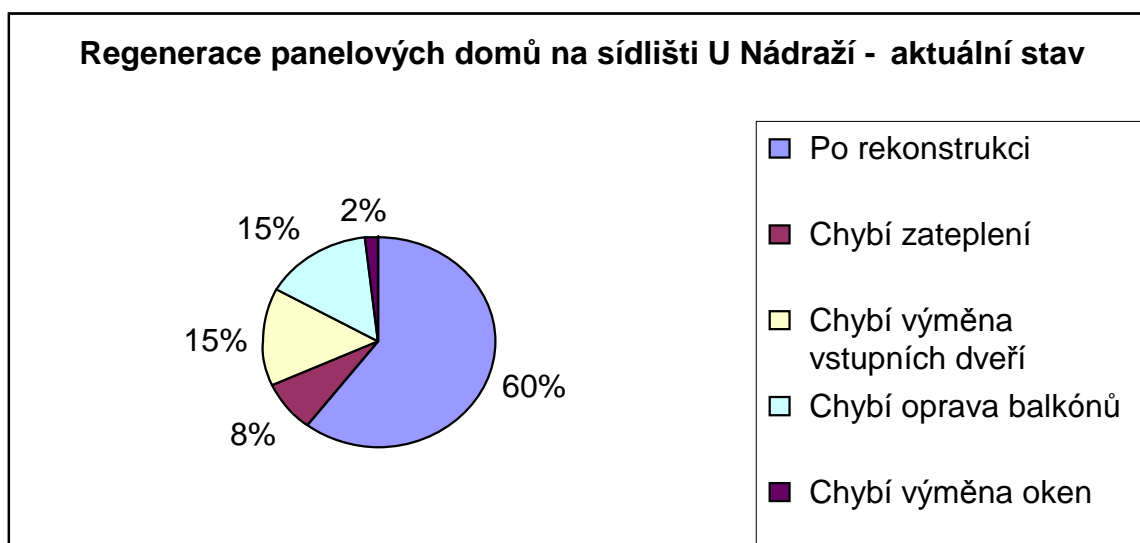


Zdroj: mapy.cz

### **Popis sídliště:**

Na sídlišti U Nádraží je jen 60 % domů po celkové rekonstrukci. Domy jsou zde v různém stádiu rekonstrukcí, 8 % panelových domů na tomto sídlišti ještě v současné době nemá provedené zateplení a novou fasádu, přičemž stěny těchto domů propouští až 37 % tepla a jedná se tedy o faktor, který zásadním způsobem může snížit náklady na vytápění. Další velké úniky tepla, okolo 24 % u panelových domů, jsou způsobeny starými, netěsnícími okny, ty ale na sídlišti nemá vyměněny pouze 2 % domů, celých 15 % nemá opraveny nebo vyměněny balkóny či lodžie, u 15 % domů chybí výměna vstupních dveří.

Graf č. 7 Regenerace panelových domů na sídlišti U Nádraží - aktuální stav



Zdroj: Zpracování vlastní

### Aktuální stav panelového sídliště U Nádraží, popis stavu jednotlivých panelových domů:

#### Ulice Nádražní

- 1391, 1392, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424 domy s těmito č.p. jsou po celkové rekonstrukci
- 1416, 1417, 1418 na domech s tímto č.p. jsou vyměněna pouze plastová okna
- 1393, 1394, 1395 na domech s tímto č.p. jsou vyměněna pouze plastová okna a zateplené štíty

#### Ulice J. Jabůrkové

- 1426 dům s tímto č.p. je v celkové rekonstrukci
- 1427 na domě s tímto č.p. není nic zrekonstruované

**Návrh úpravy:**

- **Zateplení panelových domů** – na ulici U Nádraží domy s č.p. 1416, 1417, 1418, na ulici J.Jabůrkové dům s č.p. 1427
- **Výměna plastových oken** – na ulici J. Jabůrkové dům s č.p. 1427
- **Výměna vstupních dveří** – na ulici U Nádraží domy s č.p. 1393, 1394, 1395, 1416, 1417, 1418, na ulici J. Jabůrkové dům s č.p. 1427
- **Oprava balkónů, lodžii** - na ulici U Nádraží domy s č.p. 1393, 1394, 1395, 1416, 1417, 1418, na ulici J. Jabůrkové dům s č.p. 1427

**Aktuální stav veřejných prostranství:**

Opravený chodník je pouze u hlavní cesty, boční ulice mají chodníky neopravené. Nachází se zde celkem tři větší dětská hřiště, která jsou v nevyhovujícím stavu a vyžadují rekonstrukci. Je zde nedostatek laviček a odpadkových košů, blízký park nabízí velký potenciál k využití volného času a odpočinku.

**Návrh úprav veřejných prostranství:**

- **Chodníky** – výstavba dlažby v bočních ulicích
- **Parkovací plochy** – oprava stávajících parkovacích ploch, vodorovné dopravní značení pro seřazení parkovaných aut
- **Mobiliář** – doplnění laviček, odpadkových košů a košů na psí exkrementy, umístění informačních tabulí, stojanů na kola, výměna pouličního osvětlení za energeticky méně náročné LED pouliční lampy
- **Zeleň** – ošetření stávajících dřevin, případné nahrazení novou výsadbou
- **Sportovní hřiště** – vybudování nového multifunkčního sportovního hřiště s umělým povrchem
- **Dětská hřiště** – modernizace všech tří dětských hřišť a vybudování multifunkčního hřiště pro všechny věkové kategorie s lanovou dráhou, horolezeckou stěnou a dalšími moderními prvky

**Cenová kalkulace návrhů úprav :***Tab. č. 12 Souhrn nákladů na regeneraci panelového sídliště Otrokovice - U Nádraží*

<b>Popis práce</b>	<b>Množství</b>	<b>Cena v Kč</b>
<b>Náklady na regeneraci panelových domů</b>		
Zateplení panelových domů	4 domů	4 350 000
Výměna plastových oken	1 dům	261 840
Výměna vstupních dveří	7 domů	626 500
Oprava balkónů, lodžii	7 domů	2 270 000
<b>Náklady na regeneraci veřejných prostranství</b>		
Výstavba dlažby	1280 m	704 000
Vodorovné dopravní značení parkování	480 m	84 000
Doplnění laviček	10 ks	61 380
Doplnění odpadkových košů	10 ks	38 770
Doplnění košů na psí exkrementy	15 ks	152 430
Informační tabule	4 ks	8 000
Stojany na kola	6 ks	12 000
LED pouliční osvětlení	45 ks	2 182 500
Ošetření zeleně a nová výstavba		300 000
Multifunkční dětské lanové centrum	1 ks	769 000
Oprava stávajících dětských hřišť	3 ks	200 000
Vybudování sportovního hřiště	1 ks	655 000
<b>Celkové náklady vč. DPH (Kč)</b>		<b>12 675 420</b>

*Zdroj: Zpracování vlastní*

Předpokládané, orientační celkové náklady na opravy a regenerace celého sídliště Zachar II (bez ohledu na formu vlastnictví) jsou 12 675 420 Kč, z toho náklady na úpravu veřejných prostranství jsou tedy ve výši 5 167 080 Kč, mohly by být spolufinancovány z podprogramu Podpora regenerace panelových sídlišť. Dotaci je možné čerpat až do 70 % nákladů, maximálně však do výše 4 000 000 Kč. Maximální výše dotace by tak v tomto případě činila 3 616 956 Kč, s podáváním žádostí v tomto programu má město Otrokovice již zkušenosti viz kapitola výše. Na regeneraci panelových domů by v případě tohoto panelového sídliště bylo nutné investovat 7 508 340 Kč. V rámci programu Panel 2013+ je zde možnost čerpání nízkourokového úvěru až do 70 % výše nákladů nebo získání dotace ze Státního fondu ŽP v rámci programu Zelená úsporám, výše této dotace se odvíjí od procentního snížení energetické náročnosti, které dům po opravě dosáhne. Určení této energetické úspory je záležitostí výpočtů energetické náročnosti a energetického auditu budovy .



## 7.2 Projekt pro zlepšení stavu hromadného bydlení ve městě Kroměříž

**Projekt:** Kroměříž – Sídliště Zachar II

**Obec:** Město Kroměříž, Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

**Kraj:** Zlínský

**Název akce:** Regenerace panelového sídliště Zachar II

**Realizace:** 6/2013-9/2014

*Obr. č. 2 Sídliště Zachar - část Zachar II*



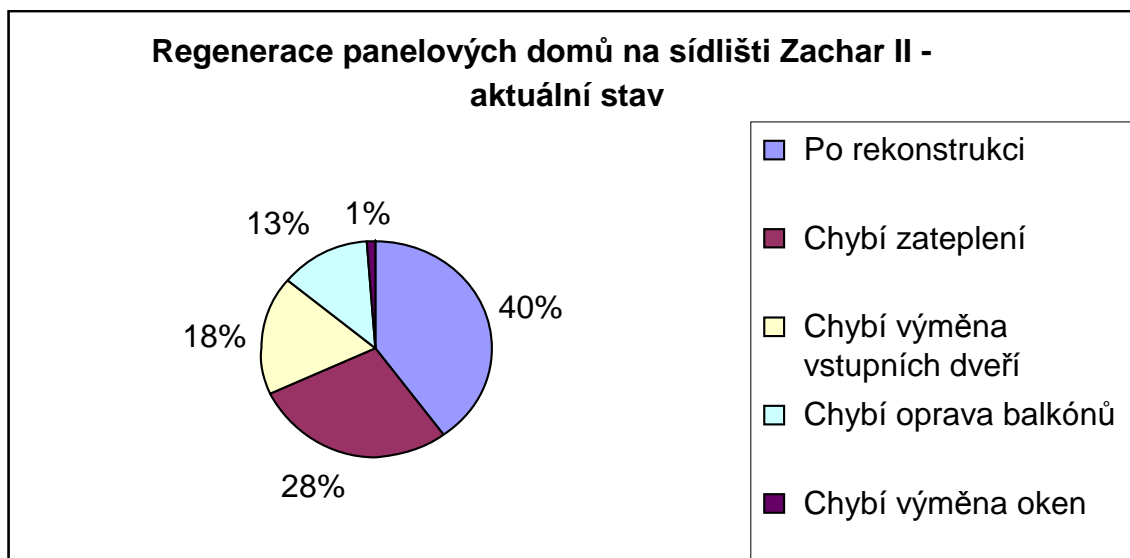
*Zdroj: mapy.cz*

### **Popis sídliště:**

Na sídlišti Zachar II je jen 40 % domů po celkové rekonstrukci. Je zde znát velká míra rozpracovanosti a domy jsou v různém stádiu rekonstrukcí. Až 28 % panelových domů na tomto sídlišti ještě v současné době nemá provedenou zateplení a novou fasádu, přičemž právě stěnami těchto domů může unikat až 37 % tepla. Jedná se tedy o faktor, který zásadním způsobem může snížit náklady na vytápění, další velké úniky tepla okolo 24 % u panelových domů jsou způsobeny starými, netěsnícími okny. Ta ale na sídlišti má vyměněna pouze 1 % domů. Celých 13 % nemá opraveny nebo vyměněny balkóny či lodžie, u 18 % domů chybí výměna vstupních dveří. Jak jsem již zmínila jde zde vidět velmi široká škála

barevnosti fasád, která kazí celkový dojem. Jsou zde nejrůznější odstíny žluté, oranžové, červené, zelené i modré barvy.

Graf č. 8 Regenerace panelových domů na sídlišti Zachar II - aktuální stav



Zdroj: Zpracování vlastní

### Aktuální stav panelového sídliště Zachar II, popis stavu jednotlivých panelových domů:

#### Ulice Nitranská

- 4065, 4066, 4067, 4068 na domech s tímto č.p. jsou vyměněna pouze plastová okna

#### Ulice Rumunská

- 4045, 4046, 4047, 4044, 4043, 4042, 4041 domy s těmito č.p. jsou po celkové rekonstrukci
- 4051, 4052, 4053, 4054, 4055, 4056, 4057 domy s těmito č.p. jsou zrekonstruovány, chybí pouze zateplení
- 4048, 4049, 4050, 4060, 4061 na domech s tímto č.p. jsou vyměněna pouze plastová okna

## Ulice Albertova

- 4058, 4059, 4037, 4038, 3985, 3984, 3983 domy s těmito č.p. jsou po celkové rekonstrukci
- 3883 na domě s tímto č.p. není nic zrekonstruované

## Ulice Francouzská

- 4035, 4036, 4027, 4028, 4029, 4024, 4025, 4026, 4023, 4022, 4021, 4020, 4030, 4031, 4032 domy s těmito č.p. jsou po celkové rekonstrukci
- 4039, 4040, 4033, 4034 na domech s tímto č.p. jsou vyměněna pouze plastová okna a opraveny balkóny

**Návrh úpravy:**

- **Zateplení panelových domů** – na ulici Nitranská jde o panelové domy č.p 4065, 4066, 4067, 4068, na ulici Rumunská jde o panelové domy s č.p. 4051, 4052, 4053, 4054, 4055, 4056, 4057, 4048, 4049, 4050, 4060, 4061, na ulici Albertova dům s č.p. 3883, na ulici Francouzská domy s č.p. 4039, 4040, 4033, 4034, fasády bych volila ve spíše světlých barvách
- **Výměna plastových oken** – na ulici Albertova dům s č.p. 3883
- **Výměna vstupních dveří** – na ulici Nitranská domy s č.p. 4065, 4066, 4067, 4068, na ulici Rumunská domy s č.p. 4048, 4049, 4050, 4060, 4061, na ulici Albertova dům s č.p. 3883, na ulici Francouzská domy s č.p. 4039, 4040, 4033, 4034, výměna za hliníkový vstupní portál s automatickým otevíráním, vstupem na čipové nebo kartové čtečky, včetně schránek a bezpečnostních izolačních skel
- **Oprava balkónů, lodžii** - na ulici Nitranská domy s č.p. 4065, 4066, 4067, 4068, na ulici Rumunská domy s č.p. 4048, 4049, 4050, 4060, 4061, na ulici Albertova dům s č.p. 3883, na ulici Francouzská domy s č.p. 4039, 4040, 4033, 4034

**Aktuální stav veřejných prostranství:**

Poslední 4. etapa regenerace veřejných prostranství panelového sídliště byla provedena v roce 2006. Úprava se vztahovala na opravu chodníků, laviček, dřevěných plastik a odpadkových košů, byly opraveny stojany na kola a odstraněny staré sušáky na prádlo, byla provedena rekonstrukce zanedbaných ploch, stávající zeleň byla ve velké míře nahrazena novou výsadbou, opravena a nově vybudována dětská hřiště a sportoviště.

**Návrh úprav veřejných prostranství:**

- **Chodníky** – Velká část chodníků byla opravena nebo nahrazena novou dlažbou v roce 2006, chodníky jsou tedy převážně v dobrém stavu, oprava je nutná pouze v některých místech, kde došlo k popraskání dlaždic, jejich propadu nebo pohybu, výstavba nových dlažeb v místech, kde ještě k jejich výměně nedošlo
- **Parkovací plochy** – vybudování nových ploch pro parkování
- **Mobiliář** – doplnění laviček, odpadkových košů a košů na psí exkrementy, umístění informačních tabulí, stojanů na kola, betonových květináčů na odpočinková místa, výstavba altánů a odpočívadel, výměna pouličního osvětlení za energeticky méně náročné LED pouliční lampy
- **Zeleň** – ošetření stávajících dřevin
- **Sportovní hřiště** – vybudování nového nebo oprava starého oplocení u sportovního hřiště v ulici Nitranská, které je poničené
- **Dětská hřiště** – nahrazení dětského hřiště v ulici Nitranská, kde je velké volné prostranství, multifunkčním centrem pro děti všech věkových kategorií, které by obsahovalo např. lanové centrum, horolezeckou stěnu

**Cenová kalkulace návrhu oprav:**

Tab. č. 13 Souhrn nákladů na regeneraci panelového sídliště Kroměříž - Zachar II

Popis práce	Množství	Cena v Kč
<b>Náklady na regeneraci panelových domů</b>		
Zateplení panelových domů	21 domů	15 750 000
Výměna plastových oken	1 dům	890 256
Výměna vstupních dveří	14 domů	1 253 000
Oprava balkónů, lodžii	14 domů	3 311 000
<b>Náklady na regeneraci veřejných prostranství</b>		
Výstavba dlažby	640 m <sup>2</sup>	352 000
Oprava stávající dlažby		65 000
Doplnění laviček	20 ks	122 760
Výstavba nových parkovacích ploch		833 860
Doplnění odpadkových košů	15 ks	58 155
Doplnění košů na psí exkrementy	20 ks	203 240
Informační tabule	4 ks	8 000
Stojany na kola	10ks	20 000
LED pouliční osvětlení	50 ks	2 425 000
Ošetření zeleně		150 000
Betonové květináče s výsadbou	10 ks	100 000
Multifunkční dětské lanové centrum	1 ks	850 000
Oprava oplocení sportoviště	1 ks	55 000
<b>Celkové náklady vč. DPH (Kč)</b>		<b>26 447 271</b>

Zdroj: Zpracování vlastní

Předpokládané, orientační celkové náklady na opravy a regenerace celého sídliště Zachar II (bez ohledu na vlastníka) jsou 26 447 271 Kč, z toho náklady na úpravu veřejných prostranství jsou ve výši 5 243 015 Kč. Mohly by být spolufinancovány z podprogramu Podpora regenerace panelových sídlišť. Dotaci je možné čerpat až do 70 % nákladů, maximálně však do výše 4 000 000 Kč. Maximální výše dotace by tak v tomto případě činila 3 670 110 Kč. S podáváním žádostí o dotaci v tomto programu má již město Kroměříž zkušenosti, viz kapitola výše. Na regeneraci panelových domů by v případě tohoto panelového sídliště bylo nutné investovat 21 204 256 Kč. Výše tohoto rozpočtu je daná zejména náklady na zateplení panelových domů, kterých na sídlišti Zachar II chybí zateplit celkem 21 za celkovou částku 15 750 000 Kč a tomu také odpovídají náklady s tím spojené. V rámci programu Panel 2013+ je zde možnost čerpání nízkourokového úvěru až do 70 % výše nákladů nebo získání dotace ze Státního fondu ŽP v rámci programu Zelená úsporám. Výše

této dotace se odvíjí od procentního snížení energetické náročnosti, které dům po opravě dosáhne. Určení této energetické úspory je záležitostí výpočtů energetické náročnosti a energetického auditu budovy .

## ZÁVĚR

Pracovní hypotézy na počátku této práce byly stanoveny pouze dvě. Důvodem je zaměření práce prioritně k analýze současného stavu a vlastnické struktury panelových sídlišť ve městě Otrokovice a Kroměříž, nežli ke zkoumání vzájemných vazeb, které tento stav ovlivňují.

Existence vzájemné vazby mezi stupněm regenerace panelových domů a formou vlastnictví ve městě Otrokovice, ani ve městě Kroměříži se neprokázala. Tento fakt je způsoben vysokým stupněm rekonstrukce napříč všemi vlastnickými formami.

Společné vlastnictví jednotek dominuje v obou městech. V Otrokovicích náleží této vlastnické formě 87 % panelových domů, SBD Trávníky má panelových domů ve svém vlastnictví celkem 12 % a městu Otrokovice po privatizaci bytového fondu zůstalo pouhé 1 % bytových domů postavených panelovou technologií. Analýza vlastnické struktury panelových domů v Kroměříži prokázala téměř totožné hodnoty. Společenství vlastníků jednotek má ve vlastnictví 83% panelových domů, SBD Svornost vlastní 15% těchto domů a městu Kroměříž náleží vlastnictví 2 % panelových domů.

Z historického hlediska prošla obě města odlišným vývojem. Tento faktor měl vliv mimo jiné také na bytovou výstavbu. Vzhledem k odlišné velikosti obou měst, jak v rozsahu geografickém, tak i z hlediska populačního, převažuje jednoznačně město Kroměříž. Avšak město Otrokovice i přesto, že je po všech stranách menší v počtu panelových domů jsou si s Kroměříží rovny. Panelových domů v Otrokovicích je 190, zatímco v Kroměříži je jich 195, to umožňuje vzájemnou komparaci obou měst z pohledu počtu panelových domů, vlastnické struktury i stupně regenerace jejich panelových sídlišť.

Vysoký stupeň regenerace vykazují panelové domy v obou městech. Po celkové rekonstrukci je v Otrokovicích 157 panelových domů z celkových 190, v Kroměříži je po celkové rekonstrukci 158 panelových domů z celkového počtu 195. Ve zbylých případech většina domů vykazovala také vysoký stupeň regenerace a chyběly k jejich dokončení jen drobné nedostatky. Pouze pár panelových domů prodělalo jen dílčí opravu. Většinou jen výměnu plastových oken a naprostou výjimkou byly panelové domy, na kterých nebyla doposud provedena oprava žádná. Rozsah oprav je tedy u obou měst stejně jako vlastnická struktura téměř totožný. Stupeň regenerace byl hodnocen na základě několika kategorií, jednalo se o výměnu oken za plastová, výměnu vstupních dveří, výměnu či opravu lodžii nebo balkónů,

zateplení panelového domu, u kterého se blíže hodnotilo také jestli je dům celkově zateplen nebo zda chybí podezdívka či zateplení štítů.

K analýze stávajícího stupně regenerace panelových sídlišť sloužila především data získaná při terénním výzkumu, která byla výchozí pro převážnou část praktické části této práce. Dále pak data se Sčítání lidu, domů a bytů a vlastnickou strukturu pomohly určit údaje z ČÚZK.



**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

- [1] BALCHIN, Paul a Maureen RHODEN, 2002. *Housing policy: an introduction*. 4th ed. New York: Routledge, 492 p. ISBN 04-152-5214-8.
- [2] BERANOVSKÝ, Jiří, Karel SRDEČNÝ a Petr VOGEL et al., 2011. *Pasivní panelák? A to myslíte vážně?*. Praha: EkoWATT, Centrum pro obnovitelné zdroje a úspory energie, 136 s. ISBN 978-80-87333-07-5.
- [3] ČERVENKA, Leoš, 2008. *Obvodové konstrukce panelových budov: poruchy staveb*. 1. vyd. Praha: Grada, 144 s. ISBN 978-80-247-1762-3.
- [4] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2013a. *Český statistický úřad*[online]. [cit. 2013-02-12]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/>.
- [5] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2013b. *Sčítání lidu, domů a bytů 2011*[online]. [cit. 2013-02-15]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/sldb2011/redakce.nsf/i/home>.
- [6] ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ, 2013. *Nahlížení do KN* [online]. [cit. 2013-02-05]. Dostupné z: <http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/VyberBudovu.aspx?typ=Stavba>.
- [7] DRÁPALOVÁ, Jana, 2006. *Regenerace panelových domů: krok za krokem*. Brno: ERA, 142 s. ISBN 80-736-6054-7.
- [8] HAMILTON, F. E. Ian, Kaliopa Dimitrovska ANDREWS a Nataša PICHLER-MILANOVIĆ, 2005. *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: towards globalization*. New York: United Nations University Press, 519 p. ISBN 92-808-1105-3.
- [9] KAM PO ČESKU, 2013. *Kroměříž - skvělá historie a přívětivá současnost* [online]. [cit. 2013-02-14]. Dostupné z: <http://www.kampocesku.cz/clanek/7198/kromeriz-%E2%80%93-skvela-historie-a-privetiva-soucasnost>
- [10] KEMPEN, Ronald van, Karien DEKKER, Stephen HALL a Iván TOSICS, 2005. *Restructuring large housing estates in Europe*. Bristol: Policy, 380 p. ISBN 18-613-4775-8.

- [11] KUDA, František a Martin LUX, 2010. *Bydlení v regionech: důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 152 s. ISBN 978-80-7431-026-3.
- [12] LUX, Martin et al., 2002. *Bydlení věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Slon, 287 s. ISBN 80-864-2912-1.
- [23] LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 229 s. Studijní texty; sv. 55. ISBN 978-80-7419-068-1.
- [34] MEDIAFAX, 2011. *V Otrokovicích začnou platit nová pravidla pro pronajímání městských bytů*[online]. [cit. 2013-01-23]. Dostupné z: <http://zlin.cz/501900n-v-otrokovicich-zacnou-platit-nova-pravidla-pro-pronajimani-mestських-bytu>
- [45] MEDIAFAX, 2012. *M&M Reality: Startovací byty a pronájmy zdražily, při koupi novostavby se vyplatí počkat* [online]. [cit. 2013-02-23]. Dostupné z: <http://kromeriz.regiony24.cz/ekonomika/42-156592-m&m-reality--startovaci-byty-a-pronajmy-zdrazily--pri-koupi-novostavby-se-vyplati-pockat%2019.2>
- [56] MĚSTO KROMĚŘÍŽ, 2011. *O Kroměříži: Součastnost* [online]. [cit. 2013-02-14]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/stranka.asp?kod=9&modul=navstevnik&map=22>
- [67] MĚSTSKÝ ÚŘAD OTROKOVICE, 2010. *Historie města* [online]. 2010 [cit. 2013-01-28]. Dostupné z: [http://www.otrokovice.cz/newwebotr/body\\_pristupny\\_web/historie/h\\_hist.aspx?menu=8](http://www.otrokovice.cz/newwebotr/body_pristupny_web/historie/h_hist.aspx?menu=8)
- [78] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, 2005a. *Dotace a programy* [online]. [cit. 2013-01-31]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace>
- [89] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, 2005b. *Bytová politika* [online]. [cit. 2013-02-25]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>
- [20] MRÁZIK, Peter, 2007. *Problematika nájemního bydlení v České republice*[online]. Diplomová práce. Brno, 2. 4. 2007 [cit. 2013-02-19]. Masarykova univerzita,

- Právnická fakulta. Vedoucí práce Roman Vaněk. Dostupné z: [http://is.muni.cz/th/81602/pravf\\_m/diplomova\\_prace.pdf](http://is.muni.cz/th/81602/pravf_m/diplomova_prace.pdf)
- [21] NOVÁKOVÁ, Helena a Milan HORÁK, 2002. *Privatizace domů a prodej bytů podle zákona o vlastnictví bytů ve znění zákona č. 451/2001 Sb. a vzory potřebných písemností*. 2. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Polygon, 270 s. ISBN 80-727-3035-5.
- [22] OEHM, Jaroslav a Petr OEHM, 2002. *Soubor předpisů bytového práva: platných k 1. lednu 2002*. 1. vyd. Praha: ABF, 367 s. ISBN 80-861-6547-7.
- [23] POLÁKOVÁ, Olga et al., 2006. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.
- [24] POLÍR, 2011. *Obytná panelová výstavba: Historie panelových domů* [online]. Praha, [cit. 2013-01-22]. Dostupné z: <http://www.polir.cz/info/panelova-vystavba/panelove-domy/>
- [25] PRVNÍ REVITALIZČNÍ, 2006. *První revitalizační - rekonstrukce, revitalizace a za-teplení panelových domů: 8 důvodů proč revitalizovat* [online]. Ostrava, [cit. 2013-01-25]. Dostupné z: <http://www.prvnirevit.cz/8-duvodu-proc-revitalizovat/>
- [26] ROSENBERGOVÁ, Helena, 2007. *Komparace bytové politiky ČR a Francie* [online]. Diplomová práce. Brno, 13. 4. 2007 [cit. 2013-01-23]. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Vedoucí práce Dana Dobešová. Dostupné z: [http://is.muni.cz/th/42686/esf\\_m/Diplomova\\_prace\\_H.\\_Rosenbergova.pdf](http://is.muni.cz/th/42686/esf_m/Diplomova_prace_H._Rosenbergova.pdf)
- [27] SKULINOVÁ, Darja, 2004. *Historie panelové bytové výstavby* [online]. Ostrava: Stavitel, 13.8.2004 [cit. 2013-01-22]. Dostupné z: [http://stavitel.ihned.cz/1-10024780-14749700-G00000\\_detail-e2](http://stavitel.ihned.cz/1-10024780-14749700-G00000_detail-e2)
- [28] STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ, 2011. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. [cit. 2013-01-26]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/>
- [29] STRÁNÍKOVÁ, Blanka, 2009. *Vývoj sídelní struktury v okrese Kroměříž* [online]. Bakalářská práce. Olomouc, 5. 5. 2009 [cit. 2013-02-03]. Univerzita Palackého, Přírodovědecká fakulta. Vedoucí práce Pavel Ptáček. Dostupné z: [http://geography.upol.cz/soubory/studium/bp/2009-geo/2009\\_Stranikova.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/studium/bp/2009-geo/2009_Stranikova.pdf)
- [30] SUNEKA, Petr et al., 2011. *Reforma bytové politiky v ČR: návrh a výsledky simulací*. 1. vyd. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 68 s. ISBN 978-80-7330-201-6.

- [31] SYCHRA, Zdeněk, 2006. *Politika bydlení v EU: bydlení a bytová politika*[online]. Dostupné z: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:WmvPt9Ox9qwJ:sociologie1.wz.cz/download/SOPO/prednaska%2520na%2520seminari%252015.12..doc+bytov%C3%A1+politika+v+evrop%C4%9B+balchin&hl=cs&gl=cz>
- [32] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra et al., 2006. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: [Civitas per Populi], 200 s. ISBN 80-903-8130-8.
- [33] ÚŘAD VLÁDY ČR, 2011. *Informační systém pro implementaci práva EU: Cesta do Evropské unie* [online]. [cit. 2012-02-25]. Dostupné z: <http://isap.vlada.cz/Dul/CESTY.NSF/91b9f824a0923e3bc1256dde0052230a/0777d509eb2da6ef802566da003cdaa0?OpenDocument>
- [34] VLASTNÍCI, 2010. *Byty k prodeji na Zlínsku.: Vývoj v cenách a prodejích* [online]. [cit. 2013-02-13]. Dostupné z: <http://www.vlastnici.cz/byty-k-prodeji-na-zlinsku-vyvoj-v-cenach-a-prodejich/>
- [35] ZELENÁ ÚSPORÁM, 2009. *Zelená úsporám* [online]. [cit. 2012-01-31]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz>
- [36] ZRNA, Pavel, 2009. *Kroměřížská radnice ruší pravidla pro prodej bytů*[online]. [cit. 2013-02-19]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/zprava.asp?pg=62&zprava=7510&modul=obcan&map=15>

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

č.p.	Číslo popisné
ČR	Česká republika
ČSFR	Česká a Slovenská Federativní Republika
DPH	Daň z přidané hodnoty
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
SBD	Stavební bytové družstvo
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
ZSJ	Základní sídelní jednotka
ŽP	Životní prostředí

**SEZNAM GRAFŮ**

<i>Graf č. 1 Vlastnictví bytových domů - Otrokovice .....</i>	<i>50</i>
<i>Graf č. 2 Vlastnictví bytových domů - Kroměříž.....</i>	<i>57</i>
<i>Graf č. 3 Vlastnická struktura panelových domů - Otrokovice .....</i>	<i>62</i>
<i>Graf č. 4 Počet panelových domů v ZSJ – Otrokovice.....</i>	<i>63</i>
<i>Graf č. 5 Vlastnická struktura panelových domů – Kroměříž .....</i>	<i>69</i>
<i>Graf č. 6 Počet panelových domů v ZSJ - Kroměříž.....</i>	<i>70</i>
<i>Graf č. 7 Regenerace panelových domů na sídlišti U Nádraží - aktuální stav .....</i>	<i>78</i>
<i>Graf č. 8 Regenerace panelových domů na sídlišti Zachar II - aktuální stav .....</i>	<i>82</i>

**SEZNAM TABULEK**

<i>Tab. č. 1 - Porovnání počtu bytů a počtu domácností 2001 .....</i>	22
<i>Tab. č. 2 Přehled typů panelových konstrukčních soustav realizovaných v ČR .....</i>	26
<i>Tab. č. 2 Přehled typů panelových konstrukčních soustav realizovaných v ČR - Pokračování.....</i>	27
<i>Tab. č. 3 Vývoj počtu obyvatel a počtu domů při sčítání od roku 1869 do roku 2011- Otrokovice .....</i>	48
<i>Tab. č. 4 Vývoj počtu obyvatel a počtu domů při sčítání od roku 1869 do roku 2011- Kroměříž.....</i>	55
<i>Tab. č. 5 Vlastnická struktura panelových domů v jednotlivých ZSJ – Otrokovice .....</i>	62
<i>Tab. č. 6 Stav oprav panelových domů v jednotlivých ZSJ - Otrokovice .....</i>	65
<i>Tab. č. 7 Stupeň regenerace panelových domů v souvislosti s formou vlastnictví těchto domů - Otrokovice .....</i>	67
<i>Tab. č. 8 Vlastnická struktura panelových domů v jednotlivých ZSJ – Kroměříž .....</i>	68
<i>Tab. č. 9 Stav oprav panelových domů v jednotlivých ZSJ - Kroměříž .....</i>	71
<i>Tab. č. 10 Stupeň regenerace panelových domů v souvislosti s formou vlastnictví těchto domů - Kroměříž.....</i>	73
<i>Tab. č. 11 Souhrn nákladů na regeneraci panelového sídliště Otrokovice - U Nádraží .....</i>	80
<i>Tab. č. 12 Souhrn nákladů na regeneraci panelového sídliště Kroměříž - Zachar II .....</i>	85

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

<i>Obr. č. 1 Sídliště U Nádraží.....</i>	<i>77</i>
<i>Obr. č. 2 Sídliště Zachar - část Zachar II.....</i>	<i>81</i>



## **SEZNAM PŘÍLOH**

PŘÍLOHA P I: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ – OTROKOVICE

PŘÍLOHA P II: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ – KROMĚŘÍŽ

PŘÍLOHA P III: FOTOGRAFIE PANELOVÝCH DOMŮ – OTROKOVICE SÍDLIŠTĚ U  
NÁDRAŽÍ

PŘÍLOHA P IV: FOTOGRAFIE PANELOVÝCH DOMŮ – KROMĚŘÍŽ SÍDLIŠTĚ  
ZACHAR II

## PŘÍLOHA P I: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ - OTROKOVICE

ZSJ	Ulice	Č.P.	Vlastnictví	Stav oprav	Stupeň regenerace
Trávníky	SPN	1152	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1153	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1154	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1172	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1173	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1174	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1175	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1176	společenství vlastníků	chybí opravit balkóny	kombinovaná
Trávníky	SPN	1177	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1178	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1179	společenství vlastníků	chybí podezdívka	kombinovaná
Trávníky	SPN	1180	společenství vlastníků	chybí podezdívka	kombinovaná
Trávníky	SPN	1181	společenství vlastníků	chybí podezdívka	kombinovaná
Trávníky	SPN	1182	společenství vlastníků	chybí podezdívka	kombinovaná
Trávníky	SPN	1183	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1184	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1185	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1186	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1187	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1188	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1189	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1190	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	SPN	1191	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	J.Valčíka	1162	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	J.Valčíka	1163	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Polní	1164	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Polní	1165	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Polní	1166	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Polní	1167	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Luční	1168	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Luční	1169	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Luční	1170	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Luční	1171	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Kpt.Jaroše	1192	bytové družstvo	chybí podezdívka	kombinovaná
Trávníky	Kpt.Jaroše	1193	společenství vlastníků	chybí podezdívka	kombinovaná
Trávníky	Kpt.Jaroše	1194	společenství vlastníků	chybí podezdívka	kombinovaná
Trávníky	Kpt.Jaroše	1195	společenství vlastníků	chybí podezdívka	kombinovaná
Trávníky	Kpt.Jaroše	1196	společenství vlastníků	chybí podezdívka	kombinovaná
Trávníky	Kpt.Jaroše	1197	společenství vlastníků	chybí podezdívka	kombinovaná
Trávníky	Kpt.Jaroše	1198	společenství vlastníků	chybí podezdívka	kombinovaná
Trávníky	Kpt.Jaroše	1199	společenství vlastníků	chybí podezdívka	kombinovaná
Trávníky	Kpt.Jaroše	1200	společenství vlastníků	chybí podezdívka	kombinovaná
Trávníky	Kpt.Nálepky	1201	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Trávníky	Kpt.Nálepky	1202	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Trávníky	Kpt.Nálepky	1203	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Trávníky	Kpt.Nálepky	1204	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Trávníky	Kpt.Nálepky	1205	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Trávníky	Kpt.Nálepky	1206	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní

## PŘÍLOHA P I: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ – OTROKOVICE - POKRAČOVÁNÍ

ZSJ	Ulice	Č.P.	Vlastnictví	Stav oprav	Stupeň regenerace
Trávníky	Kpt.Nálepky	1208	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Kpt.Nálepky	1209	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Kpt.Nálepky	1220	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Kpt.Nálepky	1221	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Kpt.Nálepky	1222	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Kpt.Nálepky	1223	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Kpt.Nálepky	1224	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Kpt.Nálepky	1225	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Kpt.Nálepky	1226	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Kpt.Nálepky	1227	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Kpt.Nálepky	1228	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1211	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1212	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1213	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1214	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1215	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1216	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1217	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1218	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1219	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1247	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1248	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1249	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1250	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1251	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1252	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1253	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Hlavní	1254	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Lidická	1231	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Lidická	1232	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Lidická	1233	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Lidická	1234	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Lidická	1235	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Lidická	1236	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Lidická	1237	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Lidická	1238	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Lidická	1239	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Lidická	1240	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Lidická	1241	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Lidická	1242	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Lidická	1243	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Lidická	1244	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Trávníky	Lidická	1245	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Bahňák - západ	Štěrковиště	1292	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Bahňák - západ	Štěrковиště	1293	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní

## PŘÍLOHA P I: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ – OTROKOVICE - POKRAČOVÁNÍ

ZSJ	Ulice	Č.P.	Vlastnictví	Stav oprav	Stupeň Regenerace
Bahňák – západ	Štěrковиště	1294	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Bahňák - západ	Štěrковиště	1295	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Svobodova	1304	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Svobodova	1305	společenství vlastníků	chybí zateplení štítů	Kompletní
Otrokovice - střed	Svobodova	1306	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře	kombinovaná
Otrokovice - střed	Svobodova	1307	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Svobodova	1308	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Svobodova	1309	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Svobodova	1312	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Svobodova	1313	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Svobodova	1314	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Družstevní	1310	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Družstevní	1311	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Obchodní	1315	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Obchodní	1316	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Obchodní	1317	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Obchodní	1318	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Obchodní	1319	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Obchodní	1320	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Obchodní	1321	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Obchodní	1322	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Obchodní	1323	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Obchodní	1324	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Obchodní	1325	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní

## PŘÍLOHA P I: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ – OTROKOVICE - POKRAČOVÁNÍ

ZSJ	Ulice	Č.P.	Vlastnictví	Stav oprav	Stupeň regenerace
Otrokovice – střed	Obchodní	1326	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Otrokovice - střed	Obchodní	1327	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Otrokovice - střed	Obchodní	1328	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Otrokovice - střed	Obchodní	1329	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Otrokovice - střed	Jiráskova	1330	bytové družstvo	chybí podezdívka	kombinovaná
Otrokovice - střed	Jiráskova	1331	společenství vlastníků	chybí podezdívka	kombinovaná
Otrokovice - střed	Jiráskova	1332	společenství vlastníků	chybí podezdívka	kombinovaná
Otrokovice - střed	Jiráskova	1333	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Otrokovice - střed	Jiráskova	1334	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Otrokovice - střed	Jiráskova	1335	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Otrokovice - střed	Jiráskova	1336	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice - střed	Jiráskova	1337	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Otrokovice k Jaříči	Na Uličce	1357	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Otrokovice k Jaříči	Na Uličce	1358	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Otrokovice k Jaříči	Na Uličce	1359	společenství vlastníků	chybí zateplit štůty	kombinovaná
Otrokovice k Jaříči	Na Uličce	1360	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Otrokovice k Jaříči	Na Uličce	1361	bytové družstvo	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
Otrokovice k Jaříči	Na Uličce	1362	společenství vlastníků	chybí zateplit štůty	kombinovaná
Otrokovice k Jaříči	Smetanova	1363	společenství vlastníků	chybí podezdívka	kombinovaná
Otrokovice k Jaříči	Smetanova	1364	společenství vlastníků	chybí podezdívka	kombinovaná
Otrokovice k Jaříči	Smetanova	1365	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Otrokovice k Jaříči	Smetanova	1366	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Otrokovice k Jaříči	Smetanova	1367	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Otrokovice k Jaříči	Smetanova	1368	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní

## PŘÍLOHA P I: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ – OTROKOVICE - POKRAČOVÁNÍ

ZSJ	Ulice	Č.P.	Vlastnictví	Stav oprav	Stupeň regenerace
Otrokovice k Jaříči	Smetanova	1369	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice k Jaříči	Smetanova	1370	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice k Jaříči	Smetanova	1371	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice k Jaříči	Smetanova	1372	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice k Jaříči	Hložkova	1374	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice k Jaříči	Hložkova	1375	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice k Jaříči	Čehova	1376	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
Otrokovice k Jaříči	Čehova	1377	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
Otrokovice k Jaříči	Čehova	1378	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice k Jaříči	Čehova	1379	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice k Jaříči	Čehova	1380	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Otrokovice k Jaříči	Čehova	1381	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
U Nádraží	Nádražní	1391	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1392	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1393	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
U Nádraží	Nádražní	1394	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
U Nádraží	Nádražní	1395	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
U Nádraží	Nádražní	1396	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1397	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1398	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1399	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1400	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1401	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1402	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1403	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1404	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1405	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1406	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1407	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1408	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1409	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1410	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
U Nádraží	Nádražní	1411	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní

## PŘÍLOHA P I: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ – OTROKOVICE - POKRAČOVÁNÍ

ZSJ	Ulice	Č.P.	Vlastnictví	Stav oprav	Stupeň regenerace
U Nádraží	Nádražní	1412	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
U Nádraží	Nádražní	1413	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
U Nádraží	Nádražní	1414	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
U Nádraží	Nádražní	1415	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
U Nádraží	Nádražní	1416	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
U Nádraží	Nádražní	1417	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
U Nádraží	Nádražní	1418	bytové družstvo	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
U Nádraží	Nádražní	1419	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
U Nádraží	Nádražní	1420	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
U Nádraží	Nádražní	1421	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
U Nádraží	Nádražní	1422	město Otrokovice	celková rekonstrukce	kompletní
U Nádraží	Nádražní	1423	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
U Nádraží	Nádražní	1424	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
U Nádraží	J.Jabůrkové	1426	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
U Nádraží	J.Jabůrkové	1427	město Otrokovice	žádná rekonstrukce	bez oprav

*Zdroj: Zpracování vlastní*

## PŘÍLOHA P II: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ - KROMĚŘÍŽ

ZSJ	Ulice	Č.P.	Vlastnictví	Stav oprav	Stupeň re-generace
Slovan I	Kotojedská	1065	město Kroměříž	chybí opravit balkóny	Kombinovaná
Slovan I	Kotojedská	1064	město Kroměříž	chybí opravit balkóny	Kombinovaná
Slovan I	Kotojedská	1012	město Kroměříž	chybí opravit balkóny	Kombinovaná
Slovan I	Talichova	3257	společenství vlastníků	chybí zateplení	Kombinovaná
Slovan I	Talichova	3256	společenství vlastníků	chybí zateplení	Kombinovaná
Slovan I	Talichova	3255	společenství vlastníků	chybí zateplení	Kombinovaná
Slovan I	Talichova	3635	společenství vlastníků	chybí zateplení	Kombinovaná
Slovan I	Talichova	3636	bytové družstvo	chybí zateplení	Kombinovaná
Slovan I	Talichova	3637	společenství vlastníků	chybí zateplení	Kombinovaná
Slovan I	Třasoňova	3214	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Slovan I	Páleníkova	2882	společenství vlastníků	chybí zateplit štíty	Kombinovaná
Slovan I	Páleníkova	2883	společenství vlastníků	chybí zateplit štíty	Kombinovaná
Slovan I	Páleníkova	2884	společenství vlastníků	chybí zateplit štíty	Kombinovaná
Slovan I	Velehradská	3031	společenství vlastníků	chybí podezdívka	Kombinovaná
Zachar	Nitranská	4065	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
Zachar	Nitranská	4066	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
Zachar	Nitranská	4067	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
Zachar	Nitranská	4068	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
Zachar	Rumunská	4048	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
Zachar	Rumunská	4049	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
Zachar	Rumunská	4050	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
Zachar	Rumunská	4057	bytové družstvo	chybí zateplení	Kombinovaná
Zachar	Rumunská	4056	bytové družstvo	chybí zateplení	Kombinovaná
Zachar	Rumunská	4054	bytové družstvo	chybí zateplení	Kombinovaná
Zachar	Rumunská	4055	bytové družstvo	chybí zateplení	Kombinovaná
Zachar	Rumunská	4047	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Rumunská	4046	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Rumunská	4045	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní



## PŘÍLOHA P II: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ – KROMĚŘÍŽ - POKRAČOVÁNÍ

ZSJ	Ulice	Č.P.	Vlastnictví	Stav oprav	Stupeň re-generace
Zachar	Rumunská	4044	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Rumunská	4043	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Rumunská	4042	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Rumunská	4041	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Rumunská	4053	společenství vlastníků	chybí zateplení	kombinovaná
Zachar	Rumunská	4052	společenství vlastníků	chybí zateplení	kombinovaná
Zachar	Rumunská	4051	bytové družstvo	chybí zateplení	kombinovaná
Zachar	Rumunská	4060	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
Zachar	Rumunská	4061	bytové družstvo	chybí zateplení, vstupní dveře, balkóny	dílčí oprava
Zachar	Albertova	4058	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Albertova	4059	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Albertova	4038	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Albertova	4037	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Albertova	3883	společenství vlastníků	žádná rekonstrukce	kompletní
Zachar	Albertova	3985	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Albertova	3984	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Albertova	3983	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Francouzská	4039	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře	kombinovaná
Zachar	Francouzská	4040	společenství vlastníků	chybí zateplení, vstupní dveře	kombinovaná
Zachar	Francouzská	4035	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Francouzská	4036	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Francouzská	4027	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Francouzská	4028	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Francouzská	4029	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Francouzská	4024	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Francouzská	4025	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zachar	Francouzská	4026	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní

## PŘÍLOHA P II: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ – KROMĚŘÍŽ - POKRAČOVÁNÍ

ZSJ	Ulice	Č.P.	Vlastnictví	Stav oprav	Stupeň re-generace
Zacha	Francouzská	4033	bytové družstvo	chybí zateplení, vstupní dveře	Kombinovaná
Zachar	Francouzská	4034	bytové družstvo	chybí zateplení, vstupní dveře	Kombinovaná
Zachar	Francouzská	4023	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Francouzská	4022	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Francouzská	4021	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Francouzská	4020	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Francouzská	4030	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Francouzská	4031	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Francouzská	4032	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	3998	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	3999	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	4000	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	4001	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	4016	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	4015	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	4014	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	4013	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	4012	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	4011	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	4010	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	4009	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	4008	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	4007	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	4006	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	4005	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Zachar	Čs. armády	4004	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní

## PŘÍLOHA P II: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ – KROMĚŘÍŽ - POKRAČOVÁNÍ

ZSJ	Ulice	Č.P.	Vlastnictví	Stav oprav	Stupeň re-generace
Zacha	Čs. armády	4003	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zacha	Čs. armády	4002	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Zacha	17.listopadu	3980	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zacha	17.listopadu	3981	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zacha	17.listopadu	3982	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zacha	Slov.nar.povstání	3994	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zacha	Slov.nar.povstání	3995	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zacha	Slov.nar.povstání	3996	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zacha	Slov.nar.povstání	3997	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zacha	Slov.nar.povstání	3993	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zacha	Slov.nar.povstání	3992	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zacha	Slov.nar.povstání	3991	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zacha	Slov.nar.povstání	3990	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Zacha	Slov.nar.povstání	3989	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Zacha	Slov.nar.povstání	3988	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zacha	Slov.nar.povstání	3987	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Zacha	Slov.nar.povstání	3986	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Kotojedská - stadion	U Rejdiště	3791	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Kotojedská - stadion	U Rejdiště	3792	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Kotojedská - stadion	U Rejdiště	3732	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Kotojedská - stadion	U Rejdiště	3731	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Kotojedská - stadion	U Rejdiště	3730	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Kotojedská - stadion	U Rejdiště	3729	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Kotojedská - stadion	U Rejdiště	3728	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Kotojedská - stadion	U Rejdiště	3727	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Kotojedská - stadion	U Rejdiště	3726	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní

## PŘÍLOHA P II: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ – KROMĚŘÍŽ - POKRAČOVÁNÍ

ZSJ	Ulice	Č.P.	Vlastnictví	Stav oprav	Stupeň re-generace
Kotojedská - stadion	U Rejdiště	3725	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Kotojedská - stadion	Obvodová	3948	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Kotojedská - stadion	Obvodová	3949	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
Kotojedská - stadion	Obvodová	3950	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
Kotojedská - stadion	Obvodová	3789	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Kotojedská - stadion	Obvodová	3790	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Obvodová	3669	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Obvodová	3670	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Obvodová	3671	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Obvodová	3672	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Obvodová	3673	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Obvodová	3674	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Obvodová	3675	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Obvodová	3667	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Obvodová	3668	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Mánesova	3605	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Mánesova	3604	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Úprkova	3694	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Úprkova	3693	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Úprkova	3692	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Úprkova	3691	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Úprkova	3690	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Úprkova	3689	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Úprkova	3688	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Úprkova	3687	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní

## PŘÍLOHA P II: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ – KROMĚŘÍŽ - POKRAČOVÁNÍ

ZSJ	Ulice	Č.P.	Vlastnictví	Stav oprav	Stupeň re-generace
Oskol	Úprkova	3686	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Úprkova	3685	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Úprkova	3684	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Úprkova	3683	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Úprkova	3918	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Úprkova	3917	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Úprkova	3916	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Denkova	3602	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Denkova	3601	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Denkova	3600	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Denkova	3943	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Denkova	3944	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Denkova	3195	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Denkova	3196	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Denkova	3197	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Denkova	3198	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Denkova	3199	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Denkova	3200	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Oskol	3201	společenství vlastníků	žádná rekonstrukce	bez oprav
Oskol	Oskol	3203	společenství vlastníků	žádná rekonstrukce	bez oprav
Oskol	Spáčilova	3461	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Spáčilova	3462	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Spáčilova	3463	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Spáčilova	3464	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Spáčilova	3465	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Spáčilova	3466	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní

## PŘÍLOHA P II: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ – KROMĚŘÍŽ - POKRAČOVÁNÍ

ZSJ	Ulice	Č.P.	Vlastnictví	Stav oprav	Stupeň re-generace
Oskol	Spáčilova	3467	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3639	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3640	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3641	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3642	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3643	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3644	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3373	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3372	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3447	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3448	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3543	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3544	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3574	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3575	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3032	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3033	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3034	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3035	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3036	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3065	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3066	bytové družstvo	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3067	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3068	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3069	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní
Oskol	Spáčilova	3070	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	Kompletní

## PŘÍLOHA P II: SEZNAM PANELOVÝCH DOMŮ – KROMĚŘÍŽ - POKRAČOVÁNÍ

ZSJ	Ulice	Č.P.	Vlastnictví	Stav oprav	Stupeň re-generace
Oskol	Spáčilova	3071	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Spáčilova	3072	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Spáčilova	3073	bytové družstvo	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Spáčilova	3074	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Spáčilova	3075	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Spáčilova	3076	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Spáčilova	3077	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Spáčilova	3078	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Spáčilova	3079	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Oskol	Spáčilova	3080	společenství vlastníků	celková rekonstrukce	kompletní
Horní zahrady	Bílanská	2380	společenství vlastníků	žádná rekonstrukce	bez oprav

*Zdroj: Zpracování vlastní*

PŘÍLOHA P III: FOTOGRAFIE PANELOVÝCH DOMŮ – OTROKOVICE, U NÁDRAŽÍ

*Foto. č. 1 Zobrazení panelového domu před a po rekonstrukci – ulice J. Jabůrkové 1426, ZSJ U Nádraží, Otrokovice*



*Zdroj: maps.google.cz, vlastní zdroj*

*Foto. č. 2 Zobrazení chátrajícího panelového domu – sídlo FÚ, ulice J. Jabůrkové 1427, ZSJ U Nádraží, Otrokovice*



*Zdroj: Vlastní zdroj*



## PŘÍLOHA P IV: FOTOGRAFIE PANELOVÝCH DOMŮ – KROMĚŘÍŽ, ZACHAR II

*Foto. č. 3 Zobrazení panelového domu, v průběhu rekonstrukce a po rekonstrukci - ulice Rumunská, ZSJ Zachar – část Zachar II, Kroměříž*



*Zdroj: maps.google.cz, vlastní zdroj*

*Foto. č. 4 Zobrazení stejného typu panelových domů, před a po rekonstrukci - ulice Francouzská, ZSJ Zachar - část Zachar II, Kroměříž*



*Zdroj: Vlastní zdroj*