

# Bytová politika a struktura hromadného bydlení města Zlín

Bc. Jiří Hynek

---

Diplomová práce  
2012



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: 2011/2012

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE (PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Jiří HYNEK**  
Osobní číslo: **M10505**  
Studijní program: **N 6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Bytová politika a stav hromadného bydlení města Zlína**

Zásady pro vypracování:

Úvod

### I. Teoretická část

- Vymezte teoretické základy v oblasti bytové politiky a teorie hromadného bydlení.
- Zhodnoťte současnou právní úpravu v oblasti bydlení a proveďte rozbor bytové politiky v ČR.
- Definujte metody použité při zpracování problematiky bytové politiky stavu hromadného bydlení města Zlín.

### II. Praktická část

- Zpracujte analýzu bytové politiky stavu hromadného bydlení města Zlín.
- Navrhněte opatření pro zlepšení stavu hromadného bydlení města Zlína.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

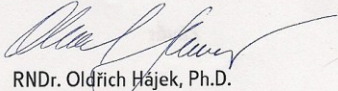
- [1] LUX, M. Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Praha: SLON, 2002. 287 s. ISBN 80-864-2912-1.
- [2] LUX, M. a KUDA, F. Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Praha: Professional Publishing, 2010. 152 s. ISBN 80-743-1026-4.
- [3] NOVÁKOVÁ, H. Abeceda bydlení: Lexikon pojmů z oblasti bydlení, nájemného a správy bytového fondu, Díl 1. 2. vyd. Praha: Polygon, 1998. 431 s. ISBN 80-859-6767-7.
- [4] POKLUDA, Z. Sedm století zlínských dějin. 2. doplň. a rozš. vyd. Zlín: Esprint, Nadace Tomáše Bati, 2006. 136 s. ISBN 80-239-7200-6.
- [5] POLÁKOVÁ, O. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-8692-90-35.

Vedoucí diplomové práce: RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
Datum zadání diplomové práce: 26. března 2012  
Termín odevzdání diplomové práce: 2. května 2012

Ve Zlíně dne 26. března 2012

  
prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
děkanka



  
RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.  
ředitel Ústavu

## PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prohlašuji, že:

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

Ve Zlíně 2.5.2012

J. Hrnčík

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

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

## **ABSTRAKT**

Diplomová práce se zabývá problematikou hromadného bydlení a bytové politiky na území města Zlín. Práce je rozdělena na dvě části teoretickou a praktickou. V teoretické části jsou popsány základní znalosti, pojmy a právní předpisy související s touto problematikou. Praktická část se zaměřuje na analýzu současného stavu hromadného bydlení na území města Zlín. V této části je také popsána bytová politika uplatňovaná magistrátem města Zlín. Součástí praktické části je návrh projektu revitalizace sídliště Podhoří.

Klíčová slova: hromadné bydlení, panelové sídliště, bytová politika, regenerace, revitalizace, bytové družstvo, společenství vlastníků

## **ABSTRACT**

This thesis deals with the problem of mass housing and housing policy in the city of Zlin. The work is divided on two parts, the theoretical part and practical part. In the theoretical section describes the basic knowledge, ideas and legislation related to this issue. The practical part is focused on analyzing the current state of mass housing in the town of Zlin. This section also describes the housing policy applied by the municipality of Zlin. The practical part also submitting proposal revitalization project of Podhoří.

Keywords: public housing, panel housing, housing policy, regeneration, revitalization, housing associations, owners

Tímto bych chtěl poděkovat především vedoucímu své diplomové práce RNDr. Pavlu Bednářovi PhD. za ochotnou pomoc a odborné rady při vypracování této práce. Dále děkuji všem ostatním, kteří mi poskytli cenné informace a byli mi nápomocni při vypracování této diplomové práce.

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

# OBSAH

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ÚVOD</b> .....                                                                       | <b>10</b> |
| <b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....                                                          | <b>11</b> |
| <b>1 DEFINICE ZKOUMANÉHO PROBLÉMU</b> .....                                             | <b>12</b> |
| 1.1 OBJEKT A PŘEDMĚT DIPLOMOVÉ PRÁCE .....                                              | 12        |
| 1.2 CÍLE DIPLOMOVÉ PRÁCE A JEJÍ STRUKTURA .....                                         | 12        |
| 1.3 VYMEZENÍ PRACOVNÍCH HYPOTÉZ.....                                                    | 13        |
| 1.4 METODY POUŽITÉ PŘI ANALÝZE HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA ZLÍN .....                      | 13        |
| <b>2 TEORETICKÉ ZÁKLADY</b> .....                                                       | <b>16</b> |
| 2.1 ZÁKLADNÍ TEORETICKÉ POJMY V OBLASTI HROMADNÉHO BYDLENÍ .....                        | 16        |
| 2.2 HISTORIE SÍDLIŠŤ V EVROPĚ .....                                                     | 17        |
| 2.3 REGENERACE A REVITALIZACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ.....                                   | 23        |
| 2.4 TRH S BYDLENÍM PO ROCE 1989 A PROCES DEREGULACE NÁJEMNÉHO .....                     | 27        |
| 2.5 STÁTNÍ BYTOVÁ POLITIKA A TVORBA BYTOVÝCH KONCEPCÍ NA ÚROVNI MĚST.....               | 28        |
| 2.5.1 Koncepce bytové politiky České republiky do roku 2020 .....                       | 28        |
| 2.6 TYPY PANELOVÝCH KONSTRUKČNÍ SOUSTAVY .....                                          | 30        |
| 2.6.1 Panelové konstrukční soustavy použité ve městě Zlín.....                          | 31        |
| 2.7 TECHNICKÉ PROBLÉMY PANELOVÝCH SOUSTAV .....                                         | 33        |
| 2.8 VÝVOJ BYTOVÉHO DRUŽSTEVNICTVÍ A VZNIK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ<br>JEDNOTEK .....      | 33        |
| 2.8.1 Současná legislativa v oblasti bytových družstev a společenství vlastníků.....    | 36        |
| <b>II PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....                                                          | <b>38</b> |
| <b>3 HISTORICKÝ VÝVOJ MĚSTA ZLÍN A JEHO PROSTOROVÁ<br/>STRUKTURA</b> .....              | <b>39</b> |
| 3.1 HISTORICKÝ VÝVOJ MĚSTA ZLÍN.....                                                    | 39        |
| 3.2 PROSTOROVÁ STRUKTURA MĚSTA ZLÍN .....                                               | 40        |
| <b>4 VÝVOJ HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA ZLÍN</b> .....                                      | <b>43</b> |
| 4.1 HROMADNÉ BYDLENÍ VE ZLÍNĚ DO ROKU 1945 .....                                        | 45        |
| 4.2 HROMADNÉ BYDLENÍ VE ZLÍNĚ 1945 – 1960.....                                          | 45        |
| 4.3 HROMADNÉ BYDLENÍ VE ZLÍNĚ 1961 -1990 .....                                          | 46        |
| 4.4 HROMADNÉ BYDLENÍ VE ZLÍNĚ PO ROCE 1990 .....                                        | 46        |
| 4.5 SOUČASNÉ BYTOVÉ DRUŽSTEVNICTVÍ VE MĚSTĚ ZLÍN .....                                  | 47        |
| <b>5 PROSTOROVÉ ZHODNOCENÍ SOUČASNÉHO STAVU<br/>HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA ZLÍN</b> ..... | <b>48</b> |



|          |                                                                                              |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1      | PŘÍKLADY REALIZOVANÝCH A PLÁNOVANÝCH PROJEKTŮ REGENERACE SÍDLIŠŤ<br>NA ÚZEMÍ MĚSTA ZLÍN..... | 57        |
| 5.2      | SHRNUTÍ FYZICKÉHO STAVU HROMADNÉHO BYDLENÍ V MĚSTĚ ZLÍN.....                                 | 59        |
| <b>6</b> | <b>SOUČASNÁ BYTOVÁ POLITIKA MĚSTA ZLÍN.....</b>                                              | <b>62</b> |
| <b>7</b> | <b>NÁVRH PROJEKTU: REVITALIZACE SÍDLIŠŤE PODHOŘÍ.....</b>                                    | <b>63</b> |
|          | <b>ZÁVĚR.....</b>                                                                            | <b>67</b> |
|          | <b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>                                                       | <b>69</b> |
|          | <b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>                                               | <b>72</b> |
|          | <b>SEZNAM OBRÁZKŮ.....</b>                                                                   | <b>73</b> |
|          | <b>SEZNAM TABULEK .....</b>                                                                  | <b>74</b> |
|          | <b>SEZNAM PŘÍLOH .....</b>                                                                   | <b>75</b> |

## ÚVOD

Tato práce je zaměřena na hromadné bydlení na území města Zlín, kde se snaží analyzovat současný stav hromadného bydlení a bytovou politiku, jež je ve Zlíně uplatňována.

Bydlení plní jednu ze základních potřeb člověka. Jako takové je velmi důležité pro samotný socioekonomický rozvoj společnosti. Je úzce spjaté s vývojem lidské společnosti již od jejího počátku. Bydlení také ovlivňuje vývoj člověka jako jednotlivce a může příznivě i nepříznivě ovlivnit jeho budoucí potenciál a roli ve společnosti. Při svém vývoji prošlo bydlení mnoha změnami, od jeskyně po dnešní moderní stavby.

Hromadné bydlení, na které je tato práce zaměřena, se poprvé jako pojem objevuje v 19. století v souvislosti se s růstem měst, který zapříčinila postupující industrializace a urbanizace. Budování hromadného bydlení mělo nejprve povahu výstavby dělnických kolonií. Jednalo se sice již o výstavbu s jistou mírou typizace, stále však nešlo o hromadné bydlení, jak jej známe dnes. Výstavba velké počtu typizovaných bytových domů na jednom místě, které tvoří sídliště, se prosazuje až po 2. světové válce jako řešení poválečné bytové krize. Na území tehdejšího Československa se začíná sídlištní zástavba plně rozvíjet v 50. letech minulého století. Typickým prvkem sídliště se od té doby stal panelový dům sestavený s prefabrikovaných dílů.

Hlavními výhodami výstavby panelových domů byla její rychlost a nízká finanční náročnost. Výstavba však měla i hodně nevýhod, například špatně provedené stavební práce. Samotné konstrukční řešení formou prefabrikovaných panelů přineslo mnoho obtíží s těmito domy, jde hlavně o vysokou energetickou náročnost, která je způsobena špatnou tepelněizolační vlastností použitého materiálu.

V současné době představují panelové sídliště zátěž pro mnohá města nejen v České republice. V našich podmínkách byla budoucnost panelových sídlišť dlouho diskutovaným tématem zvláště v 90. letech. Uvažovalo se i o jejich likvidaci a nahrazení novou výstavbou. Tato varianta se však ukázala z finančního a časového hlediska jako nereálná. Byla zvolena cesta revitalizace a prodloužení životnosti již vybudovaných panelových domů, který tvoří podstatnou část bytového fondu v ČR. Tato varianta je také výhodná, jelikož byty v panelových domech jsou levnější než nová výstavba a představují důležitou součást bytového fondu zejména pro mladé rodiny a starší obyvatele, pro něž jsou nové byty finančně nedosažitelné. Revitalizace hromadného bydlení a zejména panelových sídlišť je důležitá také proto, že pomáhá zamezit tomu, aby se z těchto sídlišť postupem času staly zanedbané oblasti obývané sociálně vyčleněnými skupinami obyvatel.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 DEFINICE ZKOUMANÉHO PROBLÉMU

### 1.1 Objekt a předmět diplomové práce

Objektem diplomové práce jsou objekty hromadného bydlení ve městě Zlín, které tvoří významnou část bytového fondu města. Hlavní důraz je kladen na panelovou výstavbu. Výstavba panelových domů byla ve Zlíně prováděna od roku 1954, budování prvního panelového sídliště bylo zahájeno v roce 1958. Podle Českého statistického úřadu (2011) se na území města Zlín nachází 11 566 trvale obydlených domů, z nichž 1683 je bytových a z těch 1296 spadá do kategorie hromadného bydlení. Celkem je ve městě 30 313 obydlených bytů. Panelových domů hromadného bydlení ve Zlíně se nachází celkem 735, což je 57% všech domů hromadného bydlení.

Předmětem diplomové práce je zjištění struktury a stavu hromadného bydlení ve městě Zlín s hlavním důrazem na panelové domy. V oblasti struktury hromadného bydlení se netýká pouze typového rozčlenění jednotlivých domů, ale také vlastnické struktury domů hromadného bydlení. V oblasti stavu je nejdůležitějším bodem stupeň oprav jednotlivých domů a jejich návaznost na vlastnickou strukturu. V rámci charakterizace problémů panelové výstavby bude uvedena historie výstavby sídlišť a popis jejich stavu jako celků.

### 1.2 Cíle diplomové práce a její struktura

Cílem práce je analýza stavu a struktury hromadného bydlení ve městě Zlín na základě sesbíraných dat a údajů jak z tištěných zdrojů tak přímo z terénu. Dále pokusit se zjistit zda existuje souvislost, a pokud ano jak silná, mezi vlastnickou strukturou a fyzickým stavem hromadného bydlení. V této oblasti totiž existuje velké množství kombinací, jelikož po roce 1989 došlo k privatizaci jednotlivých bytů a domů.

V teoretické části bude prvním důležitým bodem problematika sídlišť, jejich charakteristika a historické pozadí jejich vzniku. Budou zmíněny informace o revitalizaci a regeneraci panelových sídlišť. Stručně popíše programy státní podpory. Zmíním zásadní rozdíly v oblasti výstavby v jednotlivých obdobích od druhé světové války po dnešek a hlavní rozdíly mezi nimi. Posledním bodem teoretické části bude charakteristika metod použitých při analýze hromadného bydlení v praktické části.

Základem praktické části bude analýza hromadného bydlení města Zlín. Druhou částí práce bude návrh opatření pro zlepšení stavu hromadného bydlení ve městě Zlín.

### 1.3 Vymezení pracovních hypotéz

Je nutno stanovit hypotézy, které budou na základě sesbíraných dat a jejich následné analýzy buď potvrzeny, nebo vyvráceny.

1. Existence vazby mezi vlastnickou strukturou a fyzickým stavem domů hromadného bydlení.
2. Domy, které mají na starost menší subjekty, jako například společenství vlastníků, jsou lépe udržovány než domy ve správě města Zlín nebo SBD Budovatel.
3. V případě nejednotné vlastnické struktury bytových jednotek v domech je problém v komunikaci mezi jednotlivými subjekty v případě správy domu jako celku.

### 1.4 Metody použité při analýze hromadného bydlení města Zlín

Pro zpracování této diplomové práce bylo využito kvantitativních i kvalitativních metod výzkumu. Různorodost požadavků jednotlivých částí práce si vyžádala využití různých výzkumných metod a jejich kombinací v závislosti na potřebách té které části. Pro teoretickou část bylo nutné zejména studium odborné literatury, článků v odborných časopisech a elektronických zdrojů.

Základem praktické části jsou data shromážděná o domech hromadného bydlení na území města Zlín. Data se týkají stavu a struktury těchto domů. Při získávání těchto dat bylo využito údajů z databází Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního a Českého statistického úřadu, zde se jednalo zejména o data ze Sčítání lidu domů a bytů z let 2001 a 2011. Jednalo se především o údaje týkající se vlastnické struktury, data výstavby, památkové ochrany atd.

Důležitou součástí sběru dat o hromadném bydlení ve městě Zlín byl terénní výzkum. Ten proběhnul v prosinci 2011 a lednu 2012. V jeho průběhu bylo celkem zaznamenáno 1296 domů hromadného bydlení, které se nachází na území města Zlín. Terénní průzkum měl za cíl především zjištění fyzického stavu hromadného bydlení města Zlín.

Všechny tyto údaje byly zpracovány v programu IBM SPSS 20. Jejich spojením vznikl seznam domů hromadného bydlení města Zlína. O každém domu hromadného bydlení seznam obsahuje následující údaje:

- Pořadové číslo vytvoření záznamu – zachycuje pořadí vzniku záznamu
- Katastr

- Místní část
- Základní sídelní jednotka
- Ulice
- Číslo popisné
- Památková ochrana – zkoumá pouze, zda objekt je či není památkově chráněn
- Vlastnictví domu – tato proměnná je rozdělena na 23 kategorií na území města Zlín se vyskytují pouze: dům v soukromém vlastnictví, dům v družstevním vlastnictví mimo Budovatel SBD Zlín, dům ve vlastnictví společenství vlastníků, dům v obecním vlastnictví, dům ve vlastnictví Budovatel SBD Zlín, dům ve vlastnictví organizačních složek státu. Plus obsahuje jejich kombinace celkem 10 kategorií.
- Typ domu – zda jde o cihlu nebo panel
- Forma panelu – popisuje, zda jde o bodový nebo deskový dům
- Typ panelu – kategorie zaznamenává typ panelové konstrukce viz. oddíl panelové konstrukční soustavy použité ve městě Zlín
- Počet podlaží
- Výtah
- Balkon
- Počet garáží
- Opravy – důležitá proměnná popisující úroveň oprav jednotlivých domů hromadného bydlení. Kategorie jsou následující: bez oprav, oprava oken, oprava omítky a zateplení domu, oprava balkónů a (nebo) lodžii, oprava vstupu, oprava balkónů a vstupu, kompletní oprava  $\leq 50$  % domu, kompletní oprava  $\geq 50$  % domu, v rekonstrukci.
- Střešní nástavba – uvádí pouze zde je přítomna, nepopisuje její typ
- Nová výstavba – určuje, zde se jedná výstavbu po roce 1991
- Doba výstavby – rozděluje domy, které nespádají do kategorie novostaveb, podle roku výstavby na následující kategorie: 1920-1945, 1946-1960, 1961-1970, 1971-1980, 1981-1990

Software IBM SPSS 20 byl po shromáždění všech údajů použit k analýze dat. IBM SPSS umožňuje využívání kvantitativních metod, které lze použít při zjišťování možných vztahů mezi zkoumanými proměnnými. Jako výstup zpracuje program přehledné tabulky a grafy sloužící k jednoduché a výstižné prezentaci zjištěných výsledků analýz. V programu lze velmi rychle určit celkové počty, absolutní a relativní četnosti, čeho bylo využito například v tabulce zobrazující jednotlivé typy panelových domů ve městě Zlín. K analýze vztahů mezi dvě a více nominálními a ordinálními proměnnými byly použity kontingenční tabulky, k jejich vytvoření byla využita metoda „crosstabs“, která je součástí IBM SPSS. Pomocí Pearsonova chí-kvadrát testu je možné tyto hodnoty dále zkoumat a prokázat nebo vyvrátit existenci možných závislostí mezi nimi. Pearsonův chí-kvadrát test byl využit zejména pro důkaz nebo vyvrácení možných statistických vztahů mezi vlastnictvím jednotlivých nemovitostí a jejich opravami. Pro zobrazení vzájemných vztahů mezi proměnnými slouží korespondenční mapy. Tato metoda značně usnadňuje interpretaci kontingenčních tabulek.

## 2 TEORETICKÉ ZÁKLADY

Následující kapitola se snaží poskytnout alespoň základní teoretické podklady pro pochopení problematiky hromadného bydlení a bytové politiky.

### 2.1 Základní teoretické pojmy v oblasti hromadného bydlení

Definice jednotlivých pojmů v oblasti hromadného bydlení je převzata od Státního fondu rozvoje bydlení, jelikož je používána v mnoha dokumentech, které se zabývají podobnou tématikou.

**Bytový dům** je stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení. Za bytový dům se považuje stavba pro bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení a počet samostatných bytů je 4 a více; počet podlaží není určující. (Centrum regenerace panelových domů, 2009)

**Bytový dům postavený nepanelovou technologií** je bytový dům, který není postaven v žádné z typizovaných konstrukčních soustav panelových bytových domů. (Centrum regenerace panelových domů, 2009)

**Bytový dům postavený panelovou technologií** je bytový dům realizovaný pomocí typizovaného konstrukčního stěnového systému z prefabrikovaných panelů. (Centrum regenerace panelových domů, 2009)

**Bytová jednotka** je podle zákona o vlastnictví bytů definována jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Jednotkou se rozumí byt jako vymezená část domu podle tohoto zákona. (Centrum regenerace panelových domů, 2009)

**Dvouletkové byty** jsou výsledkem dvouletého plánu poválečné výstavby z let 1948–1950. Toto stavební období je charakteristické počínajícím rozvojem typizace, a to v první fázi dispoziční, posléze typizace z hlediska používaných technologií (zděné obvodové a nosné konstrukce, montované stropy) a prvková (schodiště). Zpravidla se jedná o dvou- až třípokojové byty s kompletním příslušenstvím, centrálním vytápěním a moderní přípravou teplé vody. (Centrum regenerace panelových domů, 2009)

**Komplexnost oprav bytových domů** – celková revitalizace je základní myšlenkou možnosti realizace opravy bytového domu. Komplexnost opravy se týká hlavně technicko-



energetických sanací. Jejich provedení ve vzájemné součinnosti přináší významné úspory v oblasti spotřeby energie v domě. (Centrum regenerace panelových domů, 2009)

**Obálka budovy** – všechny obvodové stěny, střecha a podlahy budovy. (Centrum regenerace panelových domů, 2009)

**Panelové sídliště** – ve smyslu nařízení vlády č. 494/2000 Sb. je panelovým sídlištěm ucelená část území obce zastavěná bytovými domy postavenými panelovou technologií o celkovém počtu nejméně 150 bytů. (Centrum regenerace panelových domů, 2009)

**Panelový dům** – označení panelový dům se vztahuje na budovy postavené v jedné z typizovaných konstrukčních soustav. (Centrum regenerace panelových domů, 2009)

## 2.2 Historie sídlišť v Evropě

Ačkoliv je řada lidí přesvědčena o opaku, sídliště ve skutečnosti nejsou „vynálezem komunistů“. Již podstatně dříve, než se komunisté v Rusku a následně i v dalších zemích chopili moci, přemýšlela řada urbanistů a architektů o tom, jak ve městech důstojně ubytovat miliony venkovanů, kteří se do nich stěhovali za prací v nových průmyslových továrnách. Lidé, kteří přicházeli do měst z venkova, si s sebou nesli jisté představy o ideálním bydlení, nejspíše o domku s alespoň malou zahrádkou představujícím kousek venkova v rušném městském životě; skutečnost byla ovšem pro většinu z nich od ideálu podstatně vzdálená. Imigranti nacházeli ubytování v bytech v historických jádrech měst a především v činžovních nájemních bytech v rychle rostoucích nových rezidenčních čtvrtích a předměstích, budovaných nejrůznějšími soukromými investory. Kvalita jejich bydlení se velmi různila, staré sociálně prostorové rozdíly ve městě se prohlubovaly a nové vznikaly, ve městech se daly zřetelně identifikovat elitní čtvrti i oblasti se špatnou adresou. Ti nejhudší z imigrantů, nejméně schopní, nejméně vzdělaní, nebo zkrátka ti, kteří měli v novém působišti největší problémy najít slušně placenou práci, se začali postupně soustřeďovat v nejméně lukrativních částech měst, v relativně největších nájemních bytech nejhorší kvality. Tak se ve velkých městech postupně vytvořily chudinské slumy, ve kterých se v obtížně kontrolovatelné spirále úpadku a degradace zhoršovala kvalita bydlení i hygienické podmínky za současného zvětšování kriminality i sociálních a ekonomických problémů jejich obyvatel. (Lux et al., 2005, s. 113)

Právě tyto velkoměstské chudinské čtvrti se dostaly do středu zájmu urbanistů a architektů, kteří se postupně začali o bydlení lidí z nižších společenských vrstev zajímat. Otázka, která byla v této souvislosti zprvu kladena, zněla: Jak zlepšit kvalitu bydlení v existujících chudin-

ských čtvrtích? Ta se ovšem postupem času proměnila do otázky mnohem obecnější: Jak by měli ve městech bydlet příslušníci nižších společenských vrstev? Architekti se při hledání odpovědi na obě otázky postupně stále více soustředili na druhou z nich. (Le Corbusier, 1985) Možná to bylo i proto, že to znamenalo přemýšlet o stavbě nových domů, a že stavba nových příbytků pro přistěhovalce z venkova jim dávala větší prostor pro vlastní tvořivost a hledání nových architektonických forem, než přemýšlení o renovaci existujících bytů a adaptaci existujících architektonických forem na potřeby industriálních měst. Teoretickou odpovědí na druhou z výše zmíněných otázek byla myšlenka kolektivního bydlení, jehož forma – domy s mnoha byty stavěné do výšky netvořící uzavřené obytné bloky – by umožňoval spojit ubytování relativně velkého počtu lidí na malé ploše při zachování volných prostů zeleně, alespoň částečně připomínající život v přírodě. Významnou roli v této oblasti sehrál především vývoj ve Francii, kde se architektům a urbanistům dostalo praktické podpory od některých průmyslníků a velkopodnikatelů, jako byli např. ve Francii Sellier, Michelin, Dolfus nebo Schneider, kteří už na konci 19. Století výstavby některých forem kolektivního bydlení částečně z filantropních a částečně z pragmatických důvodů (zajistit bydlení pro nové zaměstnance vlastních rostoucích továren) financovali. V důsledku kolektivního charakteru takto vznikajícího bydlení a sociálních aspektů jeho produkce začal ovšem poměrně brzy vstupovat do této oblasti aktivněji stát. V samotné Francii byl už v roce 1894 přijat z iniciativy průmyslníka a poslance parlamentu Julese Siegfrieda zákon právě upravující existenci organizací Sociétés d'habitation a bon marché, jejichž účelem bylo budovat za státem ovlivňovaných právních a ekonomických podmínek finančně dostupné (levné) nájemní byty. Role státu, včetně finanční, při výstavbě bytů tohoto typu se spolu s dalšími legislativními úpravami postupně zvětšovala. (Lux et al., 2005, s. 113)

Je nutné si ovšem uvědomit, že kolektivní bydlení s větší či menší angažovaností státu bylo v době, o níž referujeme v předchozím odstavci, stále relativně marginální záležitostí. Ve skutečnosti ještě nešlo o sídliště v dnešním slova smyslu, protože používané tradiční stavební technologie neumožňovaly stavět domy příliš vysoké, a také rozsah takto postavených obytných čtvrtí zůstával relativně omezený. Na postupnou změnu takto budovaných obytných souborů v celky, kterým dnes říkáme sídliště, měl opět významný vliv vývoj ve Francii v době mezi světovými válkami. Klíčovou postavou se stal švýcarský architekt studující a posléze i žijící v Paříži Charles-Edouard Jeanneret, známější pod svým pseudonymem Le Corbusier. Tento architekt se všestranným uměleckým nadáním se stal jedním z nejvlivnějších propagátorů minimalistických modernistických směrů v architektuře, které byly přímými předchůdci

architektury panelových sídlišť, jak je známe z mnohem pozdějších let. Vliv Le Corbusiera spočíval hlavně v tom, že nebyl jenom známým a uznávaným architektem, autorem mnoha dosud oceňovaných a obdivovaných funkcionalistických staveb, ale byl neúnavným aktivistou, propagujícím nové, moderní myšlení v architektuře a urbanismu. (Le Corbusier, 1985) Moderní podle něj měly být nejenom stavební materiály (beton, sklo, ocel), ale i urbanistická řešení budoucích obytných čtvrtí, ve kterých se klonil k budovám, jejichž výška měla přesahovat vše, co bylo v jeho době postaveno. Jako modernista neměl příliš úctu k zachování historických architektonických forem, často ve svých urbanistických plánech navrhoval demolici celých čtvrtí a jejich nahrazení moderními residenčními soubory. Le Corbusier věřil v hlubší společenskou roli poslání architektury a její schopnosti měnit prostřednictvím architektonických a urbanistických forem samotnou společnost. Už během dvacátých let založil časopis *L'Esprit Nouveau*, v němž nové myšlenky propagoval on a jemu spříznění kolegové, stejně jako společnost zvanou *Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM)*. Tato organizace měla nejen mezinárodní členské obsazení, ale i významný mezinárodní vliv. Její členové nejen formalizovali architektonické přístupy modernistického hnutí, ale viděli architekturu jako prostředek, kterým lze, prostřednictvím designu budov a za pomoci územního plánování, změnit svět k lepšímu. Nejznámějším dokumentem shrnujícím jejich názory se stala tzv. „Aténská charta“, která mimo jiné zdůrazňovala funkčnost architektonicko-urbanistických řešení, navrhovala v rámci prosazení funkčnosti nerespektovat historicky vzniklé architektonické struktury a doporučovala fyzickou separaci funkčně odlišných ploch ve městech. (Lux et al., 2005, s. 113 - 114)

Ačkoliv byly modernistické koncepty velice vlivné už ve 20. a 30. letech dvacátého století, jejich proponenti nedostali příliš mnoho prostoru k jejich praktickému uskutečnění. Pod vlivem modernistů byla sice už v letech 1924-25 ve Stockholmu postavena první výšková budova v Evropě – Kungstoren, ale pořád šlo, stejně jako v ostatních podobných případech, které následovaly později, o relativně ojedinělé stavby. Situace se ovšem radikálně změnila po druhé světové válce. Přívržencům architektonického modernismu nahrálo k prosazení jejich zatím poříd spíše teoretických idejí do praxe několik vzájemně souvisejících faktorů. Především byla část stávajícího bytového fondu zničena a poškozena válečnými operacemi zanedbáním údržby v čase války. V západní části Německa bylo ku příkladu zcela zničeno více než 2 mil. bytů (kolem 18 % z celého bytového fondu) a dalších zhruba 25 % bytů bylo více či méně vážně poškozeno. Ve velkých městech. Které byly zasaženy rozsáhlým bombardováním, byla situace samozřejmě ještě daleko horší. Odhaduje se, že v Hamburku byla zničena více než

polovina všech obydlí. Silně poničená však byla i řada měst mimo Německo, například Vašava nebo Rotterdam. Zatímco válečné události se podepsaly na fyzickém úbytku fondu, poválečný baby-boom, který bylo možno zaznamenat prakticky ve všech evropských zemích, na straně vítězů i poražených, zvětšil naopak poptávku po bydlení. Výsledkem zmíněného vývoje byla situace, která byla ve většině zemí nazývána „bytovou krizí“, a která přispěla k nebývalému zvětšení tlaku na politiky, kteří se cítili za zdárný poválečný sociální a ekonomický vývoj zodpovědní. (Lux et al., 2005, s. 114)

Poválečná doba byla ovšem zároveň obdobím, v němž měly levicové politické strany a jejich vidění světa výrazně navrch na konzervativci. Kolektivismus nebyl hanlivým slovem, potřeba solidarity byla pocíťována velice silně, stát měl velkou moc i vliv na ekonomiku a jen velmi pomalu pouštěl z ruky rozsáhlé rozhodovací pravomoci, kterých nabyt během války. Za této situace se koncepce nabízené architektonickými modernisty zdály být téměř ideálním řešením nastalého systému. Masová výstavba nových bytů byla obecně považována za hlavní prioritu bytových politik a architekti, okouzleni efektivitou automobilového průmyslu s jeho masovou produkcí, nabízeli možnost rychlé výstavby velkého počtu bytů z průmyslově předpřipravených stavebních dílců různého typu a přesvědčovali politiky, že dosáhnou v nových residenčních oblastech s vysokopodlažními domy velké hustoty obyvatel a dokáží tak ušetřit vzácnou nezastavěnou plochu. Někdy jejich urbanistické plány dokonce slibovaly, že nové, moderně pojaté urbanistické residenční čtvrti budou schopné vytvořit fyzickou strukturu příznivou pro budování sousedských vztahů díky vzájemnému častému setkávání se lidí. (Lux et al., 2005, s. 114)

Žádný z argumentů ve prospěch stavby nenašel protiargumenty tak silné, aby jejich budování zastavil. Většina evropských států na obou stranách „železné opony“ byla připravena k masivním investicím do výstavby bytů ve vícebytových domech. V absolutních číslech byla nejvyšší výstavba bytů v Německu a ve Francii. V 50. a 60. letech se v Západním Německu postavilo ročně přes půl milionu bytů (ale jen relativně malá část z nich v obytných souborech s vysokopodlažními domy připomínajícími naše sídliště), z toho z počátku více než dvě třetiny tvořily byty sociální, později se tento podíl postupně snižoval až na cca 30 % v roce 1970. Ve Francii se počet po válce postavených bytů zvyšoval naopak poněkud pomalejším tempem. Svého vrcholu dosáhl v 70. letech, kdy roční produkce na krátkou dobu také překročila půl milionu nově postavených bytů. Podíl sociálních bytů, byl nižší než v SRN (20-25 %), zato byl poměrně stabilní. Podíl bytů ve vysokopodlažních domech byl podstatně vyšší než v SRN – celkově dosáhl 16 % z celkového objemu bytového fondu. Relativně velkého rozmachu se

výstavba bytových domů dočkala ve skandinávských zemích. Ve Švédsku, které má sotva pětinu obyvatel obou výše zmíněných zemí, se poválečná produkce postupně zvyšovala, až dosáhla v období 1964-74 kolem 100 000 nových bytů ročně. Velkou část nově postavených bytů tvořily obecní nájemní byty, většina z nich byla ovšem situována v tří nebo čtyřpatrových domech a jen menší část (9 % z celkového počtu) ve vysokopodlažní výstavbě. V sousedním Finsku to však bylo 44 %, což je vůbec nejvyšší hodnota ze všech západoevropských států. Relativně hodně bytů ve vysoko podlažních domech se postavilo také v zemích jižní Evropy (Portugalsko 22 %, Itálie 23 %, Španělsko 30 %), v nichž s výjimkou Itálie, neměla výstavba mnohapodlažních budov větší tradice. (Lux et al., 2005, s. 114-115)

Jedinou částí Evropy, které se výstavba sídlišť z větší části vyhnula, představují ostrovní Velká Británie a Irsko. Zatímco v Británii existuje jistá tradice výstavby bytů ve vícebytových domech (celkem 19 % bytového fondu), v Irsku se činžovní domy stavěly jen málo a vysokopodlažní domy prakticky už vůbec ne. V tomto ohledu se zřejmě projevil skepticismus ostrovních architektů, kteří se příliš nezapojovali do modernistického hnutí a naopak patřili mezi jeho největší kritiky, ale i tradiční anglosaský konzervatismus a individualismus, které v tomto ohledu působily „proti duchu doby“. Menší podíl vysokopodlažních panelových domů je rovněž v Nizozemí. V dnešních členských zemích EU, které po válce zůstaly na východní straně „železné opony“, byly naopak plány funkcionalistických modernistických architektů dovedeny až do absurdních rozměrů. Zatímco průměrný podíl bytů ve vysokopodlažních domech dosahuje v zemích „staré Evropské patnáctky“ necelých 15 %, v zemích Visegrádské čtyřky se pohybuje v rozmezí 23 % (Maďarsko) až 37 % (Polsko) a v pobaltských státech ještě o něco vyšší (39 % Estonsko). Mezi novými zeměmi EU představuje výraznou výjimku Slovinsko, v němž je naopak rozsah bytového fondu ve vícepodlažních domech velmi nízký: tyto byty tvoří jen 12 % z celkového objemu bytového fondu. (Lux et al., 2005, s. 115)

Po určité době od zahájení hromadné výstavby bytů „průmyslovými metodami“ ve velkých residenčních celcích se ovšem začalo ukazovat, že nové obytné čtvrtě a život v nich přinášejí některé předtím neočekávané problémy. Rychlost výstavby a její industriální charakter připomínající pásovou výrobu nezaručily v mnoha případech (možná ve většině) dostatečnou kvalitu konečného produktu. Hned první obyvatelé, kteří se nastěhovali do nových bytů, si stěžovali na malou obytnou plochu bytů a jejich nízkou kvalitu, především špatnou tepelnou a zvukovou izolaci, nekvalitní okna, a také nízkou kvalitu společných prostor v domech. Tyto nedostatky byly přímo legendární v komunistických zemích, ve kterých se obecně upřednostňovala kvantita před kvalitou, ale vyskytly se v mnoha případech i v obytných souborech po-

stavených v zemích Západní Evropy. Hned zpočátku byl podroben kritice také vzhled nově postavených budov. Zatímco funkcionalistické vily zůstaly předmětem obdivu, funkcionalismem inspirovaná architektura masově produkovaných vysokopodlažních budov byla kritizována nejen jejich novými obyvateli. Předmětem kritiky se v mnoha případech stala také spíše periferní lokalizace sídlišť v místech s nedostatečnou dopravní infrastrukturou, která nesplňovala požadavky jejich obyvatel na spojení s jinými částmi města. (Lux et al., 2005, s. 115)

Dalším problémem, a svým způsobem vážnějším, než byl problém samotné kvality technického zpracování bytů, se stala skutečnost, že teoretické představy architektů o kolektivním bydlení a vysokopodlažní zástavbě umístěné v ozeleněných prostorách parkového typu byly ideálním městským residenčním prostředím narazily na odlišné názory jejich klientů - potenciálních uživatelů těchto bytů. Ačkoliv byla sídliště stavěna pro příslušníky středních a nižších středních vrstev, včetně rodin s dětmi, právě tato skupina ukázala ve svých představách o bydlení podstatně konzervativnější, než se předpokládalo. Vyplnily se tak varovné předpovědi některých kritiků architektonického modernismu, kteří už v době mezi válkami upozorňovali na to, že vysokopodlažní domy s mnoha byty vytvoří fyzické bariéry mezi lidmi a speciálně se obávali, že fyzická vzdálenost mezi samotnými byty a venkovním prostředím určeným pro hry dětí, zkomplikuje komunikaci mezi matkami a dětmi. Skutečnost opravdu ukázala, že bydlení ve vysokopodlažních domech se všude, kde ve své době existovaly nějaké jiné alternativy, snažily vyhnout především rodiny s dětmi. Některé nové obytné komplexy získaly díky svým nedostatkům relativně brzy špatnou pověst, jiná sídliště získala špatnou pověst ještě dříve, než se do nich začali stěhovat první obyvatelé. (Lux et al., 2005, s. 115-116)

Ekonomická situace na západě a východě Evropy se vyvíjela odlišně. Poválečný ekonomický boom v západním světě vedl nejenom k tomu, že státy měly relativně dost peněz na přímou i nepřímou podporu výstavby nájemních bytů ve vícebytových domech, ale vedl také ke značnému celkovému zvýšení životní úrovně většiny obyvatel. S růstem životní úrovně se zvyšovaly nároky obyvatel na bydlení. Střední třídy bohatly a začaly si, zprvu postupně, později už v masovém měřítku, uskutečňovat svoje sny o bydlení v rodinném domě se zahrádkou. Vybavení auty, a často s nepřímou podporou státu ve formě dotovaných hypotečních úvěrů a slev na daních, začali se příslušníci vyšších středních tříd postupně stěhovat do nově vznikajících příměstských rezidenčních lokalit. Relativně bohatší obyvatelé sídlišť je buď následovali, nebo se ze svých sídlištních bytů stěhovali do uvolněných kvalitnějších bytů v nízkopodlažní zástavbě ve čtvrtích s lepší adresou. Ropné krize 70. let a následné ekonomické problémy tento trend nezastavily, naopak, napomohly ve většině případů k rozhodnutí zcela zastavit

státní pomoc výstavbě nájemních bytů ve vysokopodlažních residenčních čtvrtích sídlištního typu. Pokles porodnosti také vedl k postupně se snižujícímu tlaku nových domácností na straně poptávky po bydlení. Na sídlištích v západní Evropě bylo možno pozorovat rychlý proces sociální marginalizace jejich obyvatel, koncentrace nezaměstnaných a sociálně problémových rodin na sídlištích, růst kriminality a drogových závislostí. Sídlíště už nebyla chápána jako výraz modernity, ale stala se problémem. Nepopulární sídlíště ztrácela obyvatelstvo, postupně se zvětšoval podíl prázdných bytů, což ve svém důsledku vedlo k finančním problémům majitelů a správců bytového fondu. Chátrající a vyprazdňující se sídlíště byla sice na krátkou dobu „zachráněna od finančního krachu přílivem imigrantů a žadatelů o azyl (převážně neevropského původu), kteří byli přednostně ubytovávaní v těchto uvolněných bytech. Koncentrace imigrantů ovšem vedla ve svém důsledku k ještě větší sociální marginalizaci těchto čtvrtí a dalšímu snížení již tak nízkého kreditu sídlišť mezi místními střeňmi vrstvami. (Lux et al., 2005, s. 116)

V komunistických zemích byl v této fázi vývoj poněkud jiný – duch funkcionalistické modernity přežil až do pádu režimů na konci 80. let. Masová výstavba sídlišť pokračovala v zásadě v nezměněné podobě, dílčí zlepšení se soustřeďovala na vyšší kvalitu samotných stavebních postupů. Státní politika příliš nepodporovala, často spíše omezovala, výstavbu individuálních rodinných domů, zvláště ve velkých městech. Omezené rodinné rozpočty domácností, dlouhé pořadníky a čekací lhůty na nájemní bydlení a socialistická ekonomika všeobecného nedostatku nabídky na trhu, udržovaly atraktivitu nově budovaných sídlištních bytů stále na relativně vysoké úrovni. Sídlíště v komunistických státech se, tak poněkud paradoxně, stala standardním bydlením tehdejší „středních vrstev“, udržela si sociální heterogenitu a až na výjimky (typu sídlíště Chánov) se vyhnula problému sociální marginalizace. Nízká kvalita původní výstavby, politika nízkých nájmu a obecně zanedbávaná údržba bytového fondu však naopak zvýraznila problém fyzické degradace bytového fondu. (Lux et al., 2005, s. 116)

### **2.3 Regenerace a revitalizace panelových sídlišť**

Problematika související se špatným stavem panelových domů a nutností jejich regenerace a revitalizace v České republice je již po mnoho let diskutovaným problémem. Na počátku 90. let byla zvažována možnost postupné likvidace panelových sídlišť a jejich náhrada novou bytovou výstavbou. Realizace tohoto plánu by však byla více než problematická, jelikož panelové domy tvoří 30 % celkového bytového fondu (EkoWATT, 2010) a jejich náhrada by byla časově a finančně velmi náročná a otázkou by bylo, kdo by nesl finanční zátěž s tímto

plánem spojenou. Proto byla spíše zvolena cesta revitalizace a ponechání již vybudovaných panelových domů. Při správné údržbě (zateplení, výměna poškozených částí atd.) se životnost panelových konstrukcí odhaduje až na sto let, proto mohou do budoucna tyto domy sloužit jako bydlení pro skupiny obyvatel požadující levnější bydlení jako jsou například lidé v důchodovém věku a mladé rodiny.

Jako již bylo řečeno, výhodou revitalizace stávajících domů, po které budou splňovat současné energetické a hygienické požadavky, je menší finanční náročnost oproti nové výstavbě. Jak ve své publikaci uvádí Drápalová (2006, s. 15) „Zatímco cena i těch nejnákladnějších komplexních rekonstrukcí, kdy je prakticky vyměněno vše až na panelový skelet, nepřesáhne sumu 10 000 Kč/m<sup>2</sup> obytné plochy, nová výstavba se pohybuje od 15 000 do 40 000 Kč na metr čtverečný.“ Z vlastní zkušenosti mohou říci, že nově postavené domy nemusí být vždy lepší než starší panelová výstavba. To se týká zejména prostorového uspořádání, ale i kvality provedených prací.

Hlavní důvody regenerace, které vyplývají z výše uvedených údajů, jsou zvýšení životnosti panelových domů, může jít až o 50 let, a snížení energetické náročnosti, zejména co se týká nákladů na vytápění, snížením tepelných úniků. Dalšími argumenty mohou být, zvýšení hodnoty stávajících bytů v revitalizovaných domech, lepší kvalita bydlení a zvýšení bezpečnosti.

Mezi nejzávažnější problémy, které proces regenerace řeší, patří následující. Drápalová ve své publikaci Regenerace panelových domů krok za krokem (2006) jasně uvádí: „Žádný panel v České republice používaný u konstrukčních soustav nesplňuje současné normy pro tepelnou ochranu budov. Na stavbách byly často používány nekvalitní výrobky, tudíž panely často nedosahují ani původně navržených výpočtových hodnot.“ V době výstavby to nebyl zase až takový problém, jelikož teplo bylo státem dotováno a ceny energií nebyly vysoké. Po roce 1989 se však situace změnila. Ceny energií začaly růst a náklady na vytápění se staly výraznou položkou v nákladech na provoz domů. Tato situace vedla k tlaku na obyvatele panelových domů v oblasti jejich modernizace. Nutnost provést zateplení pláště u těchto objektů byla zcela zřejmá. Zateplení budovy a s tím spojená regenerace celé fasády však vede nejen k energetickým úsporám, ale i k prodloužení životnosti stavby, jelikož dochází k ochraně budovy před erozními vlivy, dále přispívá i k lepším klimatickým podmínkám v domě. (Drápalová, 2006, 16s.)

Dalším problémovou součástí jsou okna. Mezi hlavní problémy patří ztráty tepla a špatná hluková ochrana. Nezbytnou součástí rekonstrukce je proto jejich výměna. Nesmíme zapomenout ani na střechu, jejíž rekonstrukce eliminuje nežádoucí průsaky vody ale i zvyšuje tepelnou izolaci.



Z vlastní zkušenosti a několika rozhovorů se správci domů mohou potvrdit, že zateplení pláště, výměna oken a rekonstrukce střechy může náklady na energie v domě snížit přibližně až o 50 %.

Součástí kompletní rekonstrukce dále mohou být úkony jako výměna elektroinstalace a svislých rozvodů, rekonstrukce balkonů nebo lodžii, výměna vstupních dveří a například obnova společných prostor. Jednou z oprav, která významně přispívá ke zvýšení komfortu bydlení v panelových domech je výměna bytového jádra, tato oprava však obvykle nebývá prováděna hromadně, ale je realizována jednotlivými vlastníky bytových jednotek dle vlastního uvážení.

Z výše uvedeného plyne finanční náročnost kompletní regenerace panelového domu. Proto je zde další problém spojený s rekonstrukcí domů a tím je přístup k finančním prostředkům, které by tuto rekonstrukci umožnily. V tomto procesu je důležitá také vlastnická struktura.

V České republice se vyskytuje několik typů vlastnictví panelových domů a jejich kombinace. Nejčastější je obecní vlastnictví, vlastnictví bytových družstev a společenství vlastníků jednotek. Rozdíl mezi nimi je ve finančních zdrojích na regeneraci domů a rozdíl v rozhodovacích mechanismech.

Z hlediska rozhodovacího je nejjednodušší situace v případě obecního vlastnictví panelového domu, problémem je ovšem stránka finanční. Obce často spravují velký počet panelových domů a jejich celková rekonstrukce je pro ně finančně velmi náročná a musí být realizována na etapy. Situace je komplikována faktem, že nájemné často sotva kryje náklady na provozní údržbu. Hlavními zdroji obcí na financování oprav panelových domů jsou nájemné, příjmy z prodeje bytového fondu, bankovní půjčky, dotace, finanční podpory od státu a dobrovolné dohody s nájemníky o zvýšení nájmu. (Drápalová, 2006)

Bytová družstva disponují vnitřními předpisy, které se přímo věnují přípravě a realizaci komplexní modernizace bytového fondu, který spravují. Pokud se vyskytne kombinace družstevního vlastnictví a společenství vlastníků bytů dochází k rozhodnutím o opravách na základě vzájemné shody členské schůze družstva a shromáždění vlastníků jednotek. V případě družstevního vlastnictví jsou hlavními finančními zdroji na rekonstrukci fond oprav, který je tvořen příspěvků členů, a bankovní úvěry. Bankovní úvěry co do objemu fond oprav převyšují, protože ve fondu většinou není naspořena dostatečná suma, jelikož finanční prostředky z něj jsou průběžně využívány na běžné opravy objektů. V současnosti existuje dostatečně široká nabídka bankovních úvěrů a jiných podpor jako třeba z fondů rozvoje bydlení. (Drápalová, 2006)

Pro společenství vlastníků bylo uskutečnění kompletní rekonstrukce domu do roku 2005 značně komplikovaný proces. Roku 2005 vstoupila v platnost novela zákona č 74/1994 Sb. o vlastnictví

bytů, podle které již k provedení stavebních úprav souvisejících s rekonstrukcí a modernizací domu stačí pouze 75 % všech vlastníků jednotek, původní zákon požadoval 100 %, což situaci při rozhodování i o menších opravách značně komplikovalo. Hlavními zdroji finančních prostředků pro rekonstrukci panelových domů v tomto typu vlastnictví tvoří bankovní úvěry a peníze naspořené na opravy do tzv. fondu oprav. (Drápalová, 2006)

Vzhledem k finanční náročnosti je v oblasti regenerace panelových domů velmi důležitá státní podpora. Hlavními orgány jsou Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond pro rozvoj bydlení a Českomoravská záložní a rozvojová banka. Státní podpora je poskytována formou podpůrných programů, které jsou zaměřeny buď na přímou finanční podporu, nebo záruky na úvěry. (Státní fond pro rozvoj bydlení, 2011)

Základem je program Nový Panel navazující od roku 2010 na program Panel. Princip tohoto programu spočívá umožnění přístupu ke zvýhodněným bankovním úvěrům a tím usnadnit financování revitalizace bytových domů. Podpora se dělí na tři opatření. Jde o záruky na úvěr, dotace na úhradu úroků a odborná poradenská činnost. První dvě upravuje nařízení vlády č. 299/2001 Sb. Velkou odezvu na tento program dokazuje jeho pozastavení v srpnu 2010 na základě nedostatku finančních prostředků. V roce 2011 vláda poskytla na program další 4mld. Kč. V roce 2011 musel být příjem žádostí již 27. 5. z důvodů vyčerpání ročního finančního limitu stanoveného Státním fondem pro rozvoj bydlení. (Státní fond pro rozvoj bydlení, 2011)

Nařízení vlády č. 63/2006 Sb. o krytí části nákladů oprav panelových domů z fondu rozvoje bydlení, upravuje Dotaci na opravy. Program poskytoval dotace do 40 % celkových nákladů, ale pouze do 55 000 Kč na bytovou jednotku, vynaložených na rekonstrukci. Příjemcem dotace mohl být vlastník, spoluvlastník nebo společenství vlastníků jednotek. Od roku 2011 SFRB však dotace neposkytuje z důvodu nevyčlenění finančních prostředků. (Státní fond pro rozvoj bydlení, 2011)

Ministerstvo pro místní rozvoj také poskytuje celou řadu programů pro rozvoj bydlení. Pro revitalizaci panelových domů je nedůležitější program Podpora regenerace panelových sídlišť. „Cílem podprogramu je poskytování dotací obcím na regeneraci veřejného prostranství panelového sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů. Dotace je poskytována až do výše 70% rozpočtových nákladů akce, maximálně však 4 mil. Kč. Předběžná alokace na rok 2012 je 145,5 mil. Kč“ (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2011)

Dalším programem je Zelená úsporám. Program vznikl spoluprací Státního fondu životního prostředí České republiky a Ministerstva životního prostředí, základní postupy pro poskytnutí podpory upravuje směrnice Ministerstva životního prostředí č. 9/2009. Program je zaměřen

zejména na podporu snížení energetické náročnosti bydlení. Tři základní části programu tvoří úspora vytápění (zejména zateplování objektů), výstavba v pasivním energetickém standartu a využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a přípravu teplé vody. Žadatelé mohou být fyzické osoby, společenství vlastníků bytových jednotek, bytová družstva, města a obce, podnikatelské subjekty a případně další právnické osoby. (Zelená úsporám, 2009)

Pro kvalitní podporu regenerace a revitalizace panelových domů je potřebný monitorování a hodnocení vývoje, který v této oblasti probíhá. V roce 2009 vznikla studie PanelSCAN 2009, kterou zpracoval Státní fond rozvoje bydlení. Cílem bylo popsat stav hromadného bydlení k 31. 12. 2008. Výsledná zpráva hodnotí podíl dosud zrekonstruovaných domů, komplexnost jejich úprav a způsob jejich financování. Součástí studie je i prognóza vývoje regenerace bytového fondu, vývoj investic a mnoho jiného. Studie jako PanelSCAN 2009 jsou velmi důležité pro subjekty, jež se podílí na tvorbě státní bytové politiky jako je Ministerstvo pro místní rozvoj a Státní fond rozvoje bydlení, které mohou na základě získaných údajů přesněji cílit finanční prostředky tam, kde jsou nejvíce potřeba. (Centrum regenerace panelových domů, 2009)

## **2.4 Trh s bydlením po roce 1989 a proces deregulace nájemného**

Transformační procesy po roce 1989 zasáhly i oblast bydlení a bytové politiky. Stát přestal být majoritním vlastníkem bytového fondu a na nově vzniklém trhu s bydlením se snažil vystupovat jako zastřešující prvek, který měl na starost hlavně vytvoření legislativního rámce a jisté regulace trhu. Postupný nárůst zájmu obyvatel o vlastní bydlení spojený s propadem výstavby na počátku 90. let začal postupně tlačit ceny bydlení nahoru. Ve druhé polovině 90. let přišly důležité legislativní změny, které měly příznivý vliv na oživení bytové výstavby. Při této výstavbě začínají převažovat individuální investiční formy nad státní nebo družstevní formou. Nesmíme opomenout ani vliv restitucí na vlastnické složení bytového fondu. Restituce probíhaly mezi roky 1991 a 1993 a bylo navraceno nemovitosti, znárodněné mezi léty 1958 až 1989, představující 10 % bytového fondu. Tyto domy a další, které byly zprivatizovány ze státního a podnikového bytového fondu vytvořily základ pro soukromé a obecní nájemné bydlení. Pro obce nově nabyté domy představovaly mnohdy problémy a to zejména z hlediska finančního, jelikož na takovou zátěž jejich rozpočty nebyly připraveny. (Lux, 2002)

Jedním ze specifíků České republiky je deregulace nájemného. Před rokem 1989 byla oblast nájemného uměle regulována státem a držena na nízké úrovni. Výnosy z tohoto typu nájemného nepokrývaly ani náklady na běžnou údržbu. Nájemné nerefletovalo, kvalitu bydlení ani

jeho lokalitu. Deregulaci nájemného přinesla novela zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a změna občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Deregulace nájemného byla velmi diskutovaným tématem, jelikož podle Ministerstva pro místní rozvoj bylo těchto bytů skoro 750 000. Po ukončení procesu deregulace měla být pro další určení výše nájemného dohoda mezi vlastníkem a nájemníkem, spory měly rozhodnout soudy. I přesto, že proces deregulace byl ukončen, stále se vyskytují diskuze na toto téma, kvůli jeho dopadu na mnoho obyvatel. Největším problémem je určení správné hladiny tržního nájmu. (Lux, 2002)

## 2.5 Státní bytová politika a tvorba bytových koncepcí na úrovni měst

Správný rozvoj bydlení je velmi důležitý pro úspěšný socioekonomický rozvoj státu a celé společnosti. Bytová politika může, pokud je prováděna správně, může napomoci k příznivému demografickému vývoji. Podle Šilhánkové (2006, 31s.) „Přiměřené uspokojování potřeb bydlení je předpokladem obecné prosperity, příznivého sociálního rozvoje, ale také nutnou podmínkou pro zachování a udržení právního a demokratického řádu včetně politické stability.“ Historická zkušenost vedla k poznání, že trh sám o sobě nemůže zajistit důstojné bydlení pro všechny obyvatele v žádném státě. Regulovaný trh přímo ovlivňovaný státem prostřednictvím nástrojů bytové politiky, však tyto podmínky zajistit může. Tento názor v současnosti zastávají všechny vyspělé státy. Úlohou státu má být snaha o optimalizaci situace na trhu s byty. (Šilhánková, 2006, 31s.)

V naší republice slouží bytová politika k pomoci domácnostem v řešení jejich bytové situace. Před rokem 1989 fungoval v této oblasti princip centrálního řízení. Po roce 1989 došlo v rámci veřejné správy k postupnému na lokální úroveň. Tento vývoj se projevil zejména na úrovni jednotlivých obcí, které se aktivně podílejí na bytové politice. Problematika bydlení se stala nedílnou součástí strategických a rozvojových plánů měst a obcí, tyto celky také vytváří vlastní koncepcie a vyvíjí vlastní aktivitu v oblasti podpory rozvoje bydlení.

V současnosti je na úrovni státní bytové politiky platný dokument schválený vládou České republiky v červenci 2011 s názvem Koncepcie bydlení ČR do roku 2020, který je popsán v následujícím oddíle.

### 2.5.1 Koncepcie bytové politiky České republiky do roku 2020

Podmínky, ve kterých je bydlení jako jedna ze základních lidských potřeb zajišťováno, se v čase mění, stejně jako se mění naše představy o jeho dostupnosti a kvalitě. Mělo by však pla-

tit, že jeho pořízení a udržování se vždy podřizují přísným ekonomickým pravidlům. Intervencemi v oblasti bydlení stát naplňuje, mimo jiné, svoji úlohu v oblasti sociální politiky. (Koncepte bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 111)

Vývoj veřejných financí zřetelně signalizuje, že finanční intervence státu v oblasti bydlení bude nezbytné soustředit do formy revolvingových nástrojů. Naopak bude nutné na nejnížší únosnou míru omezit nenávratnou finanční pomoc, ale tak, aby se dostalo pomoci lidem, kteří ji ze skutečně objektivních důvodů potřebují. Pro nastavení systému financování bytové politiky státu je nezbytné využít všechny finanční zdroje, které jsou k dispozici, a využívat je především jako nástroje motivační. (Koncepte bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 111)

Zásadní pro naplnění role státu v oblasti bydlení je vytvoření stabilního finančního prostředí pro podporu bydlení, vytvoření stabilního legislativního rámce a posílení stability institucí nesoucích odpovědnost za naplňování politiky státu v oblasti bydlení. Jen za předpokladu vytvoření skutečně neměnného prostředí, bude lze naplnit též cíle v oblasti dostupnosti a kvality. S měnící se strukturou společnosti, s rostoucí migrací pracovní síly, s měnícími se životními styly a standardy, ale také s ohledem na potřebu zachování trvale udržitelného, hospodárného a harmonického vývoje osídlení se budou měnit požadavky na intervence státu v jednotlivých oblastech. Dílčí změny musejí být přijímány na základě průběžného vyhodnocování směrů vývoje a s vědomím dlouhodobosti dopadů přijatých opatření, z nichž většina bude preventivního charakteru. (Koncepte bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 111)

Období od roku 1989 dosud je charakterizováno poměrně masivní bytovou výstavbou a její výraznou dotační podporou poskytovanou státem v různých formách, která však klesala v závislosti na možnostech státního rozpočtu. (Koncepte bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 111)

V nastávajícím období je třeba se více zaměřit na snižování energetické náročnosti bytů za přísného dodržování principu ekonomické přiměřenosti a s ohledem na zvyšování kvality stávajícího bytového fondu. Snižování energetické náročnosti bydlení je jednou ze základních podmínek zlepšování stavu životního prostředí s přímým dopadem na snižování množství skleníkových plynů. V oblasti výstavby je potřeba reagovat především na demografický vývoj společnosti a zvyšování počtu méněčetných domácností. Zásadní bude udržet vyváženou míru podpory mezi bydlením vlastnickým a nájemním, konkrétně bydlením pro skupiny ohrožené sociálním vyloučením a důraz na využívání podpor revolvingového charakteru. (Koncepte bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 111)

Odpovědnost za oblast bydlení a vytvoření stabilního prostředí je svěřena ministerstvu pro místní rozvoj. Důsledné respektování jeho koordinační role a definování pozice Státního fondu rozvoje bydlení jako hlavního nástroje pro poskytování podpory bytové politiky státu je předpokladem pro úspěšné naplnění cílů koncepce politiky státu v oblasti bydlení do roku 2020. (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 111)

## 2.6 Typy panelových konstrukční soustavy

V České republice probíhal rozvoj výstavby panelových domů mezi léty 1958 až 1990. Toto řešení umožňovalo výstavbu celých čtvrtí nových obytných domů v řádu let a sloužilo jako rychlé řešení bytové krize. Budování panelových domů ve velkých počtech se projevilo ve změně rázu mnoha měst, ve kterých tato výstavba probíhala. Místo klasické různorodé zástavby rostly standardizovaná sídliště. Z technického hlediska byly objekty nekvalitně provedeny. Hlavním problémem byla nedostatečná tepelná izolace a to i přesto, že v průběhu jejich vývoje docházelo ke zpřísnování norem. (EkoWATT, 2010)

Prvními celostěnovými panelovými domy byly typy G. Soustava G 40 byla vyvinuta v roce 1953, v roce 1957 je doplnila G 57. Oba systémy jsou malorozponové. Pro výstavbu byly využívány až do roku 1973. Vzniklo i několik materiálových variant jako B 60, P 61, GOS 64, GOS 66 a experimentální typy G 58 a G 59, které jsou zajímavé tím, že jde o kombinaci stěnového a skeletového nosného systému.

V roce 1959 začalo projektování nové soustavy, která by odpovídala tehdy novým konstrukčním řešením. Výsledkem byly velkorozponové příčné nosné systémy HK 60 a HK 65. Z nich se posléze vyvinuly velmi rozšířené systémy T 06 B a T 08 B používané od roku 1965. U těchto systémů přestává být obvodový plášť součástí typizace, to umožňuje variabilitu. Materiály a systémy se liší podle variant, které byly produkovány v jednotlivých krajích. Malorozponová soustava T 06 B se stavěla až do roku 1990, velkorozponová T 08 B do 80. let, jednalo se o řadové a bodové domy.

Soustavy vyvinuté po roce 1972 mají převážně vrstvené obvodové panely. V případě VVÚ ETA jde o velkorozponovou soustavu s příčně nosným systémem. Dále vznikají malorozponové soustavy PS 69, později PS 69/2. V Praze se od roku 1972 používá třímodulová malorozponová soustava Larsen & Nielsen s kombinovaným nosným systémem. Podobné soustavy jsou B 70 z roku 1970 a soustava BANKS z roku 1976. Existují i čtyřmodulové soustavy jako experimentální HKS G, kterou v roce 1970 nahradila OP 1.11 s kombinovaným nosným

systemem. Z ní vychází OP 1.21 z roku 1984. Výstavba panelových domů skončila v roce 1990.

### 2.6.1 Panelové konstrukční soustavy použité ve městě Zlín

V tomto oddíle jsou stručně popsány jednotlivé typy panelových konstrukcí, které byly použity při bytové výstavbě ve městě Zlín. Podrobnější technická data jsou uvedena v příloze č. 1. V následující tabulce jsou uvedeny počty panelových domů podle jejich konstrukčních typů, celkový počet 630 objektů představuje 46 % všech domů hromadného bydlení ve Zlíně.

*Tab. č. 1 Počet panelových domů ve Zlíně podle jejich typu*

| Typ panelové konstrukce | Počet      | Podíl v %    |
|-------------------------|------------|--------------|
| G 40                    | 26         | 4,1          |
| G 57                    | 121        | 19,2         |
| G 59                    | 6          | 1,0          |
| T 0B                    | 38         | 6,0          |
| Soustava NKS-G          | 159        | 25,2         |
| OP 1.11                 | 161        | 25,6         |
| T 06B                   | 119        | 18,9         |
| <b>Celkem</b>           | <b>630</b> | <b>100,0</b> |

#### G 40

První panelový dům postavený v roce 1954 v tehdejší Gottwaldově je právě typ G 40. Jedná se o pětipodlažní domy se dvěma oboustranně průchozími vchody. První podlaží je monolitické zbylá čtyři podlaží jsou z panelových dílců. Spoje mezi panely jsou zakryté ozdobnými pilastry. Na střeše se nacházejí ozdobné balustrády, v průběhu let byly většinou sňaty kvůli špatnému technickému stavu a nebezpečí jejich pádu na kolemjdoucí. Rozpon panelů je 3,2 nebo 3,8 metru, světlá výška podlaží 2,7 metru. Velmi pokrokové je vedení horkovodního topení ve stěnách a v podlaze. Chybí balkóny, což z uživatelského hlediska může být nevýhodou, avšak tento fakt usnadňuje rekonstrukci objektů. Součástí sklepních prostor je protiatomový kryt. V roce 1955 přibyla ve Zlíně rohová varianta G 55 využívaná k nárožním variantám. Typ G 40 se ve Zlíně nachází v ZSJ Kúty a ZSJ Benešovo nábřeží. (EkoWATT, 2010; Novák, 2008)

**G 57,58**

Konstrukce vycházející z typu G 40. Jedná se o deskový nosný příčný panelový systém. Rozpon panelů je 3,6 metru, světlá výška podlaží 2,7 metru. Ve Zlíně byly od roku 1958 stavěny tímto systémem tři až pěti patrové objekty. Oproti typu G 40 nenesou typ G 57 a G 58 ozdobné prvky jako pilastry kryjící spoje panelů a ozdobné střešní balustrády. Objevují se zapuštěné lodžie. Součástí sklepních prostorů je u některých domů protiatomový kryt, v ZSJ Bartošova čtvrť jde o každý druhý dům. Přítomnost krytu lze snadno poznat podle přítomnosti ústí ventilace vzhledem připomínající betonový hřib. Domy tohoto typu se ve Zlíně vyskytují v ZSJ za Koželužnou a ZSJ Bartošova čtvrť. (EkoWATT, 2010; Novák, 2008)

**T 0B, T 06B**

Konstrukční soustava používaná při panelové výstavbě od roku 1972 po celém tehdejším Československu. Jedná se o příčný nosný systém umožňující velkou variabilitu výstavby od domů řadových přes věžové a bodové až k chodbovým. U tohoto systému je možná výstavba až 15-ti podlažních budov. Rozpon panelů je 3,6 metru, světlá výška podlaží je 2,65 metru. Tento typ se vyskytuje ve Zlíně zejména v ZSJ Za Koželužnou, ZSJ Městské Nivy a ZSJ Kúty. (EkoWATT, 2010; Novák, 2008)

**NKS-G**

NKS-G byla vyvinuta přímo ve Zlíně v roce 1968 a umožňovala velkou variabilitu výstavby. Chodbové domy, bodové domy, deskové domy, tzv. elka a v neposlední řadě budovy dvou segmentů, které tvořících dominantu Jižních Svahů. Soustava také obsahovala jisté ozdobné prvky jako cihlové obložení, domy také vykazují lepší kvalitu zednických prací v porovnání s pozdější výstavbou, první bodové domy postaveny touto metodou. Rozpon panelů je 2,4m, 3m, 3,6m a 4,2m, světlá výška podlaží je 2,65m. Ve Zlíně se tento typ vyskytuje výhradně v ZSJ Jižní Svahy I. (EkoWATT, 2010; Novák, 2008)

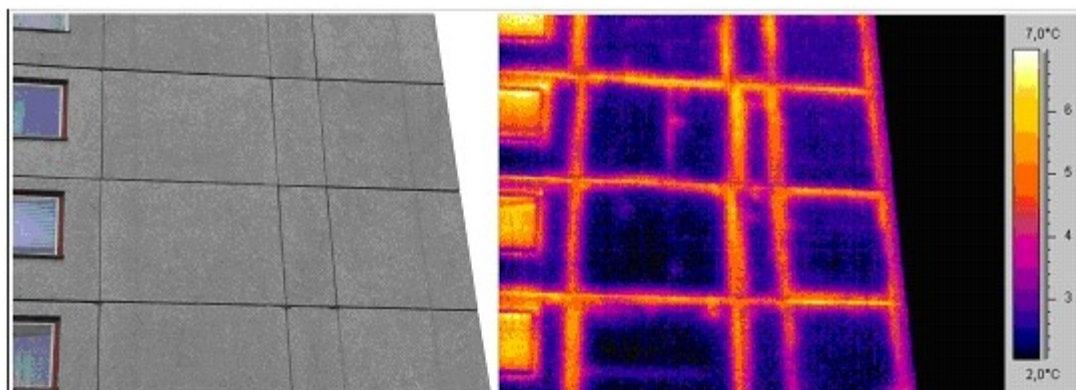
**OP 1.11**

Tento typ panelové konstrukční soustavy vznikl v roce 1975. Ve Zlíně se nachází pouze v ZSJ Jižní Svahy II a tvoří druhou etapu výstavby Jižních Svahů. Konstrukčně se jedná o příčný nosný systém a kombinovaný nosný systém. Rozpon panelů je 2,4m, 3m a 4,2 metrů. Světlá výška podlaží je 2,65 metru. Touto konstrukční soustavou jdou oproti NKS-G postavit pouze deskové a bodové domy. (EkoWATT, 2010; Novák, 2008)



## 2.7 Technické problémy panelových soustav

Pokud pomineme problémy, které mohou být způsobeny nedbalou výstavbou nebo zanedbanou údržbou, je nejčastějším problémem panelových domů je nedostatečná tepelná izolace a s ní spojené tepelné ztráty. Přestože panelové domy mají obvodový plášť izolovaný pomocí sendviče, objevuje se zde mnoho tepelných mostů, které způsobují značné tepelné ztráty. Jedním z mostů je oblast spoje jednotlivých panelů, jak je patrné z termografického snímku.



Obr. č. 1 Termografický snímek panelového objektu (zdroj: Ekowatt)

Tyto tepelné mosty jsou zapříčiněny špatnými technologickými postupy a nekvalitními materiály. Na termografickém snímku se dále ukazuje další stavebně fyzikální nedostatek je použití dnes nevyhovujících dřevěných oken nebo nevyhovujících dřevěných panelů na lodžích.

Probléme je také dobrá schopnost železobetonu vést zvuk. Při výstavbě panelových domů docházelo k používání tzv. nulových podlah, kdy nášlapná vrstva je položena přímo na stropní konstrukci, důsledkem je slabé tlumení kročejového hluku. Problémem jsou také nesprávně provedené střešní konstrukce.

## 2.8 Vývoj bytového družstevnictví a vznik společenství vlastníků jednotek

V naší zemi má bytové družstevnictví dlouhou tradici sahající až do období před 1. světovou válkou. V této době se bytová družstva zaměřovala spíše na výstavbu levného bydlení pro střední a nižší vrstvu obyvatel. Vznikají nejen samostatné domy s několika byty, ale budují se se celé čtvrti, zejména pro rostoucí počty dělníků v tehdejších městech. Takto dokončené rodinné domy byly po dokončení převáděny do osobního vlastnictví, byty byly pronajímány formou neziskového nájmu. Počet členů družstev není nijak omezen a při splnění podmínek daných družstev mohou členové dle vlastního uvážení vstupovat i vystupovat, funguje zde určitý princip rovnosti členů. Z toho plyne jistá úroveň obecné prospěšnosti družstev, která je

postavena na principu družstevního nájmu. Občanský zákoník jasně říká, že za družstevní byt nemůže být považován ten, jehož člen platí bytovému družstvu komerční, neboli ziskové nájemné představující zisk pro pronajímatele. V minulosti bytová družstva navíc pomáhala i budováním například knihoven, pořádáním kulturních akcí pro své členy atd. Družstevní byty navíc představovali lepší záruku užívacího práva pro své obyvatele. Po první světové válce se bytový fond nacházel ve špatném stavu a byla potřeba nových bytů. Stát proto bytová družstva podporoval finančně přímo i formou slev na daních. To se projevilo rozmachem bytových a stavebních družstev mezi světovými válkami působilo 700 a necelých 1300 obecně prospěšných. Velká bytová družstva tak je známe z pozdějších let však prakticky kromě území města Prahy. Malé družstva, které spravovala v té době pouze několik domů, neměla finanční prostředky ani na zaměstnance a správu jejich a domů prováděli dobrovolníci. (Dvořák, 2009)

Po 2. světové válce přichází krize bydlení. Jak již bylo uvedeno, hlavními faktory jsou zanedbaná údržba a výstavba v době války a poválečný babyboom. V letech po válce dochází také ke změně bytové politiky, bydlení začíná být považováno za sociální službu. Po únoru 1948 jsou bytová družstva považována za nežádoucí. V roce 1953 došlo k regulaci nájemného, které jej vrátilo na úroveň roku 1939, což pro stará družstva znamenalo v podstatě ekonomickou likvidaci. Dochází k oslabování pravomoci družstev a jsou pod přísným dohledem, z něhož se postupně stal přímý státní dozor. Bytová družstva se musela sloučit podle okresní příslušnosti a stát fakticky přebral kontrolu nad veškerým jejich bytovým fondem. Členská možnost podílet se na spolu rozhodování zanikla. Bytové jednotky byly přidělovány místními národními výbory, což popřelo klasické družstevní principy popsané výše. V 50. letech již neexistuje jiná než státní bytová výstavba. (Dvořák, 2009)

Trvajícím nedostatek bytů měl řešit DKBV to je Program družstevní komplexní bytové výstavby. DKVB měl za cíl plnění státních cílů v oboru výstavby nového bydlení a disponoval financemi přímo ze státního rozpočtu. Program však obsahoval i formu svépomocnou, kde se do výstavby zapojily i budoucí obyvatelé. Dvořák popisuje ve své knize tři základní způsoby realizace DKBV:

- „výstavbou bytových budov a popř. i rodinných domů
- zřizováním bytů úpravami nebytových prostor nebo nástavbami nebo vestavbami do půdních prostorů v budovách ve vlastnictví socialistických organizací

- stavebními úpravami družstevních bytových budov s byty III. a IV. kategorie na byty I. nebo II. kategorie, popř. stavebními úpravami nebytových budov na bytové budovy.“(Dvořák, 2009, s. 12)

Stavební bytová družstva byla na počátku podřízena národním výborům. V roce 1964 došlo ke změně založením Ústřední rady družstev. Následně v roce 1969 přešly pravomoci na dvě nové organizace Český svaz bytových družstev a Slovenského svazu bytových družstiev. Krajské národní výbory se zabývaly komplexní bytovou výstavbou. Územní národní výbory realizovaly bytovou výstavbu a napomáhaly provádění DKBV výstavbou ostatní infrastruktury, tvořili také lokální bytovou politiku. Členové družstva se nemohli přímo podílet na řízení družstva, členství v družstvu však přinášelo výhodu ve formě vyšší jistoty pro obyvatele družstevních bytů. Tato situace byla neměnná až do roku 1989. Od roku 1977 v rámci DKBV probíhá stabilizační výstavba, v tomto případě základní vklad do družstva platil podnik, pro který se družstevník rozhodl pracovat. Stavební projekty DKBV dobíhaly ještě počátkem 90. let. Přejít na tržní hospodářství po roce 1989 a s tím spojené zvýšení nákladů na výstavbu znamenalo konec DKBV. Zásadní změnu přinesl zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech. Hlavní přínos tohoto zákona byla možnost bezplatného převodu družstevních bytů do soukromého vlastnictví. Bytová družstva vznikala i v 90. letech 20. Století, šlo však především o menší družstva, která vznikala prodejem například obecních bytů, jejich členy se stávali bývalí nájemníci. K obnovení družstevnictví v rozsahu, jak ho známe před 2. světovou válkou, nedošlo.

Výše uvedený zákon č. 42/1992 Sb. v podstatě umožnil vznik druhé nejčastější formy bydlení, kterou je společenství vlastníků jednotek. Jak píše Poláková (2006, s. 159) „S nástupem platnosti transformačního zákona mohli členové bydlící v družstevních bytech do šesti měsíců ode dne účinnosti zákona vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy o bezplatném převodu vlastnictví bytu, pokud měli s družstvem uzavřenou nájemní smlouvu.“ Společenství vlastníků jednotek nemá takovou tradici jako vlastnictví družstevní. Má mnohé zápory plynoucí z nedotažené legislativy, které neřeší některé problémy, jež se mohou ve společenství vyskytnout. Jedná se zejména o situaci, kdy se členové nescházejí v dostatečném množství a společenství tudíž není schopno přijímat rozhodnutí. Výhody jsou v možnosti volnějšího nakládání majitelů s jednotlivými byty, jde zejména o pronájem, prodej atd.

### 2.8.1 Současná legislativa v oblasti bytových družstev a společenství vlastníků

Pro družstevnictví je zásadní zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Jsou v něm definovány podmínky existence a pojmy týkající se družstevnictví. Podle §221 odstavce 2 ObZ. je bytové družstvo takové, které zajišťuje bytové potřeby svých členů. V zákoně je popsáno členství v bytovém družstvu. Podmínky založení družstva, orgány družstva a jeho fungování. Prvním krokem pro vznik družstva je složení členských vkladů, které tvoří základní kapitál, minimu je 50 000Kč. Minimální počet členů je 5. Dalším krokem je ustavující schůze, která určí celkovou hodnotu základního kapitálu, schválí stanovy, zvolí představenstvo a kontrolní komisi. Posledním krokem při založení bytového družstva je zápis do Obchodního rejstříku, datum zápisu je zároveň datum vzniku družstva. Družstvo tímto nabývá právní subjektivitu. Výše uvedené stanovy musí dodržovat všichni členové družstva a družstvo se podle nich musí řídit. Jejich obsah však zcela nezáleží na libovůli družstva, protože základní předpisy jsou vymezeny zákonem. V zákoně jsou také vymezeny orgány nutné pro fungování družstva. Jde o členskou schůzi, představenstvem, které volí předsedu, kontrolní komisi a případně další nutné orgány. Malá družstva do padesáti členů nemusí mít představenstvo a kontrolní komisi, jejich funkci může v tomto případě samotná členská schůze. Schůze členu musí být zadokumentovány. Družstva jsou povinna každý rok vykazovat řádné účetní uzávěrky. Pokud by se družstvo rozhodlo ukončit svou činnost, je zásadní výmaz z Obchodního rejstříku, který se řídí ustanovením Obchodního zákoníku. (Taraba, 2006)

Pro společenství vlastníků je zásadní zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Tento zákon se zabývá vlastnickými a spoluvlastnickými vztahy k budovám, bytům a nebytovým prostorům. V zákoně se také poprvé uvádí pojem společenství vlastníků a to v návaznosti na převody bytů do osobního vlastnictví. Podle novela tohoto zákona č. 103/2000 Sb. vzniká společenství vlastníků v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři patří třem odlišným vlastníkům. Jsou zde uvedeny také základní povinné orgány společenství vlastníků, jde o shromáždění vlastníků a výbor společenství. Společenství vystupuje jako právnická osoba, nemá však vlastní kapitál a oproti družstvu je jeho založení i členství v něm ze zákona povinné. Společenství vlastníků také nemůže podnikat. (Taraba, 2006)

Důležitým zákonem je také č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, od 1. 1. 2014 nabývá činnost nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník je důležitý, protože jak družstva, tak i společenství vlastníků vstupují do občansko právních vztahů. Dalšími právními předpisy, které mají s tou problematikou užší souvislost, jsou vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním

těchto bytů, dále vyhláška č. 372/2001 Sb., upravující pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii a nákladů na poskytování vody mezi konečné spotřebitele a zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení. (Taraba, 2006)

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

### 3 HISTORICKÝ VÝVOJ MĚSTA ZLÍN A JEHO PROSTOROVÁ STRUKTURA

V této kapitole je popsán historický vývoj města Zlín s důrazem na události, které měly vliv na jeho prostorové uspořádání. Dále pak současný popis rozdělení města na místní části a ZSJ, které jsou klíčové pro následující kapitoly mapující samotné hromadné bydlení.

#### 3.1 Historický vývoj města Zlín

Do roku 1322 se datuje první písemná zmínka o městu Zlín. Město bylo přirozeným řemeslným a obchodním centrem pro své blízké okolí. Až do konce 19. století však svým významem nepřevyšovalo okolní městečka a počet obyvatel nepřesáhnul 3000. Při zřízení okresů v roce 1850 spadal Zlín pod okres Uherské Hradiště, okresní úřad byl ve Zlíně zřízen až v roce 1935. (Pokluda, 2006)

Významným byl rok 1894, kdy sourozenci Baťovi zakládají ve Zlíně svou obuvnickou firmu. Tato událost ve svém důsledku ovlivnila socioekonomický vývoj města na dlouhá desetiletí. Na původně obuvnickou výrobu se postupně nabalovaly další odvětví. Vznikl podnik zaměstnávající desetitisíce lidí, který nadále rostl i po svém znárodnění v roce 1945. (Pokluda, 2006)

Pro nás je nejdůležitějším ohromný nárůst počtu obyvatel, který začal v roce 1910. Nárůst byl způsoben zejména přílivem nových obyvatel do města Zlín za prací. V roce 1910 měl Zlín 3600 obyvatel v roce 1938 už 38 000 obyvatel. V tomto období získal Zlín mnohé ze svých charakteristických znaků. Jedná se zejména o tovární budovy firmy Baťa, mnohé budovy občanské vybavenosti (Velké kino, Obchodní dům, Baťova nemocnice, Masarykovi školy) a rozsáhlé residenční čtvrti tvořené tzv. Baťovými domky, které obklopovaly výrobní areál a staré jádro města. Centrum města také dožalo mnoha změn zejména výstavbou nových moderních domů. (Pokluda, 2006)

Z hlediska rozvoje hromadného bydlení je však důležité až období po 2. světové válce. Dochází k nárůstu počtu obyvatel, jež je způsoben poválečným babyboolem a dalším růstem Zlínského průmyslu, z něhož plynuly stále se zvyšující požadavky na novou pracovní sílu. V roce 1971 měl Zlín již 65 000 obyvatel, v roce 1990 dosáhl počet obyvatel maxima 87 000. Tento obrovský nárůst si vyžádal rychlé vybudování velkého počtu nových bytů. Proto ve Zlíně vzniklo po roce 1945 mnoho objektů hromadného bydlení, které vytvořily celé nové čtvrtě města (Obeciny, Bartošova čtvrť, Jižní Svahy atd.).(Pokluda, 2006; Český statistický úřad, 2011)

V období po roce 1990 dochází k poklesu počtu obyvatel na 81000 v roce 2000 až na 76 000 v roce 2010. (Český statistický úřad, 2011) Pokles obyvatelstva je po roce 1990 způsoben především osamostatněním některých obcí, posledním příkladem mohou být Želechovice.

### 3.2 Prostorová struktura města Zlín

Tento oddíl je důležitý zejména pro popis současné stavu hromadného bydlení a slouží pro pozdější snazší orientaci v prostoru města.

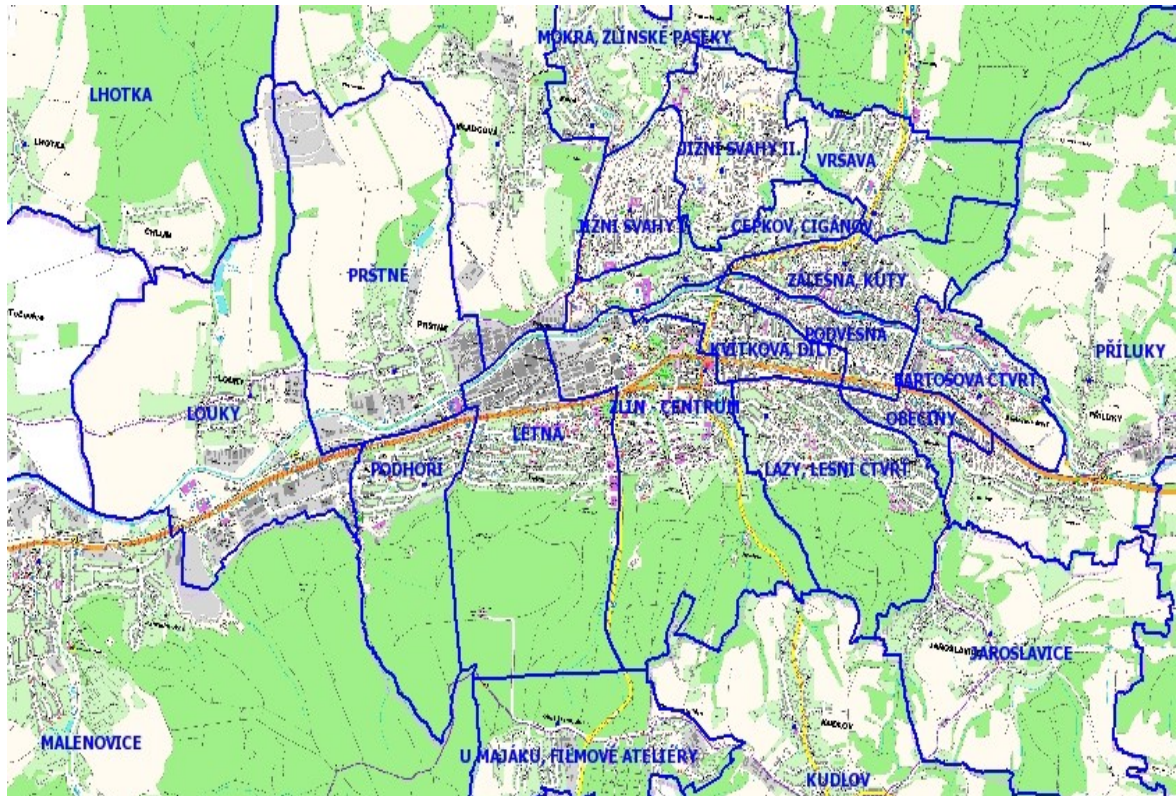
Město Zlín je členěno celkem na 30 místních částí. Pro problematiku hromadného bydlení jsou zejména důležité místní části s výskytem domů hromadného bydlení, jako jsou například Malenovice, Jižní Svahy I a II a Bartošova čtvrť. Názvy místních částí, kde vyskytují domy hromadného bydlení a jejich počty, popisuje následující tabulka. (Magistrát města Zlín, 2008)

*Tab. č. 2 Počty domů hromadného bydlení v jednotlivých místních částech města Zlín*

| Místní část                 | Počet | Podíl v % |
|-----------------------------|-------|-----------|
| Bartošova čtvrť             | 91    | 7,0       |
| Burešov, Vršava             | 7     | ,5        |
| Čepkov, Cigánov, Nivy       | 13    | 1,0       |
| Jižní svahy I.              | 175   | 13,5      |
| Jižní svahy II.             | 210   | 16,2      |
| Kvítková, Díly              | 166   | 12,8      |
| Lazy, Lesní čtvrť           | 24    | 1,9       |
| Malenovice                  | 153   | 11,8      |
| Mokrá, Zlínské Paseky       | 14    | 1,1       |
| Obeciny                     | 116   | 9,0       |
| Podhoří                     | 16    | 1,2       |
| Podvesná, Benešovo nábřeží  | 73    | 5,6       |
| Příluky                     | 23    | 1,8       |
| U Majáku a Filmové ateliery | 13    | 1,0       |
| Zálešná, Kúty               | 101   | 7,8       |
| Zlín - centrum              | 101   | 7,8       |
| Celkem                      | 1296  | 100,0     |

Mapa níže zobrazuje na mapovém podkladu polohu vybraných místních částí, které jsou důležité z hlediska hromadného bydlení. (Magistrát města Zlín, 2008)





Obr. č. 2 Mapa místních částí města Zlín (zdroj: Magistrát města Zlín)

Město Zlín se člení na 70 Základních sídelních jednotek, ne všechny jsou však vzhledem k tématu této diplomové práce důležité. Pro růzkum v oblasti hromadného bydlení je důležitých pouze 22, v nichž se nacházejí domy hromadného bydlení. Jejich název spolu s počtem domů hromadného bydlení, které se v jednotlivých ZSJ nacházejí uvádí následující tabulka. (Magistrát města Zlín, 2008)

Tab. č. 3 Počty domů hromadného bydlení v jednotlivých ZSJ města Zlín

| Základní sídelní jednotka | Počet | Podíl v % |
|---------------------------|-------|-----------|
| Bartošova čtvrť           | 61    | 4,7       |
| Benešovo nábřeží          | 54    | 4,2       |
| Cigánov-Vršava            | 21    | 1,6       |
| Domovy mládeže            | 5     | ,4        |
| Filmové ateliéry          | 13    | 1,0       |
| Jižní Svahy I.            | 169   | 13,0      |
| Jižní Svahy II.           | 215   | 16,6      |
| Kúty                      | 71    | 5,5       |
| Kvítková                  | 66    | 5,1       |
| Lazy                      | 25    | 1,9       |
| Lesní čtvrť               | 18    | 1,4       |
| Městské Nivy              | 30    | 2,3       |
| Mladcová                  | 14    | 1,1       |
| Morysovy domy             | 37    | 2,9       |
| Obeciny                   | 92    | 7,1       |
| Podhoří                   | 16    | 1,2       |
| Přílucká                  | 23    | 1,8       |
| Příluky                   | 8     | ,6        |
| Svárovec                  | 13    | 1,0       |
| Za Koželužnou             | 140   | 10,8      |
| Zálešná                   | 30    | 2,3       |
| Zlín střed                | 175   | 13,5      |
| Celkem                    | 1296  | 100,0     |

#### 4 VÝVOJ HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA ZLÍN

Kapitola popisuje hlavní trendy ve vývoji hromadného bydlení ve městě z historického hlediska. Důraz je kladen na období mezi léty 1945 a 1990 kdy docházelo k nejbouřlivější výstavbě v oblasti hromadného bydlení, zejména poté budování sídlišť panelového typu.

*Tab. č. 4 Výstavba domů hromadného bydlení ve městě Zlín mezi roky 1920 a 2011 podle období a procentuálního zastoupení*

|               | Počet       | Podíl v %    |
|---------------|-------------|--------------|
| 1920-1945     | 103         | 7,9          |
| 1946-1960     | 378         | 29,2         |
| 1961-1970     | 236         | 18,2         |
| 1971-1980     | 301         | 23,2         |
| 1981-1990     | 173         | 13,3         |
| <b>úhrn</b>   | <b>1191</b> | <b>91,9</b>  |
| 1990-2011     | 105         | 8,1          |
| <b>Celkem</b> | <b>1296</b> | <b>100,0</b> |

*Zdroj: Databáze domů hromadného bydlení ve Zlíně*

Tabulka č. 4 zachycuje průběh výstavby domů hromadného bydlení ve Zlíně. Je z ní patrný průběh výstavby hromadného bydlení kdy celkem se v katastru města Zlín nachází 1296 domů hromadného bydlení. Dále z ní lze určit, že největší objem výstavby spadá do období 1946-1960 a 1971-1980, to časově odpovídá výstavbě největších zlínských sídlišť. V tabulce č. 5 jsou uvedeny jednotlivé konstrukční typy panelových domů a počty ve, kterých byly stavěny v jednotlivých obdobích.

Tab. č. 5 Výstavba panelových domů ve městě Zlín podle typu mezi roky 1946 a 1990

|                              | Období výstavby domu hromadného bydlení |            |            |            |
|------------------------------|-----------------------------------------|------------|------------|------------|
|                              | 1946-1960                               | 1961-1970  | 1971-1980  | 1981-1990  |
| G 40                         | 26                                      | 0          | 0          | 0          |
| G 57                         | 54                                      | 65         | 0          | 2          |
| G 59                         | 6                                       | 0          | 0          | 0          |
| Typ panelové konstrukce T 0B | 0                                       | 32         | 0          | 6          |
| Soustava NKS-G               | 0                                       | 0          | 158        | 1          |
| OP 1.11                      | 0                                       | 0          | 0          | 161        |
| T 06B                        | 0                                       | 82         | 37         | 0          |
| <b>Celkem</b>                | <b>86</b>                               | <b>179</b> | <b>195</b> | <b>170</b> |

Následující tabulka č. 6 ukazuje použití konstrukčních soustav v jednotlivých čtvrtích. Porovnáním údajů z tabulky č. 5 a 6 lze vyvodit, ve kterých obdobích byly jednotlivé čtvrti budovány.

Tab. č. 6 Rozložení panelových domů hromadného bydlení v jednotlivých místních částech podle konstrukční soustavy

| Místní část                | Typ panelové konstrukce |            |          |           |                |            |            | Celkem     |
|----------------------------|-------------------------|------------|----------|-----------|----------------|------------|------------|------------|
|                            | G 40                    | G 57       | G 59     | T 0B      | Soustava NKS-G | OP 1.11    | T 06B      |            |
| Bartošova čtvrť            | 0                       | 54         | 3        | 29        | 0              | 0          | 0          | 86         |
| Burešov, Vršava            | 0                       | 0          | 0        | 6         | 0              | 0          | 0          | 6          |
| Jižní svahy I.             | 0                       | 0          | 0        | 0         | 158            | 5          | 0          | 163        |
| Jižní svahy II.            | 0                       | 0          | 0        | 0         | 1              | 156        | 0          | 157        |
| Kvítková, Díly             | 0                       | 0          | 3        | 3         | 0              | 0          | 0          | 6          |
| Malenovice                 | 0                       | 67         | 0        | 0         | 0              | 0          | 73         | 140        |
| Podhoří                    | 0                       | 0          | 0        | 0         | 0              | 0          | 16         | 16         |
| Podvesná, Benešovo nábřeží | 14                      | 0          | 0        | 0         | 0              | 0          | 0          | 14         |
| Příluky                    | 0                       | 0          | 0        | 0         | 0              | 0          | 8          | 8          |
| Zálešná, Kúty              | 12                      | 0          | 0        | 0         | 0              | 0          | 22         | 34         |
| <b>Celkem</b>              | <b>26</b>               | <b>121</b> | <b>6</b> | <b>38</b> | <b>159</b>     | <b>161</b> | <b>119</b> | <b>630</b> |

#### 4.1 Hromadné bydlení ve Zlíně do roku 1945

Před rokem 1945, zejména před 2. světovou válkou, probíhala ve Zlíně sice rozsáhlá výstavba obytných domů, většina těchto staveb však byly typické cihlové domky. Z velké části se jednalo o dvoupodlažní cihlové dvojdomky s rovnou střechou, kdy obě části měly vlastní vstup a byly na sobě v podstatě nezávislé. Byly stavěny ve velkém množství firmou Baťa jako bydlení pro rychle rostoucí počty firemních zaměstnanců. Samy o sobě však nepředstavovaly klasické zástupce hromadného bydlení. Jejich podstatou bylo poskytnout zaměstnancům firmy Baťa na svou dobu komfortní bydlení za přijatelné peníze. Domy hromadného bydlení vznikaly spíše jednotlivě a netvořily nějak sjednocené komplexy. Z tabulky č. 1 vyplývá, že mezi léty 1920 a 1945 vyrostlo na území města 103, domů hromadného bydlení, které dodnes stojí, 97 z nich se nachází v ZSJ Zlín střed. Domy vznikaly většinou jakou soukromé nájemní domy nebo domy rodinné, jež byly za socialismu přebudovány na domy bytové. (Novák, 2008) Jedná se o stavby cihlové konstrukce, které při patřičné údržbě vykazují značnou trvanlivost. Jedním ze zástupců hromadného bydlení z tohoto období jsou Elektrické domy č.p. 3345 a 3346 od architekta Miroslava Lorence, které se nacházejí na ulici Lorencova.

#### 4.2 Hromadné bydlení ve Zlíně 1945 – 1960

V poválečném období narostla potřeba výstavby nových bytů. Tato situace byla způsobena jednak degradací bytového fondu v období 2. světové války, ale případě Zlína zejména stálým růstem obyvatel. V nejbližších letech po válce byl příčinou poptávky po novém bydlení hlavně babyboom a vznik nových rodin. Od 50. let jde zejména o příliv nové pracovní síly do města do závodů jako Svit, ZPS a Rudý Říjen. V tomto období začínají vznikat první zlínská sídliště složená ze tří a více etážových domů. Nejdříve se jedná o výstavbu domů cihlových, snažících se architektonicky navázat na předválečný baťovský styl a jeho standardy. Prvním sídlištěm se stává Fučíkova čtvrť, dnešní Obeciny, u které se ještě používá cihlová konstrukce, se nachází ve stejnojmenné ZSJ. Podobné domy byly postaveny i v ZSJ Zálešná. Dalším pokus navázat na předválečnou zlínskou architekturu se stala výstavba Věžových a Morysových domů v ZSJ Morysovy domy, které jsou doplněny několika domy, které jsou stejné jako na Fučíkově čtvrti. Počátkem 50. let se i ve Zlíně začíná v architektuře objevovat styl socialistického realismu, jeho zástupci jsou zejména bytové domy na ulici Sokolská v ZSJ Kúty a sídliště Kamenná. I u těchto domů je stavebním základem cihla.

Cihlová výstavba je však časově i finančně náročná. (Novák, 2008, s. 16) Ve Zlíně se začíná s panelovými domy experimentovat již v roce 1946, kdy na ulici Podvesná IV vyrostl první

dům z železobetonových prefabrikátů, nejedná se sice o klasický panelový dům, jelikož je postaven spíše z tvárnic o rozměrech 90 x 270 cm. (Novák, 2008, s. 16) Prvním panelovým domem je typ G 40 stojící na ulici Benešovo nábřeží, které je prvním panelovým domem v Československu. (Novák, 2008, s. 16) Další typy G 40 stojí v ZSJ Benešovo nábřeží a ZSJ Kúty. V letech 1958 – 1962 bylo vystavěno první zlínské panelové sídliště Bartošova čtvrť tvořící stejnojmennou ZSJ. Typově se jednalo o domy G 57,58 a jeden experimentální G 59. (Novák, 2008, s. 17) Zajímavostí je velkoryse pojatá zeleň a sociální vybavenost včetně koupaliště, které byla vybudována ještě před dokončením sídliště.

### 4.3 Hromadné bydlení ve Zlíně 1961 -1990

V tomto období bylo postaveno 55 % všech domů hromadného bydlení ve městě Zlín. Vznikly největší zlínská sídliště Jižní svahy a Malenoviccké sídliště. Probíhala také rozsáhlá výstavba v ZSJ Kúty, byla rozšířena Bartošova čtvrť ZSJ Městské Nivy a bylo vybudováno sídliště Podhoří.

V celém období mezi léty 1961-1990 je však patrná postupná degradace kvality panelové výstavby. Na počátku 60. let se při výstavbě v Malenovicích stále používá konstrukční typ G 57 a G 58, který se ve Zlíně již osvědčil ZSJ Bartošova čtvrť. Koncem 60. a v 70. letech se v Zlínské výstavě začíná využívat konstrukční typ T 0B a T 06B, který se uplatnil zejména při pokračující výstavbě v Malenovicích, při rozšíření Bartošovi čtvrti, na Kútech a na Podhoří. Výjimku tvoří konstrukční soustava NKS-G použitá při první etapě výstavby sídliště na Jižních Svazích. V 80. letech pokračovala výstavba na Jižních Svazích. Vzhledem k ekonomickým problémům, které se začaly v Československu projevovat, bylo nutné výstavbu nových bytů zlevnit. (Novák, 2008) Rozhodnutím GŘ PS Ostrava proto byla pro druhou etapu výstavby Jižních Svahů použita konstrukční metoda OP 1.11, která byla v té době celorepublikovým standardem. Druhá etapa nebyla nikdy podle původních plánů dokončena, kvůli politickým změnám roku 1989, které měly dopad i na bytovou výstavbu ve městě Zlín.

### 4.4 Hromadné bydlení ve Zlíně po roce 1990

Začátkem 90. let dochází k útlumu sídlištní výstavby. V oblasti hromadného bydlení se v 90. letech staví pouze jednotlivé projektů jako například polyfunkční dům na Bartošově čtvrti, roste totiž poptávka po individuálním bydlení. Z toho důvodu dochází k suburbanizaci a lidé ztrácejí zájem o hromadné bydlení. Výstavba objektů hromadného bydlení začíná ve větším měřítku probíhat až po roce 2000. Většina výstavby je realizována v oblasti ZSJ Jižní Svahy

II v místech kde měly původně stát panelové domy druhé etapy výstavby sídliště Jižní Svahy. Výstavba je realizována formou cihlových domů. Přístupové komunikace, parkovací místa a zeleň jsou při nové výstavbě řešeny oproti starší výstavbě mnohem lépe.

#### 4.5 Současné bytové družstevnictví ve městě Zlín

Pro vznik družstevnictví tak jak ho známe, byl důležitý zákon č. 27/1959 Sb. o bytovém družstevnictví, který přijalo Národní shromáždění Republiky československé v květnu 1959. To vytvořilo základ pro vytváření bytových družstev. Jak již bylo zmíněno v teoretické části, bytová družstva sice existovala již před 2. světovou válkou, ve Zlíně například bytové družstvo Podřevnicko, ale současné bytové družstevnictví spíše vychází z bytových družstev zakládaných po roce 1960. Dnešní právní základ pro bytové družstevnictví tvoří obchodní zákoník 513/1993 Sb., z něhož vychází i družstevní stanovy. (SBD Budovatel Zlín, 2012)

V současnosti na území města působí podle obchodního rejstříku 6 bytových družstev. (Ministerstvo spravedlnost České republiky, 2012) Největší z nich je SBD Budovatel Zlín, které jako jediné bylo založeno ještě před rokem 1989, přesněji v roce 1959, v současnosti se jedná o největší správce bytového fondu ve Zlínském kraji, který spravuje skoro 12 000 bytů. (SBD Budovatel Zlín, 2012) Ostatní družstva jsou svým rozsahem malá a spravují pouze jeden až dva domy. Výjimku tvoří Bytové družstvo Podlesí, které bylo založeno statutárním městem Zlín a obchodní společností Správa domů Zlín, spol. s r.o. za účelem spolu financování výstavby šesti bytových domů v lokalitě na Podlesí. Družstvu byla poskytnuta městem Zlín půjčka 26,5 mil. Kč na dobudování těchto domů. (Magistrát města Zlín, 2008)

Město Zlín je ve srovnání s ostatními krajskými velmi specifické vysokým podílem bytových jednotek v soukromém vlastnictví, proto není družstevnictví tak rozsáhlé jako v ostatních městech. (Magistrát města Zlín, 2008)

## 5 PROSTOROVÉ ZHODNOCENÍ SOUČASNÉHO STAVU HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA ZLÍN

V následujících oddílech je popsán současný stav sídlištní výstavby se zaměřením zejména na panelové domy. Základní údaje pro tuto kapitolu se nacházejí v příloze P III a P IV. V příloze P III je uvedena tabulka s počty domů hromadného bydlení podle stupně oprav v jednotlivých ZSJ města Zlín, další příloha P IV obsahuje tabulku počty domů hromadného bydlení podle vlastníka v jednotlivých ZSJ.

### **Bartošova čtvrť**

Takto čtvrť je tvořena dvěma ZSJ a to Bartošova čtvrť a Městské Nivy celkem tvoří místní část Bartošova čtvrť. Výstavba obytných domů v první z výše uvedených ZSJ je převážně tvořena deskovými panelovými doby konstrukční soustavy G 57 postavenými v letech 1958-1962, které mají 3-5 obytných pater. Výjimky tvoří pouze zděný bytový obchodní dům č.p. 4009, panelový dům č.p. 3995-7 tzv. „Včelín“ jež je konstrukční soustavy G 59 a dále nově postavený dům s pečovatelskou službou č.p.5352. Většina bytových jednotek v těchto domech ve vlastnictví soukromých vlastníků a fungují zde společenství vlastníků, které domy spravují. To se příznivě promítá do stavu domů. Všechny starší domy až na č.p. 4009, což je již zmiňovaný zděný bytový obchodní dům, prošly rozsáhlými rekonstrukcemi. Všechny jsou nově zatepleny, valná většina má vyměněny vchodové dveře a sklepní okénka. Z vlastní zkušenosti mohu za problém označit výměnu plastových oken, jelikož některá společenství se rozhodla nechat tuto poměrně nákladnou opravu na jednotlivých vlastnících bytů a si buď nemohou opravu dovolit, nebo o ni nejeví zájem.

Druhá polovina Bartošovy čtvrtě, která je tvořena ZSJ Městské Nivy, vznikla přibližně o deset let později, začátkem 70. let, než původní Bartošova čtvrť. Bytová výstavba se převážně se stává ze čtyřpodlažních deskových panelových domů konstrukčního typu T 0B, výjimku tvoří pouze nově postavený polyfunkční dům č.p. 377 z roku 1996 a budova Domova s chráněným bydlením č.p. 292. Bytové jednotky v těchto panelových domech jsou spravovány společenstvími vlastníků. I když je tato výstavba mladší než starší domy G-57 jsou všechny, až na dva, po rozsáhlých opravách, jsou zatepleny, mají opravené balkony, mají vyměněny sklepní okénka a vchodové dveře. Dva neopravené domy jsou bohužel, co do počtu bytů a rozměrů, dva největší v celé místní části Bartošova čtvrť. Jedná se dům č.p. 4128-33 na ulici Dřevnická, u kterého nebyly provedeny opravy až na několik oken, která si vyměnili majitelé z vlastní iniciativy. A dále pak dům č.p. 4134-39 na ulici Zborovská, který má vyměněny pouze vcho-



dové dveře a opět pouze několik oken za plastová. Ač struktura majitelů je stejná jako ve zbytku místní části, dům je ve správě společenství vlastníků, je zde problém ve velikosti těchto domů. Jedná se totiž o velké deskové konstrukce o šesti sekcích, z toho plyne velký počet majitelů. Z rozhovoru s několika nájemníky, je problém se shodnout na otázkách řešení oprav a údržby domu jako celku.

### **Benešovo nábřeží**

Tato čtvrť tvoří stejnojmennou ZSJ. Vznikla koncem 40. a v první polovině 50. Let minulého století. Jedná se o kombinaci čtyř domů ve stylu socialistického realismu, experimentálního domu na ulici Podvesná IV, několika cihlových domů se čtyřmi nadzemními podlažími a panelových domů typu G 40, jež tvoří 50 % čtvrti. Nachází se zde také památkově chráněný panelový dům typu G 40 z roku 1954, jež je prvním postaveným panelovým domem v bývalém Československu.

Vzhledem k době výstavby je již většina bytových jednotek v soukromých rukou a v 90 % jsou ustaveny společenství vlastníků. To má za následek, že domy ve zdejší čtvrti prošly v posledních deseti letech až na několik výjimek, které tvoří menší cihlové celky, rozsáhlými rekonstrukcemi. To přispělo spolu s výhodnou polohou blízko centru města ke zvýšení atraktivity bydlení v této čtvrti.

### **Boněcko**

Rozsahem zástavby malé sídliště v ZSJ Přílucká a vzniklo v 70. letech. Je tvořeno dvěma typy zděných domů. Jedním typem jsou pětipodlažní tzv. kostky, druhý typ představují třípodlažní domy, jež typově připomínají výstavbu na Fučíkově čtvrti.

Z hlediska vlastnické struktury jsou byty v soukromém vlastnictví, jednotky, které stálé vlastní družstvo, tvoří pouze minimum bytového fondu do 5 %. V domech jsou založena společenství vlastníků. Domy na sídlišti neprošly žádnými zásadními opravami, maximálně jsou u některých opraveny vstupy. I volné plochy mezi domy a chodníky nejsou opraveny a místy působí zchátrale.

### **Zlín-Centrum**

Je tvořeno ZSJ Zlín-střed. Bytová výstavba v této části města je charakterizována velkým množstvím rodinných a bytových domů různého staří a typu. Proto zde zmíním pouze nejdůležitější stavby hromadného bydlení v této lokalitě.

Jedním z příkladů je dům Čedok z roku 1974. Jedná se třináctipodlažní bytový dům s obchodním parterem v přízemí. Celý objekt je v soukromém vlastnictví společnosti TOMA a.s. se sídlem v Otrokovicích. Na domě došlo pouze k opravě vstupu a spodní části s obchody a službami.

Další příkladem je bytový dům na ulici Vodní č.p. 4201-4210. Jedná se devíti podlažní panelový dům, v jehož spodní části se nachází prostory pro služby. Celý dům je ve vlastnictví města a prošel kompletní rekonstrukcí.

Zástupci panelové výstavby v centru jsou panelové domy po obou stranách, západ a východ, ulice Dlouhá. Ve spodní části domů se nacházejí prostory pro obchody a služby, které vyplňují spodní patro. Nad nimi se nachází část obytná. Domy jsou postaveny panelovou metodou T 06B. Bytové jednotky jsou ve vlastnictví soukromých osob a jsou zde společenství vlastníků. Zrekonstruovány jsou však pouze č.p. 4305 a 4306.

Jedním z posledních domů v této lokalitě jež není stále opraven je dům č.p. 488, tzv. Trantírkův, jedná se o cihlový dům z roku 1940. Problémy s rekonstrukcí a využitím tohoto domu plynou z vlastnické struktury. Vlastní jej dvě soukromé osoby, které se na dalším postupu v otázkách využití budovy nemohou shodnout. Objekt nachází přímo na náměstí.

Objekty v ZSJ Zlín-střed jsou až na několik výjimek, jako na např. Trantírkův dům zrekonstruovány.

### **Domovy mládeže**

Z domů hromadného bydlení v tomto ZSJ je pozoruhodnou stavbou Kolektivní dům roku 1950, jedná se o patnácti podlažní železobetonový skelet vyplněný cihlovým zdivem, ve Zlíně typické konstrukční řešení z předválečné éry například na průmyslových budovách v areálu firmy Baťa. Zajímavostí je možnost měnit vnitřní členění jednotlivých bytů pomocí dřevěných montovaných příček. Dům disponoval také rozsáhlým zázemím, byla zde školka, jesle, restaurace (dnešní galerie Alternativa), knihovna, klubovna, tělocvična a dokonce i fotokomora. Pro svou výjimečnost je dnes Kolektivní dům kulturní památkou. Všechny bytové jednotky jsou vlastněny soukromými osobami a je vytvořeno společenství vlastníků. Budova také prošla rozsáhlou rekonstrukcí. (Novák, 2008, s. 75)

Další stavbou hromadného bydlení je tzv. Bytový dům Svobodných matek. Jedná se o budovu s malometrážními byty, která je ve vlastnictví města. Stavba je zrekonstruována.

Nejnovějším příkladem hromadného bydlení v této lokalitě je trojice šestipodlažních domů na ulici Březnická nad Velkým kinem. Vlastnická struktura je typická pro tento typ novostaveb, kdy jednotlivé bytové jednotky jsou postupně prodávány a dosud neprodané vlastní developer.

### **Fabiánka**

Drobné sídliště v ZSJ Filmové ateliéry. Skládá se převážně z cihlových dvoupodlažních domů menších rozměrů vybudovaných v 50. letech, které připomínají výstavbu na Fučíkově čtvrti. V 60. a 70. letech bylo postaveny čtyři panelové domy.

Ve vlastnické struktuře bytových jednotek převažuje soukromé vlastnictví, některé jednotky dále vlastní družstvo. Rozsah oprav domů se liší zejména podle typu konstrukce, cihlové domy mají většinou opraveny pouze vstupy, u panelových domů proběhly i opravy opláštění. Nejméně jsou opraveny malé dvoupodlažní bytové domy, jež dle mého názoru s ohledem na datum výstavby počátkem 50. let a pozorováním patrný chátrající stav některých prvků, by opravu potřebovali. Jejich problémem je však nízký počet bytových jednotek, pouze čtyři v každém domě, a proto menší možnost tvorby finančních prostředků a z toho plynoucí menší možnost opravy provádět.

### **Obeciny (Fučíkova čtvrť)**

Tato čtvrť začala vznikat krátce v reakci na nedostatek bydlení krátce po 2. světové válce již v roce 1946 pod názvem čtvrť Julia Fučíka, po roce 1990 přejmenována na Obeciny. Jako taková spadá do ZSJ Obeciny. Skládá se ze tří podlažních cihlových domů, které jsou na jedné straně opatřeny balkóny s plechovým krytím, které jsou náchylné na povětrnostní vlivy. Kompozičně se čtvrť skládá z dvaceti různě dlouhých řad výše uvedených domů. Charakteristickým znakem domů jsou vchodové plastiky, které jsou pro každý vchod jedinečné. Zajímavostí je, že čtvrť jako taková nebyla vybudována najednou. První domy (ulice Obeciny) jsou z roku 1946, ale poslední domy (ulice Obeciny XIX) jsou z poloviny 70. let.

Velký rozptyl v době výstavby se projevuje v úrovni oprav provedených na jednotlivých domech. Na starších domech můžeme pozorovat opravy vchodů, balkónů a většiny oken, jejichž výměna je však povětšinou realizována na vlastní náklady jednotlivých vlastníků, proto není plošná pro celé domy. Oproti tomu novější domy jsou v podstatě bez oprav. Vlastnické struktury se tento stav příliš nedotkl, jelikož čtvrť byla stavěná svépomocí, družstevní výstavba.

## **Jižní svahy**

Sídlíště Jižní svahy je největší sídlíštěm ve Zlíně. Je tvořeno ZSJ Jižní Svahy I a Jižní Svahy II. Počet obyvatel žijících na tomto sídlíšti, je více než 20 000, to představuje více než čtvrtinu počtu obyvatel Zlína. Dle mého názoru je toto číslo ovšem větší, jelikož se zde nachází velké množství bytů, které je pronajímáno studentů a lidem, jež do Zlína přišli za prací. V obou případech nemají tito lidé na Jižních svazích trvalé bydliště. Proto je popis tohoto sídlíště, vzhledem k jeho velikosti, rozčleněn na více oddílů, jako kritérium slouží etapa výstavby.

### **Jižní svahy I. etapa**

První etapa byla budována v letech 70. letech podle vítězného návrhu z roku 1968. Hlavní výhodou první etapy je použitý systém panelů NKS-G, které byly místní novinkou a byly vyráběny v panelárně umístěné přímo na sídlíšti. (Novák, 2008, s. 21) Z bývalé panelárny je dnes supermarket Billa. Systém NKS-G umožňuje velkou variabilitu výstavby a také obsahuje jisté dekorativní prvky, jako například obložení imitující cihlové zdivo. Její variabilitu dokládá množství typů domů, které v I. etapě vyrostly. Jedná se zejména, pro tuto etapu typické, bodové domy, jejichž výška se liší tak a by citlivě zapadly do okolí. Dalším typem jsou lodžiové domy tzv. elka, které nestojí samy o sobě, ale tvoří komplex s třípatrovými domy a v podstatě podzemními garážemi mezi nimi. Dále se pak vyskytují chodbové domy, ve kterých se vyskytují skoro výhradně garsoniéry. Terasové domy stavěné svépomocí formou brigády. Dominantou první etapy je tzv. První segment, což je čtrnáctipodlažní podlažní segmentový dům, v jehož okolí se nachází i objekty občanské vybavenosti a tvoří střed I. etapy, objekt patří městu a nachází se zde malometrážní byty.

Většina, přes 80 % bytů, je v soukromém vlastnictví zbytek jsou stále ve vlastnictví družstva. Z hlediska oprav prošly domy v první etapě za posledních 10 let značným zlepšením. Šetřením v místě bylo zjištěno, že skoro všechny bodové domy prošly kompletní rekonstrukcí, zbylé typy jsou alespoň částečně zrekonstruovány nebo se rekonstrukce připravuje. Jedinou výjimkou představuje tzv. elko na ulici U Trojáku. Díky množství opravených domů, nižší hustotě zástavby a dobré dostupnosti, začíná být bydlení v první etapě opět zajímavé.

### **Jižní svahy II. Etapa**

Při výstavbě druhé etapy v 80. letech bylo nutné hledat úspory, proto bylo upuštěno od NKS-G a příkazem Generální ředitelství pozemních staveb Ostrava, pod níž byly Pozemní stavby Gottwaldov zařazeny, byl zvolen typ panelové výstavby OP 1.11. I když sice tato soustava nabízí větší plošný standart, variabilnost výstavby je omezená. (Novák, 2008, s. 40) Z toho

důvodu je II. etapa typově hlavně omezena na velké deskové bloky a bodové domy oboje o osmi podlažích. V této etapě vzrostla hustota zástavby z důvodu úspory stavebního prostoru. Ve II. etapě také docházelo ke zpoždění výstavby objektů občanské vybavenosti, jež se dokončovaly se opožděně nebo se nestihly dokončit vůbec. I tato etapa má svůj „segment“, tzv. Druhý segment je kopii prvního segmentu obsahuje malometrážní byty, je v majetku města a prošel částečnou rekonstrukcí.

Průzkumem před zpracováním praktické části bylo zjištěno, že z hlediska vlastnické struktury není II. etapa stejnorodá. Struktura vlastnictví bytových jednotek v jednotlivých domech je rozdělena mezi soukromé majitele a družstvo. Na poměr tohoto rozdělení má většinou vliv datum výstavby toho, kterého domu, čím je dům starší, tím je méně družstevních bytů a naopak. V podstatě stejná závislost platí i pro úroveň oprav. Domy postavené na počátku II. etapy jsou již zcela zrekonstruované, zatímco domy postavené na konci této etapy mají většinou maximálně opraveny vstupy a vyměněná stará okna za plastová. Je zde i několik bytů vlastněných soukromými společnostmi a pár jich vlastní také město Zlín. Tyto domy jsou buď zrekonstruovány, nebo vzhledem k datu výstavby jsou stále v dobrém stavu.

### **Jižní svahy – nová výstavba po roce 1990**

Po sametové revoluci v roce 1989 postupně ustala výstavba panelových domů ve II. etapě. Zůstalo ta zde volné prostranství, kde měly původně stát panelové domy II. etapy. Zde vzniklo mnoho typově odlišných domů novodobé konstrukce. Mezi nimi například Dům pokojného stáří na č.p. 5550. Posledním je dům č.p. 5630 na ulici Křiby vzniklý na místě bývalé zdevastované teplárny. Nová výstavba je méně hustá než předešlé etapy má lépe řešené přístupové cesty a plochy mezi jednotlivými domy. Její výhodou je také řešené parkování formou množství parkovacích ploch mezi domy, což je zvláště v II. etapě obrovský problém. (Novák, 2008)

Struktura vlastnictví se vyvíjela tak, že bytové jednotky byly postupně rozprodávány developery jednotlivým vlastníkům, proto je ve všech domech kombinace fyzických osob sdružených ve společenství a podnikatelského subjektu. Technický stav je dobrý jelikož se jedná o novostavby.

### **Kamenná**

Nachází se v ZSJ Lazy až na jeden dům č.p. 3854, jež se nachází v ZSJ Lesní čtvrt'. Celé sídliště je ukázkou socialistického realismu (Sorely) ve Zlíně. Bylo vybudováno v letech 1953 až 1955. I když jsou všechny domy stylově stejně, jde o cihlové domy se sedlovou střechou,

v jejich velikosti se liší a to od menších dvou podlažních staveb a až po velké pětipodlažní bytové domy. V 90. letech byly v podkroví některých domů vybudovány velké mezonetové byty. (Novák, 2008)

Vlastnická struktura je na celém sídlišti stejná, byty jsou v soukromém vlastnictví, až na dvě výjimky č.p. 3848 a 3854, které jsou v obecním vlastnictví. V ostatních domech jsou bytové jednotky soukromé a jsou vytvořena společenství vlastníků. Z hlediska oprav působí sídliště velmi rozporuplně. I přes to, že většina domů zde prošla rozsáhlou rekonstrukcí, existují zde i výjimky zcela bez oprav, přesné počty jsou uvedeny příloze P III.

### **Kúty**

Pokud bychom tuto čtvrť určili podle stejnojmenné ZSJ dostaneme různorodou směs zástavby různého typu z různého období. Z hlediska našeho zájmu o hromadné bydlení jsou nejdůležitější cihlové obytné domy ve stylu socialistického realismu na ulici Sokolská, soubor panelových domů typu G 40 na ulicích Padělky a panelové domy typu T 06B na ulici Kúty.

Domy T 06B se skládají s osmipodlažních deskových domů až na tři třináctipodlažní domy věžové. Všechny domy jsou opravené a udržované, výjimku tvoří pouze dva domy č.p. 1956 a 1955 vlastněné společností Stimex a.s., které jsou bez oprav. Tyto domy tvoří také výjimku v oblasti vlastnické struktury, protože v ostatních domech existují společenství vlastníků a bytové jednotky v těchto domech jsou většinou v rukou soukromých vlastníků až na pár družstevních bytů.

Byty v panelových domech typu G 40, jsou v rukou soukromých osob, jsou zde založeny společenství vlastníků. Domy jsou kompletně zrekonstruovány.

Bytové jednotky v domech ve stylu socialistického realismu na ulici Sokolská jsou ve většině případů v soukromých rukou a jsou zde společenství vlastníků. Domy mají opravené vstupy a vyměněná okna, přesné počty jsou uvedeny příloze P III.

Dominantou této čtvrti je třinácti podlažní dům č.p. 622 z roku 1968 obsahující 102 bytových jednotek a prostory občanské vybavenosti. Ve čtvrti je také nově postaven obytný dům č.p. 5476.

### **Kvítková a Ševcovská**

V ZSJ Kvítková se nachází velké množství domů různých typů.

Trojice domů č.p. 4063,4075 a 4078 jsou patnáctipodlažní domy typu T 0B z nichž každý obsahuje 104 bytů. (Novák, 2008, s. 21) Č.p. 4063 prochází v současnosti rekonstrukcí, č.p. 4075 je rekonstruován, 4078 má pouze opraven vstup a okna vyměněny za plastové.

Dalším významným prvkem hromadného bydlení jsou panelové domy na ulici Kvítková č.p. 4188-4194 z konce 60. let. V domech existují společenství vlastníků a jsou kompletně zrekonstruovány.

U ostatních staveb hromadného bydlení v této oblasti platí, že pokud se jedná o panelové domy tak jsou kompletně zrekonstruované. Cihlové mají většinou opraven plášť, avšak vzhledem k izolačním vlastnostem cihly není zateplení nutné.

### **Malenovice sídliště**

Sídliště se nachází v ZSJ Za Koželužnou, dalších třináct v ZSJ Svárovec. Růst sídliště v této lokalitě byl výsledkem růstu tehdejšího průmyslového podniku Závodů přesného strojírenství Gottwaldov a z toho plynoucí nutnost výstavby nových bytů. Složení zástavby je vzhledem k délce výstavby 1962-1974 a v ZSJ Svárovec i v 80. letech, velmi různorodé. Začalo se nejprve s deskovými domy typu G 57 a G 58, které již byly již dříve použity při výstavbě Bartošovy čtvrti. Dále byl použit T 06B jako například jedenáctipatrové bodové domy.

Vlastnická struktura sídliště je poměrně stejnorodá. Ve všech domech fungují společenství vlastníků. Část domů prošla rekonstrukcí, přesné počty jsou uvedeny příloze P III. Typy G 57, 58 prošly, až na tři z nich, celkovou rekonstrukcí všechny. Na sídlišti objevil tento typ jako první. Typy T 06B mají až na několik výjimek alespoň opraveny vstupy, vyměněny okna a zatepleny štitové zdi. Skupina novější panelových domů v ZSJ Svárovec vzhledem k pozdějšímu datu výstavby zatím až dvě výjimky zásadnější rekonstrukci nepodstoupila.

Většina přesné počty jsou uvedeny příloze P III, domů na sídlišti sice podstoupila rekonstrukci, to se však nedá říci o přístupových komunikacích, dětských hřištích a dalším příslušenství nacházejícím na travnatých plochách mezi jednotlivými domy.

### **Mokrá**

Jedná se o sídliště z poloviny 70. let v ZSJ Mladcová. Jedná se o kombinaci pětipodlažních domů a svépomocí postavených družstevních čtyřpodlažních bytovek.

Většina bytů je ve vlastnictví soukromých osob, avšak část je stále ve vlastnictví družstevním. Jde přibližně o 20 bytů v jedenácti domech. V domech jsou vytvořena společenství vlastníků.

Z hlediska míry oprav jsou zde většinou provedeny opravy vchodů, výměny oken za plastová do zateplení fasád se nevyskytuje.

### **Obeciny - kolonie**

Bytové domy na ulici Obeciny, z nichž až na jeden jsou všechny ve vlastnictví města, vyrostla v 30. a částečně 50. letech. Domy ve vlastnictví města jsou objekty sociálního bydlení. Všechny domy prošly kompletní rekonstrukcí.

### **Podhoří**

Sídlště ve stejnojmenné ZSJ, který bylo vybudováno v letech 1969-1971, je sice do rozlohy poměrně malé, avšak je tvořeno velkým deskovým osmipodlažním domem a šesti věžovými domy s čtrnácti obytnými podlažími. Všechny domy jsou panelové typu T 06B.

Většina domů je rekonstruována a zbytek se dle místního šetření na rekonstrukci připravuje.

### **Příluky**

V této ZSJ s v oblasti hromadného bydlení důležité tři panelové domy typu T 06B. Jsou zde zřízeny společenství vlastníků. I přesto, že tyto panelové domy jsou již z počátku 70. let, je zrekonstruován pouze jeden, zbylé dva jsou bez oprav.

### **Sokolská**

Tato ulice tvoří hranici ZSJ Kúty, které jsou popsány výše, a ZSJ Cigánov-Vršava, kdy sídlště na Vršavě je popsáno níže. Z hlediska hromadného bydlení poté zbývají bodové domy č.p. 2687 po kompletní rekonstrukci a č.p. 424, jež je po částečné rekonstrukci. Dále pak na ulici Nivy I se nachází čtveřice tzv. kostek, které prošly pouze částečnou rekonstrukcí.

### **Věžové a Morysovy domy**

V ZSJ Morysovy domy se nacházejí z hlediska architektury i hromadného bydlení velmi významné celky. Jedná se o dvojici osmipodlažních chodbových domů z roku 1947, známých spíše jako Morysovy domy, podle tehdejšího starosty města, který se zasloužil o jejich výstavbu. (Novák, 2008, s. 71) Jejich konstrukce je železobetonový skelet vyplněný cihlami. Většina bytových jednotek je v soukromém vlastnictví, existují zde společenství vlastníků. Oba domy prošly částečnou rekonstrukcí. Kolem těchto domů se nachází několik třípatrových obytných domů typických pro čtvrť Obeciny. Byty v těchto domech jsou v soukromém vlastnictví. U domů došlo většinou pouze k opravě vstupů, pouze u některých jsou vyměněna okna.



Dalšími zástupci jsou Věžové domy z roku 1947. Jedná se řadu pěti osmipodlažních cihlových domů na ulici Věžové domy. Tři z nich podléhají památkové ochraně. Bytové jednotky jsou v soukromých rukou, jsou zde společenství vlastníků. U všech pěti domů došlo k opravě vstupů a výměně původních oken za plastová.

Dvěma zajímavostmi v této ZSJ jsou Obytný dům s obchodním parterem č.p. 3757-62 z roku 1950 v stylu Socialistického realismu. Byty jsou v soukromých rukou a dům je zrekonstruován. Další je kulturní a společenské centrum Družba. Jeho součástí je osmipodlažní dům z roku 1961. Jeho majitelem je město. U této stavby použit experimentální způsob spojování panelů, ten se však ukázal být nevhodný a dům musel před více než deseti lety projít rozsáhlou rekonstrukcí.

### **Vršava**

Sídliště v ZSJ Cigánov - Vršava z 80. let tvořené třemi čtyřpatrovými a třemi šestipatrovými typy T 0B doplněné o nový bytový dům č.p. 2538. Domy, až na jeden ve vlastnictví družstva, jsou ve správě společenství vlastníků bytových jednotek jednotlivých domů. Dva domy jsou kompletně zrekonstruované, zbytek má pouze opravené vstupy a vyměněná okna.

### **Zálešná**

Zástavba v této ZSJ na ulicích Zálešná I a II, je tvořena třípatrovými cihlovými domy z 50. Let, které jsou typově stejné, jako na Fučíkové čtvrti (Obecinách).

Vlastnická struktura je tvořena společenstvími vlastníků a jednotlivé bytové jednotky jsou vlastněny soukromými vlastníky. Jsou opraveny vstupy a vyměněny okna, přesné počty jsou uvedeny příloze P III.

V této části města je experimentální chodbový dům z roku 1964. Obsahuje malometrážní byty. Objekt je vlastněn městem a je zde rekonstruován vchod.

## **5.1 Příklady realizovaných a plánovaných projektů regenerace sídlišť na území města Zlín**

V tomto oddíle je stručně charakterizována revitalizace vybraných sídlišť na území města Zlín. Hlavními motivy pro revitalizaci panelových domů, která ve větší míře začala na přelomu let 2005 a 2006, byl nejen stavebně technický stav jednotlivých objektů, ale především prodej městských bytů a dotační politika státu. Mezi nejčastější vnější stavební úpravy byto-

vých domů patří zateplení fasád, výměna oken a dveří, nový střešní plášť a rekonstrukce nebo výměna balónu a lodžii.

Každé Zlínské sídliště má svůj charakteristický vzhled, který je způsoben typem panelové soustavy použité při výstavbě. Revitalizace domů má nemalý vliv na jejich vnější vzhled, jelikož při zateplení jsou zakryty typické prvky panelové výstavby, na některých i reliéfní struktura panelů, které jsou nahrazeny unifikovanými omítkami. Dopad na vzhled domů má i výměna oken za plastová, která mají mohutnější rámy než původní dřevěná. (Magistrát města Zlín, 2008)

Zlín je v oblasti revitalizace odlišný od ostatních měst tím, že při revitalizace je uplatňována jistá míra typizace. Na stránkách Oddělení urbanismu a architektů města Zlín je to uvedeno zcela jasně: „Před novými požadavky na stavební kvalitu domů a před novými technologiemi není možné zavírat oči. Vzhled revitalizovaných domů je mnohdy kompromisem mezi představou vlastníků, často ovlivněných barevnou explozí na fasádách bytových domů v jiných městech, a požadavky města, zastoupeného ÚHA. Výsledný vzhled domu nesmí popřít urbanistickou a architektonickou hodnotu původní zástavby. Zlín se vymyká urbanismu i architektuře tradičně rostlých měst, typizace je zde základní stavební filozofií. Proto i revitalizace lokalit bytových domů je korigována směrem k barevné i tvarové střídmosti a výrazové jednotě každé z nich.“ (Magistrát města Zlín, 2008)

Příklady revitalizace panelových domů ve městě Zlín:

- **Bartošova čtvrť**

Charakteristika základních prvků revitalizace

- barevnost hlavních ploch fasád v jemných odstínech teplé šedé nebo okrové, akcenty a barevné zdůraznění v odstínu cihlové

- v místech stávajících balkonů možnost dodatečně přistavět lodžie v jednoduchých kubických formách (Magistrát města Zlín, 2008)

Stav

Revitalizace této lokality už je z velké části hotova. (Magistrát města Zlín, 2008)

- **Benešovo nábřeží**

Charakteristika základních prvků revitalizace:

- barevnost hlavních ploch fasád v jemných odstínech žluté, okrové, akcenty v odstínu terakota

- zachování typických detailů – pilastry, domovní znamení - bez možnosti dodatečně přistavět lodžie (Magistrát města Zlín, 2008)

Stav

Revitalizace této lokality už je z velké části hotova. (Magistrát města Zlín, 2008)

- **Podhoří**

Charakteristika základních prvků revitalizace

- barevnost hlavních ploch fasád v jemných odstínech teplé šedé nebo žluté až okrové, akcenty a barevné zdůraznění ve světlejších odstínech cihlově hnědé

- možnost náhrady stávajících balkónů přistavěnými lodžiami, nosný systém lodžií v pravoúhlém tvarosloví v bílém odstínu, výplň zábradlí plná v odstínu tmavý okr

- možnost použít zasklívací systém lodžií bezrámový z posuvných skleněných dílců, popř. rámový systém se subtilním rámečkem, s posuvnými zasklenými křídly, vždy shodný pro celý bytový dům (Magistrát města Zlín, 2008)

Stav

Revitalizace této lokality je v počátečním stadiu. (Magistrát města Zlín, 2008)

## **5.2 Shrnutí fyzického stavu hromadného bydlení v městě Zlín**

Z nashromážděných údajů a vlastního zkoumání, lze v oblasti hromadného bydlení určit v posledních letech určité trendy.

Ve vlastnické struktuře došlo zejména k posunu mezi družstevním vlastnictvím a osobním vlastnictvím směrem k osobnímu vlastnictví, družstevní má stálou sestupnou tendenci od 9637 v roce 1991 na 5083 v roce 2001 až na současné 2170 v roce 2011. Počet bytů v osobním vlastnictví vzrostl z 8318 v roce 2001 na 14 493 v roce 2011, ve stejném období té poklesl počet nájemních bytů. To, že velký nárůst počtu bytů v osobním vlastnictví děje zejména na úkor bytů družstevních a nájemních dokazuje fakt, že celkový počet bytů mezi léty 1991 a 2011 v městě Zlín vzrostl pouze o 976 z 29 337 na 30 313. Tato situace je způsobena větší preferencí vlastního bydlení před družstevním nebo nájemním bydlení. Vzhledem ke stárnutí bytových domů zejména na velkých panelových sídlištích kde se nacházelo velké množství

družstevních bytů. Naskytla se jejich majitelům postupně možnost bezplatného převodu do osobního vlastnictví. Jako příklad můžeme uvést sídliště v ZSJ Bartošova čtvrť, které je z let 1958 – 1962. Zde existovalo mnoho družstevních bytů, které jsou již v osobním vlastnictví. Byty totiž bylo možno přepsat bezplatně po třiceti letech od výstavby, kdy byly tzv. splaceny, to znamená, že k převodu bytů do osobního vlastnictví zde ve velkém docházelo už v 90. letech. Zbytek bytů, které byly na tomto sídlišti nájemní, byly nabízeny k odkupu krátce po roce 2000 za poměrně malé částky. Podobná situace, jen s určitým časovým posunem závislým na době výstavby se odehrála prakticky na všech sídlištích ve Zlíně.

Stupeň oprav jednotlivých domů je vysoký a nezáleží na tom, jestli se jedná o objekt postavený z cihel nebo panelů. Více než polovina všech domů hromadného bydlení ve Zlíně prošla zásadní rekonstrukcí zahrnující i zateplení pláště. V zateplování objektů mají samozřejmě větší zastoupení domy panelové. To je způsobeno použitou technologií výstavby, jelikož cihlové domy mají lepší izolační vlastnosti. Většina cihlových domů na sídlištích byla stavěna svépomocí, ale i když ne, vykazují lepší kvalitu zpracování oproti panelovým domům, proto nevykazují tolik vad zejména na pláštích, z čehož plyne nižší nutnost jejich opravy. Narůst v počtu zrekonstruovaných domů je patrný zejména po roce 2000 s nástupem státní podpory oprav panelových domů. Ze shromážděných nevyplývá žádná souvislost mezi druhem vlastníka a stupněm opravy domu.

Celkem vzato samotné domy hromadného ve Zlíně vykazují velkou míru oprav, což přispívá nejen k lepší kvalitě bydlení, ale z dlouhodobého hlediska i k úsporám pro vlastníky jelikož opravy jako zateplení, či výměna oken přinášejí energetické úspory při provozu domů.

Pokud jde o stav hromadného bydlení ve Zlíně, nesmíme zapomínat ani na stav sídlišť jako celku. Za opravami samotných domů zaostává na velkém množství sídlišť revitalizace prostoru mezi nimi a jejich přizpůsobení současným požadavkům jejich obyvatel. To má vliv na atraktivitu bydlení v těchto lokalitách. Velkým problémem není ani tak zeleň mezi jednotlivými domy, ale značně zchátralé příslušenství jako jsou hřiště, prolézačky pro děti, sušáky atd. Dalším problémem je silniční infrastruktura zejména pak parkovací místa. To se týká obzvláště velkým panelových sídlišť, jako jsou Jižní Svahy, jelikož při jejich výstavbě nebylo počítáno s využíváním individuální automobilové dopravy v takovém měřítku, v jaké ji známe dnes. Současná výstavba s touto situací již počítá jak je patrné například na Podlesí. Řešení problému je náročné nejen z finančního hlediska, ale také technického. Zástavba zejména na sídlištích budovaných po roce 1965 je totiž tak hustá, že potřebné úpravy by se daly jen těžko provést. Řešení však není v rukou vlastníků jednotlivých nemovitostí nebo společenství

vlastníků, jelikož v jejich správě jsou pouze domy a pozemky, jež většinou kopírují pouze půdorysy objektů, okolí vlastní na většině sídlišť město. Na druhou stranu není tato situace příliš nepříznivou, protože řešení revitalizace jednotlivých sídlišť si žádají komplexní přístup.

## 6 SOUČASNÁ BYTOVÁ POLITIKA MĚSTA ZLÍN

Bytová politika města Zlína spadá pod Magistrát města Zlína a příslušné odbory. Zejména se jedná o odbor ekonomiky a majetku, který má na starost správu bytového fondu ve vlastnictví města a oddělení urbanismu a architektů, které vykonává činnosti spojené s koncepční a regulační činností při výstavbě a rozvoji města. Strategický dokument, který by cíleně zkoumal strategii města Zlín v oblasti bydlení, nebyl vytvořen. Strategické dokumenty, které se z části zabývají problematikou bydlení a bytové politiky jsou Integrovaný plán rozvoje města Zlín a připravovaný strategický dokument Zlín 2020. Tyto materiály obsahují především analytické informace o současném stavu hromadného bydlení města Zlín a představují i vývoji, který této situaci předcházeli. Z uvedených dokumentů vyplývají dva zásadní body v oblasti bydlení. Nutnost regenerace existujícího domovního a bytového fondu a vymezení nových rozvojových lokalit pro bytovou výstavbu. Dále byly určité trendy jako snižování počtu obyvatel, kdy město se snaží do budoucna cílit na hodnotu 2,2 obyvatele na byt. (Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2012; Magistrát města Zlín, 2008)

Město Zlín provádí nejen pasivní politiku bydlení jako vymezení nových ploch pro bytovou výstavbu a to jak individuální tak hromadnou. V současnosti územní plán vymezuje pro novou bytovou výstavbu 183 ha plochy v poměru 65:35 mezi individuální a hromadnou bytovou výstavbou. (Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2012) Město Zlín také provádí aktivní politiku bydlení. Ta je prováděna prostřednictvím vlastního bytového fondu. V této oblasti došlo od 1. listopadu 2011 ke změně, kdy se město Zlín rozhodlo spravovat byty a nebytové prostory ve svém vlastnictví, prostřednictvím vlastních sil. Město celkem vlastní 2394 bytů, 181 nebytových prostor a 866 garáží. (Magistrát města Zlín, 2008) Před tímto datem byly tyto nemovitosti spravovány ve spolupráci se společností Správa domů Zlín, tento model se však neosvědčil. Město Zlín také aktivně finančně podporuje novou výstavbu a regeneraci již vystavěných domů. Příkladem může být Bytové družstvo Podlesí, kde jedním ze zakladatelů bylo samotné město Zlín. Dnes má město podíl pouze 0,04 %, významná však byla půjčka tomuto družstvu ve výši 26,5 mil. Kč. Další finanční prostředky město rozděljuje prostřednictvím Fondu rozvoje města Zlín a Fondu na modernizaci bydlení. (Magistrát města Zlín, 2008)

Pro úspěšné provádění politiky bydlení není nutné pouze zpracování potřebné strategické dokumentace a provádění předem naplánovaných úkonů, ale také soustavné monitorování situace a pružné reakce na nově vzniklou situaci.

## 7 NÁVRH PROJEKTU: REVITALIZACE SÍDLIŠTĚ PODHOŘÍ



*Obr. č. 3 Letecký snímek sídliště Podhoří (zdroj: mapy.cz)*

### **Lokalizace**

Sídliště tvoří severní okraj místní části Podhoří a stejnojmenné základní sídelní jednotky. Okraje panelového sídliště tvoří následující ulice: sever Třída Tomáše Bati, jih Svatopluka Čecha, západ z části ulice Růžová z části ulice Ladislava Váchy, východ ulice Karolíny Světlé.

### **Charakteristika sídliště**

Podhoří je malé sídliště s rozlohou 60 000 m<sup>2</sup>, ve kterém podle kvalifikovaného odhadu žilo k 1. 1. 2012 přibližně 1700 obyvatel. Nachází se zde šest čtrnácti podlažních panelových bodových domů, z nichž v každém z nich se nachází 91 bytů. Dále se zde nachází osmipodlažní deskový panelový dům o deseti sekcích, v každé sekci je šestnáct bytů. Celkem je na tomto sídlišti 706 bytových jednotek. Tyto bytové domy byly postaveny za použití panelové konstrukční soustavy T 06B s parapetními panely a meziokenními vložkami v letech 1969-1971. Na domech jsou lodžie i závěsné balkóny. Soubor obytných domů doplňují dvě stavby občan-

ské vybavenosti. Jendou z nich je objekt č.p. 517, který je ve vlastnictví společnosti BULL invest a.s. a nacházejí se v něm rozličné služby občanské vybavenosti. Další budovou občanské vybavenosti je objekt Mateřské školy Zlín č. p. 516.

### **Popis současného stavu**

Při terénním šetření zaměřeném na stav hromadného bydlení města Zlín byla prozkoumána i lokalita sídliště Podhoří. Průzkumem byl zjištěn následující stav. V oblasti rekonstrukce domů jsou bodové domy č. p. 488, 489, 514, 515 po kompletní rekonstrukci, č. p. 490 má opraven pouze vstup a u č. p. 513 právě probíhala rekonstrukce. Deskového domu byly všechny sekce po kompletní rekonstrukci až na č. p. 493, 494, 495, u kterých byla provedena jen oprava oken.

Šetřením v místě bylo zjištěno, že v oblasti revitalizace ploch mezi domy a obnově infrastruktury byly provedeny částečné selektivně rozmístěné opravy. Na ulici částech ulic Karolíny Světlé a Ladislava Váchy byl opraven chodník, kdy původní dlažba byla vyměněna za zámkovou. V souvislosti s opravou kanalizace byla opravena i část vozovky na ulici Ladislava Váchy. Zbytek infrastruktury, jako jsou sportoviště vedle domu č.p. 515 a ostatní chodníky a komunikace kromě výše zmíněných, je v zanedbaném stavu.

### **Návrh úprav v rámci revitalizace**

V této části jsou navrženy možná opatření jak zlepšit stávající stav sídliště Podhoří.

#### **Parkovací místa**

Rekonstrukce stávajících parkovacích míst zejména na ulici Ladislava Vácha a vybudování nových ploch pro parkování.

#### **Chodníky**

Oprava a předláždění stávajících chodníků a vybudování vhodně umístěných nových. Odstranění bariér na chodnících pro usnadnění pohybu handicapovaných občanů po sídlišti Podhoří, například snížení obrubníku v místech přecházení místních komunikací, odstranění schodišť a jejich nahrazení vhodnou nakloněnou rovinou.

#### **Sportoviště a dětská hřiště**

V této oblasti je nutné identifikovat nevyhovující hřiště nebo prvky, které se na nich nacházejí a odstranit je. U ostatních je nutná jejich oprava a osazení moderními bezpečnými herními prvky. V případě sportoviště náhrada stávajícího povrchu za umělý



### Mobiliář

Výměna laviček, poškozených košů, opravy kontejnerových zástěn, umístění informační cedule a vybudování odpočinkových ploch.

### Zeleň

Celková revitalizace zeleně skládající se zejména z odborného ošetření stávajících dřevin a v případě nutnosti jejich skácením a nahrazením novou výsadbou. Výsadba nových dřevin by měla být prováděna uváženě zejména s ohledem na blízkost zástavby a výskyt inženýrských sítí v místech výsadby.

### **Etapizace projektu**

Návrh etapizace projektu má za cíl představit návrh harmonogramu realizace projektu.

- 1) Příprava možných architektonických variant návrhů výše zmíněných úprav v rámci revitalizace.
- 2) Zveřejnění těchto návrhů vyvěšením na sídlišti Podhoří, v místním tisku a na internetových stránkách magistrátu města Zlín. Toto zveřejnění bude doprovázeno výzvou směrem k dotčeným občanům města, aby vyjádřili své možné připomínky k jednotlivým projektům. Zároveň budou pozváni na schůzi obyvatel sídliště Podhoří, kde budou jednotlivé návrhy prodiskutovány s jejich tvůrci a bude vybrána ta nejpříjemnější.
- 3) Sezvání obyvatel sídliště Podhoří a prodiskutování připravované revitalizace, podle výše uvedeného. Hlavními body diskuze by měly být: hřiště, zvířata, komunikace, parkoviště, zeleň. Podle těchto bodů by měla být prodiskutována každá varianta a obyvatelé by se měli k jednotlivým bodům vyjádřit.
- 4) Výběr obyvateli nejpreferovanější varianty a její úprava podle požadavků místních obyvatel v rámci technických a finančních možností.
- 5) Rozpracování finální varianty, výběr dodavatelů a návrh časového harmonogramu její realizace.
- 6) Zveřejnění časové plánu stejnými prostředky jako v bodu č. 2.
- 7) Fyzická realizace projektu.

**Předpokládané náklady a možnost financování**

Předpokládané náklady na tento projekt by měly dosáhnout přibližně 7 000 000 Kč. Jako možný zdroj financování lze využít dotaci z Ministerstva pro místní rozvoj, z programu Podpora bydlení, konkrétně podprogramu Podpora regenerace panelových sídlišť. Z tohoto podprogramu lze čerpat až 70 % nákladů na projekt, avšak do maximální výše 4 000 000 Kč. V ideálním případě by proto již zmíněné 4 000 000 Kč byly čerpány jako dotace, zbylé 3 000 000 Kč nákladů by poté uhradil Magistrát města Zlín.

Pro úspěšnou revitalizaci sídliště Podhoří by samotné provedení projektu bylo sice hlavní a nejnákladnější částí, ale jednalo by se pouze o první krok. Důležitá je také následná údržba nově zbudovaných i stávajících prvků.

## ZÁVĚR

Prvním krokem při zpracování této diplomové práce bylo určení pracovních hypotéz. Stanovené hypotézy se měly v průběhu zpracování práce potvrdit nebo vyvrátit. K tomu bylo nutné nashromáždit údaje týkající se domů hromadného bydlení na území města Zlín a podrobit je analytickým metodám.

Potvrdit nebo vyvrátit hypotézu, podle které existuje vazba mezi vlastnickou strukturou a stupněm oprav domů hromadného bydlení, zkomplikoval zjištěný fakt, že polovina domů hromadného bydlení již prošla rozsáhlou rekonstrukcí a další čtvrtina vykazuje vysoký stupeň oprav. Neopravených domů hromadného bydlení je méně než deset procent. Vysoký stupeň oprav byl zjištěn napříč všemi typy vlastnických struktur. Tato skutečnost je také z části způsobena specifickou vlastnickou strukturou bytového fondu na území města Zlín. Přibližně sedmdesát procent všech domů hromadného bydlení je totiž ve vlastnictví společenství vlastníků nebo se jedná o kombinaci družstevního vlastnictví a společenství vlastníků. Z průzkumu vyplynulo, že i pokud se jedná o tuto kombinaci, jsou družstevní byty v jednotlivých domech v menšině a v domech existují společenství vlastníků, která jsou zodpovědná za jejich správu. Na území města Zlína se proto nepodařilo prokázat výrazný vztah mezi vlastnickou strukturou a stupněm oprav domů hromadného bydlení.

Prokázání nebo vyvrácení další pracovní hypotézy, že domy hromadného bydlení, které mají na starost menší subjekty, jako například společenství vlastníků, jsou lépe udržovány než domy ve správě města Zlín nebo SBD Budovatel, bylo také velmi problematické. Z celkového počtu čítajících skoro třináct set domů hromadného bydlení bylo jen necelých padesát ve vlastnictví jednoho z těchto subjektů. I přes malé zastoupení je vzhledem k tomu, že tyto domy vykazují také vysokou míru oprav. Proto ani předpoklad, že menší subjekty mající k jednotlivým objektům tak říkajíc blíž a díky tomu přistupují k jejich správě zodpovědněji, se nepotvrdil.

Poslední hypotézou byl předpoklad, že homogenita ve vlastnictví jednotlivých bytových jednotek způsobuje komplikace při zprávě domů hromadného bydlení jako celku. Shromáždění dostatečného množství údajů k prokázání, nebo vyvrácení této hypotézy nebylo vzhledem k vyrovnanému počtu domů, ve kterých struktura vlastnictví bytových jednotek byla stejnorodá, jako například jednotlivé fyzické osoby, nebo různorodá, jako třeba kombinace soukromých vlastníků a družstevních bytů. Hypotézu se nepodařilo prokázat, jelikož porovnání stupně oprav obou skupin domů hromadného bydlení nepřineslo výraznější rozdíly. Drobné

rozdíly v řádech procent lze přičíst zejména tomu, že vlastnické kombinace se vyskytují především v novějších domech.

Výše zmíněné hypotézy byly aplikovány i na města Brno a Ostrava. Ve srovnání s nimi Zlín vybočuje zejména ve vztahu mezi vlastnickou strukturou a stupněm oprav hromadného bydlení. U obou výše zmíněných měst se totiž hypotéza potvrdila. (Soppe 2011; Petrová 2011)

Pokud shrneme poznatky, které vyplynuly v průběhu zpracování této diplomové práce, lze říci, že hromadné bydlení tvoří významnou součást bytového fondu města a i do budoucna bude hrát významnou roli v poskytování bydlení velkému počtu obyvatel Zlína. Samotné domy hromadného bydlení jsou po technické stránce podle zjištěných údajů v dobré kondici. Výhodou města Zlín je absence sídlišť, ve kterých by se vyskytovaly sociálně vyčleněné skupiny obyvatel. V oblasti revitalizace jednotlivých sídlišť jako celků je sice nutné provést mnohé úpravy, které si vyžádají značné finanční prostředky, celkově však přispějí k lepší kvalitě bydlení svých obyvatel.

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

- [1] CENTRUM REGENERACE PANELOVÝCH DOMŮ. 2009. *PanelSCAN 2009: Studie stavu bytového fondu panelové zástavby v ČR*. Praha, 56 s. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/bytove-domy/program-novy-panel/panel-scan.html>
- [2] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. 2011. *Sčítání lidu, domů a bytů 2011* [online]. [cit. 2012-03-18]. Dostupné z: <http://scitani.cz/>
- [3] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. 2012. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2012-04-03]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/>
- [4] DRÁPALOVÁ, Jana. 2006. *Regenerace panelových domů krok za krokem*. Brno: Era, 142. ISBN 80-7366-054-7.
- [5] DVOŘÁK, Tomáš. 2009. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Praha: C.H.Beck, 356s. ISBN 978-80-7400-127-7.
- [6] EKOWATT O.S. *Panelové domy* [online]. 2010 [cit. 2012-04-03]. Dostupné z: <http://panelovedomy.ekowatt.cz>
- [7] LE CORBUSIER. 1985. *Towards a New Architecture*. Dover: Dover Publications. 269 s.
- [8] LUX, Martin, Petr SUNEGA, Tomáš KOSTELECKÝ, Daniel ČERMÁK a Josef MONTAG. 2005. *Standardy bydlení 2004/2005 Financování bydlení a regenerace*. Praha: Sociologický ústav AV ČR. 185 s. ISBN 80-7330-075-3. Dostupné z: [http://seb.soc.cas.cz/publikace\\_download/standardy2005\\_downcz.htm](http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/standardy2005_downcz.htm)
- [9] LUX, Martin. 2002. *Bydlení - věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unii*. Praha: SLON, 287 s. ISBN 80-864-2912-1.
- [10] LUX, Martin, František KUDA. 2010. *Bydlení - věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unii*. Praha: Professional Publishing, 152 s. ISBN 80-743-1026-4.
- [11] MAGISTRÁT MĚSTA ZLÍN. 2008 *Zlín oficiální stránky města* [online]. [cit. 2012-04-07]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu>

- [12] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. 2005. *Koncepce bytové politiky*. 49 s. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>
- [13] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. 2011. *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*. Praha: KPMG Česká republika, 115 s. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>
- [14] MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČESKÉ REPUBLIKY. 2012. *Obchodní rejstřík a sbírka listin* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.justice.cz/xqw/xervlet/insl/index>
- [15] NOVÁK, Pavel. 2008. *Zlínská architektura : 1900-1950*. 1. vyd. Zlín: POZIMOS, ISBN 978-80-254-3215-0.
- [16] NOVÁK, Pavel. 2008. *Zlínská architektura : 1950-2000*. 1. vyd. Zlín: POZIMOS, ISBN 978-80-254-3216-7.
- [17] PETROVÁ, Kateřina. 2011. *Struktura a stav hromadného bydlení a problémy malých bytových družstev a společenství vlastníků jednotek na území města Ostravy*. Ostrava. Diplomová práce. OSTRAVSKÁ UNIVERZITA V OSTRAVĚ.
- [18] Podprogram Podpora regenerace panelových sídlišť. 2011 MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2012-04-23]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getdoc/01a1b12f-2c6f-46af-ae2e-8687992fb4fe/Podprogram-Podpora-regenerace-panelovych-sidlist>
- [19] POKLUDA, Zdeněk. 2006. *Sedm století zlínských dějin*. 2. doplň. a rozš. Zlín: Esprint, Nadace Tomáše Bati. 136 s. ISBN 80-239-7200-6.
- [20] POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. 2006. Praha: Ekopress, 294. ISBN 80-8692-90-35.
- [21] SBD BUDOVATEL ZLÍN. 2012. *SBD Budovatel Zlín* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.realflat.cz/>
- [22] SOPPE, Roman. 2011. *Struktura a stav hromadného bydlení a současné problémy malých bytových družstev a společenství vlastníků jednotek na území města Brna*. Ostrava. Diplomová práce. OSTRAVSKÁ UNIVERZITA V OSTRAVĚ.

- [23] STÁTNI FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. 2011 [cit. 2012-04-14]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz>
- [24] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. 2006. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové, 102. ISBN 80-903813-0-8.
- [25] TARABA, Milan. Výhody a nevýhody jednotlivých vlastnických forem bydlení v ČR, mezinárodní srovnání. 2006. [online]. [cit. 2012-04-19]. Dostupné z: [http://www.vugtk.cz/odis/sborniky/jine/geos06/paper/13\\_taraba\\_m/paper/13\\_taraba\\_m.pdf](http://www.vugtk.cz/odis/sborniky/jine/geos06/paper/13_taraba_m/paper/13_taraba_m.pdf)
- [26] UNIVERZITA TOMÁŠE BATI VE ZLÍNĚ, Fakulta managementu a ekonomiky Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva. 2012. *STRATEGIE ROZVOJE STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA DO ROKU 2020 - ZLÍN 2020: Analytická část*. 140 s. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/page/95486.dokumenty-ke-stazeni/>
- [27] ZELENÁ ÚSPORÁM. *Zelená úsporám* [online]. 2009 [cit. 2012-04-14]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz>

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

|       |                                      |
|-------|--------------------------------------|
| č.    | Číslo                                |
| č.p.  | Číslo popisné                        |
| ČR    | Česká republika                      |
| DKVB  | Družstevní komplexní bytová výstavba |
| GŘ PS | Generální ředitelství pozemní staveb |
| Kč    | Koruna česká                         |
| ObZ.  | Obchodní zákoník                     |
| Sb.   | Sbírky                               |
| SBD   | Stavební bytové družstvo             |
| SFRB  | Státní fond rozvoje bydlení          |
| ÚHA   | Útvar hlavního architekta            |
| ZSJ   | Základní sídelní jednotka            |



## SEZNAM OBRÁZKŮ

- Obr. č. 1      Termografický snímek panelového objektu (zdroj: Ekowatt)
- Obr. č. 2      Mapa místních částí města Zlín (zdroj: Magistrát města Zlín)
- Obr. č. 3      Letecký snímek sídliště Podhoří (zdroj: mapy.cz)

**SEZNAM TABULEK**

- Tab. č. 1      Počet panelových domů ve Zlíně podle jejich typu
- Tab. č. 2      Počty domů hromadného bydlení v jednotlivých místních částech města Zlín
- Tab. č. 3      Počty domů hromadného bydlení v jednotlivých ZSJ města Zlín
- Tab. č. 4      Výstavba domů hromadného bydlení ve městě Zlín mezi roky 1920 a 2011 podle období a procentuálního zastoupení
- Tab. č. 5      Výstavba panelových domů ve městě Zlín podle typu mezi roky 1946 a 1990
- Tab. č. 6      Rozložení panelových domů hromadného bydlení v jednotlivých místních částech podle konstrukční soustavy

## SEZNAM PŘÍLOH

- P I Základní technická charakteristika Typů panelových konstrukcí ve Zlíně
- P II Mapa ZSJ města Zlín
- P III Počet domů hromadného bydlení podle stupně oprav v jednotlivých ZSJ města Zlín
- P IV Počty domů hromadného bydlení podle vlastníka v jednotlivých ZSJ

## PŘÍLOHA P I: ZÁKLADNÍ TECHNICKÁ CHARAKTERISTIKA TYPŮ PANELOVÝCH KONSTRUKCÍ VE ZLÍNĚ

| Konstrukční soustava G 40       |                                                                                                                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| rok výstavby                    | 1954 - 1956                                                                                                                         |
| nejčastější počet podlaží       | 5 podlaží                                                                                                                           |
| typy sekcí                      | řadové                                                                                                                              |
| konstrukční systém              | systém nosných příčných stěn                                                                                                        |
| rozpon                          | 3,2 m a 3,8 m                                                                                                                       |
| hloubka objektu                 | 14,2 m                                                                                                                              |
| konstrukční výška podlaží       | 2,85 m nebo 2,9 m                                                                                                                   |
| světlná výška podlaží           | 2,7 m                                                                                                                               |
| obvodový plášť                  | Obvodový plášť je vrstvený. Průčelní i štítové panely mají tl. 200 mm (60 mm pazderobeton + 100 mm škvárobeton + 20 mm železobeton) |
| stěnové panely                  | škvárobetonové dutinové panely tl. 160 mm, struskopemzobetonové panely tl. 180 mm                                                   |
| strop                           | panely železobetonové plné tl. 120 mm                                                                                               |
| střecha                         | jednoplášťová, plochá, tvořená železobetonovými deskami,                                                                            |
| typ bytových jader              | B2-D                                                                                                                                |
| počty svislého potrubí v šachtě | B2-D – 1 šachta                                                                                                                     |
| lodžie                          | objekt nemá lodžie, pouze francouzská okna                                                                                          |

(EkoWATT, 2010)

| Konstrukční soustava G 57 a G 58 |                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| rok výstavby                     | 1957 - 1967                                                                                                                                                                                     |
| nejčastější počet podlaží        | 3, 4, 5, 6, 7, 8 nebo 10 podlaží                                                                                                                                                                |
| typy sekcí                       | řadové, koncové, rohové, bodové                                                                                                                                                                 |
| konstrukční systém               | příčný nosný stěnový systém, ztužení v podélném směru zajišťují podélné stěny                                                                                                                   |
| rozpon                           | 3,6 m                                                                                                                                                                                           |
| hloubka objektu                  | 11,2 m                                                                                                                                                                                          |
| konstrukční výška podlaží        | 2,85 m                                                                                                                                                                                          |
| světlná výška podlaží            | 2,7 m                                                                                                                                                                                           |
| obvodový plášť                   | Obvodový plášť je předsazený před čela příčných nosných stěn. obvodový plášť je jednovrstvý. Průčelní i štítové panely mají tl. 240 mm (20 mm omítka + 210 mm struskopemzobeton + 10 mm omítka) |
| stěnové panely                   | struskopemzobetonové panely tl. 180 mm                                                                                                                                                          |
| strop                            | panely železobetonové plné tl. 100 mm                                                                                                                                                           |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| střecha                         | dvouplášťová, složení: železobetonová střešní deska tl. 80 mm, heraklit tl. 50 mm, škvárový násep, železobetonové panely uložené ve spádu, mezi-střeší prostor je odvětrán ventilačními otvory v římsových tvárnících, živičná krytina |
| typ bytových jader              | B2-D, B2-P, B2-G, B3                                                                                                                                                                                                                   |
| počty svislého potrubí v šachtě | B2-D – 1 šachta, B2-P – 1 šachta, B2-G – 0 šachet, B3 – 1 šachta                                                                                                                                                                       |
| lodžie                          | jsou zapuštěné, vedle výtahové šachty předsazené                                                                                                                                                                                       |

(EkoWATT, 2010)

| Konstrukční soustava T 0B a T 06B |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rok výstavby</b>               | 1972                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Počet pater</b>                | 4,5, 6, 8,12, 13 nebo 15 podlaží                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Typy sekcí</b>                 | řadové, koncové, věžové a bodové, chodbové                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Konstrukční systém</b>         | příčný nosný systém s předsazeným obvodovým pláštěm, jednu sekci řadového domu obvykle tvoří pět modulů o rozponu 3,6 m, u věžového domu v podélném směru sekce probíhá chodbový trakt v modulu 3,6 m se schodištěm přisazeným k fasádě a výtahy. Kolmo k chodbovému traktu symetricky na obě strany jsou příčné stěny s modulem 7 x 3,6 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Rozpon</b>                     | 3,6 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Hloubka objektu</b>            | 10,8 m až 12 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Konstrukční výška podlaží</b>  | 2,8 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Světlná výška podlaží</b>      | 2,62 m, 2,65 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Obvodový plášť</b>             | Celostěnový železobetonový vrstvený, v průčelí zavěšený. Průčelní panel tl.220 mm před revizí v roce 1979 (100 mm železobeton + 60 mm polystyren + 60 mm železobeton), po revizi průčelní panel tl. 240 (100 mm železobeton + 80 mm polystyren + 60 mm železobeton). Štítový panel tl. 290 mm před revizí v roce 1979 (140 mm železobeton + 60 mm polystyren + 90 mm železobeton), po revizi tl. 290 mm (140 mm železobeton + 80 mm polystyren + 70 mm železobeton). Lodžiové panely jsou dřevěné tl. 140 mm                                                                                                                                         |
| <b>Stěnové panely</b>             | železobetonové plné tl. 140 mm, nebo 150 mm,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Strop</b>                      | stropní panely jsou železobetonové plné tl. 120 mm, nebo tl. 150 mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Střecha</b>                    | <p>Typ soustavy T 06 B-U</p> <p>Dvouplášťová, se střešními panely tl. 120 mm na prefabrikovaných betonových klínech. Tloušťka tepelné izolace po tepelně technické revizi 140 mm.</p> <p>Typ soustavy T 06 B-KV</p> <p>Dvouplášťová, dřevěná, tepelná izolace z čedičové plsti po tepelně technické revizi tl. 120 mm.</p> <p>Typ soustavy T 06 B-E</p> <p>Původně jednoplášťová s plynosilikátovými tvárnici. Po tepelně technické revizi silikátová dvouplášťová střecha se spádovými klíny a střešními železobetonovými deskami tl. 100 mm, s tepelnou izolací z minerálních vláken tl. 120 mm</p> <p>Typ soustavy T 06 B-KDU a T 06 B – PSBU</p> |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | <p>Jednoplášťová se spádovým násypem. Tepelná izolace Polsid, před revizi tl. 50 mm, po tepelně technické revizi tl. 100 mm. Krytina vícevrstvá živičná lepenka.</p> <p>Typ soustavy T 06 B – OL</p> <p>Jednoplášťová, bezspádová, složení: štěrkopísek 30 mm, tepelná izolace 50 mm, po revizi 100 mm, živičná krytina</p>                                                                                                                     |
| <b>Typ bytových jader</b>              | B3, B4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Počty svislého potrubí v šachtě</b> | B3 – 1 šachta, B4 – 1 šachta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Lodžie</b>                          | <p>Typ soustavy T 06 B – OL</p> <p>Lodžie jsou předsazené o 1,2 m.</p> <p>Typ soustavy T 06 B-E</p> <p>Lodžie jsou hluboké 1,05 m, zapuštěné v hloubce 0,75 m.</p> <p>Typ soustavy T 06 B-KDU</p> <p>Lodžie jsou pouze u schodiště, u bytů jsou ocelové balkóny zavěšené na obvodovém plášti.</p> <p>Typ soustavy T 06 B – PSBU</p> <p>Lodžie pouze u schodišť, u bytů jsou balkóny. Balkóny jsou konzolovitě vynesené ze stropních panelů.</p> |

(EkoWATT, 2010)

| Konstrukční soustava NKS-G             |                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rok výstavby</b>                    | 1975 – 1983                                                                                                                                                                       |
| <b>Počet podlaží</b>                   | 4, 8 nebo 12 podlaží                                                                                                                                                              |
| <b>Typy sekcí</b>                      | řadové, bodové, chodbové, terasové                                                                                                                                                |
| <b>Konstrukční systém</b>              | Kombinovaný nosný systém, obvodový plášť je nosný                                                                                                                                 |
| <b>Rozpon</b>                          | 2,4 m, 3,0 m, 3,6 m a 4,2 m                                                                                                                                                       |
| <b>Hloubka objektu</b>                 | 20,4 m, 11,4 m, 13,2 m nebo 14,4 m                                                                                                                                                |
| <b>Konstrukční výška podlaží</b>       | 2,8 m                                                                                                                                                                             |
| <b>Světlá výška podlaží</b>            | 2,65 m                                                                                                                                                                            |
| <b>Obvodový plášť</b>                  | Obvodový plášť je vrstvený, celostěnový, železobetonový. Průčelní a štítové panely nadzemních podlaží tl. 290 mm (150 mm železobeton + 60 mm tepelné izolace + 80 mm železobeton) |
| <b>Stěnové panely</b>                  | železobetonové plné tl. 150 mm                                                                                                                                                    |
| <b>Strop</b>                           | stropní panely jsou železobetonové plné tl. 150 mm                                                                                                                                |
| <b>Střecha</b>                         | jednoplášťová nebo dvouplášťová, spodní vrstvu tvoří stropní panely, vrchní železobetonové panely, spádový podsyp, tepelná izolace, živičná krytina                               |
| <b>Typ bytových jader</b>              | B7, B10                                                                                                                                                                           |
| <b>Počty svislého potrubí v šachtě</b> | B7 – 2 šachty, B10 – 2 šachty                                                                                                                                                     |

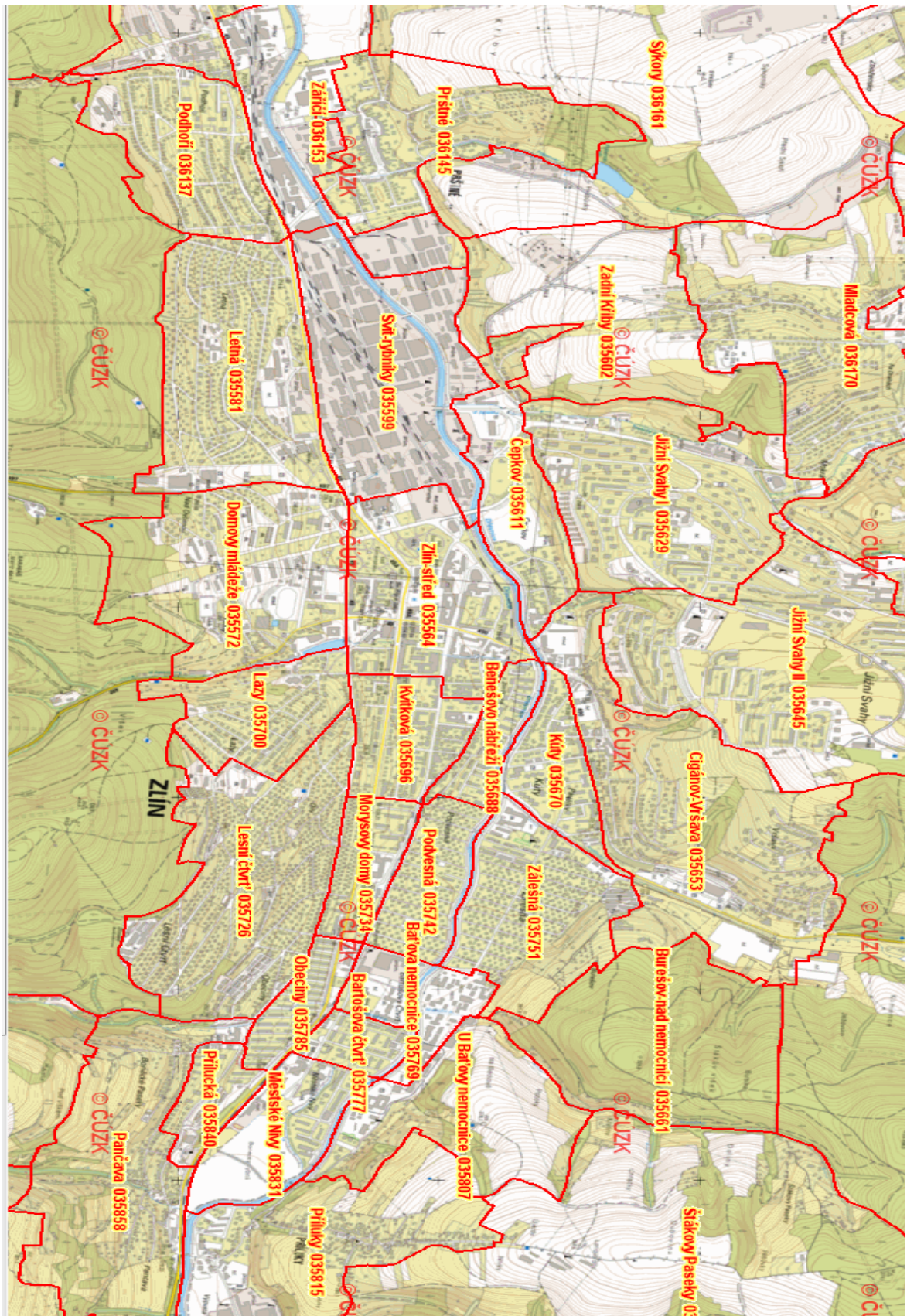
(EkoWATT, 2010)

| Konstrukční soustava OP 1.11 |                      |
|------------------------------|----------------------|
| rok výstavby                 | 1975 - 1989          |
| nejčastější počet podlaží    | 4, 8 nebo 12 podlaží |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| typy sekcí                | řadové, koncové, rohové, a bodové pro objekty s počtem podlaží 4 a 8, pro 9 až 12 podlaží jedna sekce řadová, napojení sekcí je možné s úskokem - jednostranný úskok až o 3,6 m, oboustranný úskok o 1,8 m, posun v dilataci v horizontálním i vertikálním směru může být libovolný, |
| konstrukční systém        | příčný nosný systém a kombinovaný nosný systém, obvodový plášť ve štítech                                                                                                                                                                                                            |
| rozpon                    | 2,4 m, 3 m a 4,2 m                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| hloubka objektu           | hloubka řadových objektů 10,8 m, hloubka dvanáctipodlažní sekce 14,4 m                                                                                                                                                                                                               |
| konstrukční výška podlaží | 2,8 m                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| světlá výška podlaží      | 2,65 m                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| obvodový plášť            | Obvodové panely zapuštěného pláště jsou sendvičové železobetonové tl. 300 mm.                                                                                                                                                                                                        |

(EkoWATT, 2010)

## PŘÍLOHA P II: MAPA ZSJ MĚSTA ZLÍN





**PŘÍLOHA P III: POČET DOMŮ HROMADNÉHO BYDLENÍ PODLE STUPNĚ OPRAV V JEDNOTLIVÝCH ZSJ MĚSTA ZLÍN**

| Základní sídelní jednotka domu hromadného bydlení | Provedené opravy domu hromadného bydlení |             |                                |               |                         |                      |                              |                              |                |             | Celkem |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------|--------------------------------|---------------|-------------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|----------------|-------------|--------|
|                                                   | bez oprav                                | oprava oken | oprava balkonů a (nebo) lodžii | oprava vstupu | oprava balkonů a vstupu | oprava oken a vstupu | kompletní oprava ≤ 50 % domu | kompletní oprava ≥ 50 % domu | v rekonstrukci |             |        |
| Bartošova čtvrť                                   | 0                                        | 0           | 0                              | 1             | 0                       | 1                    | 0                            | 58                           | 0              | 60          |        |
| Benešovo nábreží                                  | 0                                        | 0           | 0                              | 3             | 0                       | 10                   | 0                            | 40                           | 0              | 53          |        |
| Cigánov-Vršava                                    | 4                                        | 1           | 0                              | 2             | 1                       | 6                    | 1                            | 4                            | 0              | 19          |        |
| Domovy mládeže                                    | 0                                        | 0           | 0                              | 0             | 0                       | 0                    | 0                            | 2                            | 0              | 2           |        |
| Filmové ateliéry                                  | 0                                        | 0           | 0                              | 7             | 0                       | 1                    | 5                            | 0                            | 0              | 13          |        |
| Jižní Svahy I.                                    | 23                                       | 12          | 0                              | 0             | 0                       | 22                   | 3                            | 96                           | 13             | 169         |        |
| Jižní Svahy II.                                   | 10                                       | 39          | 0                              | 39            | 0                       | 23                   | 9                            | 42                           | 0              | 162         |        |
| Kůty                                              | 3                                        | 0           | 0                              | 1             | 0                       | 21                   | 7                            | 37                           | 0              | 69          |        |
| Kvítková                                          | 0                                        | 1           | 0                              | 2             | 0                       | 21                   | 4                            | 37                           | 1              | 66          |        |
| Lažy                                              | 4                                        | 1           | 0                              | 1             | 0                       | 5                    | 0                            | 13                           | 0              | 24          |        |
| Lesní čtvrť                                       | 0                                        | 0           | 0                              | 2             | 0                       | 0                    | 0                            | 16                           | 0              | 18          |        |
| Městské Nivy                                      | 6                                        | 0           | 0                              | 6             | 0                       | 0                    | 0                            | 16                           | 0              | 28          |        |
| Mladcová                                          | 0                                        | 0           | 0                              | 0             | 0                       | 0                    | 14                           | 0                            | 0              | 14          |        |
| Morysovovy domy                                   | 0                                        | 0           | 0                              | 4             | 0                       | 25                   | 0                            | 8                            | 0              | 37          |        |
| Obeciny                                           | 0                                        | 0           | 7                              | 52            | 13                      | 20                   | 0                            | 0                            | 0              | 92          |        |
| Podhoří                                           | 0                                        | 3           | 0                              | 1             | 0                       | 0                    | 0                            | 11                           | 1              | 16          |        |
| Přílucká                                          | 5                                        | 0           | 0                              | 14            | 3                       | 1                    | 0                            | 0                            | 0              | 23          |        |
| Příluky                                           | 6                                        | 0           | 0                              | 0             | 0                       | 0                    | 0                            | 2                            | 0              | 8           |        |
| Svárovec                                          | 3                                        | 1           | 0                              | 4             | 0                       | 2                    | 0                            | 3                            | 0              | 13          |        |
| Za Koželužnou                                     | 0                                        | 5           | 0                              | 14            | 0                       | 11                   | 6                            | 104                          | 0              | 140         |        |
| Zálešná                                           | 0                                        | 0           | 0                              | 1             | 0                       | 28                   | 0                            | 0                            | 0              | 29          |        |
| Zlín střed                                        | 17                                       | 0           | 0                              | 3             | 0                       | 22                   | 12                           | 120                          | 0              | 174         |        |
| <b>Celkem</b>                                     | <b>81</b>                                | <b>63</b>   | <b>7</b>                       | <b>157</b>    | <b>17</b>               | <b>219</b>           | <b>61</b>                    | <b>609</b>                   | <b>15</b>      | <b>1229</b> |        |

## PŘÍLOHA P IV: POČTY DOMŮ HROMADNÉHO BYDLENÍ PODLE VLASTNÍKA V JEDNOTLIVÝCH ZSJ

| ZSJ              | Typ vlastnické domů hromadného bydlení |                                                                 |                                         |                          |                                      |                                              |                                                              |                                                                    |                                                             |                                                            |                                                                                             | Celkem |      |
|------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
|                  | dům v soukromém vlastnické             | dům v družstevním vlastnické mimo Budovatel SBD Zlín, Real Flat | dům ve vlastnické společenství vashníků | dům v obecním vlastnické | dům ve vlastnické Budovatel SBD Zlín | dům ve vlastnické organizačních složek státu | dům s podílem společenství vashníků a v soukromém vlastnické | dům s podílem spol. vashníků, soukromého a družstevního vlastnické | dům s podílem družstevního vlastnické a obecního vlastnické | dům s podílem společenství vashníků a v obecním vlastnické | dům ve vlastnické Budovatel SBD Zlín a s podílem vashnické vlastnické společenství vashníků |        |      |
| Bartošova čtvrť  | 0                                      | 0                                                               | 46                                      | 1                        | 0                                    | 1                                            | 0                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 3                                                                                           | 10     | 61   |
| Benešovo nádvíží | 0                                      | 0                                                               | 49                                      | 0                        | 0                                    | 0                                            | 1                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 4      | 54   |
| Cigánov-Višava   | 1                                      | 0                                                               | 6                                       | 1                        | 1                                    | 0                                            | 0                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 12     | 21   |
| Domovy mládeže   | 0                                      | 0                                                               | 0                                       | 1                        | 0                                    | 0                                            | 3                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 1                                                          | 1                                                                                           | 0      | 5    |
| Filmové ateliéry | 0                                      | 0                                                               | 9                                       | 0                        | 0                                    | 0                                            | 0                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 4      | 13   |
| Jižní Svahy I.   | 4                                      | 0                                                               | 39                                      | 3                        | 0                                    | 0                                            | 13                                                           | 1                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 109    | 169  |
| Jižní Svahy II.  | 9                                      | 2                                                               | 39                                      | 5                        | 0                                    | 0                                            | 29                                                           | 0                                                                  | 6                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 125    | 215  |
| Kúly             | 2                                      | 0                                                               | 53                                      | 0                        | 0                                    | 0                                            | 6                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 10     | 71   |
| Kvitková         | 2                                      | 0                                                               | 57                                      | 0                        | 0                                    | 0                                            | 2                                                            | 1                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 4      | 66   |
| Lazý             | 0                                      | 0                                                               | 23                                      | 1                        | 0                                    | 0                                            | 1                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 0      | 25   |
| Lesní čtvrť      | 1                                      | 0                                                               | 1                                       | 15                       | 0                                    | 0                                            | 0                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 1      | 18   |
| Městské Nivy     | 0                                      | 0                                                               | 12                                      | 0                        | 0                                    | 1                                            | 0                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 17     | 30   |
| Mladcová         | 0                                      | 0                                                               | 3                                       | 0                        | 0                                    | 0                                            | 0                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 11     | 14   |
| Moysovovy domy   | 3                                      | 0                                                               | 31                                      | 2                        | 0                                    | 0                                            | 0                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 1                                                          | 1                                                                                           | 0      | 37   |
| Obeciny          | 44                                     | 0                                                               | 47                                      | 0                        | 0                                    | 0                                            | 0                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 1                                                          | 1                                                                                           | 0      | 92   |
| Podhoří          | 0                                      | 0                                                               | 1                                       | 0                        | 0                                    | 0                                            | 0                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 15     | 16   |
| Přilucká         | 3                                      | 0                                                               | 11                                      | 0                        | 0                                    | 0                                            | 0                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 9      | 23   |
| Přiluky          | 0                                      | 0                                                               | 0                                       | 0                        | 0                                    | 0                                            | 0                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 8      | 8    |
| Svárovec         | 0                                      | 0                                                               | 6                                       | 0                        | 0                                    | 0                                            | 0                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 7      | 13   |
| Za Kozeluznou    | 0                                      | 0                                                               | 66                                      | 0                        | 0                                    | 0                                            | 8                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 66     | 140  |
| Zálešná          | 0                                      | 0                                                               | 29                                      | 1                        | 0                                    | 0                                            | 0                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 0      | 30   |
| Zlín střed       | 97                                     | 0                                                               | 57                                      | 12                       | 0                                    | 1                                            | 1                                                            | 0                                                                  | 0                                                           | 0                                                          | 0                                                                                           | 7      | 175  |
| Celkem           | 166                                    | 2                                                               | 585                                     | 42                       | 1                                    | 3                                            | 64                                                           | 2                                                                  | 6                                                           | 6                                                          | 6                                                                                           | 419    | 1296 |