

Návrh projektu na zlepšení stavu hromadného bydlení města Otrokovice a zefektivnění nástrojů místní bytové politiky

Bc. Alena Konečná, DiS.

Diplomová práce
2016

 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: 2015/2016

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Alena Konečná, DiS.**
Osobní číslo: **M13623**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Návrh projektu na zlepšení stavu hromadného bydlení města Otrokovice a zefektivnění nástrojů místní bytové politiky**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Vymezte teoretické základy v oblasti bytové politiky a hromadného bydlení.
- Zhodnoťte současnou právní úpravu v oblasti bydlení a proveďte rozbor bytové politiky v ČR.

II. Praktická část

- Podejte základní socio-ekonomickou charakteristiku města Otrokovice.
- Zpracujte analýzu bytové politiky, privatizace a stavu hromadného bydlení města Otrokovice.
- Analyzujte a vyhodnoťte proces regenerace panelových sídlišť ve městě Otrokovice.
- Navrhněte projekt pro zlepšení stavu hromadného bydlení a opatření na zvýšení efektivity nástrojů bytové politiky města Otrokovice.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

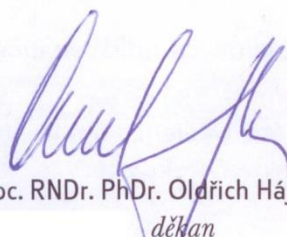
- KUDA, František a Martin LUX. Bydlení v regionech: důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2010, 156 s. ISBN 978-80-7431-026-3.**
- LUND, Brian. Understanding Housing Policy. 1st ed. Bristol: Policy Press, 2011, 336 p. ISBN 978-1-84741-631-4.**
- LUX, Martin et al. Bydlení - věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2010, 152 s. ISBN 80-743-1026-4.**
- MALPAUS, Peter et al. Housing, Markets and Policy. 1st ed. New York: Routledge, 2010, 259 p. ISBN 0-203-87281-9.**
- OBŠASNÍK, Lukáš a Robert PŠENKO. Vyznejte se v paragrafech bydlení. 1. vyd. Brno: Bizbooks, 2014, 112 s. ISBN 978-80-265-0265-4.**

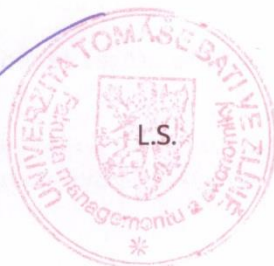
Vedoucí diplomové práce: **RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.**
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva


Datum zadání diplomové práce: **15. února 2016**

Termín odevzdání diplomové práce: **18. dubna 2016**

Ve Zlíně dne 15. února 2016


doc. RNDr. PhDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
děkan




Mgr. Jiří Novosák, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské 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;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou 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;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 12. 04. 2016


.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Předmětem diplomové práce „Návrh projektu na zlepšení stavu hromadného bydlení města Otrokovice a zefektivnění nástrojů místní bytové politiky“ je charakterizace hromadného bydlení a bytové politiky na území města Otrokovice. Úkolem teoretické části je vymezení základních pojmů a všeobecně platných charakteristik bytové politiky, seznámení s bytovou politikou České republiky, jednotlivými konstrukčními panelovými soustavami a legislativním rámcem pro oblast bydlení. Praktická část je věnována socioekonomickému rozboru města a následně samotné bytové politice a stavu hromadného bydlení města Otrokovice. Návrhová část je věnována projektu vedoucímu ke zlepšení stavu hromadného bydlení a opatření na zvýšení efektivnosti nástrojů bytové politiky města Otrokovice v podobě revitalizace sídliště ZSJ Otrokovice – k Jiříči.

Klíčová slova:

Bytová politika, hromadné bydlení, panelový dům, město Otrokovice.

ABSTRACT

Subject of the thesis “The Project Proposal to Improve the State of Mass Housing of Otrokovice and Tools Streamline Local Housing Policy” is characterization of mass living and housing policy in the area of the city of Otrokovice. Its theoretical part targets defining basic terms and generally valid characteristics of housing policy, presenting housing policy of the Czech republic and countries of OECD, individual construction panel structures and legislative framework of housing sector. Practical part focuses on socio-economic analysis of the city, housing policy as such and the status of mass living in the city of Otrokovice. The proposal part is dedicated to the project itself heading to the improvement of standard of mass living and precautions for increasing the housing policy tools efficiency through ZSJ Otrokovice - k Jiříči housing estate revitalization.

Keywords:

Housing policy, mass living, plattenbau, city of Otrokovice.

Toto místo je vyhrazeno pro poděkování panu Pavlu Bednáři, RNDr. Ph.D., vedoucímu diplomové práce, za ochotu a čas, který věnoval této práci, za odborné vedení a cenné rady, které mi poskytl.

Zvláštní poděkování patří pracovníkům Městského úřadu Otrokovice, pracovnícím městské knihovny v Otrokovicích, řediteli společnosti TEHOS, s. r. o., a pracovníkům M&M reality holding a.s. Díky jim jsem získala kompletní informace a mohla tak zpracovat požadované téma.

OBSAH

ÚVOD.....	8
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE.....	10
I TEORETICKÁ ČÁST.....	11
1 VYMEZTE TEORETICKÉ ZÁKLADY V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY A HROMADNÉHO BYDLENÍ	12
1.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ Z OBLASTI BYDLENÍ	12
1.2 SEKTORY BYTOVÉHO FONDU	14
1.3 FUNKCE A VÝZNAM BYDLENÍ	15
1.4 BYTOVÁ POLITIKA.....	16
1.5 CÍLE BYTOVÉ POLITIKY	18
1.6 NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY	18
1.7 BYTOVÁ POLITIKA V URČITÝCH ZEMÍCH OECD.....	19
2 ZHODNOŇTE SOUČASNOU PRÁVNÍ ÚPRAVU V OBLASTI BYDLENÍ A PRAVEDTE ROZBOR BYTOVÉ POLITIKY V ČR.....	21
2.1 BYTOVÁ POLITIKA ČR.....	21
2.1.1 Vývoj bytové politiky v ČR	21
2.1.2 Současná bytová politika.....	23
2.2 VÝSTAVBA PANELOVÝCH SOUSTAV	24
2.3 PRÁVNÍ ÚPRAVA.....	26
II PRAKTICKÁ ČÁST	27
3 PODEJTE ZÁKLADNÍ SOCIO-EKONOMICKOU CHARAKTERISTIKU MĚSTA OTROKOVICE.....	28
3.1 POLOHA.....	28
3.2 HISTORIE.....	29
3.3 URBANISTICKÝ VÝVOJ.....	29
3.4 OBYVATELSTVO	32
3.4.1 Vývoj počtu obyvatel	32
3.4.2 Struktura obyvatel podle věku	33
3.4.3 Struktura obyvatel podle vzdělání.....	34
3.4.4 Nezaměstnanost a trh práce.....	35
3.5 DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND	36
3.6 SLUŽBY	40
3.7 ŠKOLSTVÍ A VZDĚLÁVÁNÍ.....	42
3.8 DOPRAVA	42
3.9 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	44

4	ZPRACUJTE ANALÝZU BYTOVÉ POLITIKY, PRIVATIZACE A STAVU HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA OTROKOVICE.....	46
4.1	ANALÝZA BYTOVÉ POLITIKY MĚSTA OTROKOVICE	46
4.2	ANALÝZA PRIVATIZACE BYTŮ MĚSTA OTROKOVICE.....	47
4.3	ANALÝZA HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA OTROKOVICE	48
4.4	POROVNÁNÍ HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA OTROKOVICE S JINÝMI MĚSTY	52
5	A NALYZUJTE A VYHODNOŤTE PROCES REGENERACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ VE MĚSTĚ OTROKOVICE	54
5.1	STAV OPRAV PANELOVÝCH DOMŮ	54
5.2	VYHODNOCENÍ STAVU OPRAV PANELOVÝCH DOMŮ	56
6	NAVRHNĚTE PROJEKT PRO ZLEPŠENÍ STAVU HROMADNÉHO BYDLENÍ A OPATŘENÍ NA ZVÝŠENÍ EFEKTIVNOSTI NÁSTROJŮ BYTOVÉ PLOTIKY MĚSTA OTROKOVIC	57
6.1	PROJEKT PRO ZLEPŠENÍ STAVU HROMADNÉHO BYDLENÍ V OTROKOVICÍCH	58
7	ZÁVĚR.....	62
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	63
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	66
	SEZNAM OBRÁZKŮ	67
	SEZNAM TABULEK.....	68
	SEZNAM PŘÍLOH.....	70

ÚVOD

Jednou za základních a nejstarších životně důležitých potřeb člověka je mít střechu nad hlavou, tedy bydlení. Zároveň se jedná o jednu za základních funkcí společnosti. Touto otázkou se zabývá především stát, obce a města. Úroveň bydlení je pro ně důležitá především z hlediska skutečnosti, že se jedná o jeden z faktorů vyspělosti obce či města a ovlivňuje atraktivitu celého území.

Potřeba bydlení neznamena jen vlastnit byt či dům, to je pouze nezbytná materiální podmínka. Člověk v prostředí bydlení stráví nejvíce času - tento fakt opodstatňuje vysoké nároky na kvalitu tohoto prostředí, jeho komfort a úroveň. Do komfortu bydlení se započítává dostupnost služeb (školy, obchod, osobní služby), kultura, dopravní obslužnost, ale také životní prostředí a možnost trávení volného času.

Důležité je si uvědomit, že bydlení je také nejdůležitější sídlení funkcí a pokud nedochází k jejímu rozvoji, dochází k úpadku města či obce a jeho devastaci po všech stránkách.

Bohužel není v silách každého člověka uspokojit potřebu bydlení vlastními silami a zde nachází své místo bytová politika, která pomáhá těm, kteří nejsou schopni si tuto potřebu zajistit sami. Důvodů může být celá řada – od nedostatku finančních prostředků, přes ztrátu zaměstnání, až po změnu rodinné situace. Bytová politika však nepomáhá jen jedincům, ale podporuje také výstavbu pomocí různých nástrojů. Jenže není důležité jen bytový fond rozšiřovat, ale také udržovat. Aby bylo možné zvýšit životnost domů postavených panelovou technologií, přichází na řadu regenerace panelových sídlišť. Jedná se o dlouhodobý proces zaměřený na sociální, ekonomické, urbanistické, architektonické a technické zhodnocení sídlišť. Mezi nejčastější problémy panelových sídlišť dnešní doby patří jednotné využití, jednotný vzhled, typická šed' panelových sídlišť, zchátralý vzhled, ale především vysoká energetická náročnost spočívající především v únicích tepla a stáří výstavby.

Aby byla regenerace co nejefektivnější, je důležité do ní zahrnout i veřejná prostranství v blízkosti panelových domů, která by měla plnit funkci bezpečného a klidného zázemí a sloužit k trávení volného času svých obyvatel. Vzhledem k počtu takových sídlišť v České republice a jejich stavu se tato problematika stala cílem bytové politiky, která tuto oblast podporuje ze Státní fondu rozvoje bydlení, ale také několik programů a podprogramů Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí.

Tato práce je věnována bytové politice a bytovému fondu města Otrokovice. Práce je zaměřena na hromadné bydlení se specifikací na panelovou výstavbu, která tvoří více než polovinu bytových domů na území města Otrokovice.

První část této práce představuje teoretické základy v oblasti hromadného bydlení a bytové politiky včetně zakotvení problematiky těchto oblastí v legislativě. Bytová politika vybraných zemí OECD má přiblížit odlišné přístupy, které tyto země k bytové politice mají. Druhá část se specifikuje na město Otrokovice. V úvodu je provedena socioekonomická analýza města vycházející především z dat Českého statistického úřadu, následuje popis osídlení a vývoje bytového fondu až po současný stav. Nechybí porovnání s jinými obdobně velkými městy v kraji a tuto část uzavírá návrh na zlepšení stavu panelového sídliště umístěného na ZSJ Otrokovice – k Jařiči a zefektivnění bytové politiky ve městě.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Cílem práce je analýza stavu panelové výstavby s ohledem na její vlastnictví, stáří a stupeň regenerace a návrh projektu na zlepšení stavu panelového sídliště v ZSJ Otrokovice – k Jiřiči včetně veřejného prostranství v lokalitě a zefektivnění bytové politiky města Otrokovice.

Vytvoření teoretické části vyžadovalo rozsáhlé studium oblastí jako např. geografie, sociologie, práva, stavebnictví i politiky. Čerpáno bylo z literatury, odborných článků i elektronických zdrojů. Základem praktické části bylo vytvoření socioekonomické analýzy. Zdrojem pro její vytvoření byl především Český statistický úřad, ale také literatura popisující historii města, tiskové zprávy i historické věstníky. Pro získání informací o cenách a nabídce a poptávce bytů v panelových domech bylo využito osobní schůzky s realitním makléřem Janem Soukupem z realitní kanceláře společnosti M&M reality holding, a. s. Podkladem pro zpracování praktické části byl také terénní průzkum, který proběhl v prosinci 2015 a lednu 2016. Jeho cílem bylo získání informací o fyzickém stavu panelových domů na území města, které následně vedly k vytvoření navrhovaného projektu na zlepšení stavu sídliště v centrální části města Otrokovice.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 VYMEZTE TEORETICKÉ ZÁKLADY V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY A HROMADNÉHO BYDLENÍ

V kapitole jsou definovány základní pojmy z oblasti bydlení včetně vymezení vlastnického sektoru pro pochopení problematiky oblasti bytové politiky a hromadného bydlení. Následně je definována obecně bytová politika včetně cílů a nástrojů. Kapitulu uzavírá popis bytové politiky v některých zemích OECD.

1.1 Vymezení základních pojmů z oblasti bydlení

Občanský zákoník z roku 1964 definoval **nemovitost** jako pozemek nebo stavbu spojenou se zemí pevným základem (např. domy, garáže). Ostatní věci byly movité. Od 1. ledna 2014 nový občanský zákoník jako nemovitost chápe kromě pozemků jen podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. metro nebo vinný sklep). Přesto však význam pojmu nemovité věci rozšířil, protože v právním smyslu jsou takovou věcí i věcná práva k hmotné nemovité věci např. právo stavby, a další práva, která za nemovitou věc prohlásí zákon.

Dle zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění je **budova** chápána jako „*nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“. Budovy mohou být rozličných typů – od jednoduchých přístřešků poskytujících pouze ochranu před deštěm, až po složité komplexy, jako je například nemocnice nebo bytový dům.

Bytový dům je 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.

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

Dle § 2236/1 a 2 nového občanského zákoníku se **bytem** rozumí „*místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení*.“

Společné části nemovité věci mohou dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.

Společné části domu definuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb. jako „*části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky*“.

Společenství vlastníků je dle nového občanského zákoníku, tj. zákon č. 89/2012 Sb., v platném znění „*právní osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem*“.

Bytový fond udává počty obydlených i neobydlených domů a bytů a další údaje jako počet bytů na 1 000 obyvatel nebo průměrný počet osob na jeden trvale obydlený byt atd. Informace o bytovém fondu jsou zjišťovány na základě statistických šetření (Sčítání lidí, domů a bytů, statistiky stavebních prací atd.), evidencí a pomocí různých přehledů – např. přehledu o vydaných stavebních povolení (Poláková, 2006, str. 226).

Revitalizace je soubor komplexních úprav na stavbách, které podstatně zvýší úroveň těchto budov (První revitalizační, 2006).

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

Nájemní vztah je vztah upravený občanským zákoníkem mezi nájemcem a pronajímatelem. I v nájemním bytě lze získat po dohodě s pronajímatelem trvalý pobyt, který je spjat s dalšími právy. Např. v Praze je to parkovací karta na modrou zónu, v jiných větších městech jsou to mateřské a základní školy. Nájemník pak má také právo v místě trvalého pobytu volit, příp. si vyřídit voličský průkaz. Na trvalý pobyt je vázáno také právo na výkon mandátů v obecních zastupitelstvech, poskytování sociálních dávek při příspěvku na bydlení. Pouze lidé s trvalým pobytem v obci zřizovatele mohou mít možnost přidělení bytu v domě s pečovatelskou službou či umístění seniorů v ošetrovatelském domě. Některé obce také poskytují jednorázové dary na opravy domu (Obšasník, 2014, str. 42).

1.2 Sektory bytového fondu

Soukromý nájemný sektor vznikl na základě restitucí nemovitostí. Investoři nemají o tuto oblast velký zájem, neboť investice do nájemného bydlení má ve srovnání s vlastnickým bydlením dlouhou dobu návratnosti.

Existuje však názor, že právě nájemné je ve vyspělém světě liberalizováno, že jen tak může v tržním hospodářství vznikat dostatečná nabídka nájemního bydlení (Lux, 2012, str. 11).

Obecní nájemný sektor byl obnoven po roce 1991, kdy byly převedeny tzv. státní byty do vlastnictví obcí. Tento sektor se postupně zmenšuje, protože většina obcí část svého bytového fondu privatizuje. Děje se to buď prostřednictvím prodeje celých domů právnickým osobám tvořeným stávajícími nájemníky (společenství vlastníků bytového domu) nebo prostřednictvím prodeje jednotlivých bytů do vlastnictví většinou stávajících nájemníků. Bydlení však obce podporují také prostřednictvím výstavby nových bytů, a to především bytů určených pro předem definovanou skupinu lidí. Často to jsou senioři nebo osoby sociálně slabé či znevýhodněné. Takovéto byty bývají označovány jako tzv. startovací (pro mladé občany, kteří zahajují samostatný život).

Družstevní sektor je tvořen především byty ve vlastnictví bývalých stavebních bytových družstev. Vedle nich to však jsou také byty vlastněné bývalými Lidovými bytovými družstvy a byty ve vlastnictví právnických osob, převážně družstev, která byla založena nájemníky za účelem privatizace domu (Lux et al., 2002, str. 248). To, jakou strategii rozvoje a regenerace bytových domů bytová družstva zvolí, je závislé na druhu sektoru sociálního bydlení a jaký bude mít vztah k veřejnosti a jaký vztah bude mít s vládou a jak bude naplňovat cíle vládní politiky. Otázky o to, jak úzce družstva zůstanou vázána sledováním cílů vládní politiky, jsou spojeny s jejich rolí v celkovém systému bydlení (Malpass, 2010, str. 112).

Vlastnický sektor Tento sektor je tvořen zejména rodinnými domy, mimo ně zde existují i jednotlivé byty v osobním vlastnictví situované v bytových domech, které vznikly v důsledku privatizace obecních nebo družstevních bytů nebo pochází z nové výstavby. Vlastnický sektor tvoří dlouhodobě nejvíce expandující část trhu s byty, k čemuž přispívá nejen zaměření státní podpory, ale také problémy, které jsou spojeny s nájemním bydlením (Šilhánková, 2006, str. 31). Vlastnický sektor lze považovat za záruku odpovědnější správy a modernizace bytového fondu. Navíc z hlediska státu nepřináší zátěž veřejného rozpočtu, protože většina nákladů na pořízení a údržbu bydlení je zajištěna samotnými vlastníky

bytů, měla by se prioritou státní bytové politiky stát co nejštedřejší podpora vlastnického bydlení (Lux, 2010, str. 11).

Spotřebitelské preference se mění mj. v průběhu životního cyklu: mladí lidé obvykle dávají přednost nájemnímu bydlení, střední generace na vrcholu své ekonomické aktivity preferuje vlastnické bydlení a důchodci se mnohdy vrací k nájemnímu bydlení, neboť prodeje nemovitostí představují doplňkový příjem, případně větší byty přenechávají svým potomkům (Donner, 2000, str. 124).

Mobilita domácností je velmi různorodá a závisí na národní a regionální charakteristice. Obecně lze říci, že bytově mobilnější jsou mladí lidé než starší, domácnosti využívající nájemného bytu oproti vlastníkům bytů a domů, častější stěhování je charakteristické také pro obyvatele větších měst na rozdíl od obyvatel venkova. Nízká mobilita vychází z dob socialismu, který zaručoval domácnostem, které byly vybrány pro přidělení státního bytu, nájemní dekret. Takoví nájemníci získali vedle nároku na nízké nájemné též rozsáhlou právní ochranu zajišťující jim fakticky právo užívat byt po celý život, dále pak možnost v případě potřeby byt vyměnit a také možnost, aby jejich potomci, žijí-li ve stejné domácnosti, mohl byt nadále užívat i po jejich smrti (Lux, 2012, str. 10).

1.3 Funkce a význam bydlení

Potřeba bydlení neznamená jen mít vlastní prostor, ale jsou s ní spjaty další 3 funkce:

1. Biosociální funkce bydlení

- ✓ ochrana člověka před nepříznivými vlivy přírody i nežádoucími vlivy civilizace,
- ✓ zajišťování výživy,
- ✓ prostor pro rodinný život a výchovu dětí v rodině,
- ✓ prostor pro aktivní i pasivní odpočinek,
- ✓ prostor pro osobní hygienu, péči, čistotu a zdraví.

2. Socioekonomická funkce bydlení

- ✓ navazování sousedských vztahů a společenských kontaktů,
- ✓ příprava na práci, studium, zvyšování kvalifikace,
- ✓ intelektuální pracovní aktivity, drobné podnikání realizované v obytném prostředí.

3. Sociokulturní, zájmová a rekreační funkce bydlení

- ✓ zájmové aktivity, sportovně rehabilitační činnost, kulturní vývoj aj. (Šilhánková, 2006)

Má-li prostor určený k bydlení splňovat funkci skutečně samostatné části města, musí být vybaven nejen obytným prostředím, tedy bytovými či rodinnými domy, ale i dalšími funkcemi. V první řadě jde o základní občanskou vybavenost jako jsou obchody a služby s každodenními potřebami. Protože v obytném souboru žijí kromě dospělých v produktivním věku také děti a staří lidé, kteří patří do méně mobilních skupin obyvatelstva, musí dobré prostředí splňovat i další požadavky, a to dobrá dostupnost (nejlépe pěší) základní školy, mateřské školy, zařízení pro každodenní rekreaci a sport - dětská hřiště, sportoviště, kluby mládeže, parčíky, kluby důchodců apod. Obytný prostor musí dobře fungovat i po stránce dopravní obslužnosti a technického vybavení. Dopravní zařízení představují zejména povrchová nebo krytá stání pro parkování a odstavování vozidel, zařízení technické infrastruktury, potom výměníky, trafostanice, zařízení pro likvidaci komunálních odpadů apod. (Šilhánková, 2006). Neméně důležité je i životní prostředí bez obtěžujícího zápachu plynoucího z průmyslu, bez značného dopravního zatížení a s dostatkem zeleně v okolí. Ovšem skloubit všechny tyto požadavky je pro obce a města úkol velmi obtížný.

1.4 Bytová politika

Bytová politika je soubor základních cílů, které stát v oblasti bydlení v daném období hodlá prosazovat. Musí obsahovat základní principy strategie a taktiky konkretizované právními předpisy, ekonomickými nástroji a technickými normativy (MMR, 2016a).

Státní politika bydlení spočívá ve vytváření hlavních programů a nástrojů, jejichž prostřednictvím se stát snaží napomáhat domácnostem řešit jejich bytovou situaci (MMR, 2016b). Úkolem státu je zabezpečit principy a cíle bytové politiky zejména vytvářením vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech účastníků trhu s byty. Je důležité si uvědomit, že bydlení není chápáno jako nárokové a úkolem státu není zajistit přímé poskytování bydlení, ale smyslem je vytvořit situaci, kdy si lidé sami či s jistou pomocí státu zajistí odpovídající bydlení. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty, ba naopak měl by činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou.

Lze tedy říci, že bytová politika svými zásahy vyrovnává nedokonalosti trhu, čímž řeší problémy přelidněnosti bytů. Využívá podporovaného bydlení nízkopříjmovými domácnostmi, využívání stávajících neobydlených bytů, výstavbu nových bytů či modernizaci nevyhovujících bytů. Většinou je cíleně zaměřena na určitou skupinu lidí, např. seniory, domácnosti s nízkými příjmy, neúplně rodiny, drogově závislé, sociálně nepřizpůsobivé, cizince či mladé (MMR, 2016a).

Zásah státu do trhu s bydlením má dvě role, které se mnohdy vzájemně vylučují. Na jedné straně se snaží o zlepšení fungování trhu, o odstranění nebezpečí z působení externalit. Znamená to, že vytváří pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů a fungování bank, aby bylo z čeho financovat koupi bytu, podporuje vznik přehledu o cenách, aby lidé lépe získávali informace o trhu. Stát taky definuje stavební, hygienické, bezpečnostní, požární a další normy chránící před živelnou výstavbou a prostřednictvím územních plánů určuje využití jednotlivých lokalit (Lux, 2012, str. 33). Na straně druhé stát na trhu s byty intervenuje i za jiným účelem. Bydlení je drahé a pro mnohé tudíž finančně nedostupné. Nezávislé bydlení z vlastních zdrojů si člověk může dovolit až v průběhu života. Nákup nemovitosti obvykle vyžaduje spoluúčast institucionálních věřitelů, kteří mohou mít moc ovlivňovat operace na volném trhu (Lund, 2011, str. 7). Stát tedy intervenuje na trhu s byty v roli ochránce slabších. Činí tak formou dávek, odpuštění daní, nevratných dotací, zvýhodněných půjček nebo přímo výstavbou dotovaných státních či obecních bytů (Lux, 2012, str. 33).

Oporu bytové politiky musíme hledat také v **územním plánování**, které určuje funkční využití území. To zajišťuje především co nejkvalitnější prostředí pro bydlení bez přímé přítomnosti průmyslových ploch a s doplněním zeleně. Územní plánování je zajišťováno především na úrovni obcí a měst.

Politika zaměřená na existující bytového fondu patří k nejdůležitějším oblastem bytové politiky. K problémům, které jsou v rámci ní řešeny, patří např. přelidněnost bytů a nucené soužití domácností, využívání podporovaného bydlení domácnostmi, jejichž příjmy překračují daný příjmový strop, nedostatečné využití existujícího bytového fondu a neobydlené byty, odstraňování nebo modernizace substandardních bytů, změna charakteristik jednotlivých forem bydlení, např. prostřednictvím prodeje nájemních bytů zájemcům apod.

1.5 Cíle bytové politiky

Bytová politika sleduje zejména tyto cíle:

- fungování trhu s byty, právní úprava pro vlastnické, nájemní a družstevní bydlení, včetně vymahatelnosti práva, odstranění cenových a právních deformací v oblasti nájemního bydlení,
- zvyšování nabídky bydlení podporou nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,
- zvýšení kvality bydlení, včetně podpory při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu,
- monitoring trhu.

1.6 Nástroje bytové politiky

Při volbě nástrojů bytové politiky mají vlády možnost výběru mezi dvěma strategiemi, a to strategií poptávkovou a strategií nabídkovou. Za nejvíce užívané nástroje **poptávkové strategie** jsou používány příspěvky na bydlení a daňové úlevy v podobě slevy na dani z příjmu. Za hlavní nástroj **nabídkové strategie** považujeme programy podporující výstavbu státních bytů určených nízkou a středně příjmovým skupinám obyvatelstva a podpora soukromých investorů ziskového i neziskového typu.

Nástroje bytové politiky, kterými stát intervnuje do oblasti bydlení, lze rozdělit na:

- regulaci,
- poskytování informací, podněcování,
- posilování konkurence,
- subvencování.

Regulace se obvykle týká nájemného; zde se může jednat o "rent control", tj. zmrazení dosažené výše nájemného, nebo o "rent regulation", kdy dochází např. k nějakému omezení zisku pronajímatele. Formu regulace představuje i přidělování bytů (rationing) podle jistých administrativních pravidel v době akutní nouze. **Shromažďování a rozšiřování informací** o situaci na trhu s byty může zlepšit orientaci domácností při hledání vhodného bydlení a tím přispět ke zvýšení mobility. Podněcování se může týkat pilotních projektů či rozšiřování dobrých příkladů s podporou veřejných prostředků. Do této oblasti náleží také podněcování

participace lidí na tvorbě bytové politiky, při správě bytového fondu apod. **Zvyšování konkurence** na trhu s byty lze realizovat např. prostřednictvím poskytování obecních pozemků na výstavbu, nebo prostřednictvím obecního bytového fondu, kde je nájemné nižší než tržní apod. Důsledkem využití tohoto typu intervence je tlak na snížení cen bydlení na volném trhu. Faktem ale je, že takto pojmávaný konkurenční tlak ze strany veřejného sektoru je mnohdy vnímán jako nesolidní, destruuující podnikání v této oblasti (Donner, 2000, str. 84).

1.7 Bytová politika v určitých zemích OECD

Téměř ve všech západoevropských zemích najdeme sektor bydlení, tzv. sociální bydlení. Bytová politika spadá v EU do kompetence jednotlivých členských států, avšak v převážné většině se sociálním bydlením rozumí sektor nájemného bydlení, kterým se orgány státu nebo obcí snaží zajistit všeobecnou rovnováhu na trhu s nájemním bydlením a umožnit potřebným skupinám obyvatel, jež si ze sociálních či jiných důvodů nemohou zajistit bydlení na volném trhu, důstojné a vyhovující bydlení pro jejich domácnosti (Lux, 2002, str. 73).

Jednotlivé státy preferují odlišný přístup k působení mocenské síly na trh s bydlením. Takovou politiku lze rozdělit na:

- a) **doplňkovou bytovou politiku** – státy se spoléhají spíše na tržní mechanismus, intervence státu jsou spíše omezené a pomoc je směřována na skupiny obyvatel s nízkými příjmy (především Velká Británie),
- b) **komplexní bytovou politiku** – intervence jsou více rozsáhlé, pomoc je zaměřena na více skupin obyvatel; tato politika převažuje v zemích EU (typické pro Nizozemí, Německo, Francii, Norsko, Finsko, Švédsko a Dánsko) (Mrazík, 2007, str. 11).

V poslední době lze v oblasti bytové politiky vyspělých evropsky vyspělých zemí sledovat zřetelný a významný odklon od podpor nabídky (výstavby sociálních bytů) směrem k podporám poptávky (příspěvek na bydlení), a to zejména ve Velké Británii, Nizozemí, Švédsku, Francii a Finsku, tedy v zemích s tradičně vysokou podporou nabídky ve formě sociálního bydlení. Tato změna byla často vyvolána spíše faktory nezávislými na efektivitě či efektivnosti nástrojů bytové politiky, např. dosažením relativního bytového dostatku doprovázeného sníženou porodností, tlakem na snížení deficitů a výdajů veřejných financů kvůli glo-

balizaci ekonomických procesů i evropské integrace nebo potřeby zvýšit váhu tržních signálů a privátních investic do hospodářství. Podpora nabídky je efektivnější, tedy levnější pro veřejné rozpočty a lépe zacílená na potřebné domácnosti (Lux, 2012, str. 65).

2 ZHODNOŤTE SOUČASNOU PRÁVNÍ ÚPRAVU V OBLASTI BYDLENÍ A PRAVIDLA ROZBOR BYTOVÉ POLITIKY V ČR

Hlavním cílem této části je popsat vývoj bytové politiky se zaměřením na restituci a privatizaci bytového fondu, charakterizovat její dnešní podobu vč. cílů a nástrojů a nabídnout přehled typů panelových konstrukčních soustav, které byly použity při výstavbě v ČR. V závěru této kapitoly je shrnuta současná právní úprava v oblasti bydlení a bytové politiky ČR.

2.1 Bytová politika ČR

Jak již bylo řečeno, bydlení je základní potřebou člověka, ale část obyvatel není schopná tuto potřebu sama zabezpečit, ať už z důvodů zdravotních nebo sociálních. Navíc je nutné, aby byly podmínky uzpůsobeny tak, aby bylo bydlení co nejpříjemnější, protože úroveň bydlení je jedním z faktorů úrovně státu. To jsou jedny z důvodů, proč se stát řeší bytovou politikou.

2.1.1 Vývoj bytové politiky v ČR

Bytová politika ČR v průběhu času prošla řadou změn. Od 50. let 20. století byla bytová politika zaměřena na rodiny s dětmi. Nízké nájemné nekrylo náklady na bydlení a bylo dotováno ze státního rozpočtu. Tato politika zajišťovala bydlení domácností, ale údržba, výstavba ani správa bytů se neměla přenášet do výdajů domácností. Tento stav však přinášel velké ztráty a byl neudržitelný. Výstavba bytů byla předvedena do podnikové sféry, podniky tedy zahájily výstavbu podnikových bytů. Bylo jasné, že problém se nevyřeší bez finanční spoluúčasti obyvatel. Začala se tedy obnovovat družstevní bytová výstavba, která se začala rychle rozšiřovat (Poláková, 2006, str. 253).

K nejvýznamnějším změnám tedy došlo v době po roce 1989, kdy se Česká republika musela přizpůsobit novým podmínkám tržní ekonomiky, což zasáhlo také do oblasti bydlení.

Celý vývoj bytové politiky můžeme rozdělit na dvě etapy:

a) Restituce

Podstatou restitučního procesu bylo vrácení části bytového fondu, který byl konfiskován nebo přešel do vlastnictví státu za okolností, které byly nevýhodné pro původní majitele v období od 1948 po 1990. Existující nemovitosti byly po splnění zákonem stanovených podmínek vráceny původnímu majiteli, případně dědicům. To však pouze za podmínky, že tyto osoby byly státními občany tehdejší ČSFR a měly pobyt na území republiky (Lux, 2010, str. 130).

Jedním ze způsobů transformace sektoru bydlení byl bezúplatný převod bytového fondu ze státní do obecního vlastnictví. Obce díky tomuto kroku plnily funkci správců bytového fondu a do jejich působnosti tak spadala místní úroveň bytové politiky. Musely však nést náklady na provoz, správu a udržování nově získaného majetku. Nabytí nového majetku však pro obec jednoznačně neznamenovalo navýšení finančních prostředků do rozpočtu obce. To znamenalo zatížení obecních rozpočtů, což přispělo k vytvoření další etapy vývoje bytové politiky, tedy privatizaci (Poláková, 2006, str. 61).

b) Privatizace

Privatizace je nazýván proces, ve kterém byly obecní byty odprodávány do soukromého vlastnictví. Základním privatizačním nástrojem se staly vyhlášky obcí, které zabezpečovaly odprodej celých domů právníckým osobám, nejčastěji družstvům. Dalším privatizačním nástrojem byl Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který umožňoval převod jednotlivých bytů do osobního vlastnictví jednotlivým občanům. Bohužel tato opatření skrývala problém ve skutečnosti, že nebyl dořešen způsob spravování privatizovaného majetku. Důsledkem byl nedostatek finančních prostředků nových nájemníků, což představovalo riziko zanedbávané údržby privatizovaných nemovitostí (Poláková, 2006, str. 62).

Historie z hlediska legislativy

Zákon č. 52/1966, o osobním vlastnictví k bytům, stanovil, že každý občan může vlastnit pouze jeden byt nebo rodinný dům a že dům může být odkoupen pouze za předpokladu, že všichni nájemníci v domě měli zájem o koupit bytu. Až od roku 1978 bylo možné prodat byt jednotlivým nájemníkům bez ohledu na zájem ostatních nájemníků. O odkup bytů však vzhledem k jejich cenám nebyl velký zájem, proto jich většina zůstala v majetku státu. Tren-

dem 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 bytové jednotky a zároveň je spoluvlastníkem společných prostor v domě a pozemku, na kterém dům leží. Vnitřní části své bytové jednotky má vlastník právo upravovat podle vlastních představ, ale celkovou údržbu a modernizaci celého domu musí schválit všichni vlastníci (Poláková, 2006, str. 90).

2.1.2 Současná bytová politika

Oblast bydlení patří jednoznačně k prioritám vlády, která považuje bydlení za důležitou součást životní úrovně a celkové kvality života obyvatelstva a uvědomuje si rizika, která mohou z neuspokojivé situace v této oblasti vyplývat a která mohou negativně ovlivňovat např. fungování trhu práce, proces sociálního začleňování, zdravotní stav populace apod. (MMR, 2016a).

MMR vykonává funkci ústředního správního úřadu ve věcech územního plánování včetně územního rozhodování. Podporou v oblasti bydlení se však zabývá více resortů, a to např.:

- Ministerstvo financí - stavební spoření, daňové úlevy,
- Ministerstvo životního prostředí - Zelená úsporám,
- Ministerstvo práce a sociálních věcí - sociální dávky na bydlení,
- Ministerstvo vnitra - zabezpečení integrace azylantů (MMR, 2015a).

MMR pomocí nástrojů bytové politiky pomáhá nejen obyvatelům Mezi takové nástroje patří především programy financované ze státního rozpočtu a podpory financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízení vlády obsahujících podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory.

V současné době MMR vyhlašuje výzvu k předkládání žádostí do programu Podpora bydlení, podprogramů Regenerace sídlišť, Podporované byty, Olověné rozvody a Bytové domy bez bariér (MMR, 2015a). Podpora nemusí být směřována přímo jen na výstavbu nebo regeneraci bytových jednotek, ale dotace může být poskytnuta také obcím na regeneraci veřejného prostranství sídliště, jak je tomu např. v případě podprogramu regenerace sídlišť (MMR, 2015a). Dále bývají podporovány výměny rozvodů inženýrských sítí nebo částí obytných ploch z důvodu snížení zatížení lidského těla nevhodnými látkami. Takovým případem je např. podprogram olověné rozvody (MMR, 2015a). V současné době zveřejněná

výzva podprogramu Podporované byty je zaměřena na vznik podporovaných bytů na území ČR sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace - věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života. Dotace bude dále rozdělena mezi pečovatelské byty, vstupní byty a komunitní domy seniorů (MMR, 2015a). Poslední aktuální podprogram je nazván Bytové domy bez bariér. Cílem podpory je zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér při vstupu do domu a do výtahu a výstavbou výtahů v domech, které jím nejsou vybaveny a u kterých jsou k tomu stavebně technické předpoklady (MMR, 2015a).

Aby pomoc státu byla ještě efektivnější, byla vytvořena Koncepce bytové politiky. Jedná se o závazný strategický dokument schválený vládou a závazný pro jednotlivé resorty. Jsou v něm specifikovány základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. Nejaktuálnější koncepce bydlení pochází z roku 2011 a navazuje na Koncepci bydlení z roku 2005. Každoročně MMR vystavuje Zprávu o plnění Koncepce bydlení do roku 2020 (MMR, 2015b).

Bytová politika však není zabezpečena jen centrálně státem, ale skládá se z dílčích politik na úrovni regionů a obcí. Regiony nebo obce mohou podporovat bytovou politiku v rámci samosprávných rozvojových dokumentů, např. projektovými záměry zařazenými do strategických plánů nebo integrovaných plánů rozvoje území. K získání obecného pohledu a následnému vytvoření co nejlepších podmínek k umístění bydlení, které povede ke spokojenosti obyvatel i samosprávného celku se může obec či region dobrovolně rozhodnout, zda si nechá vypracovat **koncepci bydlení**. Jedná se o strategický dokument, který pro obce a města není povinný, ale pro obce, jež ho mají zpracován, bývá velmi přínosný. Podmínkou je, že musí navazovat a další strategické dokumenty vyšších samosprávných celků vč. Koncepce bydlení do roku 2020.

2.2 Výstavba panelových soustav

Panelová výstavba měla zajistit rychlé a levné bydlení. Počátek panelové výstavby v ČR je datován k roku 1940, kdy byl zahájen vývoj panelů firmou Baťa. Za války byly panely využity k výstavbě několika dvojdomků. Ve Zlíně se s výstavbou pokračovalo i po válce. Na přelomu 40. a 50. let 20. století se analyzoval počet členů domácností v závislosti na velikosti bytu. V roce 1952 byl vývoj domů přesunut do Ústavu montovaných staveb v Praze. Od roku

1953 probíhala systémová výstavba, přičemž jednotlivé stavby získávaly svá označení (Polír, 2011). Kompletní výčet panelových soustav tvoří přílohu č. I. této práce.

V 50. letech bylo započato s výstavbou panelových domů typu G. První domy byly označeny jako G40 a byly pětipodlažní a v domě se nacházelo 40 bytů, právě podle označení. Do roku 1957 bylo hojně používáno především domů typu G55 a G57, u těchto se však začala hojně objevovat plíseň z důvodu špatné izolace. Tyto typy byly nahrazeny G58 a G59 experimentálně vyvinutými ve Zlíně (Polír, 2011).

V 60. letech 20. století byla výstavba zaměřena na příčně nosné konstrukce a typ domu T08B.

Konstrukční soustavy měly i další varianty než je uvedeno v tabulce v příloze č. 1. Ty se lišily tepelnými vlastnostmi, velikostí a dispozicí bytů, použitím lodžii nebo balkonů (Čechová, 2011).

V 70. letech 20. století vyžadovala tehdejší vláda výstavbu 22 tis. bytů ročně. Takovou poptávku mohl uspokojit pouze tento typ výstavby. V letech 1971-1975 bylo dokončeno na 614 tis. bytů, což je nejvíce. Postupně se zvyšovala vybavenost, ale také kvalita. Bohužel bylo myšleno pouze na bydlení, nikoli na veřejná prostranství a služby v okolí nově budovaných sídlišť. Až s postupem času byl kladen větší důraz také na velikost bytu a počet místností. V domech nesměla chybět kočárkárna, sklepy, prádelna nebo technické prostory. Vývojáři těchto domů se začali zabývat také možností budoucí modernizace bytů. Protože domy obývaly věkově stejné kategorie občanů, bylo nutné se zaměřit také na občanskou vybavenost (Poláková, 2006, str. 254).

Od výstavby uběhla řada let, která nejen na konstrukcích těchto domů zanechala následky v podobě koroze výztuží v betonu a klempířských prvků vč. zábradlí balkonů a lodžii, netěsností střechy, nedostatečné tepelné izolace, odlupování a praskání obvodového pláště, vzniku plísní, trhlin v panelech a řadu dalších.

Z důvodů přibývajících závad na panelových domech je nutné obnovit jejich funkčnost, zlepšit úroveň bydlení v nich a snížit energetickou náročnost při provozování. Na řadu tedy přicházejí regenerace nejen jednotlivých panelových domů, ale celých sídlišť.

2.3 Právní úprava

Právní úprava bytové politiky a bydlení prochází napříč občanským právem procesním i hmotným, obchodním právem, ale i právem daňovým.

Jak již bylo řečeno, bytová politika se opírá mimo jiné také o územní plány, vychází tedy ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Například nájem bytu je řešen v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nelze opomenout ani zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění. Obec má podle uvedeného zákona pečovat v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi, o vytvoření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Mezi tyto potřeby patří i uspokojování potřeb bydlení. V souladu s právními předpisy si proto obce stanovují vlastní pravidla či postupy pro hospodaření s obecními byty. Katastrální zákon 256/2013 Sb. je neméně důležitý.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 PODEJTE ZÁKLADNÍ SOCIO-EKONOMICKOU CHARAKTERISTIKU MĚSTA OTROKOVICE

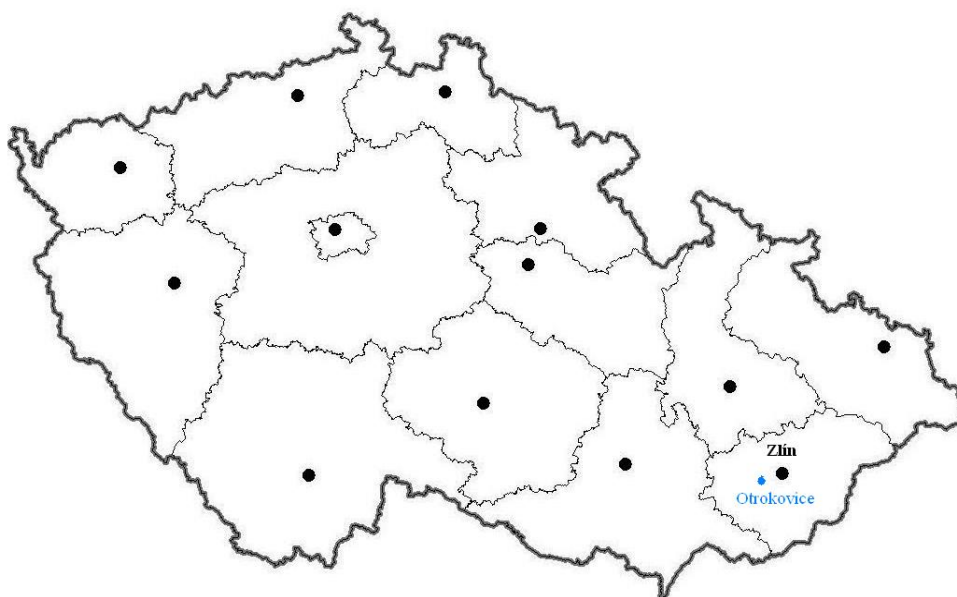
Socioekonomická analýza představuje vstupní materiál k přípravě analýz. Socioekonomická analýza slouží ke zmapování významných oblastí života města, proto tato kapitola obsahuje základní informace o městě Otrokovice. Jednotlivé části přinášejí pohled na demografické, sociální, ekonomické a ekologické charakteristiky prostředí města.

3.1 Poloha

Město Otrokovice leží 10 km západně od krajského města Zlínského kraje Zlín na soutoku řeky Dřevnice a Moravy. Otrokovice leží na rozhraní tří moravských národopisných regionů – Slovácka, Valašska a Hané. V současné době je město Otrokovice se svými téměř 19 tis. obyvateli šestým největším městem Zlínského kraje a je centrem mikroregionu zahrnujícího obce s celkovým počtem téměř 35 tis. obyvatel.

Společně s blízkým městem Zlín a městem Napajedla vytváří největší sídelní aglomeraci Zlínského kraje a působí tak jako střed ekonomického rozvoje regionu. Blízkost krajského města na pozitivní dopad především v nabídce středoškolského a vysokoškolského vzdělání či dostupnost kvalitních zdravotních služeb krajské nemocnice ve Zlíně.

Obrázek 1: Geografická poloha města Otrokovice v rámci České republiky



3.2 Historie

První písemná zpráva pochází ze 12. století.

Otrokovice a Kvítkovice byly samostatné obce, které byly do konce feudalismu výhradně zemědělské. Ke spojení došlo v 60. letech 20. století. Bahňák vznikl až na základě příchodu nových pracovníků do obuvnického průmyslu v druhé polovině 20. století.

Značný význam mělo vybudování železnice, tzv. severní dráhy císaře Ferdinanda, v letech 1839 až 1842 z Vídně do Olomouce. O 50 let později byla naprojektována nová trať Otrokovice – Zlín – Vizovice. Díky tomuto propojení došlo k rozmachu obuvnických a kožařských závodů ve Zlíně. V Otrokovicích vyrostla obuvnická společnost Vojtěcha Chluda vystupující pod značkou OLGA, která byla po válce znárodněna a přičleněna k národnímu podniku Baťa. V roce 1930 byla započata stavba pomocných provozů firmy Baťa na území Otrokovic. Roku 1929 zde začal Baťa budovat letiště. O 5 let později začala vyrůstat na území města továrna na letadla. V 60. letech 20. století byl vybudován podnik Rudý říjen, dnešní Continental Barum, který tvořil spolu s několika dalšími firmami průmyslovou základnu města.

Dnes jsou Otrokovice moderním průmyslovým sídlem, jehož rozvoj byl založen ve 30. letech 20. století výstavbou Baťových závodů a dále pokračoval v 70. letech 20. století především v souvislosti s otevřením nové pneumatikárny.

3.3 Urbanistický vývoj

Dnešní město tvoří tři části – Otrokovice, Kvítkovice a Baťov, neboli Bahňák. Původně se jednalo o dvě samostatné obce – Otrokovice a Kvítkovice. Bahňák byl do 30. let 20. stol. pouze močál a s jeho osídlením se započalo až výstavbou nového sídliště.

První zmínka o počtu obydlí pochází ze počátku 16. století, kdy se na území Kvítkovic a Otrokovic nacházelo 26 usedlostí s celkovým počtem obyvatel okolo 180 až 200. Při sčítání v roce 1791 se Otrokovice rozrostly na 600 obyvatel žijících v 98 domech a Kvítkovice na 307 obyvatel obývajících 47 domů (Bartoš, 1981).

Důležitým historickým bodem byla výstavba železnice Vídeň - Olomouc započatá v roce 1839, ovšem zastávka v Otrokovicích byla zřízena až roku 1882, kdy Otrokovice i Kvítkovice čítaly již na 245 domů a 1 489 obyvatel. Vzhledem ke skutečnosti, že během 2.

světové války v nedalekém Zlíně díky výhodným vojenským dodávkám rozšířil T. Baťa výrobu obuvi, došlo k další výstavbě a zvýšení počtu obyvatel v Otrokovicích a Kvítkovicích (roku 1921 - 318 domů s 1 920 obyvateli). Roku 1927 založil na území Otrokovic (v místě dnešního obchodního centra Kaufland) Vojtěch Chlud továrnu na obuv a koželužnu zaměstnávající na 250 lidí, která byla Baťovou konkurencí, ovšem po 2. světové válce byla baťovým komplexem pohlcena (Bartoš, 1981).

K roku 1930 bylo v Otrokovicích a Kvítkovicích evidováno na 2 545 obyvatel a 461 domů, ovšem do roku 1938 tato čísla vzrostla na 8 002 obyvatel a 901 domů. Tento nárůst byl zapříčiněn stavbou pomocných závodů Baťa. Přeměny původního močálu ve stavební pozemky bylo dosaženo splavováním kopce Tresný. Na kopec byla hnána potrubím voda a hlína pak visutými koryty splavována přes řeku do prostoru Bahňáku (Bartoš, 1981). Roku 1931 začala výstavba typických baťových domků pro 4, 2 a 1 rodinu, kterých do roku 1935 bylo v Otrokovicích zbudováno více než 100. Vedle toho probíhala výstavba spousty soukromých budov.

Obrázek 2: Baťovský domek v původním stavu na Bahňáku v Otrokovicích



zdroj: www.architekturazlin.cz, autor: Libor Stavjaník

Z důvodu nedostatku stavebního materiálu v poválečném období bylo upuštěno od budování domků v baťovském duchu, které vystřídal velké bytové domy. Již roku 1948 jich bylo připraveno více než 60 k nastěhování. Roku 1956 započala výstavba panelových domů i na Bahňáku, i když pouze baťovského typu a pro dvě rodiny (Bartoš, 1981).

Rozvoj závodu Moravan s sebou přinesl další pracovní místa. Proto byla započata začátkem 50. let 20. století výstavba panelových domů v blízkosti nádraží. Tomuto sídlišti se začalo říkat Moravanské. V průběhu 50. let 20. století bylo nájemníkům předáno na 530 bytů. Konstrukce těchto bytových domů byla zděná. V roce 1959 bylo založeno první bytové družstvo. Převládající výstavba na sídlišti Trávníky se stala právě družstevní (Bartoš, 1981).

Ani to však neutěšilo neustále rostoucí poptávku po bydlení v Otrokovicích. Nedostatek bytů byl tlumen podporou soukromé výstavby rodinných domků v oblasti zvané Újezdy, především v ulici Boženy Němcové. Od počátku 60. let 20. století se zvyšovala dynamika rozvoje Otrokovic, kterou utvrdilo budování výrobního komplexu Rudý říjen, dnes Continental Barum. To s sebou přineslo zejména novou výstavbu - bytovou výstavbu v nově projektovaném sídlišti Trávníky, poté byla zahájena panelová výstavba přímo v centru města, což znamenalo faktickou likvidaci původního vesnického rázu Otrokovic. Tradiční výstavba byla zdemolována a na jejím místě vyrostlo sídliště, dnes část Střed. Místní část Kvítkovice si naproti tomu do dnešních dnů zachovala svoji identitu připomínající venkovskou pospolitost.

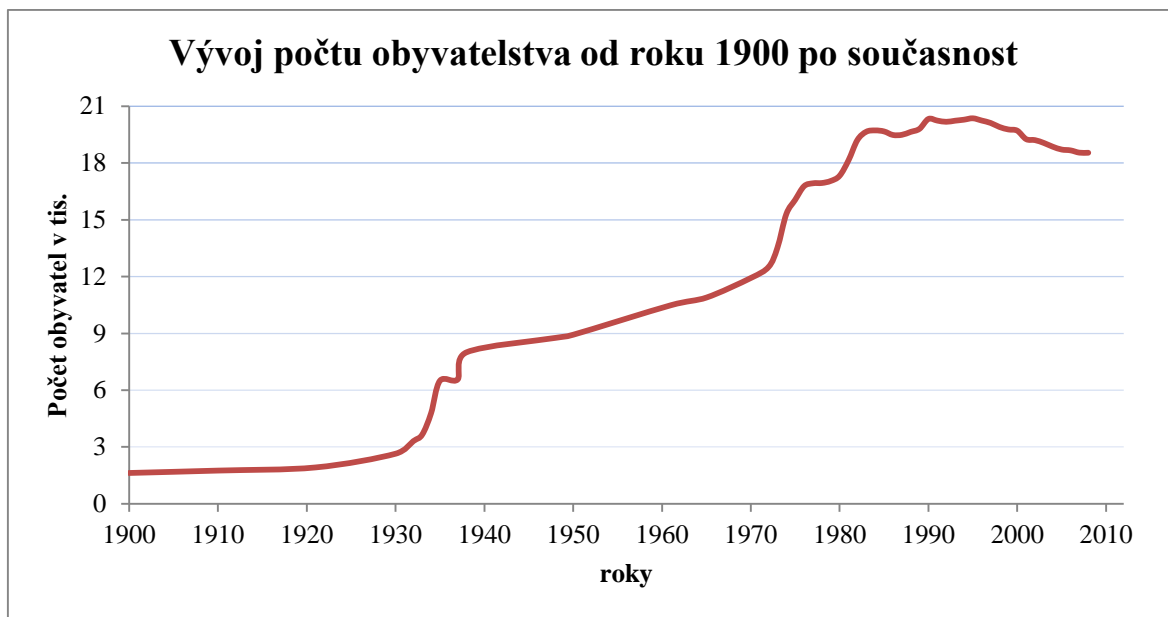
Na základě privatizace bytů od počátku 90. let 20. století docházelo k postupné rekonstrukci panelových sídlišť. Vzhledem k postupnému uspokojování nabídky bytů, která byla zapříčiněna především stagnací a následným klesáním počtu obyvatel Otrokovic, nebyla nová výstavba již tak intenzivní jako v předešlých letech. Město Otrokovice v minulých letech aktivně podporovalo výstavbu bytových domů. Poptávka však byla nasycena, proto se město rozhodlo pro podporu individuální výstavby rodinných domů, a to především vytvořením nové lokality pro individuální výstavbu v Kvítkovicích – Padělky v rámci 1. etapy. Zde byly vykoupeny pozemky od soukromých vlastníků, následně byla zajištěna technická infrastruktura a pozemky nabídnuty k odprodeji jako stavební. Na 2. etapu byla zpracována studie. Realizace je však podmíněna vybudováním nové kanalizační sítě. V současné době se město zabývá především hledáním nových lokalit pro individuální výstavbu. Cílem je vykoupit pozemky od soukromých vlastníků a vytvořit tím větší celek, což by umožnilo vznik vhodných parcel k bydlení a výstavbu technické infrastruktury. Ovšem problémem je v omezení daném vybudováním D55 na jedné straně a průmyslovými areály na straně druhé (Integrovaný strategický plán města Otrokovice 2014-2023).

3.4 Obyvatelstvo

3.4.1 Vývoj počtu obyvatel

Otrokovice a Kvítkovice byly původně dvě samostatné obce, ve kterých se žilo čistě zemědělským životem. V prvních zmínkách o počtu obyvatel z období kolem roku 1500 se hovoří o 180 – 200 obyvatelích. Zásadní nárůst obyvatel však započal ve 30. a 40. letech 20. století s rozvojem Baťových závodů. K další expanzi obyvatel došlo v 70. a 80. letech 20. století – tedy v době rozmachu podniku „Rudý říjen“ – dnes Continental Barum.

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel od roku 1900 po současnost



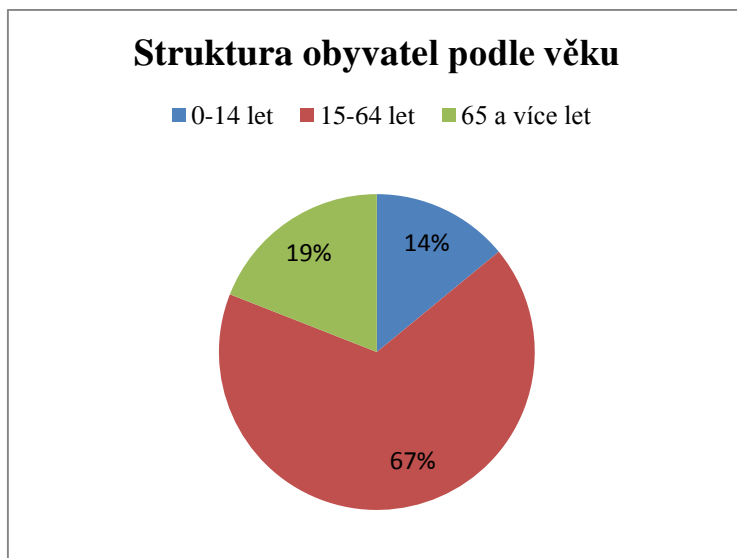
zdroj dat: ČSÚ, Bartoš, 1981, zpracování vlastní

Dle dostupných informací se počet obyvatel neustále zvyšoval. Nejvyššího počtu obyvatel město dosahovalo v 90. letech minulého století, kdy např. v roce 1991 ve městě žilo 20 267 obyvatel. Přibližně od přelomu 20. a 21. století je jasně patrný pokles počtu obyvatel města, který se projevuje i celorepublikově. To souvisí především s trendem vystěhovávání obyvatel z centrálních oblastí města na jeho okraj a především do okolních obcí. Na klesajícím počtu obyvatel se podílí také klesající porodnost. Ještě za rok 1991 se narodilo v Otrokovicích 458 dětí, ovšem roku 2001 jich bylo již jen 331 dětí. V roce 2014 tato skupina čítala pouhých 173 dětí.

Nejaktuálnější informací o stavu obyvatel je datována 31.12.2014, kdy žilo v Otrokovicích 18 253 obyvatel (ČSÚ). To je v porovnání s minulým rokem nárůst o 23 obyvatel. Porodnost v roce 2014 vzrostla o 14 dětí, přibylo tedy 9 migrujících obyvatel.

3.4.2 Struktura obyvatel podle věku

Graf 2: Struktura obyvatel Otrokovic podle věku



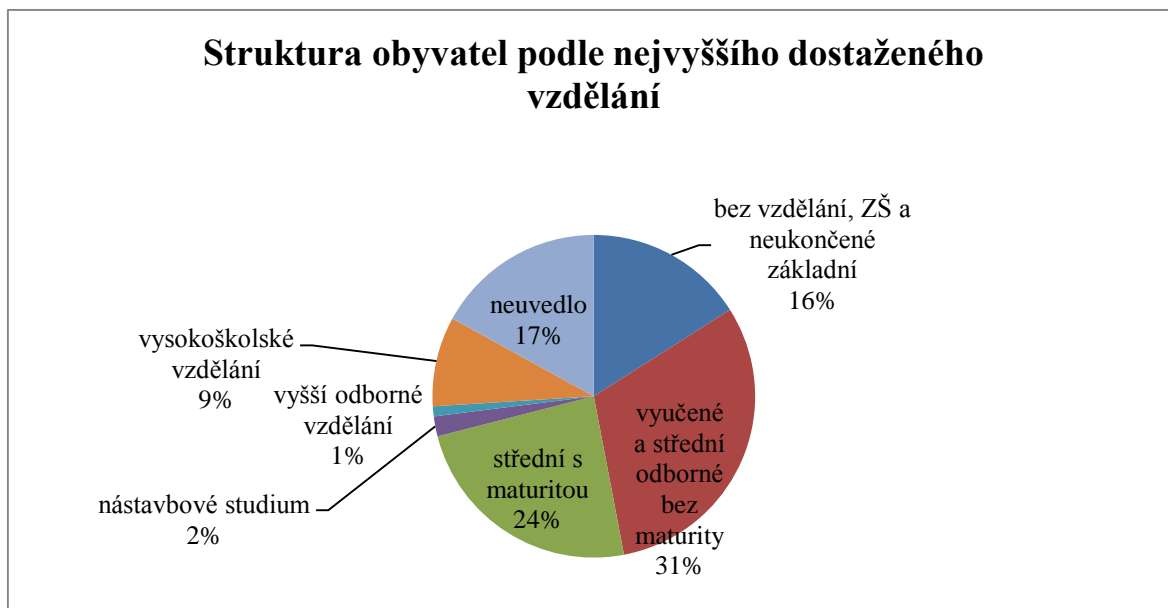
zdroj dat: ČSÚ, zpracování vlastní

Populace v produktivním věku (15-64 let) k 31.12.2014 tvořila 67 % obyvatelstva města, což odpovídá i situaci ve velikostně srovnatelných městech ve Zlínském kraji. Osoby starší 65 let tvoří v Otrokovicích 19 % obyvatel, což je téměř srovnatelné se složením obyvatel Zlínského kraje a ČR (ZLK i ČR 18 %). Podíl dětí ve věku do 14 let je ve velikostně obdobných městech Zlínského kraje srovnatelný, ale v krajském i celorepublikovém srovnání je to o 1 % méně. Podíl dětí ve věku 0 až 14 let má v Otrokovicích od roku 2011 mírně rostoucí tendenci, vzrostl o 0,3 %. Oproti tomu od roku 2011 vzrostl i podíl osob starších 65 let, a to o 2,7 %. Tato skutečnost s sebou přináší stárnutí obyvatelstva a zvýšení průměrného věku z 42,0 na dnešních 42,9 roku. Celorepublikový průměrný věk je 43,1 roku, průměr ve Zlínském kraji je 43,9.

3.4.3 Struktura obyvatel podle vzdělání

V Otrokovicích jsou nejsilněji zastoupenou skupinou absolventi středních odborných škol bez maturity, popř. vyučení (31 % - stejný podíl jako ve Zlínském kraji a o 3 % převyšuje celorepublikový podíl), nástavbu si následně dodělaly 2 % obyvatel. 24 % obyvatel dosáhlo nejvyššího stupně vzdělání středoškolského s maturitou, což o 1 % převyšuje podíl krajský i republikový, 1 % obyvatel si k tomu přidalo vyšší odborné studium. Hodnota je stejná jako ve Zlínském kraji a ČR. Otrokovice mají 9 % obyvatel vysokoškolsky vzdělaných, což je o 1 % méně než ve Zlínském kraji a o 2 % méně než v ČR.

Graf 3: Struktura obyvatel Otrokovic podle nejvyššího dosaženého vzdělání



zdroj dat: SLBD 2011, zpracování vlastní

3.4.4 Nezaměstnanost a trh práce

Ministerstvo práce a sociálních věcí přešlo od ledna 2013 na nový ukazatel nezaměstnanosti s názvem Podíl nezaměstnaných osob. Nový ukazatel vyjadřuje podíl nezaměstnaných ze všech obyvatel v daném věku, zatímco míra nezaměstnanosti pouze k ekonomicky aktivním osobám. Z tohoto důvodu je obtížné provést srovnání v jednotlivých obdobích. Další změnou je evidence údajů za území. Doposud se evidovali nezaměstnaní v rámci obce, nově jsou evidováni v rámci obce s rozšířenou působností.

Dle údajů ČSÚ byla k 31.12.2013 v Otrokovicích evidována nezaměstnanost o hodnotě 7,3 %. K 31.12.2014 evidoval úřad práce v Otrokovicích nezaměstnanost pouze 6,6%. Ve Zlínském kraji bylo dosaženo nezaměstnanosti 7,67 % ke konci roku 2013, v celé ČR to bylo 7 %, a ke konci roku 2014 byla nezaměstnanost ve Zlínském kraji 5,4 % a celorepubliková 6,1 %.

Podle SLBD 2011 je na území města 9 159 ekonomicky aktivních obyvatel, z toho 8 247 zaměstnaných, přičemž 6 873 je zaměstnanců, 192 zaměstnavatelů a 743 živnostníků. Na území Otrokovic pracovalo 337 důchodců a 144 žen bylo na mateřské nebo rodičovské dovolené.

K 31.12.2014 bylo na území města Otrokovice evidováno 1 856 podniků. Mezi hlavní zaměstnavatele ve městě patří Continental Barum, s. r. o., (výroba pryžových pláštíků a duší),

který zaměstnává na 3,5 tis. lidí, BC LOGISTICS, s. r. o., (silniční nákladní doprava), Continental HT Tyres, s. r. o., (výroba pryžových pláštěů a duší), PSG, a. s., (výroba bytových a nebytových budov), PSG International, a. s., (inženýrské činnosti a související technické poradenství), TOMATEX Otrokovice, a. s., (výroba dílů a příslušenství pro motorová vozidla), ContiTrade Services, s. r. o., (velkoobchod s díly a příslušenstvím pro motorová vozidla) a mnoho dalších. Tyto společnosti nabízejí pracovní příležitosti více než 6 tis. osobám. Vzhledem k množství nabízených pracovních míst pro občany Otrokovic a přilehlých obcí je nezbytné zabezpečit funkční komunikační kanály mezi městem a jednotlivými společnostmi. Je nutné hledat vzájemné možnosti podpory a rozvoje. V případě, že by k rozvoji a podpoře nedocházelo, znamenalo by to změnu ve vývoji nezaměstnanosti i navýšení využívání sociálních služeb v regionu.

3.5 Domovní a bytový fond

Domovní fond v Otrokovicích je tvořen starší zástavbou v podobě rodinných domů, panelovými domy i nově postavenými rodinnými domy.

Jak ukazuje tabulka č. 1, podle SLDB z roku 2011 (ČSÚ, 2016a) je ve městě evidováno celkem 2 176 domů, z toho obydlených jich je 91 % z celkového počtu. Většinu tvoří rodinné domy, bytové domy představují pouze 18 % z celkové zástavby. Z hlediska vlastnictví převládá osobní, a to téměř ze 72 %. Nejméně jsou zastoupeny domy obecní a ve vlastnictví bytových družstev. To potvrzuje fenomén poslední domy, tedy skutečnost, že města a obce prodávají obecní byty nájemníkům a bytová družstva předávají tyto do vlastnictví jednotlivých členů.

Tabulka 1: Porovnání domovního fondu Otrokovic a ČR

	Otrokovice			Česká republika		
	Domy celkem	Rodinné domy	Bytové domy	Domy celkem	Rodinné domy	Bytové domy
Domy celkem	2 176	1 785	391	2 158 119	1 899 144	215 811
		82%	18%		88%	10%
Obydlené domy	1 982	1 616	366	1 741 407	1 497 610	243 797
		81%	19%		86%	12%

VLASTNICTVÍ:

Fyzické osoby	1 567	1 542	25	1 877 563	1 821 236	56 327
	72%	98%	2%	87%	97%	3%
Obec, stát	65	50	15	64 744	14 891	49 853
	3%	77%	23%	3%	23%	77%
Bytová družstva	24	0	24	43 162	1 726	41 436
	1%	0%	100%	2%	4%	96%
Spoluvlastnickví vlastníků bytů	522	308	214	172 649	75 965	96 684
	24%	59%	41%	8%	44%	56%

OBDOBÍ VÝSTAVBY:

1919 a dříve	44	44	0	227 096	199 845	27 251
	2%	100%	0%	13%	88%	12%
1920-1970	1 176	1 035	141	619 233	526 348	92 885
	54%	88%	12%	36%	85%	15%
1971-1980	282	143	139	269 524	229 096	40 428
	13%	51%	49%	15%	85%	15%
1981-1990	196	134	63	214 526	186 638	27 888
	9%	68%	32%	12%	87%	13%
1991-2000	282	246	36	194 246	180 649	13 597
	13%	87%	13%	11%	93%	7%
2001-2011	196	154	42	216 782	203 775	13 007
	9%	79%	21%	13%	94%	6%

zdroj dat: SLBD 2011, zpracování vlastní

Nejvíce domů bylo vystavěno z období od roku 1920 až 1970, a to 54 %, přičemž 88 % z tohoto množství tvoří rodinné domy, bytové domy pouze 12 %. Mezi lety 1971 až 1980 bylo vystavěno 13 % bytového fondu, z čehož 51 % tvořily domy rodinné, v období let 80. století 20. bylo z 9 % dnešního bytového fondu vybudováno 68 % domů rodinných, v 90. letech 20. století vzrostla výstavba a rekonstrukce na 13 %, z čehož 87 % tvoří rodinné domy, a od počátku 21. století bylo vybudováno 9 % bytového fondu v zastoupení 79 % rodinných domů.

Průměrné stáří domů v Otrokovicích je 50 let, což odpovídá celorepublikovému průměru, nicméně domovní fond ve Zlínském kraji je mladší, a to 44,7 roku.

V Otrokovcích je výrazná převaha zástavby cihlových domů, které tvoří převážně domy rodinné. I přesto však platí, že podíl panelové zástavby v Otrokovcích (12 %) přesahuje průměr krajský (3 %) i celorepublikový (5 %).

Podle SLDB z roku 2011 je v Otrokovcích evidováno 8 385 bytů, z toho je 7 664 obydlených. 76 % bytů je umístěno v bytovém domě, přes 60 % bytů je umístěno v panelovém domě, což je definováno jako slabá stránka bytového fondu Otrokovíc v porovnání s nedalekými Napajedly, jejichž byty v panelových domech tvoří pouze 36% podíl.

Tabulka 2: Porovnání bytového fondu Otrokovíc a ČR

	Otrokovice			Česká republika		
	Obydlené byty	z toho v		Obydlené byty	z toho v	
		rodinných domech	bytových domech		rodinných domech	bytových domech
obydlené byty	7 664	1 785	391	4 104 635	1 806 039	2 298 596
		24%	76%		44%	55%

Počet obytných místností v bytech:

1	614	25	589	201 305	34 222	167 083
	8%	4%	96%	5%	17%	83%
2	997	69	928	524 080	104 816	419 264
	13%	7%	93%	14%	20%	80%
3	2 452	441	2 011	1 017 617	345 989	671 628
	32%	18%	82%	27%	34%	66%
4	2 682	618	2 065	1 130 229	485 999	644 230
	35%	23%	77%	30%	43%	57%
5 a více	919	689	230	873 631	725 157	148 474
	12%	75%	25%	23%	84%	16%

zdroj dat: SLBD 2011, zpracování vlastní

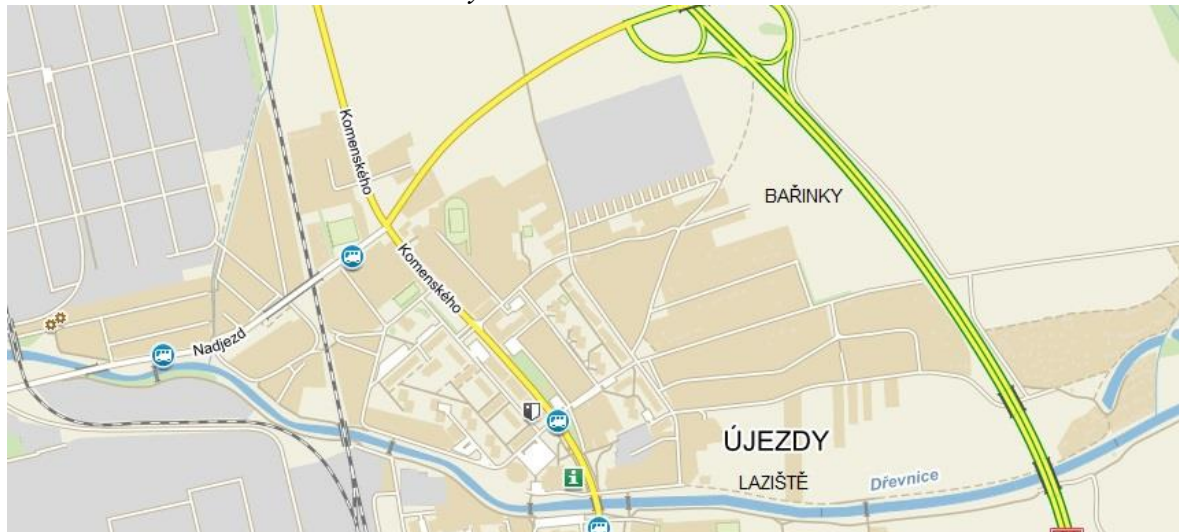
Menší byty jsou poptávány zejména rozvedenými, svobodnými a ovdovělými staršími lidmi. Rodiny tvořící největší skupinu obyvatel ve většině případů obývají byty 3pokoje a větší, které zauímají více než 70% podíl.

V současné době město disponuje 346 byty. Bytový fond zahrnuje 33 bytů pro osoby s nízkým příjmem, 34 bytů je sociálních, 55 bytů v domech zvláštního určení a 187 ostatních nájemních bytů, které patří mezi startovací byty pro mladé. Zbytek tvoří byty školnické nebo byty a domky určené k prodeji.

Dle údajů ČSÚ dosahuje intenzita bytové výstavby v Otrokovcích hodnoty 1,8, což je vysoká intenzita výstavby. Hodnota je srovnatelná s intenzitou výstavby v okolních Napajedlech či Tlumačově. Ve Zlínském kraji dosahuje hodnoty 1,62.

Město však zužuje hrozba, a to nedostatek disponibilních ploch pro bydlení. Omezení je dáno především výstavbou silnice D55, která zapříčinila uzavření pomyslné linie, v níž je možné především samostatnou rodinnou výstavbu realizovat.

Obrázek 3: Situační snímek - Bařinky a silnice D55



Zdroj: www.mapy.cz

Město v současné době vychází z Územního plánu sídelního útvaru Otrokovice z roku 1997, který prošel 29 změnami. Nyní probíhá společné projednání nového Územního plánu Otrokovice, ten však ještě není schválen. Z Územního plánu sídelního útvaru Otrokovice však i přes výše uvedené úskalí plyne 10 rozvojových ploch pro výstavbu rodinných či bytových domů. Nicméně jedná se řádově o jednotky domů. Město však hledá rezervy pro bytovou výstavbu, ve kterých by od soukromých investorů vykoupilo pozemky, zajistilo napojení nových stavebních parcel na inženýrské sítě a následně tyto odprodalo. Takové lokality jsou Laziště a Padělky. Ovšem v obou oblastech je nutné před zahájením výše uvedených kroků investovat at' do protipovodňové hráze a následně lokalizovat nové záplavové území či zajistit rozšíření kanalizační sítě na většině katastrálního území Kvítkovice.

3.6 Služby

Nejvýznamnějším **zdravotním** subjektem je Městská poliklinika, s. r. o., která slouží k zajištění provozu zdravotního zařízení a zajištění zdravotních služeb. V objektu ze 70. let 20. století se nachází praktičtí lékaři pro dospělé i děti i odborní lékaři z nejrůznějších oblastí, dopravní zdravotní služba, zdravotní záchranná služba, laboratoř OKB, Český červený kříž, oční optika, pobočky zdravotních pojišťoven a samozřejmě také lékárna. Ve volných prostorech našly místo další služby – bufet, kadeřnictví, kosmetika, pedikúra, manikúra, posilovna, solná jeskyně a další. V této budově sídlí také výjezdová základna rychlé záchranné služby. Mimo městskou polikliniku poskytují zdravotní služby další dvě zdravotní střediska a další praktičtí lékaři i specialisté na území města. Na území Otrokovic se nachází také 4 lékárny. Český červený kříž, oblastní spolek Zlín, zajišťuje v domácnostech u pacientů po propuštění z nemocnice či u nemocných v domácím ošetřování domácí ošetřovatelskou službu, která je často spojena s výkonem pečovatelské služby.

Na území města se nachází řada nabídek **sociálních** služeb. Jedna se např. o 3 domy pro seniory se 170 místy, domov pro osoby se zdravotním postižením o kapacitě 55 míst, 2 azylové domy pro 57 osob, 1 chráněné bydlení pro 12 osob, 2 denní stacionáře či nízkoprahové zařízení pro děti a mládež. Tyto služby zabezpečuje mj. SENIOR Otrokovice, p. o., Charita sv. Anežky Otrokovice, církevní právnická osoba, která ve městě působí již přes 20 let či NADĚJE, o. s., pobočka Otrokovice. Na území rovněž realizuje pomoc potřebným obecně prospěšná společnost Maltézká pomoc, charitativní a humanitární organizace Suverénního řádu maltézkých rytířů. Tyto a další organizace ve spolupráci s městem zajišťují projekty jako provoz Mobilní buňky pro soby bez přístřeší či projekt Veřejné sprchy pro občany, kteří nemají možnost vykonat hygienu jiným způsobem.

V rámci sociálních služeb nabízí město 33 nájemních bytů k sociálnímu bydlení.

Z oblasti **kulturní** je nutné zmínit dvě městské veřejné dotované knihovny s možností přístupu k internetu. Kulturním centrem Otrokovic je Otrokovická BESEDA, s. r. o., která nabízí řadu rozmanitých aktivit – kulturní, kongresové, vzdělávací či společenské akce, zahrnuje nabídku individuálních kurzů jazykových, pohybových i rukodělných. V Otrokovické BESEDĚ se nachází také kinosál. Společenským centrem Bahňáku je Společenský dům Otrokovice – Hotel Baťov, který lze považovat za nejcennější otrokovickou budovu baťovské éry. Budova z leteckého pohledu připomíná trojramennou hvězdu. Autorem této funkcionalistické stavby z roku 1936 je Vladimír Karfík. Stavba prošla v 90. letech

20. století rozsáhlou modernizací. Kromě ubytovacích kapacit nabízí zázemí pro akce typu školení a semináře, společenské akce, poutě, plesy a večírky. Mezi kulturní dominanty přibyl roku 1995 nový římskokatolický kostel sv. Vojtěcha. Raritou je délka výstavby, která netrvala ani 2 roky, a to za účasti dobrovolných pracovníků a dárců.

Na území Otrokovic se nachází také několik ústavů nabízejících **finanční** služby, mezi které patří ČSOB, KB, GE Money Bank nebo UniCredit Bank.

Vzhledem k velikosti města nesmí chybět ani **osobní** služby v podobě kadeřnictví, holičství, kosmetických salonů, hromadná ubytovací zařízení, taxi, restaurace, opravy obuvi, oděvů, vozidel, elektrospotřebičů a další, obchod s nejrůznějším zbožím od potravin, drogistické zboží, oděvy, galanterie, elektro, náhradní díly na vozidla, zlatnictví a spoustu dalších. Na území města se nachází také markety jako BILLA, ALBERT, KAUFMANN a LIDL.

K nabízeným **volnočasovým aktivitám** patří např. Dům dětí a mládeže Sluníčko s pěti pracovišti, které zajišťuje zájmové vzdělávání a pořádá tábory, osvětové akce, výukové programy, ale i individuální práci. Jedním z pracovišť je také dětské dopravní hřiště nebo Táborová základna umístěná přímo v rekreačním areálu Štěrkořiště u vodní nádrže Štěrkořiště. Na území města dále působí Mateřské a dětské centrum Klobouček a Komunitní centrum pro rodinu DOMINO – Otrokovice. Obě centra se zaměřují na psychomotorický vývoj, seznamují s výtvarnými technikami, pohybovými dovednostmi a hudební i dramatickou výchovou. Hlavními klienty jsou děti předškolního věku, pro které zajišťují také miniškoličku. V současné době je na území města na 103 dětských hřištích v různém technickém stavu a s různou úrovní vybavení. Nejčastěji jsou dětská hřiště umístěna v sídelních lokalitách. Většina z nich byla postavena či zrekonstruována v posledních 10 letech. Město se může honosit dvěma parky, a to před Společenským domem a před Městskou poliklinikou. V roce 2012 byla zrekonstruována část náměstí 3. května v parkovém stylu. Neméně atraktivní lokalitou je venkovní koupaliště s hřištěm pro volejbal, nohejbal a příslušenství pro ping-pong. V době provozu je bazén vyhříván na 28°C. V blízkém okolí koupaliště je k dispozici lanové centrum pro děti Lanáček. Nejen turisty láká rekreační oblast Štěrkořiště, která zahrnuje umělou vodní nádrž, která vznikla těžbou štěrku v 30. a 40. letech 20. století. Součástí areálu je rozlehlá travnatá pláž s upravenými vstupy do vody a 2 dětská brouzdaliště s přístupem na 3 skluzavky pro menší děti. V areálu je umístěna půjčovna vodních šlapadel a návštěvníci zde najdou možnost sportovního vyžití – volejbal, nohejbal, minigolf. Město v současné době jedná s investorem o možnosti vodního lyžování na vodní

ploše Štěrковиště. Otrokovice nabízejí velkou škálu sportovišť. Jedním ze stěžejních je sportovní areál Trávníky, jehož součástí jsou fotbalové hřiště s umělým travnatým povrchem, inline dráha, skatepark, tenisové kurty, házenkářské hřiště a volejbalové hřiště. Od roku 2012 je otevřen veřejný sportovně společenský areál na Baťově, který nabízí fotbalová hřiště s travnatým a umělým povrchem i multifunkčním hřištěm pro několik druhů sportu. K relaxaci a odpočinku slouží patrový polyfunkční objekt vybavený zařízením pro wellness. Dále zde působí dvě sportovní centra – Sportovní centrum Otrokovice, které nabízí bowling, squash, masáže či alpinning, a Sport centrum Apollo, které kromě bowlingu a squashe nabízí také kužky, spinning, saunu a whirlpool. Příznivci tenisu si mohou vybrat ze čtyř sportovišť: šest nově zrekonstruovaných tenisových kurtů TJ Jiskra, tenisový kurt při ZŠ Mánesova, tři tenisové kurty Trávníky či tenisová hala se dvěma kurty a celoročním provozem v hotelu Rottal. Nejstarším sportovištěm je však Sokolovna postavena roku 1925, která stále čeká na svou rekonstrukci.

3.7 Školství a vzdělávání

Město Otrokovice provozuje mateřskou školu se šesti pracovišti. Pět je určeno pro děti od 3 let a jedno je rozšířeno o třídu pro děti od 1 do 3 let. Od září 2013 je v provozu firemní školka Oskárek společnosti LAPP KABEL, s. r. o., která je primárně určena pro děti zaměstnanců této společnosti. Přestože je v celé ČR již opakovaně nedostatek volných kapacit pro umístění dětí do předškolních zařízení, mateřské školy v Otrokovicích mají volná místa. V roce 2013 byly díky zájmu rodičů otevřeny nové třídy s kapacitou 80 míst. Celkem má školka kapacitu 670 míst. Město je zřizovatelem tří základních škol. Dále ve městě působí Základní škola praktická a Základní škola speciální zřízená Zlínským krajem. Krajský úřad je zřizovatelem dvou středních škol na území Otrokovic, a to Gymnázia Otrokovice, které umožňuje čtyř, šesti a osmileté studium; Gymnázium je smluvním partnerem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně; a Střední průmyslová škola Otrokovice, která nabízí obory strojírenské, stavební, elektro a služby. Střední odborné školství je zaměřeno na technické oblasti, které odráží regionální poptávku na trhu práce. Ve městě působí i Základní umělecká škola.

3.8 Doprava

Díky své poloze na důležitých silničních a železničních tazích jsou Otrokovice vstupní branou Zlínského kraje. Do Otrokovic však vedou také dopravní cesty říční a potenciálně i letecké.

V rámci vlakové dopravy je místo významným železničním uzlem na trase Baltického koridoru. V roce 2009 modernizovaný přednádražní prostor umožňuje cestujícím plynulé propojení jednotlivých způsobů dopravy. Železniční doprava ve městě neslouží však jen pro osobní přepravu. Do jednotlivých průmyslových areálů (Barum, Teplárna, Toma a PSG) vedou železniční vlečky v soukromém vlastnictví.

Město má výborné silniční napojení prostřednictvím D55 (bohužel se čeká na realizaci jiho-východního obchvatu, a tak je využíváno silnice I/49) na D1, díky které má přímé dopravní napojení s hlavním městem Praha, s Brnem i s Ostravou. D55 umožňuje přímý směr sever-jih, tedy Přerov, Olomouc, Hradec Králové, či jižně Uherské Hradiště, popř. po D2 do Bratislavy a Vídně. Významné je také spojení silnicí I/49 se Zlínem, Vsetínem a dále směrem na Slovensko.

Městskou hromadnou dopravu v Otrokovicích zajišťuje Dopravní společnost Zlín - Otrokovice, s. r. o., v rámci Zlínské integrované dopravy, která zajišťuje přepravu cestujících na území města Zlína a přilehlých obcích včetně města Otrokovice prostřednictvím jednoho dokladu. Do tohoto systému jsou zapojeny České dráhy, a. s., a Dopravní společnost Zlín-Otrokovice, s. r. o. Městská hromadná doprava po Otrokovicích je zajištěna autobusy a trolejbusy.

Z pohledu dopravního však nelze nezpomenout stále se rozšiřující síť cyklostezek propojující jednotlivé části města i okolí. Zejména však cyklostezka podél řeky Moravy a obnoveného Baťova kanálu je významným turistickým místem. Je součástí cyklotrasy č. 47 Olomouc – Kroměříž – Uherské Hradiště – Hodonín. Jízdu po ní je možné kombinovat s plavbou lodí po Baťově kanálu.

Vodní doprava je zajištěna vodní cestou řeky Moravy a průplavy Otrokovice-Rohatec, neboli „Baťovým plavebním kanálem“.

Otrokovice se mohou honosit také vlastním letištěm, které poskytuje vnitrostátní neveřejnou dopravu.

I přes poměrně propracovaný systém hromadné dopravy se město potýká s nedostatkem parkovacích míst. To se snaží regulovat možností pouze krátkodobého parkování v nejvytíženějších částech města. Jako nástroj využívá parkovacích kotoučů.

3.9 Životní prostředí

Vzhledem k průmyslovému rázu města je životní prostředí v Otrokovicích problematické. Především střed města trápí výfukové emise vozidel, která městem projíždí. To je jeden z důvodů, proč místní radnice apeluje na ministerstvo dopravy, aby úsek D55 byl oproštěn od poplatku a využíván tak jako obchvat Otrokovic. O kvalitě ovzduší v centru města informuje od počátku roku 2015 nový světlený panel. Ten avizuje hodnoty jako směr větru, vlhkost, koncentraci oxidů dusíku, oxidu uhelnatého i polévatvého prachu. Některé části města jsou však ohroženy také zápachem z gumárenského průmyslu nebo čistírny odpadních vod, případně kafilerie, což má samozřejmě vliv i na obyvatele a návštěvníky města. Je to jeden z důvodů, proč dochází často ke konfrontacím mezi obyvateli a městským úřadem, na který je vyvíjen nátlak, aby zajistil občanům kvalitnější životní prostředí.

Obrázek 4: Bahňák při povodních v roce 1997



Zdroj: www.otrokovice.info/kronika, autor: Jan Drda

Zápach a emise však nejsou jediným problémem z hlediska životního prostředí. Město je vzhledem k poloze a blízkosti řek Dřevnice a Moravy vystaveno také značnému povodňovému riziku. Jednu z největších záplav město zažilo v roce 1997. Od té doby bylo na území

města vystavěno hned několik protipovodňových stěn a hrází, které chrání občany a jejich obydlí na většině území Otrokovic před přívaly vody.

4 ZPRACUJTE ANALÝZU BYTOVÉ POLITIKY, PRIVATIZACE A STAVU HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA OTROKOVICE.

Tato kapitola je věnována bytové politice města Otrokovice a analyzuje hlavní nástroje její aplikace. Následuje analýza bytového fondu města, která zobrazuje stručný přehled bytů a domů ve městě. Závěr kapitoly je věnován porovnání cen bytů v Otrokovicích s cenami bytů ve městech Vsetín, Uherské Hradiště a Kroměříž.

4.1 Analýza bytové politiky města Otrokovice

Město Otrokovice nemá zpracován strategický dokument, ve kterém by byla analyzována bytová politika a strategie vedoucí k jejímu zefektivnění.

I přesto se však město snaží bydlení podporovat. Jednou z takových podpor je možnost využití úvěru z fondu rozvoje bydlení. Ten lze poskytnout na provedení přístavby, nástavby a stavební úpravy v souladu se stavebním zákonem. Dále pak na provádění oprav a údržby bytových domů, rodinných domů nebo jednotlivých bytů, jejichž rozsah je nad rámec běžných oprav a udržovacích prací souvisejících s jejich užíváním. Výše úvěru na jeden účel může být maximálně 250 tisíc Kč na jednotlivý případ.

Město podporuje i individuální rodinnou výstavbu, a to především hledáním nových ploch vhodných pro tuto výstavbu. V další etapě budou vykoupeny pozemky od soukromých vlastníků, na které bude z prostředků města zajištěna technická infrastruktura a následně budou odprodány zájemcům.

Další z kroků bytové politiky je pronájem jednoho z 346 bytů. Některé z nich jsou nástrojem podpory osob s nízkými příjmy, některé slouží jako byty sociální, jiné jsou umístěny v domech se zvláštním určením či jako byty školnické, ale nejvíce z nich je určeno pro tržní nájem.

S hromadným bydlením jde ruku v ruce potřeba parkovacích míst. Tento problém zužuje většinu měst, ne jinak je tomu v Otrokovicích. V centrální části, u vlakového nádraží a u většiny mateřských a základních škol je parkování omezeno v určité denní době parkovacími kotoučky. Délka možného parkování je dána místem. Např. v okolí mateřských a základních škol či u polikliniky je délka možného parkování kratší než v centrální části, kde parkovací místa slouží k odstavení vozidla v případě, že občan potřebuje vyřídit své záležitosti na úřadech, v bankách nebo přilehlých obchodech.

4.2 Analýza privatizace bytů města Otrokovice

Roku 1961 byla založena Domovní správa v Otrokovicích, která navazovala na dřívější správu bytového fondu při tehdejších městském národním výboru v Otrokovicích. Firma Baťa na Bahňáku vystavěla 335 domků. Ty však zaměstnancům neprodávala, pouze je nechávala v nájmu. Až po 2. světové válce bylo přistoupeno k výstavbě bytových domů, v této době byly na Bahňáku postaveny 3 činžovní domy se 160 byty. Od roku 1950 do 1960 bylo postaveno dalších 16 činžovních domů pro 432 rodin na Bahňáku a Moravanském sídlišti (u nádraží). Tyto domy byly postaveny z cihel. Začátkem 60. let byla připravena výstavba moderního rozsáhlého sídliště Trávníky, které čítalo 29 obytných komplexů se 2 063 byty. Do této doby náleželo správcovství bytového fondu výrobním podnikům jako byl Svit, Moravan, Kožnak aj. Bylo zřejmé, že se tyto organizace nemohou jednotlivě starat o zajištění vytápění a dodávku teplé užitkové vody do připravovaného sídliště, proto byla založena k 01.01.1961 Domovní správa. Základní podmínkou k jejímu založení bylo sloučení veškerého podnikového bytového fondu, jenž tvořil převážnou většinu bytů, s asi 60 byty ve vlastnictví tehdejšího Národního výboru Otrokovice. Celkový počet bytových jednotek v té době činil 1 651. Následný rozvoj Otrokovic probíhal na sídlišti Střed. Domovní správa přebrala v roce 1961 42 bytových jednotek na Bahňáku, dále v roce 1970 40 jednotek v Havlíčkově ulici (u nádraží), v roce 1972 opět na Bahňáku 12 bytových jednotek. Rok 1974 znamenal dokončení části sídliště Trávníky, což znamenalo navýšení bytového fondu o dalších 132 bytů. V roce 1976 byl dokončen a předán do užívání dům pro tělesně postižené na Trávníkách s kapacitou 37 bytových jednotek. V letech 1978 a 1979 byly dokončeny další bloky na Trávníkách, kde vzniklo dalších 44 bytů. Rok 1980 znamenal přebrání bytového fondu z dokončeného sídliště Střed 60 bytových jednotek. V roce 1981 se rozrostl bytový fond o 109 a následující rok o dalších 110 garsoniér. Rok 1982 přinesl dalších 30 bytových jednotek ze sídliště Střed. Ve zprávě vytvořené k 25. výročí organizace bytového hospodářství Otrokovice (Janková a spol., 1985) je uvedeno, že roku 1983 měla ve správě Domovní správa 114 bytů. Ostatní spadají do správy národního podniku Moravan a Stavebního bytového družstva Trávníky. Nárůst počtu bytů především na sídlišti Střed byl podmíněn rozvojem nové pneumatikárny, protože největší část bytů v této aglomeraci byla tzv. družstevně-stabilizační ve prospěch pneumatikárny. Roku 1976 byla přejmenována Domovní správa na Organizaci bytového hospodářství s tím, že se pracovní náplň nezměnila, stejným způsobem byla organizace přejmenována roku 1989 na By-

tové hospodářství, státní podnik. V roce 1993 došlo k oddělení části podniku, která se zabývala správou městských bytů. Tento nově vzniklý subjekt se nazýval Správa nemovitostí města Otrokovice, zřizovatelem bylo město Otrokovice a zároveň město tomuto subjektu přidalo i ostatní nemovitosti např. školy, školky a tělovýchovná zařízení.

V rámci politických změn po roce 1990 došlo také ke změně v přístupu vlastnictví bytů v baťových domcích i bytových domech, které byly od roku 1991 ve vlastnictví města Otrokovice. Především po roce 1995 docházelo k rozsáhlému převodu bytů z vlastnictví obce do vlastnictví jejich dřívějších nájemníků. To znamenalo, že úbytek obecního bytového fondu byl v roce 1999 tak vysoký, že si to vyžádalo změnu při spravování a zajištění provozu bytů, které v té době ještě zůstaly ve vlastnictví města. V roce 1999 byla zrušena příspěvková organizace Správa nemovitostí města Otrokovice (TEHOS, 2016). Trend prodeje obecních bytů převládá do dnešní doby. O postupném odprodeji bytů v majetku města vypovídá také aktualita ze současné doby, kdy dle mluvčí městského úřadu Otrokovice město vyhláší výběrové řízení na odprodej dvou bytových jednotek (Městský úřad Otrokovice, 2016).

4.3 Analýza hromadného bydlení města Otrokovice

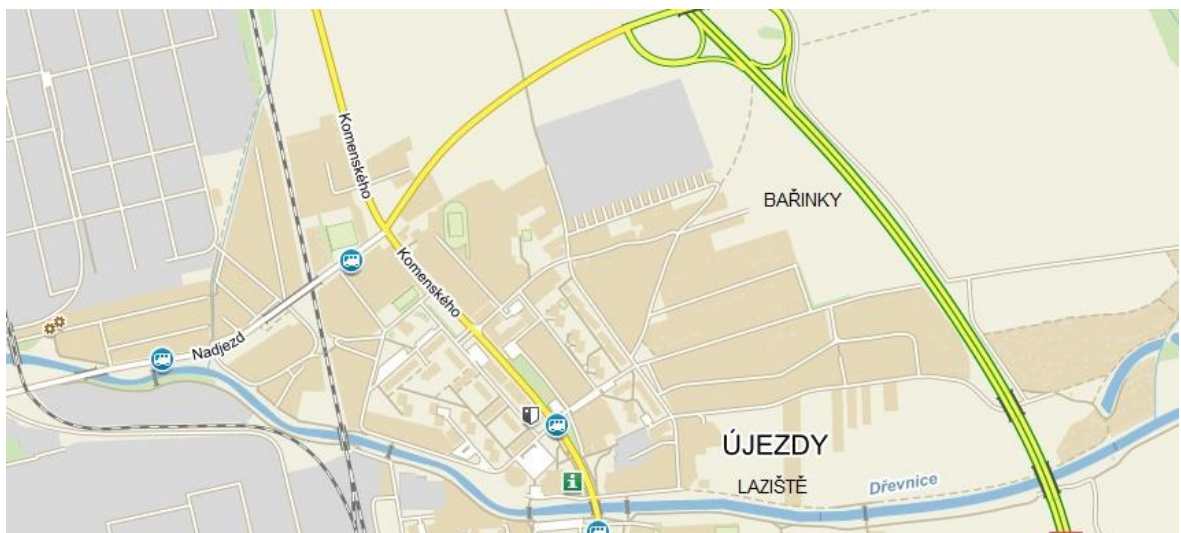
K rozvoji hromadného bydlení došlo po 2. světové válce z důvodu nedostupnosti stavebních materiálů, kdy výstavba bytových domů nahradila především výstavbu baťovských domků určených pro 4, 2 nebo 1 rodinu. Vzniklo tak nové sídliště u nádraží, Trávníky a Bahňák. Nová výstavba panelových domů se nevyhnula ani centrální části města, čímž brzy došlo ke zmírnění rozdílů mezi starými Otrokovicemi a novými sídlišti, původní zástavba totiž byla vystřídána novou určenou pro hromadné bydlení.

Obrázek 5: Plánek města Otrokovice



zdroj: malovanemapy.cz

Obrázek 6: Situační snímek – oblast Bařinky a D55



Zdroj: www.mapy.cz

Dle informací místních realitní kanceláře M&M reality holding, a.s., jsou nejvíce poptávány byty o dispozici 1+kk, 1+1 a byty o dispozici 3+1. V současné době jsou nejméně poptávány byty o velikosti 2+1. Poptávka po bytech tvoří asi 72 % poptávky po realitách. Mezi nejvíce poptávané lokality patří sídliště Střed a taktéž cihlové domy bařovského stylu na Bahňáku.

Největší zájem o nemovitosti jeví kupující ve věku 25-35 let a lidé ve věku nad 60 let. Ti poptávají malometrážní byty poté, co svůj větší byt přenechali potomkům.

V současné době se na území města nachází 190 panelový domů, které jsou situovány v následujících sídelních jednotkách:

- Trávníky,
- Bahňák – západ,
- Otrokovice – k Jaříči,
- Otrokovice střed,
- U nádraží.

Obrázek 7: Situace s vymezením jednotlivých ZSJ na území Otrokovic s panelovými sídlišti



Zdroj: www.mapy.cz, dopracování vlastní

Město je vlastníkem pouze 2 panelových domů (1 %). Oba se nacházejí v ZSJ U nádraží. Bytová družstva vlastní 23 panelových domů (12 %) na Trávníkách, v centrální části města i U nádraží. Bytové družstvo nevlastní žádný panelový dům pouze v oblasti ZSJ Bahňák - západ. Nejhojněji zastoupené je společné vlastnictví bytových jednotek (87 %), které proplétá celé území města.

Tabulka 3: Rozdělení panelových domů dle ZSJ a dle vlastnictví

ZSJ	Katastrální území	Vlastník			Celkem panelových domů
		město	bytové družstvo	SVJ	
Trávníky	Kvítkovice u Otrokovic	0	5	87	92
Bahňák - západ	Otrokovice	0	0	4	4
Otrokovice - k Jaříči	Otrokovice	0	5	19	24
Otrokovice - střed	Otrokovice	0	6	28	34
U nádraží	Otrokovice	2	7	27	36
celkem		2	23	165	190

Zdroj: Katastrální úřad, zpracování vlastní

4.4 Porovnání hromadného bydlení města Otrokovice s jinými městy

Aby bylo možné získat objektivní pohled na ceny bytů v Otrokovicích, je nutné porovnat tyto ceny s dalšími obvyklými v jiných městech. Informace byly získány při osobních schůzce v realitní kanceláři společnosti M&M reality holding, a.s.

Tabulka 4: Porovnání cen zrekonstruovaného bytu 3+1 o podlahové ploše 65 m² v soukromém vlastnictví

Město	Průměrná prodejní cena (v Kč/byt)	Průměrné nájemné (v Kč/byt/měsíc)
Vsetín	1 200 000	8 500
Kroměříž	1 150 000	8 000
UH	1 200 000	8 000
Otrokovice	1 250 000	8 500

Zdroj: M&M reality holding, a.s., zpracování vlastní

Tabulka 5: Porovnání cen zrekonstruovaného bytu 2+1 o podlahové ploše 54 m² v soukromém vlastnictví

Město	Průměrná prodejní cena (v Kč/byt)	Průměrné nájemné (v Kč/byt/měsíc)
Vsetín	1 100 000	6 500
Kroměříž	1 000 000	5 500
UH	1 050 000	5 000
Otrokovice	1 150 000	6 000

Zdroj: M&M reality holding, a.s., zpracování vlastní

Tabulka 6: Porovnání cen zrekonstruovaného bytu 1+1 o podlahové ploše 34 m² v soukromém vlastnictví

Město	Průměrná prodejní cena (v Kč/byt)	Průměrné nájemné (v Kč/byt/měsíc)
Vsetín	850 000	4 000
Kroměříž	950 000	4 500
UH	900 000	4 000
Otrokovice	950 000	4 500

Zdroj: M&M reality holding, a.s., zpracování vlastní

5 ANALYZUJTE A VYHODNOŤTE PROCES REGENERACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ VE MĚSTĚ OTROKOVICE

Analýza regenerace panelových domů na sídlištích v Otrokovicích uvedená v této kapitole zobrazuje stav panelových domů v jednotlivých ZSJ, který byl zjištěn terénním průzkumem. Panelové domy jsou rozděleny do skupin podle vlastníka a následně členěny dle stavu regenerace. V závěru kapitoly je provedeno vyhodnocení provedených regenerací v závislosti na vlastníkovi a stáří panelového domu.

5.1 Stav oprav panelových domů

Místním šetřením byl zjišťován stav jednotlivých panelových domů.

Na území města je z celkového počtu 190 panelových domů 162 domů po kompletní úpravě, což činí 85 %. Částečnou revitalizací prošlo 27 panelových domů, tedy 33 % z celkového množství panelových domů na území města. Pouze jeden panelový dům je stále v původním stavu, a to dům na ulici J. Jabůrkové, ve kterém vedle nájemního bydlení a občanské vybavenosti v podobě prodejny akvaristiky sídlí také Finanční úřad. Tento dům je ve vlastnictví města Otrokovice.

Panelové domy ve vlastnictví města jsou dva a nacházejí se v ZSJ U nádraží. Jejich stav je diametrálně rozdílný. Jeden je v původním stavu a druhý prošel kompletní rekonstrukcí. Stavební bytové družstvo Trávníky má ve svém majetku 19 (82 %) zcela zrekonstruovaných panelových domů a 4 (18 %) částečně zrekonstruované. Vlastníci bytových jednotek zcela revitalizovali 86 % panelových domů ve svém vlastnictví a částečně 14 %.

Tabulka 7: Regenerace panelových domů v jednotlivých ZSJ rozdělených dle vlastnictví panelových domů

ZSJ	Katastrální území	Regenerace			Celkem panelových domů
		bez oprav	částečná	kompletní	

ve vlastnictví města:

Trávníky	Kvítkovice u Otrokovic	0	0	0	0
Bahňák - západ	Otrokovice	0	0	0	0
Otrokovice - k Jaříči	Otrokovice	0	0	0	0
Otrokovice - střed	Otrokovice	0	0	0	0
U nádraží	Otrokovice	1	0	1	2

ve vlastnictví bytového družstva:

Trávníky	Kvítkovice u Otrokovic	0	1	4	5
Bahňák - západ	Otrokovice	0	0	0	0
Otrokovice - k Jaříči	Otrokovice	0	1	4	5
Otrokovice - střed	Otrokovice	0	1	5	6
U nádraží	Otrokovice	0	1	6	7

ve vlastnictví SVJ:

Trávníky	Kvítkovice u Otrokovic	0	11	76	87
Bahňák - západ	Otrokovice	0	0	4	4
Otrokovice - k Jaříči	Otrokovice	0	7	12	19
Otrokovice - střed	Otrokovice	0	2	26	28
U nádraží	Otrokovice	0	3	24	27

celkem:

Trávníky	Kvítkovice u Otrokovic	0	12	80	92
Bahňák - západ	Otrokovice	0	0	4	4
Otrokovice - k Jaříči	Otrokovice	0	8	16	24
Otrokovice - střed	Otrokovice	0	3	31	34
U nádraží	Otrokovice	1	4	31	36

Zdroj: terénní šetření, zpracování vlastní

Tabulka 8: Struktura panelových domů v jednotlivých ZSJ dle období výstavby

ZSJ/období	1961-1970	1971-1980	1981-1990	celkem
Trávníky	23	69	0	92
Bahňák - západ	0	4	0	4
Otrokovice - k Jaříči	0	16	8	24
Otrokovice - střed	1	30	3	34
U nádraží	0	0	36	36
Celkem	24	119	47	190

Zdroj dat: ČSÚ, zpracování vlastní

5.2 Vyhodnocení stavu oprav panelových domů

Preferenci města na opravu panelových domů ve svém vlastnictví nelze stanovit. V tomto případě je vzorek malý a nevypovídající, protože jeden panelový dům je po kompletní rekonstrukci, ale druhý je stále v původním stavu. Při srovnání domů bytového družstva a SVJ je zřejmé, že se oba subjekty o majetek starají a do rekonstrukcí investují. Bytové družstvo kompletně zrekonstruovalo nepatrně větší podíl svých domů.

Bytový fond v Otrokovicích pochází především z období let 1971 a 1980. Nejvíce nejstarších panelových domů se nachází v ZSJ Trávníky. Výstavba těchto budov probíhala v rámci první etapy výstavby sídliště Trávníky. Naopak nejnovější panelové domy se nacházejí v ZSJ U nádraží, která je spolu s nimi tvořena cihlovými bytovými domy ze 60. let 20. století.

6 NAVRHNĚTE PROJEKT PRO ZLEPŠENÍ STAVU HROMADNÉHO BYDLENÍ A OPATŘENÍ NA ZVÝŠENÍ EFEKTIVNOSTI NÁSTROJŮ BYTOVÉ PLOTIKY MĚSTA OTROKOVIC

Tato kapitola představuje návrhovou část diplomové práce. Hlavním cílem je navrhnout vhodný projekt, který přispěje ke zlepšení stavu hromadného bydlení včetně veřejného prostranství v Otrokovicích. Pro návrhový projekt jsem si vybrala oblast ZSJ Otrokovice – k Jařiči a zdejší sídliště umístěné v centrální části města.

V úvodu podkapitoly je popsán stávající stav zástavby a veřejného prostranství vybrané lokality a následuje navržený projekt na zlepšení prostředí tohoto území. V závěru jsem provedla cenovou kalkulaci navrženého projektu.

Obrázek 8: Situační snímek polohy ZSJ Otrokovice – k Jařiči



Zdroj: Katastrální úřad

6.1 Projekt pro zlepšení stavu hromadného bydlení v Otrokovicích

Název akce: Regenerace panelového sídliště Otrokovice – k Jiřiči

Projekt: Otrokovice – sídliště Otrokovice – k Jiřiči

Obec: Otrokovice, nám. 3. května 1340

Kraj: Zlínský

Realizace: 06/2016 – 09/2016

Popis lokality:

Základní sídelní jednotka Otrokovice – k Jiřiči se nachází v centrální části města. Je charakteristická zástavbou jak panelových domů, tak také rodinných. V západní části je území zastavěno staršími rodinnými domy. V severní části probíhá nová výstavba individuálního bydlení. V jihozápadním výběžku lokality, za silnicí D55, je situována zahrádkářská kolonie Radovánky.

Původní stav:

V řešené lokalitě leží sídliště čítající na 24 panelových domů. Z nich je 16 zcela zrekonstruovaných, ale u panelových domů s adresou:

- Na Uličce 1359, 1361 a 1362 a Čechova 1381 nejsou zatepleny boční strany panelového domu,
- Na Uličce 1361 a Čechova 1381 chybí kompletní zateplení pláště,
- Na Uličce 1361 nejsou vyměněny vstupní dveře a
- Čechova 1381 nejsou vyměněny balkony.

Z uvedeného plyne, že 17 % panelových domů chybí zateplení bočních stěn panelového domu, 8 % panelových domů řešeného sídliště nemá zateplený plášť, a 4 % nemají vyměněny vstupní dveře ani balkony.

Na veřejném prostranství v lokalitě Otrokovice – k Jiřiči se nachází několik dětských hřišť, z nichž dvě jsou v nevyhovujícím stavu. V blízkém okolí se nachází komplex garáží využívaných obyvateli sídliště, jehož příjezdová komunikace je neudržovaná a chybí veřejné osvětlení. Chodníky na sídlišti jsou ve většině případů původní asfaltové. V průběhu výstavby nových domů a jejich rekonstrukcí došlo na mnoha místech k prořezání asfaltového

povrchu komunikace a následnému propadu či rozestupu spáry. Stav chodníků je tedy nevyhovující. V lokalitě je nedostatek parkovacích míst. Někteří obyvatelé by uvítali možnost sušení prádla před panelovým domem. V současné době jsou na sídlišti umístěny dva sušáky na prádlo, nicméně oba jsou zrezivělé a jeden zarostlý v keři. Při terénním šetření bylo zjištěno i značné množství exkrementů nejen v zeleni.

Navrhované řešení:

- 1) Zateplení bočních stran panelových domů Na Uličce 1359, 1361 a 1362 a Čechova 1381.
- 2) Zateplení pláště panelových domů Na Uličce 1361 a Čechova 1381.
- 3) Výměna vstupních dveří panelového domu Na Uličce 1361.
- 4) Výměna balkonů panelového domu Čechova 1381.
- 5) Rekonstrukce dětského hřiště před panelovým domem Na Uličce u domu č. p. 1359 spočívající především ve zhotovení nového povrchu, který bude vyhovovat současným normám (např. norma ČSN EN 1176-1 uvádí, že pod celým zařízením dětského hřiště s výškou volného pádu větší než 600 mm a/nebo pod zařízením vyvolávající nucený pohyb těla uživatele, musí být celá dopadová plocha pokryta povrchem tlumícím dopad). Navrhují povrch z litého polyuretanu. Hřiště navrhují doplnit o houpačí síť. Zázemí pro rodiče doplnit stojanem na kola.
- 6) V nevyhovujícím stavu je také hřiště za domy Smetanova 1371 a 1372. Lze ho využívat pro nohejbal, házenou, fotbal, florbal, vybíjenou či jiné míčové hry. Hřiště potřebuje nutně nový povrch, protože současný asfaltový je do značné míry popraskaný. Dále navrhují toto hřiště oplotit, a to z důvodu bezprostřední blízkosti chodníku a bytového domu.
- 7) Hřiště na křižovatce ulic Hložkova a B. Němcové doplnit o branky, vyměnit stávající nevyhovující sloupy na síť pro míčové hry, naplánovat pravidelnou údržbu travního porostu, vyměnit stávající průlezky za vyhovující normám, doplnit vhodný povrch pod nově instalované průlezky. Místo je vhodné pro exteriérovou lezeckou stěnu. Vše doplnit o mobiliář (lavičky, stůl a odpadkové koše).
- 8) Doplnit mobiliář o lavičky, odpadkové koše, stojany se sáčky na psí exkrementy a stojany určené k sušení prádla.
- 9) Mezi domy Na Uličce 1358 a Smetanova 1363 navrhují vystavět oplocení o rozměrech 10 x 20 m, které bude sloužit k venčení psů. V tomto prostoru bude moci majitel

svého psa volně vypustit. U vstupu doporučuji instalovat stojan se sáčky na psí exkrementy a odpadkový koš.

- 10) Rekonstrukce příjezdové komunikace ke garážím na ulici Smetanova vč. doplnění chybějícího veřejného osvětlení.
- 11) Nový povrch chodníků ze zámkové dlažby, především kolem silnice ul. Smetanova, Hložkova a Na Uličce.
- 12) Rozšířit parkovací stání před MŠ J. Žižky směrem k ulici Smetanova. Místo pro parkování je možné rozšířit o 30 m, čímž vznikne dalších nejméně 10 parkovacích míst.

Tabulka 9: Orientační cenová kalkulace

Činnost	Množství	Orientační cena za jednotku (v Kč)	Orientační cena celkem (v Kč)
Úkol č. 1			1 080 000
Zateplení bočních stěn panelových domů	4 domy	270 000	1 080 000
Úkol č. 2			2 160 000
Zateplení pláště panelových domů	2 domy	1 080 000	2 160 000
Úkol č. 3			80 000
Výměna vstupních dveří	1 dům	80 000	80 000
Úkol č. 4			640 000
Výměna balkonů	1 dům (32 ks)	20 000	640 000
Úkol č. 5			48 000
Povrch z litého polyuretanu	30 m ²	1 000	30 000
Houpací síť (hnízdo)	1 ks	8 000	8 000
Stojan na kolo	2 ks	5 000	10 000
Úkol č. 6			396 000
Demoliční práce	320 m ²	100	32 000
Povrch hřiště z litého asfaltu + podklad	320 m ²	350	112 000
Oplocení hřiště (ohrazení vč. ochranných sítí)	84 m	3 000	252 000

Úkol č. 7			114 000
Branka	2 ks	3 000	6 000
Sloupy na síť	2 ks	1 000	2 000
Údržba zeleně		2 000	2 000
Nové prvky vč. demontáže původních prvků	2 ks	4 000	8 000
Povrch z litého polyuretanu	35 m ²	1 000	35 000
Lezecká stěna	1 ks	30 000	30 000
Lavička	4 ks	5 000	20 000
Stůl	1 ks	7 000	7 000
Odpadkový koš	2 ks	2 000	4 000
Úkol č. 8			56 000
Lavička	6 ks	5 000	30 000
Odpadkový koš	6 ks	2 000	12 000
Stojan na sáčky na psí exkrementy	3 ks	2 000	6 000
Stojan na šňůru na prádlo	4 ks	1 000	8 000
Úkol č. 9			49 000
Oplocení vč. branky	60 m	750	45 000
Odpadkový koš	1 ks	2 000	2 000
Stojan na sáčky na psí exkrementy	1 ks	2 000	2 000
Úkol č. 10			1 700 000
Vyafaltování příjezdové komunikace	1200 m ²	1 000	1 200 000
Veřejné osvětlení	10 ks	50 000	500 000
Úkol č. 11			1 625 000
Výstavba dlažby	2500 m ²	650	1 625 000
Úkol č. 12			1 800 000
Výstavba 30 parkovacích míst	30 míst	60 000	1 800 000
Celkové náklady za navrhovaný projekt			9 748 000

Zdroj: vlastní

Celková cena navržené regenerace sídliště Otrokovice – k Jaříči je přibližně 9 748 000 Kč. Vzhledem k vlastnictví panelových domů tvoří soukromé náklady 3 960 000 Kč. V rozpočtu města Otrokovice by tedy v případě realizace tohoto projektu mělo být počítáno s částkou 5 788 000 Kč.

7 ZÁVĚR

Diplomová práce je zaměřená na hromadné bydlení především v panelových domech na území města Otrokovice a na bytovou politiku města Otrokovice.

Město se bytovou politikou aktivně zabývá. Svoji pozornost soustřeďuje jak na problematiku bytových domů a sídlišť, tak také na pozemkovou politiku. Bytový fond je z velké části ve společenství vlastníků jednotek. Na území města je 34 panelových domů ve vlastnictví bytového družstva. Ve vlastnictví města jsou dva panelové domy, z nichž jeden je po kompletní rekonstrukci a druhý je v původním stavu.

Všechna sídliště ve městě procházejí postupně regenerací. Vlastníci bytových domů opravují své nemovitosti, město revitalizuje veřejná prostranství a technickou infrastrukturu. Jak vyplynulo z provedeného terénního šetření, regenerace panelových domů probíhá většinou postupně, ovšem většina panelových domů prošla kompletními opravami. Opravy jsou nutné především z důvodu vysoké energetické náročnosti, praskání pláště domu, zatékání střechou, koroze výstuží panelových bloků, koroze zábradlí balkonů a lodžii apod.

Hlavním cílem této práce bylo navrhnout projekt na zlepšení stavu hromadného bydlení města Otrokovice a zefektivnění nástrojů místní bytové politiky. Zaměřila jsem se na ZSJ Otrokovice - k Jařiči. Byly navrženy zbývající opravy bytových domů a rekonstrukce veřejného prostranství spočívající v obnově dvou dětských hřišť, předláždění chodníků v lokalitě, opravě příjezdové komunikace ke garážím, vybudování dalších parkovacích míst a pro volný pohyb psů vymezení oploceného prostoru.

Navrhovaným řešením by byla dokončena regenerace výše zmíněného sídliště, ovšem v Otrokovicích jsou další čtyři takových lokality, které vyžadují provedení analýzy daného území a následné návrhové řešení.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**Monografie:**

- [1] DONNER Christian. Housing Policies in the European Union. Viena, 2000, 566 stran, ISBN 3-9500417-4-5
- [2] KUDA, František a Martin LUX. Bydlení v regionech: důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení. 1. Vyd. Praha: Professional Publishing, 2010, 156 s. ISBN 978-80-7431-026-3.
- [3] LUND, Brian. Understanding Housing Policy. 1 st ed. Bristol: Policy Press, 2011, 336 p. ISBN 978-1-84741-631-4.
- [4] LUX, Martin et al. Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. 1. vyd., Praha: Professional Publishing, 2010, 152 s. ISBN 80-743-1026-4.
- [5] 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.
- [6] LUX, Martin, Tomáš KOSTELECKÝ. BYTOVÁ POLITIKA teorie a inovace v praxi. 1. vyd., Praha: SLON, 2012, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
- [7] MAPASS, Peter et al. Housing, Markets and Policy. 1st ed. New York: Routledge, 2010, 259 p. ISBN 0-203-87281-9.
- [8] OBŠASNÍK, Lukáš a Robert PŠENKO. Vyznejte se v paragrafech bydlení. 1. vyd. Brno: Bizbooks, 2014, 112 s. ISBN 978-80-265-0265-4.
- [9] POLÁKOVÁ Olga a spol. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha: EKOPRESS, 2006, 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- [10] ŠILHÁNKOVÁ Vladimíra. Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města. 1. vyd. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

Internetové zdroje:

- [1] ČECHOVÁ, 2016. Soustava panelových staveb [online]. [cit. 2013-02-05]. Dostupné z: https://www.vutbr.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=99311
- [2] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2016. Český statistický úřad[online]. [cit. 2016-03-04]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/>.
- [3] ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ, 2013. Nahlížení do KN [online]. [cit. 2013-02-05]. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberBudovu.aspx?typ=Stavba>.
- [4] MĚSTO OTROKOVICE, 2016. Integrovaný strategický rozvojový plán města Otrokovice 2014-2023 [online]. [cit. 2016-02-12]. Dostupné z: <http://www.otrokovice.cz/integrovaný-strategický-rozvojový-plan-mesta-otrokovice-2014-2023/ms-3766/p1=3766>
- [5] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, 2016a. Dotace a programy [online]. [cit. 2016-02-12]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytovapolitika/Bytova-politika/Programy-Dotace>
- [6] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, 2016b. Bytová politika [online]. [cit. 2016-03-25]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytovapolitika/Bytova-politika>
- [7] MRÁZIK, Peter, 2007. Problematika nájemního bydlení v České republice[online]. Diplomová práce. Brno, 2. 4. 2007 [cit. 2016-03-19]. Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce Roman Vaněk. Dostupné z: http://is.muni.cz/th/81602/pravf_m/diplomova_prace.pdf
- [8] POLÍR, 2011. Obytná panelová výstavba: Historie panelových domů [online]. Praha, [cit. 2013-01-22]. Dostupné z: <http://www.polir.cz/info/panelovavystavba/panelove-domy/>
- [9] PRVNÍ REVITALIZČNÍ, 2006. První revitalizační - rekonstrukce, revitalizace a zateplení panelových domů: 8 důvodů proč revitalizovat [online]. Ostrava, [cit. 2013-01-25]. Dostupné z: <http://www.prvnirevit.cz/8-duvodu-proc-revitalizovat/>
- [10] 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

-
- [11] STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ, 2016. Státní fond rozvoje bydlení [online]. [cit. 2016-03-12]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/>
- [12] TEHOS, 2016. Tehos [online]. [cit. 2016-02-12]. Dostupné z: <http://www.tehos.otrokovice.cz>
- [13] ZELENÁ ÚSPORÁM, 2009. Zelená úsporám [online]. [cit. 2016-01-31]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

a. s.	Akciová společnost
apod.	A podobně
atd.	A tak dále
č.	číslo
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
Kč	Korun českých
m ²	Metr čtvereční
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
např.	Například
OECD	Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj
popř.	Popřípadě
Sb.	Sbírkky
SLBD	Sčítání lidí, bytů a domů
s. r. o.	Společnost s ručením omezeným
SVJ	Společné vlastnictví jednotek
ZSJ	Základní sídelní jednotka

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obrázek 1: Geografická poloha města Otrokovice v rámci České republiky.....</i>	<i>28</i>
<i>Obrázek 2: Baťovský domek v původním stavu na Bahňáku v Otrokovicích</i>	<i>30</i>
<i>Obrázek 3: Situační snímek - Bařinky a silnice D55</i>	<i>39</i>
<i>Obrázek 4: Bahňák při povodních v roce 1997</i>	<i>44</i>
<i>Obrázek 5: Plánek města Otrokovice</i>	<i>49</i>
<i>Obrázek 6: Situační snímek – oblast Bařinky a D55</i>	<i>49</i>
<i>Obrázek 7: Situace s vymezením jednotlivých ZSJ na území Otrokovic s panelovými sídlišti</i>	<i>51</i>
<i>Obrázek 8: Situační snímek polohy ZSJ Otrokovice – k Jařiči.....</i>	<i>57</i>

SEZNAM TABULEK

- Tabulka 1: Porovnání domovního fondu Otrokovic a ČR Chyba! Záložka není definována.*
- Tabulka 2: Porovnání bytového fondu Otrokovic a ČR..... Chyba! Záložka není definována.*
- Tabulka 3: Rozdělení panelových domů dle ZSJ a dle vlastnictví . Chyba! Záložka není definována.*
- Tabulka 4: Porovnání cen zrekonstruovaného bytu 3+1 o podlahové ploše 65 m² v soukromém vlastnictví..... Chyba! Záložka není definována.*
- Tabulka 5: Porovnání cen zrekonstruovaného bytu 2+1 o podlahové ploše 54 m² v soukromém vlastnictví..... Chyba! Záložka není definována.*
- Tabulka 6: Porovnání cen zrekonstruovaného bytu 1+1 o podlahové ploše 34 m² v soukromém vlastnictví..... Chyba! Záložka není definována.*
- Tabulka 7: Regenerace panelových domů v jednotlivých ZSJ rozdělených dle vlastnictví panelových domů Chyba! Záložka není definována.*
- Tabulka 8: Struktura panelových domů v jednotlivých ZSJ dle období výstavby Chyba! Záložka není definována.*
- Tabulka 8: Orientační cenová kalkulace Chyba! Záložka není definována.*

SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf 1: Vývoj počtu obyvatel od roku 1900 po současnost</i>	<i>32</i>
<i>Graf 2: Struktura obyvatel Otrokovic podle věku</i>	<i>33</i>
<i>Graf 3: Struktura obyvatel Otrokovic podle nejvyššího dosaženého vzdělání</i>	<i>34</i>

SEZNAM PŘÍLOH

I. Typy panelových konstrukčních vrstev

PŘÍLOHA P I: TYPY PANELOVÝCH KONSTRUKČNÍCH VRSTEV

Typ konstrukční vrstvy	počet podlaží	výtah	Realizace
Výstavba v letech 1953 - 1962			
G 40, G 55, G56, G57, G57OL, G58, G59, G57-A, G573.P	4	ne	Zlín, Brno, Praha, Ostrava
	5	ne	
Výstavba v letech 1960 - 1970			
GOS64, GOS66	4	ne	Ostravsko
	8	ano	
Výstavba v letech 1962 - 1970			
T06, T02B, T02B3B, T02BA, T058, T02B-OS, T03B-OS	4	ne	celá ČR
	8	ano	
Výstavba v letech 1965 - 1970			
T06B-PSP, T06B-KV, T06B-E, T068, T068-KDU, T068-OL, T068-OS, T068-BTS, T068-OS-R, T068-OS-70	4	ne	celá ČR
	8	ano	
Výstavba od roku 1965			
T07B	4	ne	Ostravsko
Výstavba od roku 1965			
T08B	4	ne	Severní Čechy
	8	ano	
Výstavba od roku 1965			
T09B	2	ne	Severní Čechy
	3	ne	
Výstavba od roku 1965			
PS61, PS69, PS69/2	4	ne	Čechy
	8	ano	
Výstavba od roku 1965			
VMOS, VOS, VOS66, VPOS	12	ano	Ostravsko
	14	ano	
	16	ano	
	17	ano	
Výstavba od roku 1970			
BP70, BP70-RAC, BP70-OS-R	4	ne	celá ČR
	6	ano	
	8	ano	
	12	ano	
Výstavba od roku 1972			
BANKS I/II	4	ne	Severní Čechy
	8	ano	
	12	ano	

Výstavba od roku 1972

Larsen-Nilsen	4	ne	Praha
	8	ano	
	12	ano	

Výstavba od roku 1972

HKS-70, HK-69, HKS-G	4	ne	Severní Čechy
	8	ano	Východní Čechy

Výstavba od roku 1972

VVÚ-ETTA	4	ne	Praha
	12	ano	Severní Čechy

Výstavba od roku 1984

OP1.1, OP1.11, OP1.21, P1.11, P1.13	4	ne	celá ČR
	8	ano	
	12	ano	

Zdroj Skulinová, 2004, Čechová 2011, vlastní zpracování