Bytová politika a stav hromadného bydlení města Brna

Bc. Michaela Friebrová

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. Michaela FRIEBROVÁ**
Osobní číslo:	**M100322**
Studijní program:	**N 6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor:	**Veřejná správa a regionální rozvoj**
Téma práce:	**Bytová politika a stav hromadného bydlení města Brna**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- **Vymezte teoretické základy v oblasti bytové politiky a hromadného bydlení.**
- **Zhodnoťte současnou právní úpravu v oblasti bydlení a proveďte rozbor bytové politiky v ČR.**
- **Definujte metody použité při zpracovaní problematiky bytové politiky a privatizaci hromadného bydlení města Brna.**

II. Praktická část

- **Podejte základní sociálně-ekonomickou charakteristiku města Brna.**
- **Zpracujte analýzu bytové politiky, privatizace a stavu hromadného bydlení města Brna.**
- **Navrhněte opatření pro zlepšení stavu hromadného bydlení a bytové politiky města Brna.**

Závěr

Rozsah diplomové práce: **cca 70**

Rozsah příloh:

Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

[1] KUDA, F. a LUX, M. Bydlení v regionech: důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2010. 152 s. ISBN 978-80-7431-026-3.
[2] LUX, M. Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. ISBN 8086429121.
[3] POLÁKOVÁ, O. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
[4] ŠILHÁNKOVÁ, V., KOUTNÝ, J., KUČEROVÁ, Z., POKLUDOVÁ, P., PAVLAS, M. a KARLÍKOVÁ, T. Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města. Hradec Králové, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

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

L.S.

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka

RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA
BAKALÁŘSKÉ/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[1];

- 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[2];

- podle § 60[3] odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

---

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

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

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

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

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

[3] 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[4] 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 bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;

- odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 2. 5. 2012 ..... Michaela Friebrová .....

---

[4] 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 přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Předmětem diplomové práce „Bytová politika a stav hromadného bydlení města Brna“ je identifikovat bytovou politiku v režii Statutárního města Brna. V teoretické části bylo úkolem seznámit se základními pojmy a všeobecně platnými charakteristikami bytové politiky, včetně podání přehledu legislativního rámce v rámci celé České republiky, a následné zamyšlení se nad jeho efektivností a účelností. Praktická část je věnována socio-ekonomickému rozboru města a následně samotné bytové politice a stavu hromadného bydlení města Brna, včetně jeho vývoje od roku 1989 do současnosti se speciálním zaměřením na typologii výstavby panelových domů na území města Brna. Výstupem práce je návrhová část pro zlepšení stavu hromadného bydlení a bytové politiky města Brna včetně návrhu projektu na revitalizaci bytového domu v majetku Magistrátu města Brna, svěřenému do péče městské části.

Klíčová slova: byt, bytová politika, bytový fond, panelové domy, hromadné bydlení

ABSTRACT

The subject of the diploma thesis called “Housing of policy and condition of housing estates in city Brno“is to identify housing of policy in Brno. The theoretical part of this thesis inform about basic terms of housing policy including legislation in Czech Republic in this issue. In practical section we can find socio-economic analysis of Brno. In the next part we introduce with housing of policy and conditions of housing estates in Brno (including development from year 1989) with more emphasis on the building of prefabricated houses. The conclusion of this thesis is consists of proposals and recommendations to improve housing of policy and conditions of housing estates in Brno including the project proposal. The project will be orientated to revitalization of prefabricated houses property of Brno.

Keywords: flat, housing of policy, dwelling stock, prefabricated houses, housing estates

Na tomto místě bych chtěla velmi poděkovat vedoucímu své diplomové práce RNDr. Pavlu Bednářovi za odborné vedení a poskytnuté rady a náměty při tvorbě této práce.

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

OBSAH

ÚVOD **10**

I TEORETICKÁ ČÁST **12**

1 VYMEZENÍ TEORETICKÉ ZÁKLADY V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY A HROMADNÉHO BYDLENÍ **13**

1.1 ZÁKLADNÍ POJMY V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY 13

1.2 FORMY BYDLENÍ 14

1.2.1 Členění bytových domů 14

1.3 TYPY BYTOVÉ POLITIKY 18

1.4 CÍLE BYTOVÉ POLITIKY 19

1.5 NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY 20

1.6 DĚLBA KOMPETENCÍ V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY 21

1.7 BYTOVÁ POLITIKA JAKO NÁSTROJ K PREVENCI SEGREGACE A SOCIÁLNÍHO VYLOUČENÍ 22

2 ZHODNOCENÍ SOUČASNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVU V OBLASTI BYDLENÍ A ROZBOR BYTOVÉ POLITIKY V ČR **25**

2.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA V OBLASTI BYDLENÍ 25

2.1.1 Právní předpisy v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj 27

2.1.2 Právní předpisy v kompetenci Státního fondu rozvoje bydlení 27

2.1.3 Další zákony, nařízení vlády, právní předpisy upravující problematiku bytové politiky 28

2.2 BYTOVÁ POLITIKA V ČR 30

2.2.1 Dělba kompetencí v oblasti bytové politiky v rámci České republiky 31

2.2.2 Koncepce bydlení České republiky 35

3 METODY POUŽITÉ PŘI ZPRACOVANÍ PROBLEMATIKY BYTOVÉ POLITIKY A PRIVATIZACI HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA BRNA **40**

II PRAKTICKÁ ČÁST **42**

4 ZÁKLADNÍ SOCIÁLNĚ-EKONOMICKÁ CHARAKTERISTIKA MĚSTA BRNA **43**

4.1 OBYVATELSTVO 43

4.2 ZAMĚSTNANOST 45

4.2.1 Průmysl 48

4.2.2 Služby 50

4.3 DOPRAVA, DOSTUPNOST, DOJÍŽĎKA, MHD 51

4.4 KULTURA A SPORT 53

5 ANALÝZA BYTOVÉ POLITIKY, PRIVATIZACE A STAVU HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA BRNA **54**

5.1 VÝVOJ BYTOVÉ POLITIKY PO ROCE 1989 54
5.2 PŘEDPISY MĚSTA BRNA V OBLASTI BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY 57
5.3 CHARAKTERISTIKA DOMOVNÍHO A BYTOVÉHO FONDU MĚSTA BRNA 58
5.4 BYTOVÁ VÝSTAVBA 63
5.5 CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH BRNĚNSKÝCH SÍDLIŠŤ 66
5.5.1 Lesná 69
5.5.2 Bystrc 71
5.5.3 Kohoutovice 72
5.5.4 Nový Lískovec, Kamenný vrch 73
5.5.5 Bohunice 74
5.5.6 Vinohrady 75
5.5.7 Líšeň 75
5.6 PROJEKTY OPRAV BYTOVÝCH DOMŮ 76
5.6.1 Projekty oprav v režii jednotlivých městských částí města Brna 77
5.6.2 Opravy bytových domů v rámci Integrovaného operačního programu 79
5.7 STRATEGICKÉ DOKUMENTY MĚSTA BRNA V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY 81
6 NÁVRHY OPATŘENÍ PRO ZLEPŠENÍ STAVU HROMADNÉHO BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY MĚSTA BRNA 85
6.1 NÁVRH REVITALIZACE BYTOVÉHO DOMU PROSTĚJOVSKÁ 7, 9, 11 – BRNO-SLATINA 87
ZÁVĚR 91
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY 93
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK 99
SEZNAM OBRÁZKŮ 101
SEZNAM TABULEK 102
SEZNAM PŘÍLOH 103

ÚVOD

Bydlení pro každého člověka představuje samozřejmou součást lidského bytí. Místo, kde člověk tráví velkou část svého osobního života, kde se střetává s rodinnými příslušníky, kde se vzdělává, pracuje, tráví volný čas a vykonává každodenní lidské úkony. Z těchto důvodů je bytová politika velmi významnou součástí politiky obcí, měst a zejména státu a měla by směřovat své aktivity na zlepšování úrovně, zvyšování dostupnosti bydlení a k zajištění rovnoměrného a dostatečného rozprostření bytů v bytových domech v rámci sledovaného území.

Bytová politika je téma velmi široké zahrnující v sobě jednak přehled o současné bytové politice na území, včetně jejího udržování a regenerace sídlišť, ale také i novou bytovou výstavbu na zelené louce (greenfields) nebo v nevyužívaných lokalitách (brownfields) vycházející s územně plánovací dokumentace obce, města. Tématika bytové politiky již byla zpracovávána v rámci závěrečných prací, ale se specifickým zaměřením například na urbanistické prvky panelových sídlišť v Brně nebo na problematiku bytových družstev a společenství vlastníků jednotek.

V rámci diplomové práce v první části bude uveden teoretický rámec bytové politiky a hromadného bydlení sestávající s pojmů, všeobecných typů a cílů bytové politiky. Všeobecná rovina dále bude doplněna konkrétními aspekty bytové politiky v České republice. Druhou částí bude analýza legislativní rámce bytové politiky a zhodnocení jeho efektivnosti a účelnosti.

Dílčím cílem praktické části bude analyzovat město Brno ze základních socio-ekonomických aspektů, a to z pohledu demografie, ekonomie, zaměstnanosti, dopravy, ale i kultury. Klíčovou otázkou však zůstane analýza bytové politiky a stavu hromadného bydlení města Brna a to také z pohledu historických souvislostí od roku 1989 až po současnost.

Práce bude zaměřena na výstavbu a existenci panelových domů a sídlišť ve městě s rozdělením na jednotlivé konstrukční typy a jejich charakteristiky. Výstavba panelových sídlišť byla charakteristická rychlou výstavbou, která sebou nese řadu nevýhod pro současný stav panelových sídlišť, zejména vysoká energetická náročnost staveb. Z těchto důvodů je nutná revitalizace jednotlivých panelových domů a sídlišť pro zachování kvality

bydlení a jeho zlepšování. Cílem práce bude identifikovat dílčí problémy panelových domů, a jak město Brno přistupuje k odstranění jejich negativních dopadů prostřednictvím projektů oprav bytových domů.

Pro vypracování práce budou použity významné zdroje informací z publikací a článků odborníků v oblasti bytové politiky, a statistická data z Českého statistického úřadu včetně Sčítání lidu, domu a bytů. Analýza bude provedena dále po sběru dat z rozvojových, strategických a koncepčních dokumentů města Brna a po konzultaci s bytovým odborem Magistrátu města Brna.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ TEORETICKÉ ZÁKLADY V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY A HROMADNÉHO BYDLENÍ

1.1 Základní pojmy v oblasti bytové politiky

Bydlení hraje velmi důležitou roli v životě každého člověka. Bydlení můžeme chápat jako prostor, kde lidé tráví mnoho času a vykonávají zde řadu běžných každodenních činností – spánek, odpočinek, hygiena, stravování, atd. Je prostorem kde můžeme vytvářet osobní rodinný život, je pro nás zázemím, kde se můžeme realizovat. Pro vytvoření uspokojivých sociálních, ekonomických a kulturních podmínek bydlení pro lidi jsou nutné státní intervence do oblasti bydlení. (Šilhánková, 2006, s. 10). Politika státu v oblasti bydlení je u nás nazývána bytovou politikou. Bydlení může být velmi různorodé a to díky rozmanitosti bytů. Úroveň bytů se liší jak ve velikosti užitné plochy, stáří výstavby, technologií výstavby jakým byl byt či dům stavěn, vzhledem, příslušenstvím, cenou nebo i přilehlou infrastrukturou (existence škol, zdravotní péče, kultury, obchodů, atd.). Jak již bylo zmíněno výše, bydlení je důležité pro tvorbu rodinného života, vzdělávání, ovlivňuje pracovní příležitosti dle nabídky pracovních míst v okolí, ovlivňuje vývoj člověka a jeho postavení ve společnosti. Proto je velmi důležité věnovat výběru lokality určené pro bydlení. Typické pro bydlení je také fixace v místě bydlení. (Poláková, 2006, s. 11–12, 15–16).

Pro naplnění bydlení je třeba charakterizovat pojem byt. Prostřednictvím bytu se člověk může realizovat a naplňovat potřeby bydlení. Byt můžeme chápat z různých hledisek. Dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (neboli Zákon o vlastnictví bytů), byt můžeme vnímat jako místnost či soubor více místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. (Businesscenter.cz, 1998-2012)

Na druhou stranu z pohledu spíše ekonomického lze byt vnímat jako společenský statek a předmět spotřeby či soukromou investici každého z nás. Dle Polákové (2006, s. 28) můžeme bytovou politiku chápat jako koncepční činnost, v rámci které příslušný správní orgán využívá legislativní a ekonomické nástroje. Tyto nástroje používá k usměrnění trhu s byty a tím umožňuje dosažení stanovených cílů v oblasti bytové politiky. Dle množství

a intenzity a množství státních zásahů můžeme bytovou politiku rozdělit do dvou následujících skupin:

- doplňková bytová politika, kde státní zásahy jsou realizovány k přímo adresovaným skupinám obyvatelstva, které jsou nějakým způsobem znevýhodněny – např. mají nízké příjmy. Příkladem země uplatňujícím tuto skupinu bytové politiky je Velká Británie.
- komplexní bytová politika např. uplatněná v Německu nebo Nizozemí, se naopak zabývá vysokou státní podporou pro všechny skupiny obyvatelstva. (Úřad vlády ČR, 2011)

1.2 Formy bydlení

Dva základní způsoby bydlení můžeme rozdělit na bydlení v bytových domech anebo bydlení v domech rodinných. Bydlení v rodinných domech je převážně charakteristické vlastnickým bydlením.

1.2.1 Členění bytových domů

Bytové domy umožňují bydlení řady domácností v jednom bytovém domě. Jednotlivé byty jsou přístupné zejména ze společného prostoru např. chodby, schodiště, atd.

Dle Hájka (2004, s. 26-30) bytové domy dispozičně dělíme na:

- schodišťové – jeden ze základních typů obytných domů, byty jsou přístupné z vnitřní schodišťové podesty. V jednom podlaží jsou situovány 2 až 4 zejména střední a velké byty.

- věžové – jedná se v podstatě o schodišťové domy s větším počtem podlaží, kde přístupnost je doplněna či nahrazena funkcí výtahů. Na podlaží se nachází 3 až 8 bytových jednotek.

- chodbové – jak již název napovídá – byty jsou přístupné z vnitřní chodby. Jedná se o poměrně ekonomickou výstavbu pro malé byty, které jsou omezeny pouze k jedné světové straně.

- pavlačové – obdoba chodbových domů – ovšem jednotlivé byty nejsou přístupné z chodby, nýbrž z pavlače, která se táhne po celé délce průčelí domu. Místnosti situované do pavlače jsou určeny spíše pro příslušenství a ne pro obytné místnosti.

– sendvičové – jedná se o kombinaci domu schodišťového a chodbového. Podlaží jsou kombinována byty a společnými prostory. Nezbytná je zde existence výtahů, výtahem lze vyjet do chodbového podlaží a chodbou se následně můžeme dostat k jednotlivým bytům na stejném podlaží nebo na podlaží níže či výše.

– mezonetové – druh domu sendvičového, byty jsou zde umístěny ve dvou až třech úrovních v pavlačovém či chodbovém domě. Výhodné pro výstavbu velké bytů a mnohopokojových bytů.

– bodové (krychlové) – izolované bytové domy, tvarově lehce rozpoznatelné – z vnější ho pohledu se jedná o nízké hranoly.

– deskové – vysoké domy s mnoha členěními, zejména použit typ schodišťového či chodbového domu.

– terasové – ustupující konstrukce nabývá dojmu tvaru pyramid a to i přes to, že objekt je postaven na rovinatém pozemku.

Výstavba prvních panelových domů u nás začala v 50. letech. Panelová výstavba probíhala rychle, celé sídliště bylo vybudováno již během několika let. Panelová sídliště tvoří územně ucelená skupina panelových domů. (Tomíšková, 1999; Panelové domy, 2012).

Pro stavbu panelových domů byla použita řada konstrukčních soustav. Jednotlivé soustavy se liší v rozměrech stěnových prvků, typech bytových jader, zateplení, roku výstavby. V současné době je 55 % všech bytů v České republice vystaveno v panelových domech. (Panelové domy, 2012)

V nařízení vlády č. 299/2001 Sb. ze dne 25. července 2001 (v příloze č. 1 tohoto nařízení), o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů rozlišujeme následující konstrukční soustavy, realizované při hromadné výstavbě bytových domů s použitím panelové technologie. Jednotlivé konstrukční systémy se liší v rozměru příčného stěnového modulu, v tloušťce tepelné izolace, šířkou panelů, materiál panelů (železobeton, beton, atd.). (Businesscenter.cz, 1998-2012)

Tab. 1 Seznam konstrukčních soustav panelový domů

Typy konstrukčních soustav	Materiálová varianta
T 1	T 09 B
T 5	B 2
T 11	B 4
T 12	VM OS
T 13	VO S
T 14	VP OS
T 15	B 60
T 16	B 70
T 17	B 70 – 360
T 20	MS Průmstav
T 22	PS 61
T 42	PS 69
T 52	PS 69/2
G 40	HK 60
G 55	HK 65
G 57	HK 69
G 58	HKS 70
G 59	HKS G
G OS 64	BP 70 OS
G OS 66	VVÚ ETA
T 01 B	Larsen & Nielsen
T 02 B	BANKS
T 03 B	GP 1.11
T 05 B	OP 1.13
T 06 B	OP 1.21
T 08 B	OP 1.31

Zdroj: Nařízení vlády č. 299/2001 Sb.; vlastní zpracování

První použité panelové soustavy u nás byly vyvinuty v roce 1953 soustavy typu G, jako montovaný příčný stěnový systém. Panelová soustava typu G 40 byla poprvé realizována ve Zlíně. Obvodový plášť tvoří více vrstev betonových panelů o stejné tloušťce s izolační vrstvou. Stropy jsou taktéž tvořeny betonovými panely. Následně soustava typu G 40 byla doplněna typy G 55, G 57, G 58. Jedná se o deskové nosné příčné panelové systémy. Tloušťka obvodových panelů 250 mm, byla rozšířena na 300 mm pro lepší tepelné vlastnosti. Varianty výstavby se přizpůsobovaly podmínkám v místě výstavby. V Ostravě vznikl nový typ GOS, speciálně upraven pro poddolované území, v Brně vznikl typ B 60. U panelových domů těchto typů byl zvýšený větší výskyt vzniku plísní, zvýšené náklady na energie, zvýšené tepelné ztráty, špatné těsnění obvodových panelů způsobovalo zatékání. Typ G 59 lze identifikovat díky zavěšeným konstrukcím balkonů a obvodových plášťů. V roce 1962 byla výstavba panelových domů řady G ukončena a nová výstavba se zaměřila na příčné nosné systémy – v domech jsou provedeny příčné nosné stěny z betonových panelů a na tyto stěny jsou kolmo kladeny panely stropní. Prvním novým typem byl T06 B. (Panelové domy, 2012; Stavitel, 1996-2012)

Výstavba tohoto typu probíhala na celém území, současně typ T06 B se dělil na typy s krátkým a dlouhým rozponem (T06 B s malým rozponem, T07 B s kombinovaným malým i velkým rozponem, T08 B s velkým rozponem). Bylo zde nutné funkční rozdělení svislých stěn na nosné příčné stěny vnitřní a stěny nenosné, ale s tepelně-izolačními vlastnostmi. Systém T06 B byl použit celorepublikově, T07 B pouze experimentálně, stal se podkladem pro konstrukční systém VVÚ – ETA. T08 B byl použit ve středních a severních Čechách. Pro domy s 12 a více podlažími se používaly panelové soustavy typů VMOS, VOS a VPOS. Soustavy byly vystaveny systémem příčných nosných a výztužných podélných stěn s různými rozpony. Výstavba převážně na Ostravsku v počtu podlaží 12, 14, 16 a 17. Konstrukční soustava Larsen & Nielsen byly použita pouze v hlavním městě Praze. Systém nosných příčných a podélných stěn byl použit s různými rozpony, použity byly železobetonové panely, celostěnové panely. Vnitřní povrchy panelů byly již připraveny pro malbu či tapetováni. Stavěl se ve variantách bez výtahu (pro 4 podlaží) a s výtahem (pro 8 – 12 podlaží). Dalším příčným nosným panelovým systémem je VVÚ – ETA, který je charakteristický rozčleněním průčelí vodorovnými parapetními a okenními

pásy. Výstavba probíhala v Praze a středních Čechách ve dvou variantách 4 podlaží bez výtahu a 12 podlaží s výtahem. (Stavitel, 1996-2012)

Výstavba panelových sídlišť sebou nese řadu negativních faktorů. Téměř všechny panelové domy s odstupem času trpí technickými závadami – nedostatečné tepelně izolační vlastnosti obvodových plášťů panelových domů, instalace nekvalitních oken. Díky těmto faktorům panelové domy jsou špatně zatěsněné a dům trpí vysokými úniky tepla a vzniká zde vysoká energetická náročnost domů. Proto v rámci rekonstrukcí panelových domů je nutné dům řádně zateplit, včetně výměny oken a zateplení střech (Drápalová, 2006, s. 17-18). Panelová sídliště dále trpí nedostatkem parkovacích míst. V době výstavby nikdo nepředpokládal, že by jedna rodina vlastnila více jak 1 automobil.

1.3 Typy bytové politiky

Bytové politiky můžeme typologicky rozdělit dle sociální politiky ve státě na 4 základní typy (tato typologie je charakteristická pro bytovou politiku v evropských státech). Jedná se o typy odvozené ze sociálních modelů státu:

a) sociálně demokratického – tento typ bytové politiky je založen zejména na všeobecné solidaritě státu – stát podporuje bydlení převážně z veřejného rozpočtu. Stát zasahuje to trhu s byty a podporuje nájemní a družstevní bydlení. Výhodou tohoto typu je rovný přístup ke všem občanům a k jejich příležitostem na bydlení. Nevýhodou je velmi vysoké zatížení veřejných rozpočtů při naplňování bytové politiky, z ekonomického hlediska je typ bytové politiky vycházející ze sociálně demokratického modelu sociálního státu dlouhodobě neefektivní.

b) korporativistického – zde politika státu více přihlíží na pracovní aktivitu jedinců na trhu práce – občané se musí sami interesovat v oblasti bydlení. Rovný přístup k občanům je závislý také na reálných příjmech jednotlivců či domácností. Státní zásahy do trhu s byty jsou stále poměrně vysoké, veřejné rozpočty jsou stále poměrně zatíženy, ale již ne, tak jako v předešlém typu, protože základ pro zajištění bydlení jsou soukromé finanční prostředky občanů.

c) liberálního – zde jsou občané ještě více odkázáni na vlastní (soukromé) prostředky. Stát zasahuje do trhu s byty už v jen velmi omezeném množství a zaměřuje svou

pomoc na občany, kteří ji opravdu potřebují – tzn. na občany s nízkými příjmy. Stát podporuje vlastnické bydlení.

d) rudimentálního – zde jsou občané již odkázáni pouze a jen na své soukromé prostředky. Státní zásahy jsou minimální.

(Poláková, 2006, s. 28-29; Úřad vlády ČR, 2011)

Bytová politika v České republice se nejvíce přibližuje typu bytové politiky vycházející z korporativistického modelu sociální politiky státu – jednotlivci se musí aktivně podílet na zajištění bydleni. Stát poměrně silně intervenuje do trhu s byty. Další státy inklinující k tomuto typu bytové politiky jsou například Německo či Rakousko.

První typ – sociálně demokratický – je typický pro evropské státy severské – Švédsko, Norsko, Finsko. Naopak Liberální model je charakteristický pro Velkou Británii a Irsko, USA, Kanadu ale také i pro Austrálii. Typ s minimálními zásahy státu do trhu s byty a maximální péčí o bydlení v rukou občanů můžeme najít například v Řecku. Korporativistický model reprezentují například Nizozemí, Německo, Francie či Rakousko (Úřad vlády ČR, 2011).

1.4 Cíle bytové politiky

Hlavním cílem bytové politiky napříč všech států by mělo být zajištění uspokojivé úrovně bydlení všech občanů daného státu. Každý stát je specifický v chápání uspokojivé úrovně bydlení, proto se bytová politika každého státu bude lišit. K naplnění tohoto cíle je nutné dosáhnout finanční a celkové dostupnosti bydlení. Celková dostupnost spočívá ve stanovení standardů bydlení, které budou dále sloužit pro odvození rozsahu a kvality bytového fondu. Pro naplnění finanční dostupnosti je potřeba se zabývat otázkou jak pomoci lidem, kteří na bydlení nejsou schopni dosáhnout bez pomoci státu a v rámci bytové politiky vytvořit nástroj, který finanční pomoc zajistí. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012)

Další cíle bytové politiky mohou být:

- podpora vlastnického bydlení – vlastnické bydlení je pro řadu lidí velikou motivací – stanou se vlastníky statku a tento statek můžou předat i dalším generacím. Vlastníci disponují výhodou nižších výdajů na bydlení, na druhou stranu čelí riziku nemožnosti splácet – v případě, že nejsou schopni pořídit si bydlení bez úvěru či hypotéky.
- podpora nájemního bydlení – u nájemního bydlení není třeba vysoka vstupní investice jako u vlastnického bydlení. Nájemní bydlení vyhledávají lidé s nižšími příjmy nebo naopak lidé s příjmy vyššími, kteří často mění bydlení např. z důvodu mobility za prací.
- podpora nízkopříjmových domácností – stát, v případě, že si jednotlivec není schopen zajistit bydlení samostatně, mu může prostřednictvím svých nástrojů adresovat pomoc;
- podpora výstavby sociálního bydlení;
- podpora péče o stávající bytový fond – pro zajištění kvalitního bytového fondu je potřeba s podporou státu pečovat o stávající fond. Špatný stav bytového fondu může také souviset s jeho stářím;
- zvýšení objemu bytové výstavby – snaha postupného nahrazení současného bytového fondu fondem novým – pro zajištění dostupnosti pro všechny občany státu.

(Poláková, 2006, str. 30-32; Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012)

1.5 Nástroje bytové politiky

Nástroje bytové politiky slouží k naplnění realizace cílů bytové politiky. Jako základní nástroje bytové politiky můžeme považovat makroekonomická opatření a to jako např. zdanění, cenová regulace, rozpočtové výdaje, atd. Nástroje pro naplnění jednotlivých cílů se liší, jsou na sobě nezávislé, ale současně by měli být použity komplexně pro zajištění naplnění cíle.

Nástroji bytové politiky mohou být:

a) Regulace – regulaci můžeme chápat z více hledisek. Z primárního pohledu vnímáme regulaci nájemného. V případě, že stoupne nájemné do finanční výše, kterou si již řada občanů nemůže dovolit, stát může prostřednictvím obecného právního předpisu zakázat další zvyšování nájemného.

   Z jiného pohledu můžeme chápat i regulaci při přidělování bytů dle určitých předem stanovených pravidel.

b) Podpora bydlení z veřejných prostředků – prostřednictvím daňových úlev, poskytování zvýhodněných úvěrů, nevratných dotací, vytváření programů na podporu výstavby bytů určitého typu či pro určitou skupinu předem určených skupin obyvatel.

c) Podpora výzkumu a poskytování informací – pro oblast výzkumu jsou důležité údaje týkající se kvality bydlení, nových stavebních postupů a jejich zavádění do praxe. Tento nástroj může hrát velmi důležitou roli. Získaná data z výzkumu jsou zpracována a šíří se mezi veřejnost. Kvalitně zpracovaná data je třeba dále rozšiřovat a aktualizovat. Pokud se to státu podaří, rychlost šíření informací výrazně urychluje rozhodování občanů a kvalita šířených informací může pomoci vytvořit trh flexibilnější a efektivnější.

d) Posilování konkurence – zde se jedná zejména o posílení vlivu obcí na trh s byty. Díky posilování konkurence se obce stávají aktivními účastníky na trhu s byty a aktivně usilují o ovlivnění trhu snížením cen bydlení na trhu. Tento nástroj bývá nejčastěji diskutován a kritizován. Pokud obce ve vyšší míře vytvářejí konkurenci soukromému sektoru, může docházet k deformaci trhu. (Poláková, 2006, s. 39-40; Šilhánková, 2006, s. 33-34; Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012)

1.6 Dělba kompetencí v oblasti bytové politiky

Jako v každé politice, tak i v bytové politice je nutné kompetence rozložit mezi více subjektů veřejné správy pro zvýšení efektivnosti. Všeobecně lze říci, že v evropských zemích hraje nezastupitelnou roli v oblasti bytové politiky centrální úroveň. V této úrovni jsou realizovány právní a ekonomické otázky pro oblast bytové politiky či otázky

podpůrných programů a financování. Naopak regiony už tak silné postavení nemají. V některých státek na úrovni regionů jsou vytvářeny koncepční dokumenty bytové politiky, či je zde rozdělena kontrolní činnost. Obce naopak mají v Evropě poměrně silné postavení, často jsou právě obce největšími realizátory bytové politiky ve státě. Silné postavení obcí je často dáno směřováním kompetencí do samosprávy a to nejen v oblasti bytové politiky či jejich ekonomickou vyspělostí. Do kompetencí obcí často spadají záležitosti s vytvářením územního rozvoje, rozdělování dotací v oblasti bytové politiky či bytová výstavba. Nicméně je nutno podotknout, že každý stát realizuje svou bytovou politiku. Je to dáno odlišným vývojem každého státu, prožitím jiných zkušeností. (Šilhánková, 2006, s. 34-35).

Dle míry decentralizace a subsidiarity můžeme bytovou politiku rozdělit na 3 typy dělby kompetencí:

a) centralizovaný model bytové politiky, tzn. kompetence pro definování cílů a opatření, stanovení financování bytové politiky, jsou dány na centrální úrovni subjektů veřejné správy. Až jednotlivá konkrétní opatření spadají do kompetencí nižších úrovní – zejména krajských a obecních. Tento model můžeme nalézt například v Portugalsku.

b) částečně decentralizovaný model – jednotlivé kompetence v oblasti bytové politiky jsou rovnoměrně rozloženy mezi centrální vládu a jednotlivé regionu státu – do centra jsou směřovány právní a ekonomické otázky, naopak regiony už realizují vlastní bytovou politiku (například Německo, Itálie).

c) decentralizovaný model – tvorba a následně i plnění bytové politiky spadá do kompetence regionům (například Belgie).

(Poláková, 2006, s. 32-33)

1.7 Bytová politika jako nástroj k prevenci segregace a sociálního vyloučení

Pojem segregace představuje nedobrovolné odloučení menšiny obyvatel zbylou většinou společnosti (např. Romové, menšiny imigrantů, apod.). Vzniká důsledkem sociálních, etnických, kulturních či náboženských rozdílů ve společnosti, dá se říct, že vyjadřuje

sociální rozdíly a nerovnosti ve společnosti. Segregace v sobě zahrnuje procesy sociálního rozrůzňování např. ve formě rozmístění sociálních skupin obyvatelstva na území. Segregace může vzniknout například z důvodů narůstajících rozdílů mezi chudými a bohatými nebo v případě, že jedinci vyhledávají oblasti bydlení, kde se vyskytují lidé stejných etnických, kulturních či náboženských hodnot. (Sýkora, 2010, s. 12-13)

Segregace velmi úzce souvisí s pojmem sociálního vyloučení. Tento pojem používáme v případě vyloučení jednotlivce z trhu práce nebo zaměstnání. (Temelová a Sýkora, 2005)

Sociální vyloučení můžeme chápat také jako proces vyloučení jednotlivce či skupin lidí od přístupu ke zdrojům pro zapojení do sociálních, ekonomických a politických aktivit jako celku. Z dílčího pohledu sociálním vyloučením mohou být situace ztráty stálého zaměstnání či vyloučení osoby z trhu práce. Příčinou vzniku sociálního vyloučení může být nedostatek finančních prostředků pro zajištění základních lidských potřeb nebo pro zajištění zboží dlouhodobé spotřeby, špatné podmínky bydlení, špatný zdravotní stav, nespokojenost se zaměstnáním či vzděláním, atd. Sociální vyloučení člověka může vést také k finanční nedostupnosti bydlení. (Mikeszová, Lux a Morisseau, 2009; Silver a Miller, 2003)

Negativní dopady segregace a sociálního vyloučení na území jsou zvýšená kriminalita, nízká úroveň dosaženého vzdělání, vysoká a dlouhodobá nezaměstnanost, devastovaný bytových fond, špatná kvalita služeb, existence deviantního chování, rozpad rodin. (Temelová a Sýkora, 2005)

Lidé žijící v podmínkách sociálního vyloučení si vytváří atypické hodnoty, kdy například nejsou schopni plánovat do budoucna, trpí pocity beznaděje, bezmocnosti, pocitem, že nemohou ovlivnit svůj současný sociální stav. (Sýkora, 2010, s. 12-13)

Stát, krajské i obecní samosprávy mohou segregaci ovlivnit prostřednictvím státních zásahů v oblasti sociální pomoci (sociální dávky pro nezaměstnané, nemocné, podpora sociálního bydlení, startovací byty pro mladé, atd.). Sociální vyloučení a segregaci může pozitivně ovlivnit bytová politika státu. Ze strany poptávky po bydlení stát v rámci bytové

politiky může zajistit dostupnost rozmanité kvality bydlení v jednotlivých lokalitách měst, tzn. nabídnout byty různých kvalit a různých cen. Tím dojde k zvýšení dostupnosti bydlení pro všechny skupiny obyvatel. Dále stát může podpořit nájemní bydlení příspěvkem na bydlení, čímž dojde ke zvýšení finanční dostupnosti bydlení zvýšením příjmů domácností. Příspěvek na bydlení je možné použít na sociální bydlení i na soukromé nájemní bydlení. (Lux, Mikeszová a Sunega, 2010, s. 15-16)

Nabídku bydlení lze ovlivnit již prostřednictvím územního plánování, snahou o zabránění vzniku sociálně homogenních oblastí. Nabídku bydlení lze podpořit ve výstavbě sociálního bydlení k dlouhodobým pronájmům, kde je výše nájemného stanovena pod tržní úroveň. Byty jsou pak poskytovány osobám s tíživou sociální, zdravotní či finanční situací. Územní plán by měl být navržen tak, aby nevznikaly velké monofunkční celky s vysokou koncentrací občanské vybavenosti do jen několika lokalit. Rozmístění těchto prvků by mělo být rovnoměrné po území, aby byla zajištěna přístupnost pro všechny obyvatele. (Sýkora, 2010, s. 59-66; Lux, Mikeszová a Sunega, 2010, s. 15-16)

Zajištěním výstavby sociálního bydlení lze také pozitivně ovlivnit segregaci a sociální vyloučení, dále lze umožnit zvýhodněný přístup k úvěrům nebo hypotékám na bydlení, vytvářet programy na podporu restrukturalizace bytového fondu. V rámci územního rozvoje může město či stát určit oblasti s potenciálem pro vytváření ekonomických aktivit na území a tím přilákat pracovní příležitosti (Temelová a Sýkora, 2005)

2 ZHODNOCENÍ SOUČASNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVU V OBLASTI BYDLENÍ A ROZBOR BYTOVÉ POLITIKY V ČR

2.1 Právní úprava v oblasti bydlení

Role státu v oblasti bytové politiky spočívá také ve vytvoření legislativního rámce. Stát je zodpovědný za tvorbu předpisů, které musí zahrnovat i oblasti územního plánování, financování, správu bytového fondu aj. Základ pro legislativní rámec v oblasti bydlení nalezneme již v Listině základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky. Zde je dáno, že každá osoba má právo vlastnit majetek, současně stanovuje, že vlastnictví zavazuje. Právo vlastnit majetek nesmí být zneužito v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. V článku 12 LZPS je dále deklarována nedotknutelnost obydlí, tzn. ke vstupu do obydlí je třeba souhlas toho, kdo v obydlí bydlí. (Šilhánková, 2006, s. 53)

V legislativě České Republiky bohužel nenajdeme zákon, který by upravoval celistvě oblast bydlení, bytovou politiku. Existuje celá řada zákonů, nařízení vlády, vyhlášek a dalších obecně závazných předpisů, které upravují jednotlivé otázky v této oblasti.

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

Zde je dáno, že obec v rámci své samostatné působnosti ve svém územním obvodu pečuje o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů – jedná se především o uspokojování potřeb v oblasti bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, atd. Dále stanovuje právo obce ručit za závazky fyzických a právnických osob v oblasti bytových družstev. Je-li obec členem svazku obcí předmětem činnosti toho svazku, může být správa majetku obcí jako i domovního a bytového fondu obcí. Zastupitelstvo obce může rozhodnout o převodu bytů a nebytových prostor z majetku obce. (Zákony ČR onLine, 2004-2011)

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Jasně stanovuje, že předmětem právě vztahů občanskoprávních mohou být mimo věcí, práv a jiných majetkových hodnot, také byty či nebytové prostory, přičemž příslušenstvím bytu

se rozumí vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Občanský zákoník upravuje oblast zástavního i podzástavního práva – byt se může stát zástavou – zástavní právo vzniká zápisem do katastru nemovitostí. S vlastnictvím bytu nebo domu jsou spojena také věcná břemena, která s vlastnictvím přecházejí na nabyvatele. Věcné břemeno omezuje vlastníka nemovitosti – v našem případě bytu či domu – ve prospěch jiné osoby. Občanský zákoník upravuje také dědění či společné jmění manželů, kupní, předkupní, směnné, darovací smlouvy, smlouvy o dílo, nájemní smlouvy v občanskoprávních vztazích. Ve všech těchto oblastech a smlouvách může být předmětem byt či dům. Zvláštní část zákona tvoří ustanovení o nájmu bytu, dále i podnájem bytu.

Nájem bytu vzniká uzavřením nájemní smlouvy, kdy pronajímatel přenechá nájemci byt do užívání za nájemné. Ze zákona je stanoveno, co musí obsahovat nájemní smlouva, jedná se o označení bytu a jeho příslušenství, rozsah u jeho užívání, doba trvání (určitá či neurčitá), způsob výpočtu nájemného a úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu.

(Zákony ČR onLine, 2004-2011)

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění

Tento zákon přinesl částečné uvolňování regulovaného nájemného. Upravuje možnost jednostranného zvyšování nájemného z bytu, které bylo možno uplatnit v době od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010. Pro vybrané obce byla novelou zákona (zákonem č. 150/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů) možnost jednostranného zvýšení nájemného prodloužena, a to do 31. prosince 2012. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012; Strategie pro Brno, 2009, s. 55)

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění

Vzniku tohoto zákona předcházel zákon č. 52/1966 Sb, o osobním vlastnictví k bytům. Tento zákon byl nedostačující, proto byl přijat zákon č. 72/1994 Sb. a následně přišla v roce 2000 jeho novelizace č. 103/2000. Tato novelizace revidovala úpravu společenství vlastníků jednotek. Zákon upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, dále práva a povinnosti vlastníků jednotlivých bytů i nebytových prostorů, vzájemné vztahy vlastníků, jakož i spoluvlastnictví společných částí budovy. (Businesscenter.cz, 1998-2012)

2.1.1 Právní předpisy v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj

Nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť, ve znění nařízení vlády č. 99/2007 Sb.

Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, v platném znění.

Nařízení vlády č. 33/2004 Sb., kterým se zrušují některá nařízení vlády v oblasti podpory bydlení z veřejných prostředků a kterým se stanoví některé podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby.

Nařízení vlády č. 395/2002 Sb., o poskytnutí nenávratné finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám nebo obcím postiženým povodněmi na úhradu nákladů spojených s odstraněním stavby pro bydlení, v platném znění.

Nařízení vlády č. 394/2002 Sb., o poskytnutí finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám postiženým povodněmi, v platném znění.

Usnesení vlády č. 92 ze dne 1. února 2010, o Zásadách vlády pro poskytování dotací ze státního rozpočtu České republiky nestátním neziskovým organizacím ústředními orgány státní správ.

(Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012)

2.1.2 Právní předpisy v kompetenci Státního fondu rozvoje bydlení

Nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, ve znění nařízení vlády č. 398/2002 Sb., nařízení vlády č. 152/2004 Sb., nařízení vlády č. 325/2006 Sb., nařízení vlády č. 118/2009 Sb. a nařízení vlády č. 310/2009 Sb. (program Nový PANEL).

Nařízení vlády č. 370/2004 Sb., o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků k úhradě úvěrů zajištěných Státním fondem rozvoje bydlení, ve znění nařízení vlády č. 438/2009 Sb. (záruky na výstavbu nájemních bytů).

Nařízení vlády č. 616/2004 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 360/2006 Sb., nařízení vlády č. 427/2006 Sb. a nařízení vlády č. 98/2007 Sb. (úvěr 300).

Nařízení vlády č. 28/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 146/2006 Sb., nařízení vlády č. 98/2007 Sb. a nařízení vlády č. 323/2009 Sb.

Nařízení vlády č. 396/2002 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu fyzickými osobami postiženými povodněmi v roce 2002, ve znění nařízení vlády č. 446/2002 Sb. a nařízení vlády č. 324/2009 Sb.

Nařízení vlády č. 396/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů, ve znění nařízení vlády č. 397/2002 Sb., nařízení vlády č. 59/2004 Sb., nařízení vlády č. 145/2006 Sb., nařízení vlády č. 98/2007 Sb. a nařízení vlády č. 322/2009 Sb.

(Státní fond rozvoje bydlení, 2011)

2.1.3 Další zákony, nařízení vlády, právní předpisy upravující problematiku bytové politiky

Zákon č. 378/2005 Sb. o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů), v platném znění

Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, v platném znění

Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby

a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění.

Nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, ve znění nařízení vlády č. 294/2001 Sb., nařízení vlády č. 141/2002 Sb., nařízení vlády č. 145/2003 Sb. a nařízení vlády č. 303/2005 Sb.

Nařízení vlády č. 80/2001 Sb., o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám.

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) - upravuje právní vztahy k nemovitostem a jejich změny. Nalezneme zde údaje o nemovitostech zahrnující jejich soupis, popis, polohové a geometrické určení.

Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, v platném znění.

Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, v platném znění.

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.

Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č. 180/2009 Sb., o roztřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši základních cen za 1 m^2 podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního nájemného za l m2 podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního nájemného a o postupu při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt.

(Šilhánková, 2006, s. 53-56; Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012)

Z hlediska právní úpravy oblasti bydlení se dá situace definovat jako značně chaotickou a nedostačující. Stávající zákony a předpisy doposud prošly řadou změn. Problematiky jsou roztříštěny napříč celou právní strukturou ve státě. Do budoucna bude jistě nutné přistoupit k zásadním změnám a současnou právní úpravu sjednotit, jednoznačně definovat

a srozumitelně prezentovat pro širokou veřejnost. V rámci uceleného zákona je nutné také definovat základní pojmy v oblasti bytové politiky. Některé pojmy (např. byt) jsou definovány v jednotlivých zákonech, ale vždy pouze pro potřeby daného zákona.

Současná úprava občanského zákoníku je nedostatečná. Je třeba dopracovat oblasti týkající se vlastnictví a nájmu bytů, aby byla schopna reagovat na současnou situaci na trhu s byty. V současné době se připravuje nová úprava občanského zákoníku. Úpravou bude muset projít i řada dalších právních předpisů např. stavební řád a upravit možnost nabídky sociálních služeb jako vhodnou investici pro podnikatele v soukromém sektoru. Nelze přehlédnout také absenci právní úpravy poskytování a následného rozúčtování plnění spojených s užíváním bytu.

S pohledu kompetencí v oblasti bytové politiky by měl být Státní fond rozvoje bydlení ustanoven jak trvalý nástroj pro plnění bytové politiky v České republice. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012)

2.2 Bytová politika v ČR

Z pohledu státu se bytová politika zaměřuje na vytváření vhodného prostředí pro aktivity v oblasti bydlení. V tomto ohledu jsou vytvářeny koncepční dokumenty, podpůrné programy v oblasti bydlení. Již v Ústavě, článku 30 je stanoveno, že občané mají právo na přiměřené hmotné zabezpečení ve stáří a při nezpůsobilosti k práci, jakož i při ztrátě živitele. Také je dáno, že každý, kdo je v hmotné nouzi, má právo na takovou pomoc, která je nezbytná pro zajištění základních životních podmínek.

V případě ztráty dostupnosti bydlení vzniká státu povinnost poskytnout všem občanům přiměřené pomoci pro zajištění bydlení jako základní životní podmínky. (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 4-5)

V současné době je bytová politika České republiky charakteristická existencí široké škály finančních nástrojů na podporu nejen regenerace bytového fondu, ale i například podpory energetických úspor. Nicméně tyto podpory jsou poměrně rozptýlené, často se jednotlivé podpory překrývají a trpí nadměrnou administrativní zátěží. Z dlouhodobého hlediska se v rámci bytové politiky stát snaží o prosazení koncepčního přístupu k problematice bytové politiky. Na druhou stranu bytová politika trpí roztříštěností legislativy, která je navíc

prochází častými a neefektivními změnami. Dále bytová politika postrádá dostatečné statistikami a monitorování stávající situace v oblasti bytové politiky a s tím spojenými údaji. Podpory jsou velmi náročné na finanční prostředky, často z nich nelze čerpat pro nedostatek finančních prostředků. (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011; Koncepce bytové politiky, 2005)

Cíle, priority, směry vývoje a akce v oblasti bytové politiky jsou definování v koncepčním dokumentu - Koncepce bydlení České republiky. Koncepci bydlení předkládá Ministerstvo pro místní rozvoj. V loňském roce, tedy v roce 2011 předložilo novou Koncepci bydlení do roku 2012 a Vláda ČR ji 13. července 2011 schválila na svém jednání. V následujících kapitolách se ohlédnu za Koncepcí předešlou a také jaké jsou cíle a priority v oblasti bytové politiky do roku 2012. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012; Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011)

2.2.1 Dělba kompetencí v oblasti bytové politiky v rámci České republiky

Ústředním orgánem státní správy pro bytovou politiku je Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). Současně do jeho pravomocí spadají záležitosti regionální politiky, rozvoje domovního, bytového fondu, záležitosti nájmu bytů a nebytových prostor atd. Stojí tedy na vrcholu pomyslné pyramidy v oblasti bydlení. MMR má také za úkol obhospodařovat finanční prostředky alokované k zabezpečení bytové politiky. Při zajišťování záležitostí stanovených zákonem je oprávněn koordinovat činnosti ostatních ministerstev a dalších orgánů státní správy. V oblasti bytové politiky používá nástroje finanční podpory ve formě nevratných dotací. Výše nevratných dotací dlouhodobě zatěžuje státní rozpočet. Obcím nabízí podporu výstavby technické infrastruktury, která má sloužit pro bytovou výstavbu. MMR tímto chce dosáhnout navýšení nabídky pozemků pro bytovou výstavbu.

Další program MMR je zaměřen na podporu regenerace panelových sídlišť. Nevratné dotace mohou být poskytnuty maximálně do výše 70 % celkových rozpočtových nákladů na regeneraci. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012)

Prostřednictvím MMR jsou také uvolněny finanční prostředky z fondů Evropské unie a to do Integrovaného operačního programu. V rámci programu jsou prostředky uvolněny na regeneraci bytových domů a revitalizace či pilotní projekty vybraných měst, které jsou cíleně zaměřeny na problémové bytové komplexy.

Pro investory směřuje podpora výstavby tzv. podporovaných bytů, za něž jsou považovány pečovatelské či vstupní byty. Pečovatelský byt je využívám k sociálnímu bydlení pro seniory na 70 let či osoby se zdravotním postižením. Aby mohl být považován za bezbariérový, musí splňovat bezbariérový přístup. Vstupní byt je byt pro osoby, jejichž průměrný čistý příjem za posledních 12 měsíců nepřesáhl stanovený limit. Podpora může být využita na výstavbu, přestavbu, ale i zakoupení nájemních bytů, za předpokladu, že byty budou po minimálně 20 let sloužit jako sociální byty.

MMR disponuje i dalšími nástroji – podporou na výměnu olověných rozvodů vody v bytových domech a podpora splátek úroků z úvěrů pro osoby do 36 let. Osoby musí prokázat koupi nového bytu, podpora je poskytována maximálně po dobu 10 let.

(Ministerstvo financí ČR, 2005; Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 20-21)

Další významnou roli v oblasti bytové politiky hraje právnická osoba v působnosti právě Ministerstva pro místní rozvoj – Státní fond rozvoje bydlení (SFRB). SFRB byl zřízen na základě zákona č. 211/2000 Sb. za účelem podpory rozvoje bydlení v souladu s koncepcí bytové politiky. V rámci své činnost SFRB v současné době poskytuje podporu z prostředků SFRB na výstavbu nájemních bytů formou úvěru s nízkým úrokem. Podporuje úvěry obcím na opravy a modernizaci bytového fondu – podpora je poskytována prostřednictvím zvýhodněných úvěrů s úrokovou sazbou 3 %.

SFRB dále poskytuje dotace na výstavbu sociálních bytů pro osoby s nízkým průměrným příjmem za posledních 12 měsíců. Dotace slouží pro novou výstavbu i pro nákup nájemních bytů. Žádosti však z důvodů nedostatku finančních prostředků v současné době SFRB nepřijímá.

Poskytuje také podporu ve formě záruk například za úvěry na rekonstrukce a modernizace bytovných domů – pro fyzické, právnické osoby nebo i pro obce na výstavbu infrastruktury napojenou na bytovou výstavbu. Dále záruky za bankovní úvěry na opravy bytových domů, jejichž cílem je zjednodušit proces financování těchto oprav v rámci Programu nový PANEL. O poskytnutí záruky, výši záruky a době ručení rozhoduje Českomoravská záruční a rozvojová banka.

Program Úvěr 300 je v současné době z důvodů vyčerpání finančních prostředků zastaven. V rámci programu byly poskytnuty zvýhodněné úvěry pro mladé lidi na výstavbu, zakoupení bytu či domu do výše 300 tisíc Kč, se splatností do 20 let.

(Státní fond rozvoje bydlení, 2011)

Otázkám bydlení se také věnují další ministerstva. Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV) disponuje příspěvkem na bydlení, na úpravu bytu, na úhradu užívání bezbariérového bytu. Výše příspěvku na bydlení se odvíjí od počtu členů domácnosti, úrovni bydlení, na celkovém příjmu domácnosti. Dále poskytuje pomoc osobám postiženým mimořádnou například živelnou událostí prostřednictvím dávek mimořádné okamžité pomoci. Jednou z těchto dávek je podpora pro zabezpečení základních životních potřeb. Může ji využít osoba postižená právě živelnou pohromou či jinou událostí, která ji sociálně či majetkově zasáhne natolik, že není dále schopna se s touto situací sama vypořádat. MPSV může poskytnout jednorázovou dávku na základní vybavení domácnosti. V obou případech se zkoumá sociální situace příjemce. Jednorázově může MPSV také uhradit dávky na zajištění náhradního ubytování – dávka je poskytnuta do výše konkrétního náklady. I když se jedná o jednorázovou dávku, může být poskytnuta i vícekrát za kalendářní rok. (Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2012)

Na druhou stranu Ministerstvo financí (MF) podporuje stavební spoření se státním příspěvkem. Podpora je připisována na účet klienta stavební spořitelny ve výši stanovené zákonem za účelem motivace lidí ke spoření. Zvýšením finančních prostředků ve stavebních spořitelnách dochází k možnosti využití těchto prostředků k financování úvěrů. Stavební spoření patří bezesporu k nejvýznamnějšímu nástroji v rámci bytové politiky v České republice. MF poskytuje daňové úlev prostřednictvím slev na dani z příjmu v případě prodeje nemovitostí. (Ministerstvo financí ČR, 2005; Šilhánková, 2006, s. 67-68; Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 10, 17-18)

Ministerstvo životního prostředí se podílí na bytové politice prostřednictvím Státního fondu životního prostředí, jehož je správcem. Státní fond životního prostředí (SFŽP) byl zřízen na základě zákona č. 388/1991 Sb., o Státním fondu životního prostředí České

republiky. SFŽP poskytuje prostředky v rámci programu Zelená úsporám. Nové žádosti již nejsou přijímány z důvodů vyčerpání finančních možností programu. Program podporuje zejména použití obnovitelných zdrojů energie při rekonstrukcích i v novostavbách u rodinných i bytových domů, tzv. pasivní výstavbu. Výše podpory závisí na dosažených úsporách, typu domu a typu opatření. (Státní fond životního prostředí, 2012)

Ministerstvo vnitra zabezpečuje integraci azylantů.

Své postavení v oblasti bydlení mají také kraje a obce. Na krajské úrovni nalezneme nepřímou podporu ve vytváření strategických rozvojových dokumentů. Mnohem významnější roli na místní úrovni hrají jednotlivé obce. Obce v samostatné působnosti vykonávají samosprávu, tzn., vytváří podmínky pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů – potřeby v oblasti bydlení, dopravy, výchovy, vzdělávání, kulturního rozvoje, ochrany veřejného pořádku aj., vytvářejí rozvojové dokumenty, mají za úkol definovat bytovou politiku na území své obce, zabezpečují infrastrukturu, atd. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012) Na druhou stranu obce disponují také přenesenou působností státní správy, která spočívá například v územním plánování. (Šilhánková, 2006, s. 56-58) Obce v současné době nemají k dispozici dostatečný systém podpor v oblasti bydlení, kterým by mohly naplňovat své pravomoci. Obce v rámci své působnosti mohou naplňovat bytovou politiky nájemním bydlením. Tuto službu však často nahrazují neziskové organizace, které jsou schopny efektivně kombinovat nájemní bydlení se sociálními službami např. pomoc při hledání práce. Tento trend lze pozorovat také například i v Nizozemí či Irsku a Velké Británii. Obce u nás také nedisponují dostatečnou kapacitou nájemního bydlení či bytů pro sociálně slabší. V Německu jsou povinni osobě bez možnosti přespat nabídnout náhradní ubytování tzv. např. tréninkové ubytování. Tato osoba je pak připravována na možnost nájemního bydlení v sociálním bytě. Podobný systém panuje ve Velké Británii – osobě bez přístřeší musí být nabídnuto náhradní bydlení.

(Lux, Mikeszová a Sunega, 2010, s. 20–30)

2.2.2 Koncepce bydlení České republiky

Koncepce bydlení České republiky je strategický dokument zabývající se bytovou politikou. Koncepce je závazný dokument, který stanovuje směry a konkrétní cíle, jež má být dosaženo ve stanoveném horizontu. Koncepce pro léta 2005 – 2010 byla schválena vládou usnesením ze dne 16. 3. 2005 a navazovala na předchozí Koncepci z roku 1999. Koncepce monitorovala současnou situaci v oblasti bydlení a bytové politiky, dále podala střednědobou koncepci bytové politiky do roku 2010 a stanovila krátkodobý realizační program pro období mezí léty 2005 a 2006. Koncepce pro léta 2005 - 2010 si kladla za cíl dosáhnout následujícího:

- zvýšit finanční dostupnost bydlení pro občany – nejvíce podporováno bylo pořízení bydlení vlastního (tvořilo 70 - 80% výdajů státu), další aktivity tvořily jen zlomek objemu výdajů (výstavba nájemního bydlení, opravy bytového fondu, podpora v sociální oblasti). V rámci tohoto cíle, byl také kladen důraz na odstranění regulace nájemného. Deregulace vedla k odstranění nerovných podmínek na trhu bydlení tím, že stanovená výše nájemného odpovídala skutečné hodnotě bydlení. Tento fakt vedl ke zvýšení flexibility na trhu s byty a to i přesto, že v některých případech došlo k výraznému navýšení nájemného. K výraznému nárůstu došlo z důvodu, že předchozí nájemné byla na nízké úrovni a neodpovídalo kvalitě bydlení.
- zvýšit nabídku bydlení zejména prostřednictvím podpory nové nájemní výstavby – od roku 2005 bylo vystaveno více než 7500 bytů, z toho téměř 5 tisíc bytů pro osoby s příjmy nižšími, které nepřesáhnou 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy u jednočlenné domácnosti a 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy u vícečlenné domácnosti. (Ústav územního rozvoje, 2001-2012)
- zvýšit kvalitu bydlení pomocí vlastníkům při správě a údržbě bytového fondu – v rámci programu PANEL bylo zrekonstruováno více než 330 tisíc bytů. Program umožňuje zvýhodněný přístup k úvěrům na financování oprav a modernizaci bytových domů. Podpora zvýhodněné záruky za úvěr může být maximální do 80 % výše jistiny úvěr. V rámci programu Zelená úsporám stoupla podpora k zateplování domů. Státní fond životního prostředí ČR alokoval 20 mld. Kč na tento program na podporu energetických úspor při rekonstrukcích (např. výše zmíněné zateplování

bytových domů), ale i na instalace zdrojů na vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie. V současné době jsou již finanční možnosti programu vyčerpány.

- aplikovat pravidla společného trhu Evropské unie – pro naplnění cíle bylo nutné veškeré podpory bydlení nastavit v souladu s pravidly společného evropského trhu. Pokud nebyly sladěny, došlo k jejich zrušení.

(Koncepce bytové politiky, 2005, s. 11-16)

Pro naplnění těchto cílů bylo nutné zajistit dostatečnou nabídku nájemního bydlení, které bude dostupné pro rodiny či domácnosti s nižšími až středními příjmy. Důraz byl kladen na vytvoření či respektive dotvoření ucelenějšího legislativního rámce pro oblast bydlení – zejména zefektivnění Občanského zákoníku. Podporovanými nástroji byly zejména stavební spoření a hypotéční úvěrování – na podporu bytové výstavby, dále na zakoupení vlastního bydlení, opravy, rekonstrukce a modernizace bytového fondu České republiky. Aktivity byly dále směřovány na zlepšení kvality bytů, snížení energetické náročnosti a dopadů na životní prostředí, dlouhodobé posilování příjmů domácností sociálními dávkami. (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 6-10)

Cíle pro období 2005 – 2010 byly částečně naplněny. Nebyla zajištěna stabilita jednotlivých nástrojů pro financování podpor a hodnocení účinnosti nástrojů zvolených pro toto období. Jednotlivé nástroje jsou roztříštěné napříč jednotlivými orgány. Programy podpory byly vyhlášeny na určité období, ale z důvodu vyčerpání finančních prostředků muselo být čerpání podpor přerušeno či omezeno. Podpora dostupnosti bydlení byla naplňována, ale byla nakloněna převážně na podporu vlastnického bydlení - bylo zde směrováno více než 70 % výdajů. Kvalita bydlení byla zvyšována prostřednictvím programu PANEL. V rámci programu bylo rekonstruováno 335 818 bytů v letech 2005 – 2010. Nicméně stát v rámci dotačních programů přestal být schopen poskytovat finanční prostředky žadatelům. Z tohoto důvodu bylo čerpání podpor z programů pozastaveno či úplně zastaveno – v tomto ohledu koncepce bytové politiky nebyla naplněna. (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 6-10)

Následující Koncepce bytové politiky ČR do roku 2020 se dělí na část analytickou, která uvádí dosavadní zkušenosti a poznatky v rámci bytové politiky, zejména z předchozí

koncepce a současně poukazuje na zahraniční zkušenosti. Návrhová část pak vychází z poznatků v analytické části. Součástí návrhové části je stanovení cílů, priorit, nástrojů a úkolů pro orgány zainteresované v naplňování bytové politiky státu. Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 definuje hlavní cíle bytové politiky - dostupnost, stabilita a kvalita. V rámci těchto 3 prioritních cílů jsou stanoveny priority a nástroje pro naplnění těchto cílů. (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011)

V rámci dostupnosti stát chce dosáhnout stavu, kdy lidé budou více usilovat o to, aby byli schopni si bydlení zajistit z vlastních prostředků bez pomoci nebo jen s minimální podporou státu. V případě, že lidé si nebudou schopni samy poradit – stát vytvoří takové nástroje, aby jim k tomu dopomohl. Pro naplnění cílů je třeba úzká spolupráce s orgány na krajské a obecní úrovni. Přičemž prioritou je dosáhnout vyvážené podpory státu v oblasti bytové politiky – doposud je nejvíce podpory směřováno ve prospěch vlastnického bydlení – je třeba vyrovnat poptávku s nabídkou, a tím zajistit efektivnost a nestrannost při rozdělování státní podpory. Je nutné však průběžně reagovat na demografický vývoj společnosti. (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 100-101)

Pro naplnění prvního cíle je také třeba zvýšit dostupnost bydlení pro skupiny občanů sociálně slabších, lidí se zdravotním postižením, seniorům, atd. Je třeba zapojit do podpory obce a neziskové organizace. Obecní a krajské samosprávy mají omezené zdroje, v rámci těchto zdrojů nejsou schopni zajistit bydlení např. pro domácnosti ohrožené sociálním vyloučením. Neziskové organizace mohou provozovat sociální nájemní bydlení, které obec či kraj není schopno ze svých zdrojů zajistit. Dále je třeba investovat do prevence vzniku škod při živelných pohromách. Pomoc státu při odstraňování škod bude dlouhodobě klesat z důvodu vysokého finančního zatížení těchto aktivit. Nástrojem pro naplnění by měl být program prevence výstavby v ohrožených územích.

Dlouhodobým trendem je nutné snižování energetické náročnosti pro podporu ochrany životního prostředí. Podaří-li se domácnosti snížit energetickou náročnost, jednoznačně tak sníží i výdaje na bydlení celkově. Důraz bude kladen zejména u nově vznikajících staveb, i když problém je daleko rozsáhlejší u staveb již vzniklých. Úkolem je vytvoření jednotného nástroje pro podporu snižování energetické náročnosti budov.

(Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 100-110)

Druhým cílem je všeobecně stabilita, všeobecně se dá říci, že se jedná o zajištění pocitu bezpečí a jistoty pro každého člověka. Je nutné zajistit stabilitu nejen sociální, ale i ekonomickou a to jak pro domácnosti, ale i pro investory. Z pohledu státu je nutné vytvořit stabilní legislativní rámec, systém financování a institucionální stabilitu. Financování podpory bytové politiky ze státních zdrojů je dlouhodobě velmi náročné. V následujícím období bude stát usilovat o využití finančního inženýrský, zapojení soukromého sektoru do aktivit podpory bydlení, a bude usilovat o lepší využití zdrojů z Evropské unie.

Jak již bylo zmíněno, je nutné vytvořit stability zejména v oblasti legislativy. Současná úprava je nejasná a roztříštěná a nedává dostatečnou právní jistotu všem. Pracuje se na nové období Občanského zákoníku, současně je ale potřeba přijmout či opravit i další právní předpisy. Kompetenční zákony by měly jasně stanovit a definovat kompetence vložené do rukou jednotlivých státních institucí. Současně podpořit obce ve výkonu bytové politiky - legislativně i ekonomicky. Stabilitu je nutné zajistit i v rámci působnosti Evropské unie. Legislativa musí být v souladu s principy fungování Evropské unie. (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 100-110)

Třetím cílem bytové politiky České republiky je kvalita, respektive kvalita bydlení. Prostředí, ve kterém lidé žijí, ovlivňuje řadu dalších skutečností v životě každého z nás – sociální postavení, vzdělávání, zaměstnání, atd. Proto je nutné neustále zvyšovat nároky na nejen udržení ale zvyšování kvality uvnitř bydlení ale i vnějšího okolí. Kvalitu stát chce zvyšovat za dodržení principu trvalé udržitelnosti. Je tedy nutné se zaměřit na kvalitu nově zbudovaných budov s využitím moderní architektury. U budov stávajících snižovat energetickou náročnost, čímž lze také dosáhnout vyšší kvality bydlení. Dále je nutné dbát na zlepšování kvality životního prostředí. Dá se říci, že snižováním energetické náročnosti bydlení dochází jednoznačně ke zlepšování stávajícího stavu životního prostředí s dopadem také na snižování skleníkových plynů.

(Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 100-110)

Předpokladem pro úspěšné naplnění cílů je využití současných nástrojů v působnostech jednotlivých orgánů veřejné správy a efektivní vytvoření nástrojů nových.

3 METODY POUŽITÉ PŘI ZPRACOVANÍ PROBLEMATIKY BYTOVÉ POLITIKY A PRIVATIZACI HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA BRNA

Před započetím samotné tvorby diplomové práce byla třeba příprava ve formě hledání a sběru podstatných informací pro téma práce. Všeobecně při vypracování práce bylo zdrojem studium literatury a dokumentů specializovaných na socioekonomii, právo a urbanismus. Zdrojem těchto informací se staly tištěné publikace knih, zejména publikace zaměřené na bydlení a bytovou politiku – Lux et al., 2002; Kuda a Lux, 2010; Poláková 2006; Šilhánková, 2006 a další, ale také i publikace, články, teze získané online v elektronické podobě nebo z elektronických časopisů. Články z elektronických časopisů byly čerpány zejména ze Sociologického časopisu – Mikeszová, Lux a Morisseau, 2009 s tématikou nedostupnosti nájemního bydlení po deregulaci nájemného; Sunega, 2005 článek týkající se efektivnosti nástrojů bytové politiky. Další zajímavé články použité pro tuto tématiku byly nalezeny v elektronickém časopise Urbanismus a územní rozvoj, zejména Mulíček, 2007 a současně Mulíček a Olšová, 2002 se zaměřením na město Brno v problematice vývoje maloobchodní sítě a důsledků urbanizace.

Velká řada koncepčních dokumentů v působnosti celé České republiky a dále se zaměřením na zejména na město Brno. V rámci celé České republiky byly použity zejména informace z Koncepce bytové politiky schválené vládou v roce 2005, která poskytovala střednědobý koncept bytové politiky do roku 2010 a Koncepce bydlení ČR do roku 2020, která navazuje na předchozí Koncepci do roku 2010. Koncepce bydlení ČR do roku 2020 hodnotí a analyzuje současný stav bytové politiky a definuje cíle a priority do roku 2020 v rámci celé České republiky. V působnosti Statutárního města Brna byly studovány zveřejněné dokumenty Strategie pro Brno, Generel bydlení města Brna z roku 2008, který je již čtvrtou aktualizací Generelu zpracovaného v roce 1997, Strategie bydlení města Brna – aktualizace 2009. Strategie pro Brno je dokument stanovující priority města Brna a je podkladem pro tvorbu Akčního plánu. Generel bydlení obsahuje analytické informace o bytovém fondu a problematice bydlení v Brně a Strategie bydlení města Brna je dokument vytvořený bytovým odborem Magistrátu města Brna navazující na Generel

bydlení. Stanovuje základní právní, institucionální a ekonomické parametry pro vytvoření vhodného prostředí pro rozvoj bydlení v Brně.

V rámci uchopení tématu bylo nutné pracovat i s právními předpisy, tj. se zákony, vyhláškami ministerstev, vyhláškami Zastupitelstva města Brna a dalšími obecně závaznými předpisy. Problematika bydlení, bytové politiky a všech souvisejících témat je značně rozsáhlá a táhne se napříč řadou právních předpisů. Analýza předpisů byla značně problematická a chaotická a to zejména na úrovni celé České republiky.

Významným zdrojem se stala data uveřejněná na internetových stránkách Českého statistického úřadu a data ze Sčítání lidu, domů a bytů z let 1991, 2001 a předběžné výsledky sčítání ze dne 26. 3. 2011. Byly čerpány zejména data týkající se demografické situace města Brna a dále typologie bytů a bytových domů Brna, jejich stáří, vybavenost, právní důvod užívání, atd. Data byla selektována a srovnávána v rámci několika let.

Informace dále byly nalezeny na internetových stránkách města Brna a městských částí města Brna. Současně byli osloveni zástupci bytového a majetkového odboru Magistrátu města Brna. Významné informace mi v rámci konzultace poskytl vedoucí bytového odboru městské části Brno-Slatina. Byla použita také data z internetových stránek jednotlivých resortů ministerstev.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

4 ZÁKLADNÍ SOCIÁLNĚ-EKONOMICKÁ CHARAKTERISTIKA MĚSTA BRNA

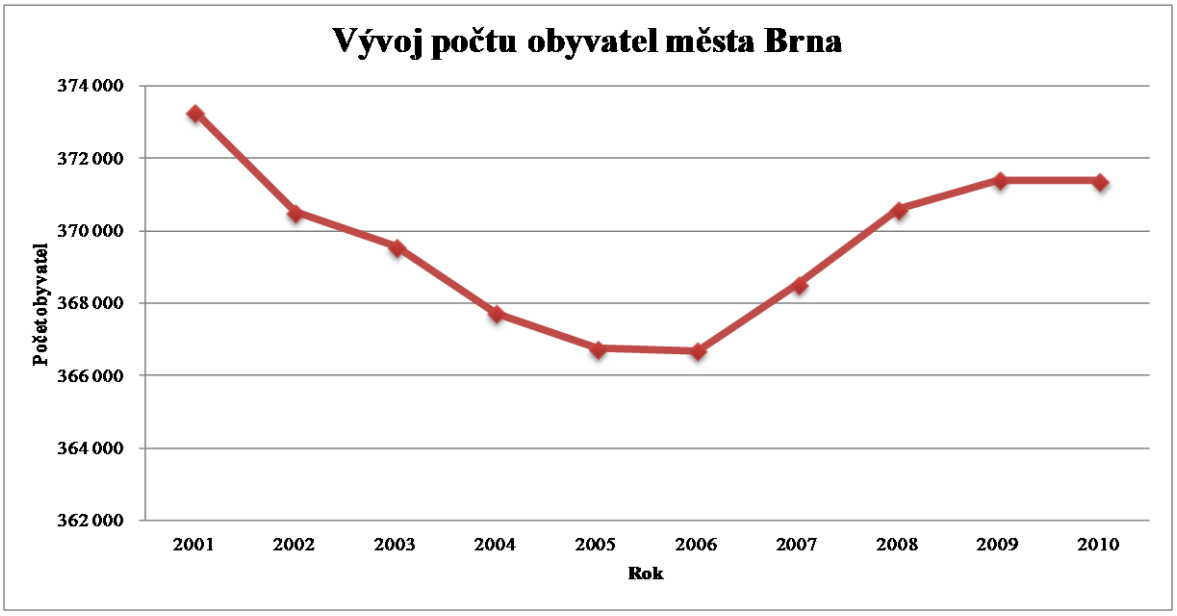
Brno, jako největší město na Moravě, se řadí na druhé místo v České republice nejen rozlohou, ale také počtem obyvatel. Geograficky se jádro města nachází na soutoku řek Svitavy a Svratky, které současně udávají prostorový rámec města. Brno je sídlem kraje Jihomoravského s neregionálními funkcemi, je centrem dojížďky za prací, službami, vzděláním, kulturou. Brno disponuje vysokou nabídkou pracovních příležitostí, nabídkou školství. (Mulíček a Olšová, 2002, s. 17). Jen na vysokých školách v Brně ročně studuje více než 80 tisíc studentů prezenčního studia. Státní vysoké školy (Masarykova univerzita, Vysoké učení technické v Brně, Univerzita obrany v Brně, Janáčkova akademie múzických umění v Brně, Veterinární a farmaceutická univerzita v Brně, Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně) jsou dále doprovázeny také soukromými vysokými školami (Akademie STING, o.p.s. - Brno, Vysoká škola Karla Engliše v Brně, a.s., Rašínova vysoká škola s.r.o. - Brno, NEWTON College, a.s. - Brno, Vysoká škola obchodní a hotelová, s.r.o.- Brno, Vysokáškola realitní - Institut Franka Dysona s.r.o., B.I.B.S., a.s. Brno International Business School), které své studium zaměřují zejména na oblasti ekonomiky, managementu a podnikání. (MŠMT, 2006) Což jen dokazuje, že vzdělávání je zde možné napříč všemi obory.

Jeho význam je ale také dán přítomností významných veřejných institucí s celostátním významem a vysokou koncentrací vysokých a středních škol. V Brně sídlí například Nejvyšší a Ústavní soud, Nejvyšší státní zastupitelství, Kancelář veřejného ochránce práv atd. (Brno, 2012)

4.1 Obyvatelstvo

Dle předběžných výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 má Brno 384 277 obyvatel, z nichž 366 400 má trvalý pobyt na území města Brna a 17 877 obyvatel s dlouhodobým pobytem. Z celkového počtu obyvatel 384 277 je 360 575 obyvatel české národnosti a 23 702 cizinců. Více než 8 000 cizinců tvoří občané s ukrajinským státním občanstvím. Velké zastoupení cizinců je také se státním občanstvím Slovenska, Vietnamu, Ruské federace a Polska. Množství lidí žijících v Brně se ale může lišit, jelikož mezi tyto

statistiky nejsou započítány osoby, které ve městě žijí, ale nejsou přihlášení k trvalému pobytu v Brně. (Sčítání lidu, domů a bytů, 2009-2012)



Obr. 1 Počet obyvatel Brna k 31. 12.

Zdroj: Český statistický úřad, 2012; vlastní zpracování

Z hlediska věkové struktury obyvatelstva se projevuje stárnutí obyvatelstva – stoupá počet obyvatel starších šedesáti pěti let – tzn. klesá počet obyvatel v předproduktivním věku a počet obyvatel v produktivním věku stagnuje. Z celkového počtu 384 277 obyvatel, tvoří skupina obyvatel starších 65 let 18%, tedy 68 660 obyvatel. Ovšem tento vývoj nesledujeme jen v Brně, nýbrž na území celé České republiky. Příčinou je stárnutí populačně silných poválečných ročníků, kteří se dostávají v těchto letech do poproduktivního věku – do věku obyvatel starších 65 let. (Český statistický úřad, 2012)

Obr. 2 Srovnání věkové struktury obyvatelstva města Brna v letech 2001 a 2011

Zdroj: Český statistický úřad, 2012; vlastní zpracování

V rámci Jihomoravského kraje je Brno nejvíce lidnatým městem, obyvatelstvo města Brna tvoří 32 % obyvatel Jihomoravského kraje. Brno je současně město s největší koncentrací cizinců na území celého kraje, téměř 63 % cizinců v Jihomoravském kraji pobývá na území města Brna. (Český statistický úřad, 2012)

4.2 Zaměstnanost

Před rokem 1989 byl velký výraz kladen na průmysl, zejména strojírenství, elektrotechnickému a papírenskému průmyslu. Po roce 1989 začalo docházet k transformaci ekonomiky. Na počátku tohoto období byl zaznamenán poměrně velký nárůst pracovních sil do terciérního sektoru ze sektoru sekundárního (výrobního). Od roku 1989 byly vkládány velké ambice do vědy a výzkumu a do podpory vzdělanosti obyvatelstva Brna. Vybudováním Jihomoravského inovačního centra na území města, bylo umožněno zapojení do inovačních projektů. V rámci podpory vědy a výzkumu byly zřízeny Technologický inkubátor VUT, Technologický a Biotechnický inkubátor, Vědecko-technický park Brno-jih, které jsou zaměřeny na vývoj inovativních prvků. Podpora

vzdělanosti obyvatelstva byla podpořena existencí řady státních i soukromých vysokých a středních škol na území města Brna. (Brno, 2012; Český statistický úřad, 2012)

V současné době největšími zaměstnavateli jsou společnosti ve zpracovatelském, strojírenském a elektrotechnickém průmyslu. Na vývoji zaměstnanosti má velký vliv příliv zahraničních investic. Pro získávání zahraničních investic byly vytvořeny průmyslové zóny pro záměry investorů např. Černovické terasy. V průmyslové zóně byly postaveny průmyslové objekty mající uplatnění v oborech zpracovatelského průmyslu (letectví, dopravních prostředků, výpočetní techniky, informačních technologií, biotechnologií, farmaceutické technologie), služeb, technologických center. Zóna se nachází na strategickém místě v blízkosti dálnice D1, železniční tratě i mezinárodního letiště Brno – Tuřany. V rámci projektu vybudování zóny byla stanovena minimální výše investic jednotlivých objektů ve výši 200 mil. Kč. V současné době je v zóně Černovických teras zaměstnáno více než 2000 lidí např. ve společnostech Daikin Device Czech Republic s.r.o., Bosch Rexroth, spol. s r.o., Honeywell s.r.o., Wistron InfoComm (Czech), s.r.o., Fermat CZ s.r.o.; ModusLink Czech Republic s.r.o., Acer Czech Republic s.r.o., atd. (Brno, 2012)

Tab. 2 Průměrná míra nezaměstnanosti v Brně v letech 2006 - 2011

	2006	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**
Průměrná míra nezaměstnanosti v %	8,5	6,9	5,5	7,3	8,5	8,2

Zdroj: Český statistický úřad, 2012; vlastní zpracování

K 31. 12. 2010 dosahovala míra nezaměstnanosti 10,14 % s celkem 19 711 neumístněnými uchazeči o zaměstnání. Brno zaměstnávalo k 31. 12. 2010 celkem 24 241 cizinců. Podíl zaměstnaných cizinců na pracovní síle činil 10,8%. (Český statistický úřad, 2012)

Mezi největší zaměstnavatele s počtem zaměstnancům více jak 5 000 lidí v Brně můžeme řadit například Fakultní nemocnici Brno a Masarykovu univerzitu.

Významný zaměstnavatelé s 3 – 4 tisíci zaměstnanci jsou Statutární město Brno, Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně, Vysoké učení technické a společnost PENAM, a.s. zabývající se potravinářskou výrobou pekařských a cukrářských výrobků.

Dopravní podnik města Brna, a.s., který zajišťuje městskou a příměstskou pozemní osobní dopravu je dalším významným zaměstnavatelem s 2 500 – 3000 zaměstnanci. Přes 2 tisíce zaměstnanců zaměstnává společnost IBM Global Services Delivery Center Czech Republic, s.r.o., která je významná na trhu v oblasti informačních technologií. Do této skupiny zaměstnavatelů spadá dále Mendelova univerzita v Brně a OHL ZS, a.s. zabývající se výstavbou železničních podzemních drah.

Česká lékárna, a.s. (maloobchod s farmaceutickými přípravky), RWE Distribuční služby, s.r.o. (služby správy nemovitostí na základě smlouvy), DELTA PEKÁRNY a.s. (potravinářská výroba), Diecézní charita Brno (sociální služby), Nová Mosilana a.s (tkaní textilií), Veterinární a farmaceutická univerzita Brno (terciární vzdělávání) a VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST a.s. (shromažďování, úprava a rozvod vody), AHOLD Czech Republic, a.s. (maloobchod potravin, nápojů, tabákových výrobků) zaměstnávají 1000 – 2000 lidí.

Zaměstnavatelé s 500 až 1000 zaměstnanci najdeme v maloobchodě (např. C & A Moda, s.r.o., BAUHAUS k.s., OKAY s.r.o., Takko Fashion s.r.o., aj.), také velkoobchodě (např. PTÁČEK-velkoobchod, a.s. s železářským zbožím), institucích veřejné správy (Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Jihomoravský kraj, KRAJSKÝ SOUD V BRNĚ, Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, příspěvková organizace kraje, aj.), společnostech zajišťujících rozvody vody či plynu (Jihomoravská plynárenská, a.s., Povodí Moravy, s.p., Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.), ústavech zdravotní péče (Vojenská nemocnice Brno, Úrazová nemocnice v Brně) a ve výrobách s různým zaměřením jako např. společnost Wistron InfoComm (Czech), s.r.o. (výroba komunikačních zařízení), ZETOR TRACTORS a.s. (výroba zemědělských a lesnických strojů), Siemens Industrial Turbomachinery s.r.o. (výroba motorů a turbín), ALSTOM s.r.o. (výroba parních kotlů), aj.

(Český statistický úřad, 2012; Ústav územního rozvoje, 2001-2012)

Tab. 3 Nezaměstnanost v Brně v letech 2006 - 2010

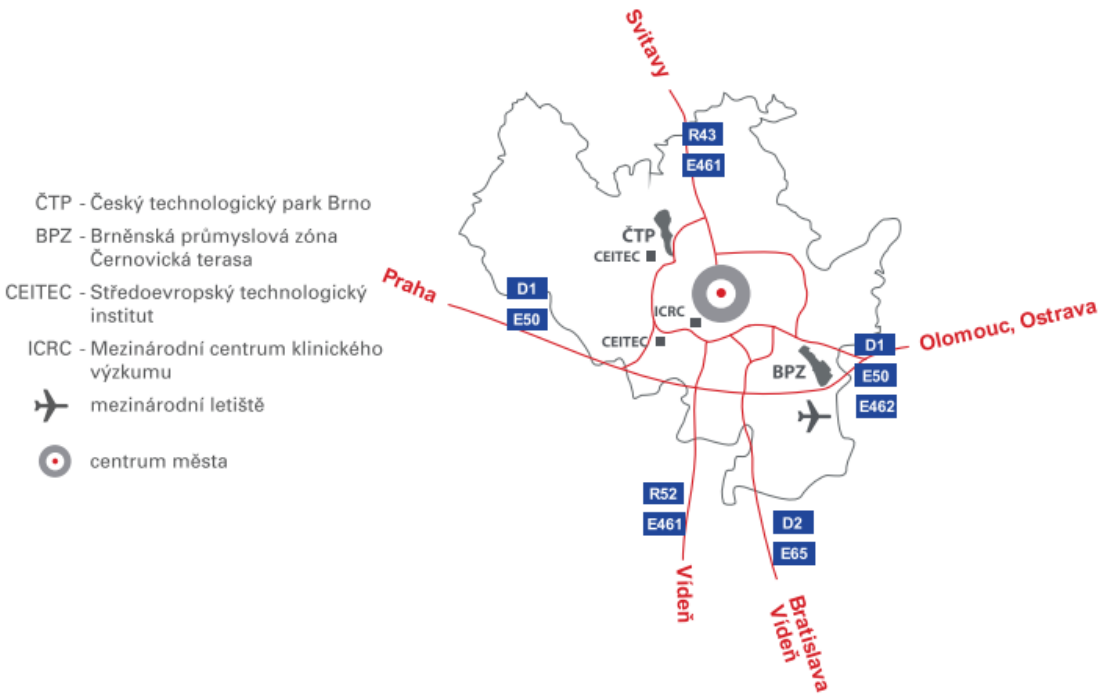
	2006	2007	2008	2009	2010
Evidovaní uchazeči o zaměstnání	17 078	13 249	12 641	18 023	19 711
z toho občané se zdravotním postižením (%)	14,5	16,8	16,4	12,0	11,5
z toho absolventi škol (%)	5,1	4,4	3,9	3,7	3,6
z toho osoby s délkou evidence nad 12 měsíců (%)	47,0	43,9	35,1	28,7	36,9
Volná pracovní místa (počet)	2 306	6 378	3 012	1 450	1 368
Počet dosažitelných uchazečů na 1 volné pracovní místo	7,0	1,9	4,0	12,3	14,0
Míra nezaměstnanosti (%)	8,78	6,81	6,50	9,27	10,14

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2012; vlastní zpracování

Brno je nejen druhým největším městem České Republiky, ale také druhým městem ekonomicky nejsilnějším. Brno se významnou měrou podílí na výši hrubého domácího produktu Jihomoravského kraje a představuje jeho přirozené centrum. Vytvořený hrubý domácí produkt Jihomoravského kraje v roce 2010 představoval 10,3 % hrubého domácího produktu celé České republiky. (Český statistický úřad, 2012)

4.2.1 Průmysl

Společnosti, zabývající se průmyslovou výrobou prošly restrukturalizací. Po 90. letech lze sledovat rozvoj malého a středního podnikání, což přispívá k celkové stabilitě hospodářství v Brně. Pro Brno je typická více než poloviční zahraniční účast na zaměstnanosti, významný je také podíl zahraničních investic na tržbách v průmyslu. Pro získávání investic má Brno dobré postavení, které podporuje také vysoká koncentrace vysokého školství. Investice jsou často směřovány do vědy a výzkumu či inovativního podnikání. Pro získávání zahraničních investic bylo nutné vytvořit vhodné plochy pro záměry investorů – začali vznikat průmyslové zóny např. Černovické terasy, Český technologický park. (Brno, 2012)



Obr. 3 Průmyslové objekty v Brně

Zdroj: Generel bydlení města Brna, 2008

V současné době jsou velké naděje vkládány do elektrotechnické výroby. Mezi nejvýznamnější společnost v tomto oboru řadíme společnost Honeywell, která se zabývá výrobou řídící techniky pro průmysl i domácnosti – vyrábí ventily, termostaty, součásti zabezpečovacích systémů, prvky rozvodů pitné vody.

Vysoký potenciál samozřejmě zůstává v automobilovém průmyslu a elektrotechnickém průmyslu. Významné společnosti působící na území města Brna jsou Daikin, Bosch, Rexroth, atd.

Za zmínku jistě stojí i průmysl v oblasti chemie a potravinářský průmysl. Tato odvětví jsou sice méně finančně výnosná, ale stále mají své významné místo v ekonomickém dění města Brna.

Naopak útlumem v posledních letech prochází zejména textilní průmyslu, který je dán zejména velkým objemem dovozu levných oděvů z Asijských zemí a snížením exportu tuzemské výroby. Velkým útlum od roku 2009 prochází také stavebnictví. Na území města působí velká konkurence stavebních podniků, které procházejí krizovým obdobím. Podniky

s celorepublikovým významem tuto krizi pociťují také, ale mají lepší předpoklady se s poklesem stavební výroby rychleji vyrovnat. (Brno, 2012)

4.2.2 Služby

V oblasti obchodních služeb je velmi významných sektorem „výstavnictví“ díky existenci BVV – Veletrhy Brno. Postavení Veletrhu Brno na výstavním trhu České republiky je velmi významné. Veletrhy v Brně mají velkou tradici a také strategické postavení na trhu. Výstavní areál v Brně je vhodný pro pořádání akcí různého typu – veletrhy, kongresy, a další sportovní či kulturní akce, včetně koncertů.

Pro poskytování kvalitních služeb je také důležitá nabídka kancelářských prostor. Útlum využití kancelářských prostor nižší kategorie je dán zejména nízkou kvalitou nabízených prostor, vysokou fluktuací nájemců a neobsazeností. Tyto skutečnosti nepříznivě ovlivňují také budoucí stav, protože za současných podmínek nebudou alokovány dostatečné finanční prostředky, které by mohly být vynaloženy na zvýšení kvality nabízených prostor. (Brno, 2012)

Lepší situace panuje s nabídkou moderních kancelářských prostor. V posledních pár letech byly vybudovány velké administrativní objekty lokalizačně umístněné jižně od centra města. Významná lokalita je také podél železniční tratě také v jižním směru města. Významné kancelářské prostory se nachází také v severní části Brna či v Českém technologickém parku Brno. V současné době v Českém technologickém parku sídlí společnosti IBM Global Services Delivery Center Czech Republic – významná společnost zabývající se informačními technologiemi, zaměřená na systémové a databázové programové vybavení, FEI Czech Republic – dodavatel elektronových a iontově optických mikroskopů, Vodafone – v Brněnském technologickém parku sídlí také ústředna jednoho z mobilních operátorů, MOTOROLA – výrobce kapesních počítačů a čteček čárových kódů, MANN+HUMMEL – vývojová a konstrukční kancelář pro kapalinové filtry v automobilovém průmyslu, Y-Soft Corporation – vývoj technologií pro snížení nákladů při tisku, Star 21 Networks – provozovatel bezdrátové telekomunikační sítě pro připojení k internetu a pro další telefonní operátory, Bobst Group Central Europe – výrobce strojních zařízení pro průmyslovou výrobu obalů z lepenky, Koyo Bearings – výzkumné centrum v oblasti materiálového inženýrství a informačních technologií, Control Techniques – výrobce elektrických regulátorů pro elektrické motory, Silicon Graphics – dodavatel

serverů a grafických stanic, VELUX - BKR ČR s.r.o. – vývojové oddělení doplňků pro střešní okna. (Technology park Brno, 2008)

Existence těchto velkých administrativních komplexů přináší pracovní uplatnění pro tisíce lidí, potencionálně vytvářejí pracovní místa pro řadu absolventů vysokých škol.

K velkým kvantitativním i kvalitativním změnám došlo také v maloobchodní síti. Dle Mulíčka (2007) v Brně panoval v 80. letech deficit maloobchodní vybavenosti. Těžiště maloobchodu bylo soustředěno do centra města. V 90. letech lze sledovat trvalý nárůst maloobchodních jednotek. V druhé polovině 90. let se většina maloobchodních řetězců expandovala prostřednictvím velkých prodejen. Většina nových prodejen byla umísťována do okrajových částí města. Důvodem byla nízká cena pozemků, nižší stavební náklady, nižší provozní náklady a vysoká mobilita obyvatelstva. V roce 1996 byl otevřen první hypermarket Globus. V následujících letech se Brno stalo cílem investic pro řadu velkoobchodních řetězců prostřednictvím nárůstu Velkých nákupních center. Maloobchodní síť zůstala nevyváženě rozložená na území města – jižní část města je přetížena velkoplošnými prodejnami (Tesco, Macro, IKEA, Olympia, Interspar, apod.). Velkoobchodní řetězce se staly významnými zaměstnavateli a díky tomu si získali své místo na trhu práce. Ve velké konkurenci velkoplošných prodejen se začali v druhé polovině 90. let prosazovat nezávislí obchodníci, příkladem může být maloobchodní síť prodejen Brněnka. (Mulíček a Olšová, 2002)

4.3 Doprava, dostupnost, dojížďka, MHD

Brno je dobře situováno v rámci dopravy. Leží na křižovatce dálnic D1 směry Praha a Olomouc, D2 směr Bratislava a rychlostních silnic R43 směr Svitavy a R52 směr Vídeň. Tyto dálnice jsou částí transevropské dálniční sítě.

Brno disponuje významnou železniční tratí, která je využívána jak pro příměstskou dopravu či dojížďku za prací, ale slouží také jako významný železniční uzel v rámci celé České republiky s napojením na zahraniční železniční spoje. Železniční stanice jsou zapojeny do integrovaného dopravního systému města Brna.

Na území města funguje mezinárodní letiště Brno Tuřany – mezinárodní letiště I. kategorie. Letiště splňuje mezinárodní standarty pro provoz všech typů letadel. V současné době

existuje řada pravidelných letů např. Brno – Praha – Londýn či Brno – Moskva. V Brně současně působí sportovní letiště Medlánky.

Lodní doprava je na území města uskutečňována pouze v rámci rekreačních aktivit a to na Brněnské přehradě.

(Brno, 2012)

Městskou hromadnou dopravu v Brně zajišťuje Dopravní podnik města Brna, a.s. – právnická osoba zřízená městem Brnem. Společnost vznikla 1. 1. 1998 přeměnou Dopravního podniku města Brna, státního podniku se sídlem v Brně. Dopravní podnik disponuje vozovým parkem, který zabezpečuje dopravu tramvajovou, autobusovou a trolejbusovou napříč celým Brnem, všemi městskými částmi Brna. dpmb.cz Vozový park Dopravního podniku k 31. 12. 2010 tvořilo celkem 774 vozidel městské hromadné dopravy. Síť linek je v současné době dostatečná a rozložená tak, že je schopna pojmout množství přepravovaných osob.

Dopravní podnik k 31. 12. 2010 zaměstnával 2735 zaměstnanců. Z toho více jak polovina tvoří řidiči prostředků MHD – celkem 1398 řidičů. Zbylí pracovníci připadají na dělníky, administrativní pracovníky.

Dopravní podnik města Brna, a.s. disponuje Řídícím a informačním systémem brněnské MHD. Jedná se o nástroj, který umožňuje ihned identifikovat odchylku v provozu MHD a tím je možné na odchylky rychle reagovat.

MHD města Brna je součástí rozsáhlého projektu Integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje (IDS JMK). V rámci projektu došlo k integrování obcí v celém Jihomoravském kraji v rámci dopravy – dopravci napříč celým krajem jsou propojeni jedním systémem, který je více přehledný, veškeré druhy dopravy spolu navzájem spolupracují, linky na sebe navazují a jsou charakteristické jednotným tarifem a přepravními podmínkami v rámci celého kraje.

(Dopravní podnik města Brna, 2012)

4.4 Kultura a sport

Brno nabízí řadu kulturně-historických památek města Brna. Nejvýznamnější a současně i nejvíce žádané objekty jsou Chrám sv. Petra a Pavla – Petrov, hrad Špilberk, vila Tugendhat. Vila Tugendhat je od roku 2001 zapsána na seznamu památek světového dědictví UNESCO jako památka moderní architektury. Brno nabízí řadu míst s kulturním vyžitím, jedná se o nespočet divadel, muzeí, kin, galerií, knihoven. Celoročně vyzívá k navštívení kulturních akcí a festivalů – jako asi nejznámější lze uvést přehlídku ohňostrojů Ignis Brunensis. Ze sportovních akcí nelze opomenout každoroční Mistrovství světa silničních motocyklů Moto GP, kam se sjíždí ročně tisíce návštěvníků. Chvíle relaxu a pohody můžeme s rodinou či přáteli strávit u Brněnské přehrady či v Brněnské zoologické zahradě nebo můžeme navštívit řadu nákupních center a to jak přímo v centru města nebo v okrajových částech. Nákupní centra kromě desítek obchodů mohou nabídnout návštěvu kina či zhlédnutí doprovodných programů. (Brno, 2012)

Brno díky svému strategickému postavení v rámci České republiky a díky rozvinuté dopravní infrastruktuře se stává výchozím bodem pro cestovní ruch v rámci celého Jihomoravského kraje. K této situace značně přispívá také existence Letiště Brno – Tuřany.

5 ANALÝZA BYTOVÉ POLITIKY, PRIVATIZACE A STAVU HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA BRNA

5.1 Vývoj bytové politiky po roce 1989

Rok 1989 se stal zlomovým pro celou Českou republiku. Změna politického režimu vyvolala širokou vlnu transformačních procesů v oblastech ekonomických, sociálních a samozřejmě i politických. Transformace se nevyhnula ani oblasti bydlení a bytové politiky. Součástí transformačních procesů bytové politiky po roce 1989 byla restituce částí bytového fondu, bezúplatné převody částí bytového fondu obcím, privatizace bytového fondu a deregulace nájemného. (Lux et al., 2006)

V první fázi transformace došlo mimo jiné k zahájení restitucí části bytového fondu. Restituce byla zahájena v roce 1991. Tímto procesem rozumíme navrácení nemovitostí původním majitelům – majitelům nemovitosti byly konfiskovány nebo majetek přešel do vlastnictví státu v letech 1948 – 1990. Velká část restitučních nároků byla kladně vyřízena již do roku 1993. Dle odhadů došlo k navrácení zhruba 10 % nemovitostí původním majitelům či jejich dědicům. Po získání restituovaných nemovitostí se řada majitelů rozhodla nemovitosti nabídnout k nájemnímu bydlení či dokonce k nájemnímu komerčnímu využití. (Sunega, 2005)

Dalším transformačním krokem bytové politiky v České republice byl bezúplatný převod vlastnictví části bytového fondu ze státu na jednotlivé obce dle Luxe (2002, s. 130 - 145) bytový fond bývalých státních podniků fakticky zanikl v souvislosti s privatizací. K přechodu bytového fondu z majetku státu do majetku obcí došlo na základě zákona č. 172/1991 Sb. Tímto však zejména velkým obcím a městům přibyla velká řada nových povinností spojených s údržbou bytového fondu. Ve stejném postavení se ocitlo i Brno. Jako správce bytového fondu muselo vydat řadu prostředků na provoz, správu a údržbu. V rámci převodu vlastnictví části bytového fondu na Brno došlo následně k dalšímu přerozdělování kompetencí v oblasti bytové politiky mezi městem a jednotlivými městskými částmi. Do správy městských částí byla převedena většina obecního bytového

fondu. K tomuto kroku město přistoupilo, aby se správa přiblížila více nájemcům, zejména v komunikaci, ale také, aby dosáhlo vyšší efektivity správy svěřeného bytového fondu.

Městu Brnu přibyly povinnosti, avšak finanční prostředky posíleny nebyly. Čímž bylo již předem předurčeno k následné privatizaci velké části nabytého bytového fondu. Pod pojmem privatizace chápeme proces umožňující prodávat byty i celé domy do vlastnictví fyzických i právnických osob. Privatizační procesy byly odstartovány bez jakékoliv jednotné právní úpravy. Obce jednotlivě řešily průběh privatizace samostatně a zcela individuálně. Domy byly nejčastěji prodávány družstvům. Později – přijetím zákona č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů bylo umožněno prodávání také do vlastnictví občanů. (Sunega, 2005; Poláková, 2006, s. 62)

Prodej bytů či nebytových prostor a domů v majetku města Brna probíhá od roku 1996. Jednotlivé etapy prodeje vyhlašuje Zastupitelstvo města Brna. V letech 1996 – 2001 se privatizace bytového fondu města řídila Vyhláškou č. 3 / 1996, o pravidlech prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob. V roce 2001 Zastupitelstvo města Brna schválilo na svém zasedání Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob. Od roku 2001 prošla tato Pravidla řadou změn v letech 2001 – 2004. V současné době jsou účinná nová Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob, jež byla schválena na zasedání č. Z5/008 Zastupitelstva města. Účinnosti nabyla 1. 11. 2007. Na počátku privatizace v Brně mělo město 52 530 bytových jednotek, z toho 23 980 bytových jednotek bylo doporučeno k prodeji a zbylých 28 550 k prodeji doporučeno nebylo. V letech 1997 – 2007 bylo prodáno 12 429 bytových jednotek v celkem 957 bytových domech.

(Generel bydlení města Brna, 2008)

K 31. 7. 2010 bylo prodáno již 18 840 bytů. (Brno, 2012) Dle Ústavu územního rozvoje (2001-2012) by privatizace města Brna měla být ukončena v roce 2015, dle termínů ukončení privatizace městských částí Brno – Židenice a Brno – Bystrc.

Tab. 4 Struktura trvale obydlených bytů v Brně dle právního důvodu užívání v letech 2001 a 2011

	2001		2011		Rozdíl
	absolutně	%	absolutně	%	
ve vlastním domě	27 173	18	28 550	18	1 377
v osobním vlastnictví	13 239	9	51 065	33	37 826
nájemní	67 355	44	47 304	30	-20 051
družstevní	37 168	24	20 750	13	-16 418
ostatní	6 789	4	8 197	5	1 408
Obydlené byty celkem	**151 724**	**100**	**155 866**	**100**	**4 142**

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů, 2009 – 2012; vlastní zpracování

Díky těmto procesům došlo k výraznému nárůstu podílu bytů v osobním vlastnictví. Mezi léty 2001 a 2011 došlo k nárůstu o 24 %. Současně došlo ke snížení podílu bytů nájemních, a to o 14 % ve sledovaném období.

V současné době jsou k odprodeji nabídnuty celkem 31 bytových domů a z toho 2 bytové domy v městské části Brno-Starý Lískovec a 8 v Novém Lískovci, 1 v Králově Poli, 5 bytových domů v Žabovřeskách. V Brně-střed dále 8 bytových domů, v Brno-Slatina 3 a v Židenicích bytové domy 4. (Veřejné zakázky v ČR, 2000-2012)

K deregulaci cen za služby spojené s bydlením ve státních bytech došlo poprvé v roce 1992. Přijatá vyhláška č. 176/1993 Sb., Ministerstva financí ze dne 17. června 1993 o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění vyhlášek č. 30/1995 Sb., č. 274/1995 Sb., č. 86/1997 Sb. a č. 41/1999 Sb. stanovila způsob určení maximální výše nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Dále stanovila způsob sjednávání a placení nájemného a cen služeb mezi nájemcem a pronajímatelem. Vyhláška definuje základní pojmy, podává specifikaci rozdělení bytů do kategorií dle rozsahu základního příslušenství a způsobu vytápění (s ústředních nebo bez ústředního vytápění). Novela vyhlášky č. 176/1993 Sb. provedenou vyhláškou Ministerstva Financí č. 30/1995 Sb. doplnila vyhlášku o pravidlo pro postupné zvyšování nájemného z bytů. Dle pravidla došlo každý rok ke zvýšení nájemného dle vzorce. (Poláková, 2006, s. 63-64)

V Brně probíhá deregulace nájemného v závislosti na celostátní právní úpravě. Deregulace nájemné obecních bytů se vztahuje na všechny obecní byty, u nichž se po ukončení možnosti jednostranného zvyšování nájemného předpokládá využití smluvního přístupu. Důležité je si uvědomit, že se vztahuje plošně na všechny nájemníky bydlící v daném druhu bytu. Deregulace nebere v potaz sociální postavení nájemců. Probíhá ve vazbě na celostátní právní úpravy postupně. Do konce roku 2002 se řídila právě vyhláškou č. 176/1993 Sb., Ministerstva financí, o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, kdy výměru nájemného udávalo Ministerstvo financí. Tento výměr byl zrušen 31. 12. 2002. Další průběh deregulace byl poháněn přijetím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku. Účinnost zákona byla pro Brno prodloužena z konce roku 2010 na konec roku 2012. Důvodem pro prodloužení bylo snížení sociálních dopadů. Pokud by lhůta nebyla prodloužena, došlo by k jednorázovému nárůstu nájemného. Po ukončení deregulace nájemného po roce 2012 bude nájemní cena stanovena na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. (Brno, 2012)

5.2 Předpisy města Brna v oblasti bydlení a bytové politiky

Město Brno se při výkonu bytové politiky řídí nejen zákony, vyhláškami a předpisy s celostátní působností, ale také upravuje bytovou politiku a bydlení prostřednictvím vyhlášek Zastupitelstva města Brna a jinými právními předpisy. V současné době jsou účinná Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob schválenou Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z5/008, jak již bylo zmíněno v předešlé kapitole. Pravidla stanovují předmět prodeje, právní formu prodeje, vymezuje účastníky právních vztahů, upravuje stanovení kupní ceny nemovitostí a způsob úhrady kupní ceny a upravuje postup prodeje. Předmětem prodeje jsou byty a nebytové prostory či celé bytové domy nebo pozemky ve vlastnictví města Brna zařazené na seznamech určených k prodeji. Jelikož předmětem jsou nemovitosti v majetku města Brna, prodávajícím je vždy město Brno, kupujícími jsou pak nájemci bytů či nebytových prostor, či nadpoloviční většina nájemců bytů a nebytových prostor (v případě koupě celého bytového domu).

Dalším předpisem je Statut fondu bytové výstavby, který upravuje zřízení Fondu bytové výstavby městem Brnem. Dokument byl poprvé schválen na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z2/015 v roce 1996, poslední aktualizace byla schválena v roce 2009 na zasedání č. Z5/024. Správcem fondu je komise jmenovaná Radou města Brna, předseda komise je příslušný náměstek primátora města Brna. Tajemníkem Fondu bytové výstavby je pracovník bytového odboru Magistrátu města Brna. Příjmy fondu tvoří zejména příjmy z prodeje bytového fondu v majetku města Brna do vlastnictví fyzických či právnických osob dle výše zmíněných Pravidel prodeje či smluvních pokut z kupních smluv či také například příjmy z nájmu za pronájem pozemků. Výdaje Fondu pak směřují na zlepšování technické infrastruktury pro výstavbu bytových domů, na nákupy pozemků pro výstavbu obecních bytů a domů, na udržovací práce obecního bytového fondu, atd. Město Brno také zřídilo Pravidla pro budování bytových a nebytových jednotek v půdních prostorách v domech v majetku města Brna, která upravují podmínky budování půdních vestaveb a střešních nástaveb v domech v majetku města Brna. Současně jsou v účinnosti od roku 2010 Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady. Město Brno vede evidenci žadatelů o byt a žadatelů o byt zvláštního určení. Kritéria pro výběr žadatelů udává městská část po schválení zastupitelstvem městské části.

(Brno, 2012)

5.3 Charakteristika domovního a bytového fondu města Brna

Sčítání lidu, domů a bytů - statistické zjišťování přinášející velký objem cenných údajů, probíhá v intervalech 10 let. Poslední sčítání proběhlo 26. 3. 2011. V současné době jsou zveřejněny pouze předběžné výsledky, proto budu vycházet při srovnávání dat z předběžných výsledků a dat z minulých sčítání, údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem, popřípadě Magistrátem města Brna.

Podle předběžných výsledků Sčítání lidu, domů a bytů k 26. 3. 2011 tvořilo domovní fond města Brna 40 052 domů, v tom 36 314 trvale obydlených, tj. 90,67 % a 3 738 domů neobydlených, tj. 9,33 %. Domovní fond se zvýšil ve srovnání s předcházejícím sčítání v roce 2001 o 3 001 domů, tj., 8 procentní nárůst.

Tab. 5 Domovní fond města Brna

SLDB	Domy celkem	Obydlené domy	Neobydlené domy
3. 3. 1991	36 327	33 954	2 363
1. 3. 2001	37 051	34 359	2 692
26. 3. 2011	**40 052**	**36 314**	**3 738**

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů, 2009 – 2012; vlastní zpracování

Z celkového počtu trvale obydlených domů tvoří 26 159 rodinné domy (72 %) a 9 558 domy bytové (28 %). Trvale obydlených bytů k 26. 3. 2011 bylo 155 866, oproti minulému sčítání došlo k nárůstu o 2,73 %, tj. 4 142 bytů.

Tab. 6 Vývoj domovního a bytového fondu v městě Brně podle výsledků SLDB

SLDB	Trvale obydlené domy celkem	z toho		Trvale obydlené byty celkem	z toho	
		rodinné domy	bytové domy		rodinné domy	bytové domy
3. 3. 1991	33 964	24 288	9 264	151 671	28 739	122 418
1. 3. 2001	34 359	25 058	8 711	151 724	30 461	120 591
26. 3. 2011	**36 314**	**26 159**	**9 558**	**155 866**	**-**	**-**

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů, 2009 – 2012; vlastní zpracování

Z hlediska vlastnictví trvale obydlených bytů je jich 51 % v osobním vlastnictví, 30 % v nájemním vztahu a 13 % bytů je družstevních. Chybějící množství pravděpodobně bylo nezjištěno sčítáním anebo budou započteny v přesných výpočtech ze sčítání (veškeré údaje za sčítání roku 2011 jsou pouze předběžné výsledky).

Tab. 7 Obydlené byty města Brna dle právního důvodu užívání

SLDB	Obydlené byty celkem	Právní důvod užívání							
		ve vlastním domě		v osobním vlastnictví		nájemní		družstevní	
		počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
3. 3. 1991	151 671	-	-	-	-	-	-	48 415	31,92
1. 3. 2001	151 724	27 173	17,91	13 239	8,73	67 355	44,39	37 168	24,50
26. 3. 2011	**155 866**	**28 550**	**18,32**	**51 065**	**32,76**	**47 304**	**30,35**	**20 750**	**13,31**

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů, 2009 – 2012; vlastní zpracování

Pro srovnání také využiji data nejen ze Sčítání lidu, domů a bytů, ale také údaje z Českého statistického úřadu a Magistrátu města Brna. Dle časového horizontu let 2005 – 2009 lze konstatovat, že se snižuje množství bytů ve vlastnictví státu, respektive města Brna a naopak se zvyšuje počet bytů v osobním vlastnictví.

Tab. 8 Bytový fond města Brna dle vlastnictví v letech 2005 - 2009

Rok	celkem bytů		z toho					
			obecní		družstevní		jiný vlastník	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
2005	165 366	100	42 151	25,49	26 568	16,07	96 647	58,44
2006	165 366	100	39 846	24,10	24 165	14,61	101 355	61,29
2007	165 366	100	39 847	24,10	22 069	13,35	103 966	62,87
2008	165 366	100	38 970	23,57	21 945	13,27	104 451	63,16
2009	165 366	100	37 508	22,68	20 482	12,39	107 376	64,93

Pozn.: pouze družstva evidovaná ve Svazu českých a moravských bytových družstev

Zdroj: Magistrát města Brna, 2012; vlastní zpracování

Převážně při výstavbě domů a bytů bylo použito technologie cihel a cihlových bloků – touto technologií bylo vystaveno78,8 % domů a 51,2 bytů. Další četně využitá technologie bylo použití panelů, a to 9,3 % u trvale obydlených domů a 43,2 % trvale obydlených bytů. Menší zastoupení pak měla technologie v kombinaci kámen, cihla a dřevo, ta tvořila pouze 7,2% domů a 3,4 % bytů. Zbylé množství domů a bytů bylo vystaveno za použití technologií s použitím jiných kombinací materiálů.

Tab. 9 Charakteristika bytových domů v Brně podle použitého materiálu nosných zdí k SLDB 2001

Technologie	Trvale obydlené bytové domy
cihly, tvárnice, cihlové bloky	5 234
Kámen	-
kámen a cihly	315
stěnové panely	3020
nepálené cihly	-
Dřevo	-
jiné kombinace materiálů vč. nezjištěno	142
Celkem	8 711

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů, 2009 – 2012; vlastní zpracování

Tab. 10 Domovní a bytový fond Brna dle městských částí k 31. 12. 2007

	OBECNÍ DOMY					OBECNÍ BYTY				
	panelové	%	cihlové	%	celkem	panelové	%	cihlové	%	celkem
Bystrc	123	99,2	1	0,8	124	2 744	99,9	4	0,1	2 748
Líšeň	103	97,2	3	2,8	106	2 542	99,8	5	0,2	2 547
Brno-sever	91	20,2	359	79,8	450	2 257	34,0	4 381	66,0	6 638
Starý Lískovec	70	100,0	0	0,0	70	2 190	100,0	0	0,0	2 190
Židenice	69	29,4	166	70,6	235	1 277	48,7	1 343	51,3	2 620
Slatina	66	60,0	44	40,0	110	641	64,2	357	35,8	998
Vinohrady	57	98,3	1	1,7	58	1 487	98,7	20	1,3	1 507
Nový Lískovec	45	97,8	1	2,2	46	1 050	99,4	6	0,6	1 056
Královo Pole	43	15,4	236	84,6	279	792	22,4	2 748	77,6	3 540
Žabovřesky	37	30,6	84	69,4	121	873	49,0	908	51,0	1 781
Kohoutovice	32	97,0	1	3,0	33	1 991	99,8	4	0,2	1 995
Řečkovice a Mokrá Hora	31	79,5	8	20,5	39	887	90,9	89	9,1	976
Brno-jih	30	40,0	45	60,0	75	720	64,5	397	35,5	1 117
Černovice	27	22,3	94	77,7	121	440	30,7	991	69,3	1 431
Brno-střed	7	1,2	570	98,8	577	183	2,4	7 501	97,6	7 684
Jundrov	7	77,8	2	22,2	9	168	96,6	6	3,4	174
Komín	5	100,0	0	0,0	5	100	100,0	0	0,0	100
Bohunice	4	100,0	0	0,0	4	139	100,0	0	0,0	139
Medlánky	0	0,0	2	100,0	2	0	0,0	14	100,0	14
Maloměřice a Obřany	0	0,0	16	100,0	16	0	0,0	92	100,0	92
Tuřany	0	0,0	1	100,0	1	0	0,0	6	100,0	6
Chrlice	0	0,0	1	100,0	1	0	0,0	16	100,0	16
Bosonohy	0	0,0	1	100,0	1	0	0,0	17	100,0	17
CELKEM	**847**	**34,1**	**1 636**	**65,9**	**2 483**	**20 481**	**52,0**	**18 905**	**48,0**	**39 386**

Zdroj: Generel bydlení města Brna, 2008; vlastní zpracování

Přehled obecních domů a bytů nám ukazuje četnost panelových domů a bytů v rámci jednotlivých městských částí města Brna ve srovnání s cihlovými domy. Nejvíce

panelových domů najdeme v městských částech Brno-Bystrc, Líšeň, Brno-sever a Starý Lískovec. Městské části Medlánky, Maloměřice, Obřany, Tuřany, Chrlice a Bosonohy mají svěřené v péči pouze cihlové domy, je zde absence panelových domů. Městské části Kníničky, Žebětín, Ivanovice, Jehnice, Ořešín a Útěchov se nachází na okraji města a jsou typické zástavbou rodinných domů, je zde úplná absence panelových i cihlových domů.

Ke sledovanému období bylo městských částem svěřeno do péče celkem 847 panelových bytových domů s celkem 20 481 byty.

5.4 Bytová výstavba

V letech 1920 – 1945 bylo postaveno 9 112 rodinných domů, tzn. 36,4 % z celkového objemu rodinných domů k roku 2001. Nejvíce bytových domů bylo vystaveno mezi léty 1946 – 1980. Bylo postaveno 42 % bytových domů (údaj k SLDB 2001). Největší rozmach výstavby rodinných domů předcházel výstavbě bytových domů. Bytová výstavba města Brna prošla nejvýznamnějších obdobím do roku 1991, v tomto roce bylo dokončeno poslední velké sídliště v Brně. Tomuto faktu odpovídá také stáří bytového fondu města Brna. (Brno, 2012)

Tab. 11 Trvale obydlené domy v Brně dle doby výstavby k SLDB 2011

Výstavba	**Rodinné domy**		**Bytové domy**		**Ostatní**		**Celkem**	
	Počet	Podíl v %	Počet	Podíl v %	Počet	Podíl v %	Počet	Podíl v %
Do r. 1919	3 364	-	1 170	13,4	118	20,0	4 652	13,54
1920 – 1945	9 112	36,4	2 358	27,1	114	19,3	11 584	33,71
1946 – 1980	6 901	27,5	3 656	42,0	151	25,6	10 708	31,17
1981 – 1990	2 335	9,3	1 018	11,6	42	7,1	3 395	9,88
1991 – 2001	3 008	12,0	347	4,0	95	16,1	3 450	10,04
nezjištěna	338	1,4	162	1,9	70	11,9	570	1,66
Celkem	25 058	86,6	8 711	100	590	100	34 359	1000

Zdroj: Český statistický úřad, 2012; vlastní zpracování

V letech 2000 – 2008 byla v Brně zahájena výstavba 13 362 bytů, dokončeno bylo 12 712 bytů, z toho 1 789 v rodinných domech, 6 443 v bytových domech, 3 235 v nástavbách či přístavbách a vestavbách, 424 v domech s pečovatelskou službou, 417 v nebytových objektech a 404 vzniklo stavebními úpravami nebytových prostorů.

V průměru došlo k dokončení každoročně 1 412 bytů. V letech 2001, 2002, 2007 i 2008 došlo k převýšení množství dokončených bytů před zahájenou výstavbou. Nejvíce bylo dokončeno bytů v roce 2007, a to 2 736 bytů.

Tab. 12 Bytová výstavba v letech 2000 - 2008

Bytová výstavba	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**
Zahájené byty	1129	772	1024	1108	2627	1904	1836	2187	775	1296	815
z toho v rodinných domech	243	225	229	229	278	440	139	170	194	-	-
Dokončené byty	1007	1000	1081	1095	1240	1305	1443	2736	1805	1534	1318
z toho v bytových domech	317	443	419	438	536	473	589	1966	1262	975	850
Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v m2	64,4	67,3	61,9	57,4	59,8	57,3	63,5	60,7	62,3	60,8	57,5

Zdroj: Český statistický úřad, 2012; vlastní zpracování

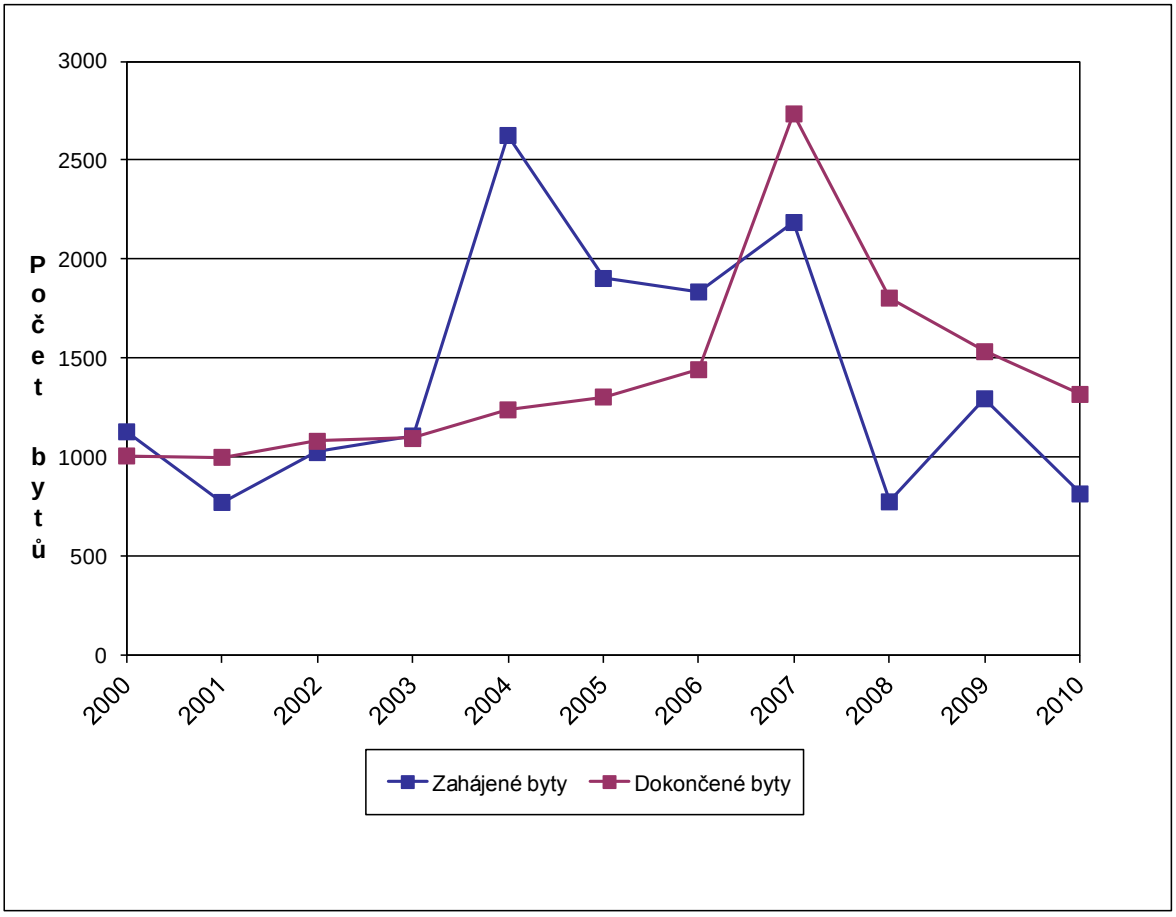
V roce 2009 došlo k nárůstu zahájené výstavby oproti předchozímu roku 2008, v roce 2010 naopak došlo k poklesu zahájené výstavby ve srovnání s rokem 2009 a to z důvodu vlivu snížení bytové výstavby v rámci hospodářské krize. V letech 2009 a 2010 došlo opět k převýšení dokončených bytů před zahájenou výstavbou bytů.

Nejvíce bytů bylo dokončeno v městské části Brno – Střed, v letech 2000 – 2008 se jednalo o 2 184 bytů, tj. 17,18 % z celkových 12 712 dokončených bytů v Brně. Městská část Brno-střed je nejlidnatější ze všech městských částí města Brna a současně se zde nachází

nejvíce trvale obydlení domů a bytů. Tento fakt je dán právě situací městské části do středu města, kde se nachází velká část institucionálního, kulturního, obchodního zázemí Brna.

Více jak 1 000 bytů bylo vystaveno v městských částech Brno – Sever a Brno Medlánky. Naopak nejméně bylo vystaveno bytů v městské části Brno – Líškovec, celkem pouze 29 bytů (0, 23 % z celkového objemu dokončené výstavby).

Byty byly dostaveny v 3 622 budovách, z toho 3 332 budov bylo zděných, 53 montovaných a 26 dřevěných.



Obr. 4 Srovnání počtu zahájených a dokončených bytů v Brně v letech 2000 - 2010

Zdroj: Český statistický úřad, 2012; vlastní zpracování

5.5 Charakteristika vybraných brněnských sídlišť

Výstavba brněnských panelových sídlišť započala v 60. letech 20. století. Mezi nejvýznamnější brněnská sídliště řadíme Lesnou, Bystrc, Kohoutovice, Nový Lískovec, Bohunice, Vinohrady a Líšeň. Významnost je dána vysokým zastoupením počtu bytových jednotek a s tím souvisejícím vyšším počtem obyvatel na těchto sídlištích. 83,4 % bytových domů města Brna byly vystaveny panelovou technologií (Generel bydlení města Brna, 2008)

V následující tabulce můžeme nalézt výčet nejvýznamnějších brněnských sídlišť, sestupně seřazených dle počtu bytových jednotek. Jednotlivá sídliště projektovala řada různých architektů s různými pohledy. Každé sídliště je tedy odlišné a nese jiné charakteristické znaky. Některá jsou situována blíže centru města, mají lepší dopravní dostupnost, či lepší vybavenost službami, na druhou stranu zase trpí větší koncentrací lidí nebo vyšší mírou hluku. Největším problémem téměř většiny brněnských sídlišť je nedostatek parkovacích míst. V době výstavby nikdo nepředpokládal, že by jedna rodina mohla mít více jak jedno auto. V dnešním modelu rodiny je již ale běžné, že rodiny vlastní 2 i více automobilů.

(Český statistický úřad, 2009-2012, Brno, 2012; Generel bydlení města Brna, 2008)

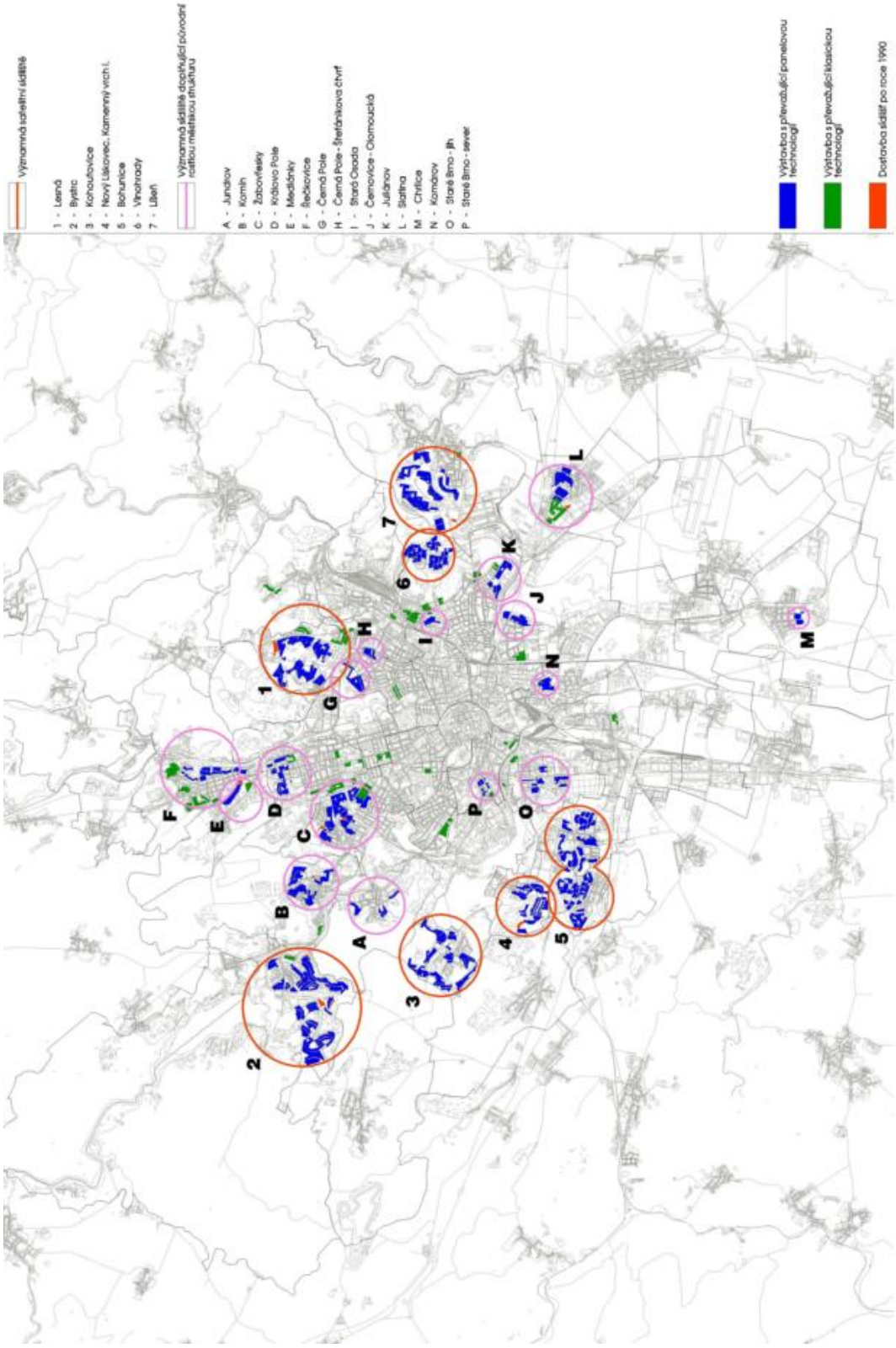
V rámci následující charakteristiky panelových sídlišť se zaměřím na významná brněnská sídliště s čistě bytovou funkcí, kde původní vesnický charakter byl zcela potlačen. Tato panelová sídliště jsou mimo to také charakteristická velkou zástavbou o více než 4000 bytových jednotkách. Jedná se o panelová sídliště Lesná, Bystrc, Kohoutovice, Nový Lískovec a Kamenný vrch, Bohunice, Vinohrady a Líšeň. Nachází se zde více než 70 % bytových domů z celkového počtu bytových domů v Brně.

Tab. 13 Brněnská sídliště dle roku započetí výstavby

Sídliště	Rok započetí výstavby	Bytových jednotek r. 2008	Počet obyvatel r. 2008
Bohunice	1972	10 922	27 922
Bystrc	1971	9 509	21 608
Líšeň	1975	7 197	19 420
Lesná	1962	6 616	12 123
Vinohrady	1983	5 226	13 741
Kohoutovice	1970	4 906	10 907
Nový Lískovec, Kamenných vrch I.	1980	4 328	9 797
Řečkovice	1970	2 531	5 472
Žabovřesky	1966	2 270	5 765
Komín	1969	2 100	4 536
Černá Pole	1969	1 893	3 881
Královo Pole	1968	1 823	3 652
Slatina	1974	1 696	4 709
Juliánov	1960	1 428	3 324
Komárov	1985	1 056	2 412
Jundrov	1972	860	1 688
Stará osada	1973	761	1 467
Medlánky	1980	734	1 714
Celkem	-	69 551	162 066

Zdroj: Generel bydlení města Brna, 2008; vlastní zpracování

Následně můžeme sledovat na obrázku i jejich polohu v rámci města Brna.



Obr. 5 Poloha brněnských sídlišť

Zdroj: Generel bydlení města Brna, 2008

5.5.1 Lesná

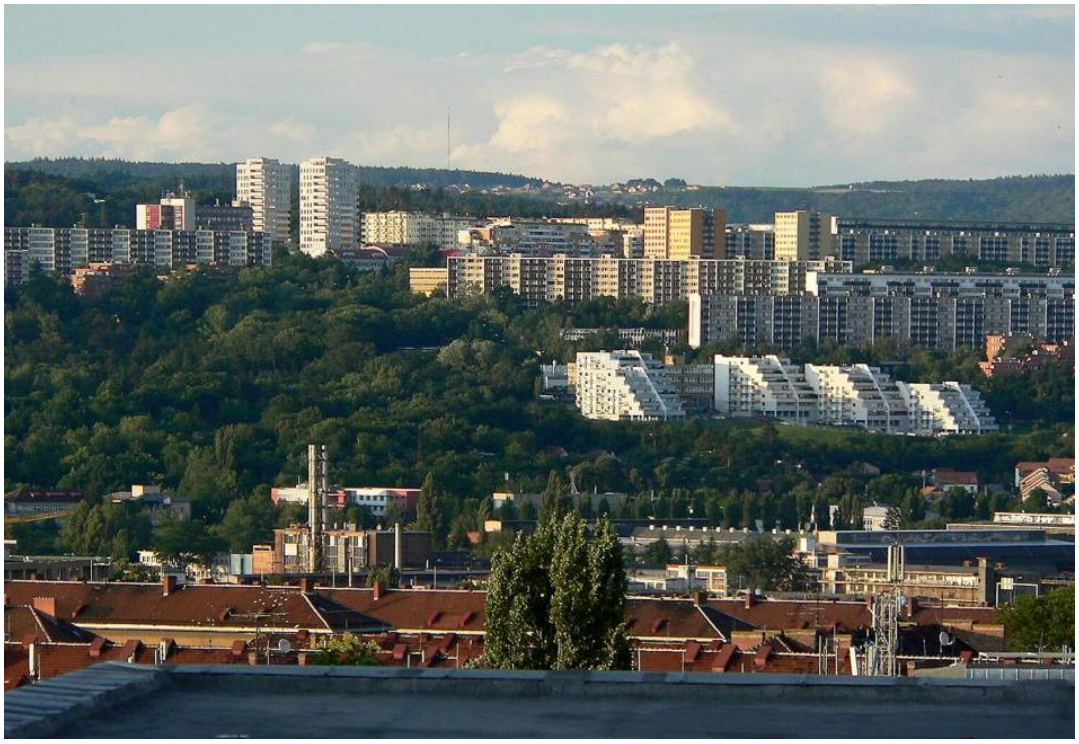
Sídliště Brno Lesná je v očích lidí vnímáno jako jedno z nejklidnějších sídlišť. V povědomí lidí známé jako sídliště v parku. Při výstavbě došlo k propojení s Čertovou roklí, která tvoří lesopark v samotném středu sídliště. (Brněnská sídliště, 2012)

Výstavba byla zahájena v roce 1962 a ukončena až v roce 1970. Jednotlivé panelové domy byly zbudovány zejména konstrukčním systémem B 60. Konstrukční systém je založen na příčných stěnách s rozponem 360 cm, což zajišťuje variabilitu bytů. Čelní stěny domů jsou složeny z parapetních a okenních pásů, které byly úmyslně barveny. (Archiweb.cz, 1997-2012) V rámci celého sídliště jsou zde vystaveny čtyři druhy domů. Základním prvkem jsou devítipodlažní podélné domy, šířka těchto domů dosahuje až 200m. Dalšími typy jsou tři trojice třináctipodlažních domů se symbolicky třípokojovými byty a trojice čtrnáctipodlažních deskových domů. Panelákové domy jsou doplněny čtyřpodlažními domy zděnými. Zděné domky jsou kombinací soustav kobercově vystavených domů a domů dle typu T-02B – čtyřpodlažních domů bez výtahu. Tento obytný soubor je unikátním v rámci celého Brna a myslím si, že i v rámci celé České Republiky. Sídliště je urbanisticky propojeno s krajinou, osázení zeleně je systematické a celá výstavba se odlišuje od ostatních sídlišť detailností. Byty leží uvnitř kruhu, v rámci kterého jsou uzavřeny od okolního rušného města.

(Ústav územního rozvoje, 2001-2012;)

Obr. 6 Panelový dům na sídlišti Lesná

Zdroj: Archiweb.cz, 1997-2012



Obr. 7 Pohled na sídliště Brno-Lesná

Zdroj: Brněnská sídliště, 2012

5.5.2 Bystrc

Výstavba panelového sídliště v Bystrci započala v roce 1971. Sídliště se člení na tři části. V rámci výstavby byl použit typ panelových domů T-06B. Bystrc 1 je lemována na severu území silnicí R43 a současně ze západu řekou Svratkou. Tato část sídliště navazuje na původní zástavbu rodinných domů čtyřpatrovými domy. Dále navazují osmipatrové i šestipatrové domy. Tato část sídliště je kvalitně vybaveno službami – existencí obslužných center, mateřských školek, jeslí, základní školy, knihovna, domov s pečovatelskou službou.

Další část tvoří Bystr 2 (jinak známou také jako Nová Bystrc). Panelové domy probíhaly tzv. proudovou výstavbou. Proudovou výstavbou je taková, kde se četně opakují pracovní činnosti a navazují na sebe vzájemně, stavby se v rámci staveniště opakují. Proudová výstavba urychluje proces výstavby a snižuje její náklady.

Nepřehlédnutelným prvkem v části Bystrc 2 tvoří dvanáctipodlažní budovy typu B 70, které jsou jediné typově odlišné od zbytku celého komplexu. Dále zde najdeme osmipatrové deskové domy, které spojuje šestipatrový dům a následně navazuje osmipatrový samostatně stojící panelové domy ve tvaru kostky. Občanská vybavenost svou kvalitou navazuje na Bystr 1, fungují zde mateřské školy, základní škola, gymnázium, domov důchodců, obchodní centra, atd.

Třetí část tvoří Bystrc 2/A neboli výstavba obytných celků Kamechy, která je budovaná od roku 2006 ve třech etapách Kamechy I, II, III. Zde proběhla výstavba tři a čtyř patrových domů (Brněnská sídliště, 2012)

Obr. 8 Brno-Bystrc v roce 1990

Zdroj: Brněnská sídliště, 2012

Obr. 9 Vizualizace výstavby Kamechy I – sídliště Bystrc

Zdroj: Kamechy, 2006-2011

5.5.3 Kohoutovice

Kohoutovické sídliště přirozeně nenavazuje na žádné jiné sídliště. Výstavba započala v roce 1970, ukončena byla o 11 let později - v roce 1981 a čítá téměř 5000 bytových jednotek na svém území. Sídliště je z velké části obklopeno lesem, členitý reliéf poměrně ovlivnil zastavění území. Sídliště doslova zasahuje do původní vesnické zástavby. Výstavba panelových domů naprosto narušila původní zástavbu rodinných domů. Sídliště se skládá zejména z osmipatrových deskových panelových domů, které byly doplněny čtyřpatrovými deskovými domy a pěticí třináctipodlažních budov. Sídliště je poměrně atraktivní díky právě blízkosti rozsáhlého lesoparku. Hlavním konstrukčním typem se stal B60. (Brněnská sídliště, 2012)

Obr. 10 Část Kohoutovického sídliště

Zdroj: Google Mapy, 2012

5.5.4 Nový Lískovec, Kamenný vrch

Nový Lískovec je menší sídliště navazující na zástavbu Bohunic a Starého Lískovce. Sídliště vykazuje pestrost výstavby tvořenou čtyřpodlažními čtvercovými a osmipodlažními domy. Domy jsou kombinované v podélné a bodové výstavbě a nenásilně navazují na původní vesnickou zástavbu.

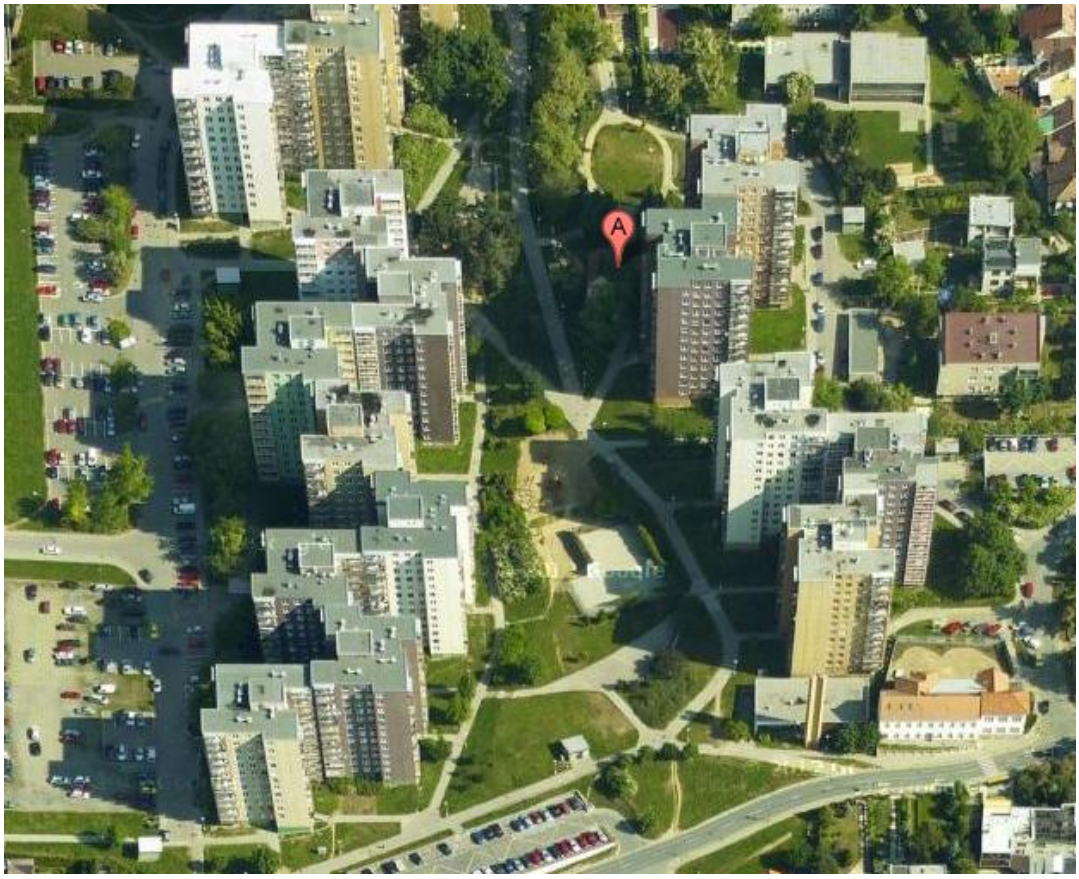
Na Nový Lískovec dále navázalo sídliště Kamenný vrch tvořené domy vystavené v typu B70 a v jeho různých variantách. Na sídlišti jsou uspořádány deskové domy v řadách, které mapují reliéf území a jsou doplněny výškovými domy. Kamenný vrch je co se týče započetí výstavby nejmladších panelovým sídlištěm.

Obr. 11 Letecký snímek sídliště Brno-Nový Lískovec

Zdroj: iMateriály, 2007-2010

5.5.5 Bohunice

Výstavba sídliště začala v roce 1972 pod názvem „Sídliště československo-sovětského přátelství“. Pod tento komplex současně také řadíme zástavbu Starého Lískovce. Jedná se o bezesporu největší panelové sídliště na území města Brna s téměř 30 tisíci obyvatel. Obytný komplex je ohraničen na jihovýchodě Brna dálnicí D1 a silnicí „Jihlavskou“. Díky tomuto faktu je hlučnost v sídlišti vysoká i přes snahy eliminovat hlučnost zvukovou bariérou. Urbanisticky sídliště působí fádně, domy působí jednotvárně, fasády jsou vesměs v barvě šedé. Sídliště je nepřirozeně vsazeno do prostředí, panelová zástavba se mísí s původní zástavbou staré vesnice. Při výstavbě byl použit konstrukční systém B70. Jedná se o příčné stěhové osmipodlažní moduly vybavené výtahy. Domy vytváří rovné, zubaté bloky či bloky do tvaru písmene Z. Řady domů jsou netypicky zalomené v pravém úhlu. Komplex vytváří částečně uzavřená prostranství, právě díky zalomení domů, čímž sídliště působí dosti nepřehledně. Řada osmipodlažních domů šedého vzhledu způsobuje, že Bohunické sídliště z vizuálního pohledu působí nepříliš vlídně (Brněnská sídliště, 2012)



Obr. 12 Letecký snímek části Bohunického sídliště

Zdroj: Mapy Google, 2012

5.5.6 Vinohrady

Vinohradské sídliště plynule navazuje na sídliště v Líšni ve východní části města. S výstavbou sídliště se začalo po ukončení výstavby v Líšni, v roce 1983. Při výstavbě bylo poprvé využito nové metody kolektorů pro vybudování rozvodů vody a elektřiny. Kolektory usnadňují pokládání inženýrských sítí a s tím spojenou i budoucí údržbu. Sídliště bylo vybudováno do čtvercových obrazců, aby nebyla narušena efektivita nové metody pokládky právě inženýrských sítí. Vinohrady vzbudily na první dojem pozornost zejména barevnými fasádami, které oživily ráz doposud šedivých sídlišť. Čtvercové jednotky domů jsou kombinovány čtyř a osmipatrovými deskovými domy a jedenáctipatrovými věžovými domy typu B 7O. (Český statistický úřad, 2012; Brněnská sídliště, 2012)

Obr. 13 Vinohradské sídliště

Zdroj: Archiweb, 1997-2012

5.5.7 Líšeň

Sídliště je poměrně vzdáleno od centra města Brna v klidné lokalitě nedaleko Mariánského údolí. Výstavba začala v roce 1975 za účelem bydlení pro zaměstnance společnosti Zetor a ukončena byla až v letech devadesátých. Základní typem panelového domu se při výstavbě stal typ B70. Výstavba byla navržena tak, aby byty byly menší a tím i levnější ve více podlažních domech. V nižších domech vznikaly byty větší a finančně náročnější. Stará

Líšeň představuje původní zástavbu s rodinnými domy doplněnými několika domy panelovými. Naproti tomu Nová Líšeň je tvořena jen domy panelovými. Domy vytváří tvar podkovy. (Brněnská sídliště, 2012)

Obr. 14 Výstavba panelového sídliště v Brně-Líšni, konstrukční typ B 70

Zdroj: Brněnská sídliště, 2012

5.6 Projekty oprav bytových domů

V rámci projektů oprav bytových domů se můžeme setkat s projektů týkající se celkové revitalizace či regenerace bytových domů nebo jen opravy dílčích částí – výměna oken, zateplení obvodového pláště, oprava střechy, oprava rozvodů teplé a studené vody, atd.

Část projektů oprav byla financována z programu PANEL, který poskytoval úrokové dotace na opravy panelových domů, dle seznamu typizovaných konstrukčních soustav panelové technologie, který je přílohou Nařízení vlády č. 63/2006 Sb. V současné době již není možné v rámci tohoto programu podávat další žádosti, z důvodu vyčerpání finančních prostředků. Nicméně v rámci již uzavřených smluv ještě nebyly vyčerpány všechny zdroje z tohoto programu. Tento program byl rozšířen v roce 2009 programem Nový Panel, který poskytování podpor rozšířil také na domy nepanelové.

5.6.1 Projekty oprav v režii jednotlivých městských částí města Brna

Níže jsou uvedeny příklady projektů oprav bytových domů v majetku Magistrátu města Brna, svěřené do péče městským částem. Projekty oprav byly realizovány prostřednictvím veřejných zakázek. Cílem celkových regenerací bytový domů v jednotlivých městských částech města Brna bylo a je snížení energetické náročnosti budov a zvýšení standardu bydlení pro občany.

V Brně-Židenicích byly v roce 2006 zahájeny regenerace bytových domů Strakatého 15, 17; Svatoplukova 59, 61, 63; Svatoplukova 65, 67, 69; Skopalíkova 21, 23, 25 a Skopalíkova 36, 38, 40. V rámci projektů byly zatepleny obvodové plášťě, vyměněna původní dřevěná okna a vstupní dveře za okna nová, plastová. Dále byly provedeny nové rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu a současně došlo k vnitřním úpravám jednotlivých bytů. Ve stejném rozsahu prací byla provedena regenerace bytového domu Strakatého 7-9 v roce 2009 a následně v roce 2010 v bytovém domě Skopalíkova 42, 44, 46 a Kuncová 3 a, b, c. V cihlových domech Skopalíkova 42, 44, 46 a Kuncová 3 a, b, c se rozsah prací lišil. Došlo k zateplení obvodového pláště, podlahy půdy a stropů suterénu, bylo zřízeno ústřední vytápění, plynová kotelna a byly provedeny stavební úpravy bytů.

Brno-Sever zrealizovalo například v roce 2006 projekt regenerace domu Bieblova 7, 9, 11zateplením obvodového pláště, výměnou původních dřevěných oken za okna plastová, současně byla provedena půdní nástavba objektu. Podobný projekt byl vypracování v roce 2008 na regeneraci a nástavbu bytového domu Bieblova 13, 15, 17. Kromě zateplení obvodového pláště došlo také k zateplení stropů. V roce 2009 pak městská část navazuje stejným projektem pro bytový dům Bieblova 34, 36 a Bieblova 19, 21, 23 v roce 2010. V roce 2010 také započaly práce na projektu regenerace domů Nejedlého 26-30 a Nejedlého 32-36. Opět projekt tvoří práce na zateplení, ale také i oprava balkónů, oprava rozvodů vody, topení, plynu, elektroinstalace a hromosvodu.

Regenerace obytných souborů zahrnujících zateplení obvodové pláště, opravu lodžií, výměnu oken za plastové, na ulicích Bzenecká 13, 15, 17, Pálavské náměstí 6, 7, 8, 9, Valtická 15, 17 či Mikulovská 4, 6, 8, 9 – to jsou další realizace projektů městské části

Brno-Vinohrady v roce 2006. V dalších letech byly provedeny další opravy a zateplení střech, opravy rozvodů.

Brno-Bystrc započala rokem 2007 regenerace panelových bytových domů Vondrákova 17, 19, Píškova 14. Pro snížení energetické náročnosti budov byly provedeny zateplovací práce, výměna ploché střechy za zešikmenou, výměna oken a vstupních dveří, balkonů. V dalších letech došlo k regeneracím v panelových domech Kachlíkova 6, 8, Valouškova 12, Černého 39, 41, Kachlíkova 15, Ondrouškova 2, 6, 10, 13, Ečerova 2, 4, 6, 8.

V roce 2009 byl k veřejné zakázce vyhlášen projekt na výměnu původních oken za okna plastová v panelovém bytovém domě Větrná 1, 3, 5. Dalším projektem na dílčí práce byl projekt z roku 2010 na rekonstrukci výtahů v domech Opálková 2, 6, 10, 12, Větrná 1, 3, 5, Kachlíkova 9, 11.

V Brně-Řečkovicích byl vypracován projekt například na regeneraci a nástavbu bytového domu Žitná 7. Regenerace bytových domů Řezáčova 869/58, Součkova 736/4a a 737/6 byla započata v roce 2006 v Brně-Komín. Brno-Černovice regenerovalo např. bytové domy na ulicích Kneslova, Olomoucká, Přední, Blatouchova, Turgeněvova. Zateplený bytový dům na ulici Dubová 1, 3, 5 je příkladem v městské části Brno-Jundrov.

Brno-Líšeň realizovala řadu plošných projektů zaměřených na dílčí opravy. Jednalo se zejména o opravy střech, výtahů, výměny původních dřevěných oken za plastová vícekomorová, opravy rozvodů vody, opravy maleb a nátěrů ve společných prostorách panelových domů, stavební opravy menšího rozsahu spojené s běžnou údržbou bytů, opravy předních a zadních vstupů domů, včetně nových schránek a zabudování zvonkových tabel, opravy elektroinstalací, včetně výměny stávajících rozvodných skříní.

Brno-Královo pole regenerovalo v posledních letech bytové domy Chlupova 1, 3, 4, 5, 6, 7, Tererova 1-9, Jana Babáka 8, Bulharská 102 zateplením obvodového pláště, výměna oken, oprava balkónů, instalace nového osvětlení v zádveřích a instalace zvonkových tabel, oprava rozvodů plynu, dláždění přístupových chodníků k domům. Opravy bytových jader

se dočkal bytový dům Herčíkova 1, opravy byly provedeny včetně demontáže kuchyňských linek a ukotvení nových, oprava koupelen a WC vytvořením samostatných místností a osazení vybavení.

V Novém Lískovci stojí za zmínku jistě plošná výměna oken v panelových domech na ulicích Sváná 3, 19, 21, 23, 25, 26, 28, 30, 32 a následná celková regenerace těchto domů.

Celkové regenerace panelových domů proběhla také v městské části Brno-Slatina. Regenerace proběhla v několika etapách, v rámci kterých byl rekonstruován a zateplen obvodový plášť budov, opraveny lodžie, vyměněny železné zavěšené balkóny za lodžie z prefabrikovaných dílců, výměna oken, vstupních dveří, oprava střech včetně zaizolování, oprava rozvodů, atd.

(Veřejné zakázky ČR, 2000-2012)

Detailnější přehled revitalizací dle městských částí a dle rozsahu provedených oprav bude dále uveden v příloze č. 1.

5.6.2 Opravy bytových domů v rámci Integrovaného operačního programu

V rámci programovacího období Evropské unie 2007 – 2013 byl zpracován Integrovaný operační program – Integrovaný plán rozvoje statutárního města Brna v problémové obytné zóně města. Dokument byl schválen roku 2009 pro čerpání dotací z prostředků Evropské unie, Ministerstvo pro místní rozvoj schválilo poskytnutí dotací na realizaci plánu. (brno.cz, Iprm) Za problémové obytné zóny města Brna byly stanoveny ulice v městských částech Brno-sever a Brno-střed, a to ulice Hvězdova, Spolková, Soudní a části ulic Bratislavská, Cejl, Francouzská, Körnerova, Přadlácká, Stará. V těchto stanovených zónách se nachází celkem 157 domů (89 v městské části Brno-střed, 68 v městské části Brno-sever). Z celkového množství je 57 domů v majetku města Brna. Většina těchto domů jsou staré pavlačové domy ve špatném stavebně technickém stavu. V zónách se vyskytují zejména národnostní menšiny tvořící 50 – 70 % obyvatel, které jsou sociálně vylučovány od ostatního obyvatelstva. 90 % těchto obyvatel jsou příjemci sociálních dávek, v lokalitách je nadprůměrná nezaměstnanost delší jak 1 rok – tvoří 31,3 %. Vysoká nezaměstnanost souvisí také s nízkou úrovní vzdělání, velká část obyvatel (80 %) má

pouze základní vzdělání. Oblast tímto ztrácí na atraktivnosti, cena nemovitostí je o 20 % nižší než v ostatních částech města Brna. Věková struktura obyvatel také není příznivá, téměř 50 % obyvatel je mladších 15 ti let a pouze 10 % obyvatel starších 60 let. Oblast je typická vysokou koncentrací dětí. Všechny zmíněné faktory mají vliv na sociální vyloučení romského etnika ze společnosti. Tento fakt sebou nese také zvýšenou kriminalitu v oblasti. (IPRM, 2007-2013)

Hlavní cíle v rámci Integrovaného plánu rozvoje statutárního města Brna v problémové obytné zóně města jsou:

- regenerace veřejného prostranství – prostřednictvím směřování finanční podpory do městské infrastruktury s účelem zajistit efektivní využití veřejných prostor a zajištění bezpečnosti.
- regenerace bytového fondu – cílem je dosáhnout vyšší stavebně technické kvality bytového fondu v území. V rámci regenerace budou opravy zaměřeny na snížení energetické náročnosti bytových domů. Opravy budou zaměřeny na obnovu fasád, výměnu oken, změna zdrojů vytápění, zateplení bytových domů, izolační opatření. Opravy také budou směřovat k odstranění statických poruch, na výstavbu výtahových šachet, atd. pro eliminování následků staří bytového fondu.
- pilotní projekty na řešení romských komunit – zde projekty budou zaměřeny na eliminaci sociálního vyloučení romských menšin v oblasti. (IPRM, 2007-2013)

Realizace projektů oprav probíhá od roku 2010 a bude probíhat až od roku 2014. V letech 2010 a 2011 došlo k opravám v 16 bytových domech. Opravy byly zaměřeny zejména na zateplení domů, obnovu fasád, výměnu oken, atd. V rámci projektu dojde k regeneraci 11 bytových domů v majetku města Brna, bytové domy projdou obnovou, nástavbou nebo vestavbou nových půdních bytů, tzn., město získá nových 65 bytů. (Veřejné zakázky v ČR, 2000-2012)

Z celkových vybraných 11 bytových domů v majetku města Brna doposud byly opraveny 2. V listopadu roku 2011 byla provedena kolaudace bytového domu na ulici Spolková

3. Rekonstruováno bylo 16 bytových jednotek a nových 5 bytových jednotek přibylo půdní vestavbou.

V nedávné době, 14. února 2012 byl zkolaudován další bytový dům v majetku statutárního města Brna, bytový dům Francouzská 44. Původní 4 bytové jednotky byly opraveny a upraveny a půdní nástavbou a vestavbou vzniklo dalších 8 nových bytových jednotek.

(Brno, 2012; Ústav územního rozvoje, 2001-2012; IPRM, 2007-2013)

5.7 Strategické dokumenty města Brna v oblasti bytové politiky

Generel bydlení města Brna je analytický dokument obsahující údaje z oblasti bydlení, je zpracován na základě podkladů předložených odbory Magistrátu města Brna, městských částí, Českého statistického úřadu, atd. První generel byl představen již v roce 1997, další aktualizace pak přišly v letech 1999 a 2000. V současné době nejaktuálnější je z roku 2008. V úvodu nalezneme informace týkající se legislativy v rámci celé České republiky v oblasti bydlení. Součástí dokumentu jsou údaje o bydlení v Brně – charakteristika, ekonomická základna bydlení, demografické charakteristiky, sociální aspekty, statistické údaje o bytovém a domovním fondu města Brna a také jednotlivých městských částí Brna. Dále obsahuje údaje o rozvoji bydlení, financování, Fondu rozvoje bydlení, Fondu bytové výstavby, atd. Jednotlivé kapitoly jsou zakončeny shrnujícími informacemi. Generel bydlení je výchozím podkladem pro tvorbu dalšího koncepčního dokumentu města Strategie bydlení města Brna.

Samotný dokument se dělí na dvě části. V první části Generelu bydlení města Brna z roku 2008 najdeme seznámení s podmínkami rozvoje bydlení v České republice. Jedná se tedy o údaje všeobecně platné a účinné v rámci působnosti na celém území České republiky. Součástí je seznámení o základním legislativním rámci v oblasti bydlení a bytové politiky v rámci celé ČR. Dále zde nalezneme informace týkající se opatření státu (podpory oprav bytové výstavby, podpora mladým, hypotéční úvěry, příspěvek a doplatek na bydlení, sociální podpora bydlení, daňové úlevy, atd.) na podporu bydlení v letech 2002 – 2007. V rámci každého opatření státu jsou uvedeny detailní informace o cílech opatření, jaká je forma podpory, na jaké aktivity se podpora vztahuje, kdo může být příjemcem podpory.

Druhou část tvoří již konkrétní údaje týkající se bydlení a bytové politiky města Brna. Součástí je analýza stávajícího stavu a samozřejmě i příležitosti a ohrožení do budoucna.

Najdeme zde identifikace podmínek rozvoje bydlení v Brně sestávající se z informací o ekonomické základně města Brna, základní demografické údaje města Brna, také údaje o specifických skupinách obyvatel (lidé v sociální nouzi, matky s dětmi, azylanté, mentálně postižení lidé, senioři, osoby ohrožené sociálním vyloučením, atd.). Významnou součástí dokumentu jsou rozsáhlé charakteristiky bytového a domovního fondu města Brna. Charakteristiky jsou pojaty z různých hledisek, např. dle typu, stáří či vlastnictví domu, dle typu zástavby v Brně jako celku či dle jednotlivých městských částí města. Byty jsou dále děleny podle počtu místností, podle kategorií bytů. Současně je identifikován také domovní a bytový fond družstev. Součástí jsou také informace o zanedbanosti bytové fondu města Brna, které úzce navazujíc na další kapitolu o rozvoji bydlení. Úvodem nalezneme údaje o zahájené, dokončené a rozestavěné bytové výstavbě ve městě či v jednotlivých městských částech v letech 2000 – 2007. Dokument identifikuje rozvojové lokality pro bydlení města Brna – jejich výměru, vlastnictví, podmínky plánované výstavby a informace o stávajícím stavu přípravy či realizace.

V dokumentu nechybí data o možných způsobech financování rozvoje bydlení – skrz rozpočet města, fond bytové výstavby, státní programy podpory bydlení, dotace. Předposlední součást je věnována zákonnému podkladu města Brna – Územnímu plánu města Brna a o jeho údajích týkající se intenzity zastavění území, využití bytového fondu, východiska pro další územní rozvoj v oblasti bydlení, využití potenciálu území, identifikace přírodních omezení. (Generel bydlení města Brno, 2008)

Strategie bydlení města Brna je koncepčním dokumentem města Brna, který navazuje na výše zmiňovaný Generel bydlení města Brna. Existence je podmíněna pomocí při realizaci bytové politiky. Dokument se sestává ze základních trendů v oblasti bydlení, legislativní rámec státu, současné kroky k naplnění bytové politiky v Brně. Současně stanovuje cíle a priority a také nástroje pro naplnění těchto stanovených cílů a priorit. Město usiluje o zajištění bydlení pro všechny skupiny obyvatelstva, zlepšení kvality bydlení, zvýšení nabídky bytů na trhu s byty, posílení vlastnické formy bydlení, podporu nové výstavby, regeneraci stávajícího bytového fondu. Řeší současné překážky k naplnění těchto vizí, např. dlužníky nájemného, černý trh s obecními byty či růst nákladů na pořízení nového bydlení pro občany. Ve Strategii bydlení jsou použity pouze základní statistické údaje k problematice bydlení. Dokument slouží jako nástroj řešení otázek bytové politiky města

Brna, ale současně i nástroj jednotlivých městských částí. Cílem je dosáhnout zlepšení situace v oblasti bydlení. Usiluje o zvýšení atraktivnosti Brna. Přílohou Strategie bydlení je SWOT analýza, kde jsou bodově uvedeny silné, slabé stránky a příležitosti, rizika pro 5 oblastí bydlení – kvantita, kvalita, dostupnost bydlení (přidělování bytů), cenová dostupnost bydlení a institucionální rámec. Poslední aktualizace proběhla v roce 2009 a stanovuje 5 základních cílů:

- podpora uchování a regenerace stávajícího bytového fondu;
- podpora všech forem výstavby;
- rozvoj trhu s byty;
- podpora bydlení pro specifické skupiny obyvatel tzv. sociální bydlení;
- spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty.

Pro naplnění cílů stanovuje použitý nástrojů podpory uchování a regenerace stávajícího bytového fondu, podpory bytové výstavby, spolupráce s obyvateli města a dalšími subjekty působícími na území města, podpory bydlení pro specifické skupiny obyvatel (azylanté, osoby ohrožené sociálním vyloučením, senioři, atd.) a rozvoje trhu s byty. Jednotlivé nástroje jsou definovány pro tři úrovně: státu, města a peněžních ústavů. V rámci stanovených cílů jsou stanoveny termíny plnění, monitorování a hodnocení průběhu naplňování Strategie bydlení města Brna. Součástí je také SWOT analýza bytového fondu města Brna, a to z hledisek kvality, kvantity, finanční dostupnosti, dostupnosti bydlení a z pohledu institucí města Brna.

Aktualizace zpracoval Bytový odbor Magistrátu města Brna, navazoval při zpracování na předchozí strategii a použil nové skutečnosti v oblasti bydlení. Zhodnocení plnění předchozí Strategie bydlení je také součástí dokumentu. (Strategie bydlení města Brna, 2009)

Strategie pro Brno (2009) je dalším rozsáhlým dokumentem města Brna, který mapuje profil města z pohledu demografického, ekonomického, dále se zabývá zaměstnaností, kvalitou životního prostředí, školstvím, dopravou, bydlením, podmínkami pro výzkum, inovace, atd. Součástí jsou také SWOT analýzy pro jednotlivé oblasti zmíněné výše. Návrhová část stanovuje cíle, které chce město Brno naplnit – např. zajišťovat kvalitní

životní prostředí, být funkčním a rozvojovým městem, atd. V rámci cílů si stanovuje priority a aktivity vedoucí k naplnění.

6 NÁVRHY OPATŘENÍ PRO ZLEPŠENÍ STAVU HROMADNÉHO BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY MĚSTA BRNA

V rámci zlepšení stavu hromadného bydlení a celkově bytové politiky města je určitě výhodná zvýšená komunikace s obyvateli. Zejména si myslím, že by se měli jednotlivé městské části města Brna zajímat o názory občanů například prostřednictvím pravidelných dotazníkových šetření. Na základě těchto ohlasů je možné analyzovat problémové oblasti v bytové politice z pohledu občanů, kteří v bytových domech na jednotlivých sídlištích žijí. Samozřejmě informace získané tímto způsobem mohou vytvářet významný podklad pro další úmysly města či městské části v oblasti bytové politiky. Současně na druhou stranu by město nebo městská část měli poskytovat dostatečnou zpětnou vazbu z těchto šetření. Informovat občany o zjištěných výsledcích na internetu, v místním tisku, úředních deskách, nebo například vyvěšením na zastávkách MHD. A dále dle mého názoru je důležité občanům sdělit, jak se zjištěnými informacemi město naloží, jak je použije pro zlepšení stavu bydlení ve městě, zda je schopno problémové oblasti ovlivnit a jakým způsobem. Jaká použije opatření, aby eliminovala negativní dopady. V současné době již dotazníková šetření tohoto rázu existují, ale dle mého názoru je třeba stanovit jejich pravidelný výskyt a data vyhodnocovat průběžně a srovnávat s předchozími výsledky. Dále srovnávat dle naplněných cílů bytové politiky města Brna. Pokud město dle svého mínění dosáhlo naplnění cílů ve formě zvýšení dostupnosti bydlení, zvýšení standardů bydlení, atd. – zda stejné mínění o těchto počinech mají občané.

Na internetových stránkách městských částí Brna se často nachází místa umožňující vznést dotazy (nejen v rámci otázek bydlení či bytové politiky). Na tyto dotazy či připomínky reagují zaměstnanci městské části. Bohužel na některých těchto diskuzích často nelze najít odpověď dotazovateli. Myslím, že v rámci podpory komunikace s občany by město, respektive městské části měly více dbát na aktuálnost dat na těchto místech.

V současné době existuje v Brně řada neziskových organizací, které se v rámci své činnosti zaměřují na sociální služby. Nabídka těchto sociálních služeb by měla být výrazně podpořena také samosprávou města Brna. V posledních letech lze pozorovat nárůst osob ohrožených sociálními problémy. Brno by v rámci své bytové politiky mělo více podpořit aktivity v oblasti sociální bydlení. Zpřístupnit bydlení osobám s nižšími příjmy například

výstavbou nízko nákladových bytů. Čímž také podpoří pomoc osobám, kterým hrozí sociální vyloučení. Vzhledem k demografickému trendu stárnutí obyvatelstva je nutné realizovat výstavbu domovů důchodců či domů s pečovatelskou službou. Stejně důležité je také poskytnout pomoc pro zajištění bydlení mladým lidem. Tedy lidem, kteří ukončili vzdělávání, hledají zaměstnání a vlastní bydlení. V rámci toho by bylo vhodné vytvořit program na podporu mladým lidem, který by umožňoval přístup ke zvýhodněným úvěrům na bydlení. Pomoc této cílové skupině město může také zvýšením nabídky startovacích bytů.

V rámci Strategie bydlení města Brna si statutární město Brno klade za cíl jednak regenerovat stávající bytový fond, ale současně podpořit všechny formy nové výstavby. Dle mého názoru by se město Brno mělo zaměřit zejména na podporu a regeneraci stávajícího bytového fondu. 80 % bytového fondu města Brna se nachází v bytových domech, pro výstavbu bytového fondu byla použita převážně panelová technologie. Bytové domy byly vystaveny zejména v meziválečném a poválečném období, značná část 13,4 % byla vystavena do roku 1919, tzn., bytový fond je značně zastaralý a je třeba nejen panelová sídliště regenerovat, aby se stala atraktivní pro občany. V současné době klesá zájem o bydlení v panelových domech, zejména v těch, které doposud revitalizovány nebyly. V rámci rekonstrukcí je nutné se zaměřit na stavebnětechnické parametry panelových domů, zajistit dům staticky, aby se zabránilo následnému chátrání. Myslím, že zachování stávajícího bytového fondu je velmi významné. Výstavba nových bytových domů je jistě také důležitá, ale z hlediska udržitelného rozvoje je třeba najít vyvážený poměr mezi rekonstrukcí stávajícího fondu a výstavbou nového fondu. Bytový fond města Brna je rozsáhlý, finanční náklady na rekonstrukce jsou vysoké, finanční prostředky je třeba rovnoměrně rozprostřít, aby nedošlo k zastavení regenerace bytového fondu. Pokud by tato situace nastala, mohlo by dojít k zmrazení rekonstrukcí a tím i k urychlenějšímu úpadku kvality stávajícího bytového fondu.

6.1 Návrh revitalizace bytového domu Prostějovská 7, 9, 11 – Brno-Slatina

Panelový bytový dům Prostějovská 7, 9, 11 je bytovým domem, který je v majetku Statutární města Brna a byl svěřen do péče městské části Brno-Slatina. Bytový dům se nachází na panelovém sídlišti ve Slatině a je poslední v péči městské části Brno-Slatina, kde doposud neproběhla revitalizace. Panelový dům se nachází v blízkosti dostupnosti městské hromadné dopravy, s blízkou dostupností na dálnici D1. Sídliště disponuje obchodním střediskem.

Bytový dům Prostějovská 7, 9, 11 je panelový dům se třemi samostatnými vchody. Dům byl postaven v roce 1982 konstrukčním typem T06B-KDU se čtyřmi obytnými podlažími a jedním přízemním technickým podlažím se sklepy. V rámci technického podlaží vede chodba z jednoho konce domu na druhý – napříč všemi vchody. V jednotlivých podlažích se nachází dvě bytové jednotky, tzn. v jednom vchodě je celkem 8 bytových jednotek a v rámci celého bytového domu bytových jednotek 24. Krajní vchody (Prostějovská 7, 11) nabízí bytové jednotky o velikosti 2+1 a 3+1, střední vchod (Prostějovská 9) pak disponuje byty 3+1 a 4+1. Panelový dům má jeden společný rozvod studené vody a společnou střechu.

Jedná se o příčný nosný systém s předsazeným obvodovým pláštěm s rozponem 3,6 metru. Obvodový plášť je jednovrstvý, stěnové panely jsou železobetonové tloušťky 140 mm, stropní panely jsou taktéž železobetonové, střecha je tvořena jedním pláštěm, jako krytina je použitá vícevrstvá lepenka. Balkóny jsou kovové, zavěšené na obvodovém plášti.

Doposud byly v panelovém domě provedeny pouze drobné údržby a obměny, aby se zabránilo rapidnímu zhoršení stávajícího stavu. V rámci této údržby byly rekonstruovány rozvody studené a teplé vody a odpadního potrubí a byla vyměněna původní okna za plastová. V rámci střechy byly provedeny pouze lokální úpravy, které pouze oddálily nutnou opravu havarijního stavu. Důvod proč doposud tento panelový dům nebyl revitalizován, je jednoduchý. V současné době Magistrát města Brna nabízí panelový dům k odprodeji právnické osobě sestávající se z nájemců bytového domu. V případě, že by z důvodů velkých průtahů nedošlo k odprodeji, následná revitalizace je ze strany městské části nutností.

Obr. 15 Současná podoba panelového domu Prostějovská 7, 9, 11

Zdroj: Mapy Google, 2012

Navrhuji revitalizaci panelového domu jako komplexního řešení pro obnovu prvků bytových jednotek. Jednotlivé tyto prvky vlivem stáří a opotřebení již v současné době nevyhovují současným standardům bydlení. K vykonání této revitalizace musí Statutární město Brno, městská část Brno-Slatina vyhlásit veřejnou zakázku pro provedení stavebních prací. Současně pro podporu stavebnictví v regionu by bylo vhodné volit regionální či místního dodavatele této stavby.

Financování by mohlo být zajištěno prostřednictvím programu na podporu oprav bytových domů – NOVÝ Panel dle podmínek platných od 1. 1. 2012 prostřednictvím zvýhodněné záruky za úvěr na financování oprav bytových domů. Poskytovatelem této podpory je Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s. za spoluúčasti prostředků Státního fondu rozvoje bydlení.

Část projektu může být současně financována z finančních prostředků města z prodeje bytových domů.

Dle mého názoru je nutné provést celkovou revitalizaci panelového domu, jejímž cílem bude snížení provozních nákladů, celkové zlepšení technického stavu domu a tím zvýšení životnosti panelového domu., zvýšení hodnoty jednotlivých bytových jednotek a bytového domu jako celku.

Navrhuji provést v rámci celkové revitalizace následující:

- rekonstrukci kovových balkónů
- zateplení obvodového pláště
- zateplení a opravu střešního pláště.

Jednotlivé práce by měly být navrženy tak, aby odpovídaly požadavkům České státní normy na tepelnou ochranu budov, která stanovuje požadavky na šíření tepla konstrukcí, prostupy tepla, nejnižší teploty konstrukce, povolené množství šíření vlhkosti stavbou, zpětné získávání tepla atd. Samozřejmostí musí být provedení revitalizace v souladu se současným vzhledem Slatinského sídliště.

V rámci rekonstrukce kovových balkonů navrhuji pro zvýšení bezpečnosti staré balkony odstranit a nahradit je novými betonovými lodžiemi vyrobenými z prefabrikovaných železobetonových dílců. Jednotlivé dílce budou připevněny k obvodovému plášti budovy a lodžie stávající i nové budou zatepleny pro vyloučení tepelných ztrát domu. Zateplení lze provést polystyreny nebo skelnou či kamennou vatou. Spíše navrhuji použití převážně polystyrenu. V současné době se u nás používá nejběžnější jako izolant budov. Pro izolační funkci je kvalitním materiálem a současně finančně nejdostupnějším.

V minulých letech došlo k výměně původních oken za nová plastová ve všech bytových jednotkách. Současně je nutné vyměnit vchodové dveře a boční vstupy do bytového domu. Před dalším zateplováním obvodové pláště je nutné provést opravy poškozených nosných panelů pláště. Vzhledem k nerovnostem panelů bude nutné nejprve tyto nerovnosti srovnat do roviny pomocí polystyrenu potřebné tloušťky. Pro samotné zateplení navrhuji použít zateplovací systém s certifikací. Tento zateplovací systém by měl být schopen dodat dodavatel stavby se zárukou na provedené práce. Tepelnou izolaci si myslím bylo vhodné provést pěnovým fasádním polystyrenem o tloušťce minimálně 100 mm. Jednotlivé

polystyrénové dílce připevnit k podkladu obvodového pláště lepícím a štěrkovým tmelem. Přilepené dílce se pak standardně připevní pomocí plastových talířových hmoždinek a trnů – zde bych upřednostnila použití kovových trnů před plastovými, které působí proti sesunutí izolace na obvodovém plášti domu, současně fixuje polystyrénové dílce na plášti.

Pro zajištění ještě nižší energetické náročnosti doporučuji zateplit také řádně prostory balkonů a stropu přízemního podlaží, čímž zajistíme zaizolování bytových jednotek nad technickým zázemím panelového domu. Zde opět doporučuji použít pěnový polystyren.

Poslední vrstva je omítka, která by měla barevností zapadnout do stávajícího rázu sídliště. Okolní domy mají použity barvy červené, oranžové, žluté s kombinací bílých lodžií.

V rámci posledního bodu – provedení zateplení a opravy střešního pláště navrhuji odstranit horní vrstvu současného pláště střechy. Asi nejekonomičtějším a současně nejefektivnějším zateplením bude opět za použití skelné nebo kamenné vaty a současně zachování ploché střechy. Střechu je nutné odizolovat a to prostřednictvím hydroizolačních fólií či nátěru. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochou střechu, mají větší sklon ke vzniku ploch k zatékání do budov. Závěrem je nutné provést zaplechování střechy pozinkovaným plechem s přesahem přes zateplený plášť panelového domu. Z klempířských prací je nutné provést také oplechování střech lodžií, stříšek nad vstupy do jednotlivých vchodů, okenních parapetů.

ZÁVĚR

Magistrát města Brna se aktivně podílí na podpoře bytové politiky na svém území. V rámci svěřeného bytového fondu do jednotlivých městských částí lze sledovat aktivitu vytváření projektů na dílčí opravy či celkové revitalizace jednotlivých bytových domů nebo částí panelových sídlišť. Výstavba panelových domů na území města započala již v roce 1962, o čemž také svědčí staří panelových domů. Magistrát města Brna musel situaci začít řešit prostřednictvím privatizace – tedy prodejem bytových domů nájemcům. Důvodem bylo snížení nákladů na udržení stávajícího bytového fondu, které prodejem přejdou na nové majitele. K 31. 7. 2010 bylo prodáno 18 840 bytových jednotek z celkového množství 23 980 bytových jednotek. Ukončení privatizace ve městě se předpokládá v roce 2015.

U bytových domů, které nejsou určeny k prodeji v rámci procesu privatizace, bylo nutné přistoupit k opravám. Výstavba panelových sídlišť byla charakteristická rychlou výstavbou, která sebou nese řadu nevýhod pro současný stav panelových sídlišť, zejména vysoká energetická náročnost staveb. Z těchto důvodů je nutná revitalizace jednotlivých panelových domů a sídlišť pro zachování kvality bydlení a jeho zlepšování. Revitalizací panelových domů město současně brání zhoršení technického stavu budov. Projekty na opravu bytových domů se zaměřují převážně na celkové revitalizace bytových domů spočívajících v zateplování obvodových plášťů, střech a sklepních prostor, výměnu oken a dveří, opravy balkónů a lodžií, opravy výtahů, elektroinstalace či rozvodů vody a plynu. Tyto opravy jsou často doplněny opravou společných prostor bytových domů (zednické, natěračské práce). Část projektů pak je realizována na etapy, přičemž jednotlivé etapy v sobě zahrnují dílčí práce vedoucí k naplnění celkové revitalizace bytového domu.

Tyto revitalizace výrazně snižují energetickou náročnost staveb snížením spotřeby energií o více než 30 %, dále opravy zpomalují stárnutí budov a tím zamezují vzniku případných dalších poruch panelových domů, čímž je také výrazně prodloužena životnost těchto staveb o minimálně 30 let. Do budoucna investice na revitalizace bytových domů snižují náklady na následné opravy či úpravy. A v neposlední řadě se město Brno prostřednictvím revitalizace snaží zlepšit vzhled budov a tím zvýšit atraktivitu bydlení v panelových domech, která bezesporu vede ke zvýšení tržní hodnoty panelových domů.

Aktivní přístup k realizaci projektů revitalizací bytových, zejména pak panelových domů v majetku města Brna znatelně zlepšil stav bytového fondu města Brna.

Limitujícím faktorem se ovšem stává nedostatečné množství financí města, včetně již vyčerpaných či omezených státních dotací, které jsou potřeba na realizaci plánovaných záměrů města.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie:

DRÁPALOVÁ, Jana. *Regenerace panelových domů*: *krok za krokem*. Brno: ERA, 2006. ISBN 80-736-6054-7.

HÁJEK, Václav et al., 2004. *Pozemní stavitelství III: pro 3. ročník SPŠ stavebních*. 3. upravené vydání. Praha: Sobotáles. ISBN 80-86817-04-0.

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

LUX, Martin et al., 2002. *Bydlení - věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie.* 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství. ISBN 8086429121.

LUX, Martin et al., 2006. *Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR: 1. díl teoretický úvod*. Praha: Sociologické ústav Akademie věd České republiky. ISBN 80-7330-107-5.

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

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra et al., 2006. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové. ISBN 80-903813-0-8.

TEMELOVÁ, Jana a Luděk SÝKORA. Segregace: definice, příčiny, důsledky, řešení. In *Prevence prostorové segregace.* Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodověděcká fakulta, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005, s. 5-20. Dostupné z: http://everest.natur.cuni.cz/akce/segregace/publikace/Publikace_segregace.pdf.

TOMÍŠKOVÁ, Marie. Příprava programu regenerace panelových sídlišť v České republice. *Urbanismus a územní rozvoj* [online]. Brno: Ústav územního rozvoje, 1999, roč. I., č. 2, s. 16-18 [cit. 2012-03-03]. ISSN 1212-0855. Dostupné z: http://www.uur.cz/images/publikace/uur/1999/1999-02/03_sidliste.pdf.

Dokumenty dostupné online:

LUX, Martin, Martina MIKESZOVÁ a Petr SUNEGA. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením – mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. ISBN 978-80-7330-176-7. Dostupné z: http://www.disparity.cz/data/usr_048_default/nastroje_vylouceni.pdf

MIKESZOVÁ Martina, Martin LUX a Anne MORISSEAU. Potenciální finanční nedostupnost nájemního bydlení po deregulaci nájemného – regionální perspektiva. *Sociologický časopis/Czech sociological review*. 2009, roč. 45, č. 2, s. 315-342. ISSN 0038-0288. Dostupné z: http://sreview.soc.cas.cz/uploads/38eb91812a91d9a3d1cce947d7149f2802f8fa50_MikeszovaLux2009-2.pdf.

MULÍČEK, Ondřej. Prostorové aspekty současného vývoje brněnské maloobchodní sítě. *Urbanismus a územní rozvoj* [online]. Brno: Ústav územního rozvoje, 2007, roč. X., č. 6, s. 14-20 [cit. 2012-03-30]. ISSN 1212-0855. Dostupné z: http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2007/2007-06/03_prostorove.pdf.

MULÍČEK, Ondřej a Ida OLŠOVÁ. Město Brno a důsledky různých forem urbanizace. *Urbanismus a územní rozvoj* [online]. Brno: Ústav územního rozvoje, 2002, roč. V., č. 6, s. 17-21 [cit. 2012-04-01]. ISSN 1212-0855. Dostupné z: http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2002/2002-06/03_brno.pdf.

SILVER, Hilary a S.M. MILLER. Social Exlusion: The european approach to social disadvantage. *Indicators*. 2003, roč. 2, č. 2, s. 1-17. ISSN 1535–7449. Dostupné z: http://www.brown.edu/Departments/Sociology/faculty/hsilver/documents/silver_and_miller-european_approach_to_social_disadvantage.pdf

SUNEGA, Petr. Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice. *Sociologický časopis/Czech sociological review*. 2005, roč. 41, č. 2, s. 271-299. ISSN 0038-0288. Dostupné z: http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/soccas41_2_sunega.pdf

SÝKORA, Luděk et al. *Rezidenční segregace*. 1. vyd. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, 2010. ISBN 978-808-7147-252. Dostupné z: http://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/Sykora_ed_2010_Rezidencni_segregace.pdf.

Koncepční a strategické dokumenty:

Generel bydlení města Brna: analytické údaje o bytovém fondu a problematice bydlení. Třetí aktualizace. Brno, 2008. Dostupné z: http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-hospodarsky/bytovy-odbor/generel-bydleni-mesta-brna/.

Koncepce bydlení ČR do roku 2020. III. vyd. Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení, 2011. Dostupné z: http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.

Koncepce bytové politiky: Schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292. Ministerstvo pro místní rozvoj. 2005. Dostupné z: http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312.

Integrovaný plán rozvoje statutárního města Brna v problémové obytné zóně města pro programovací období 2007 – 2012. Brno. Dostupné z: http://ebookbrowse.com/dokument-iprm-final-pdf-d57673748.

Strategie bydlení města Brna: aktualizace 2009. Bytový odbor MMB. Brno, 2009. Dostupné z: http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/strategie_2009.pdf.

Strategie pro Brno. Kancelář primátora města Brna, Kancelář strategie města Brna. Brno, 2009. Dostupné z: http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/Strategie_pro_Brno/kompletni_strategie2009.pdf.

Legislativa:

ČESKO. Nařízení vlády č. 299 ze dne 25. července 2001 o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace domů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2001, částka 114, s. 6909. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/.

Internetové stránky:

ČESKO. ARNET ON LINE. *Zákony ČR onLine: Komplexní systém právních informací* [online]. Arnet On Line, © 2004-2011, [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: http://www.zakonycr.cz/.

ČESKO. ARCHIWEB.CZ. *Archiweb* [online]. Archiweb.cz, ©1997-2012, [cit. 2012-04-15]. Dostupné z: http://www.archiweb.cz/.

ČESKO. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Český statistický úřad* [online]. Český statistický úřad, ©2012, 2012-04-02 [cit. 2012-02-23]. Dostupné z: http://czso.cz/.

ČESKO. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Sčítání lidu, domů a bytů 2011* [online]. Český statistický úřad, ©2009-2012, 2012-01-20 [cit. 2012-02-23]. Dostupné z: http://www.scitani.cz/.

ČESKO. DOPRAVNÍ PODNIK MĚSTA BRNA. *DPMB: Dopravní podnik města Brna* [online]. Dopravní podnik města Brna, 2012, [cit. 2012-02-23]. Dostupné z: http://www.dpmb.cz/.

ČESKO. ECONOMIA. *Stavitel* [online]. Economia, Hospodářské noviny IHNED, © 1996-2012 [cit. 2012-04-12]. Dostupné z: http://stavitel.ihned.cz/.

ČESKO. EKOWATT. *Panelové domy* [online]. Ekowatt, 2012 [cit. 2012-04-12]. Dostupné z: http://panelovedomy.ekowatt.cz/.

ČESKO. HAVIT. *Businesscenter.cz* [online]. Havit, ©1998-2012 [cit. 2012-04-10]. Dostupné z: http://business.center.cz/.

ČESKO. KAMECHY.NET. *Kamechy: výstavba bytů v novém sídlišti Kamechy – BrnoBystrc* [online]. Kamechy, ©2006-2011 [cit. 2012-04-12]. Dostupné z: http://www.kamechy.net/.

ČESKO. MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Ministerstvo financí ČR, © 2005 [cit. 2012-03-10]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/index.html.

ČESKO. MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ. *MPSV*: *Ministerstvo práce a sociálních věcí* [online]. Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2012 [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: http://www.mpsv.cz/cs/.

ČESKO. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012 [cit. 2012-03-05]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/.

ČESKO. MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ, MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY. *MŠMT*: *Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy* [online]. MŠMT, ©2006 [cit. 2012-03-15]. Dostupné z: http://www.msmt.cz/.

ČESKO. STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *SFRB*: *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. Státní fond rozvoje bydlení, ©2011 [cit. 2012-03-10]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/.

ČESKO. STÁTNÍ FOND ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČESKÉ REPUBLIKY. *Státní fond životního prostředí České republiky* [online]. Státní fond životního prostředí, 2012 [cit. 2012-03-12]. Dostupné z: https://www.sfzp.cz/#.

ČESKO. STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO. *Brno* [online]. *Statutární město Brno*, ©2012, 2012-03-23 [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: http://www.brno.cz/.

ČESKO. TECHNOLOGY PARK BRNO, A.S. *Český technologický park Brno* [online]. Technology park Brno, ©2008 [cit. 2012-03-12]. Dostupné z: http://www.technologypark.cz/.

ČESKO. ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. *UUR*: *Ústav územního rozvoje* [online]. Ústav územního rozvoje - Petr Hladiš, ©2001-2012, 2011-03-23 [cit. 2012-04-10]. Dostupné z: http://www.uur.cz/.

EUROPEAN BUSINESS ENTERPRISE. Státní správa.cz. *Veřejné zakázky v ČR.* [online]. Eurapean business enterprise, ©2000-2012 [cit. 2012-03-12]. Dostupné z: http://vz.statnisprava.cz/.

BUSINESS MEDIA. *iMateriály* [online]. Business Media, ©2007-2010, [cit. 2012-03-22]. Dostupné z: http://www.imaterialy.cz/Clanky-Tema-mesice/Regenerace-panelovych-objektu-15-Sidliste-Novy-Liskovec.html.

GOOGLE. *Mapy Google* [online]. Google, ©2012, [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: http://maps.google.cz/maps?hl=cs&tab=wl.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA. Encyklopedie: Encyklopedie města Brna. *Brněnská sídliště.* [online]. Magistrát města Brna, 2012 [cit. 2012-04-10]. Dostupné z: http://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil_literatury&load=11796.

ÚŘAD VLÁDY ČR. *ISAP*: *Informační systém pro implementaci práva EU* [online]. Úřád vlády ČR, 2011 [cit. 2012-03-09]. Dostupné z: http://isap.vlada.cz/homepage.nsf/esduvod3.

.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

©	copyright
%	procento
a.s.	akciová společnost
aj.	a jiné
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
BVV	VeletrhyBrno
č.	číslo
ČR	Česká republika
ČSU	Český statistický úřad
DPMB	Dopravní podnik města Brna
EU	Evropská unie
HDP	hrubý domácí produkt
IDS JMK	Integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje
k.s.	komanditní společnost
LZPS	Listina základních práv a svobod
Kč	korun českých
m2	metr čtvereční
MF	Ministerstvo financí
MHD	městská hromadná doprava
mld.	miliarda
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MŠMT	Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy

např.	například
Obr.	obrázek
popř.	popřípadě
s.r.o.	společnost s ručeným omezením
Sb.	Sbírky
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SFŽP	Státní fond životního prostředí
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
Tab.	tabulka
tzn.	to znamená
USA	Spojené státy americké
UUR	Ústav územního rozvoje

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 Počet obyvatel Brna k 31. 12. 44
Obr. 2 Srovnání věkové struktury obyvatelstva města Brna v letech 2001 a 2011 45
Obr. 3 Průmyslové objekty v Brně 49
Obr. 4 Srovnání počtu zahájených a dokončených bytů v Brně v letech 2000 - 2010 65
Obr. 5 Poloha brněnských sídlišť 68
Obr. 6 Panelový dům na sídlišti Lesná 70
Obr. 7 Pohled na sídliště Brno-Lesná 70
Obr. 8 Brno-Bystrc v roce 1990 71
Obr. 9 Vizualizace výstavby Kamechy I – sídliště Bystrc 72
Obr. 10 Část Kohoutovického sídliště 73
Obr. 11 Letecký snímek sídliště Brno-Nový Lískovec 73
Obr. 12 Letecký snímek části Bohunického sídliště 74
Obr. 13 Vinohradské sídliště 75
Obr. 14 Výstavba panelového sídliště v Brně-Líšni, konstrukční typ B 70 76
Obr. 15 Současná podoba panelového domu Prostějovská 7, 9, 11 88

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 Seznam konstrukčních soustav panelový domů 16
Tab. 2 Průměrná míra nezaměstnanosti v Brně v letech 2006 - 2011 46
Tab. 3 Nezaměstnanost v Brně v letech 2006 - 2010 48
Tab. 4 Struktura trvale obydlených bytů v Brně dle právního důvodu užívání v letech 2001 a 2011 56
Tab. 5 Domovní fond města Brna 59
Tab. 6 Vývoj domovního a bytového fondu v městě Brně podle výsledků SLDB 59
Tab. 7 Obydlené byty města Brna dle právního důvodu užívání 60
Tab. 8 Bytový fond města Brna dle vlastnictví v letech 2005 - 2009 60
Tab. 9 Charakteristika bytových domů v Brně podle použitého materiálu nosných zdí k SLDB 2001 61
Tab. 10 Domovní a bytový fond Brna dle městských částí k 31. 12. 2007 62
Tab. 11 Trvale obydlené domy v Brně dle doby výstavby k SLDB 2011 63
Tab. 12 Bytová výstavba v letech 2000 - 2008 64
Tab. 13 Brněnská sídliště dle roku započetí výstavby 67

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P1 – Přehled veřejných zakázek Brna v letech 2006 – 2011 dle městských částí

PŘÍLOHA P I: PŘEHLED VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK BRNA V LETECH 2006 – 2011 DLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Městská část	Bytové domy	Rok	Druh opravy	Hodnota veřejné zakázky
Brno-Černovice	Kneslova Olomoucká	2006	Komplexní regenerace	**30 400 706 Kč**
Brno-Černovice	Přední Blatouchova Turgeněvova	2006	Komplexní regenerace	**25 281 848 Kč**
Brno-Komín	Řezáčova 869/58 Součkova 736/4, 737/6	2006	Komplexní regenerace	**8 367 145 Kč**
Brno-sever	Bieblova 7, 9 a 11	2006	Komplexní regenerace, nástavba	**33 535 064 Kč**
Brno-střed	Pellicova 43	2006	Stavební úpravy, nástavby	**12 280 350 Kč**
Brno-střed	Pellicova 41	2006	Stavební úpravy, nástavby	**12 015 506 Kč**
Brno-střed	Vlhká 4	2006	Komplexní regenerace	**18 103 273 Kč**
Brno-Vinohrady	Bzenecká 13,15,17 Mikulovská 4,6,8,9 Valtická 15,17 Pálavské náměstí 6,7,8 a 9	2006	Komplexní regenerace	**129 799 984 Kč**
Brno-Židenice	Svatoplukova 59,61,63	2006	Komplexní regenerace	**11 948 727 Kč**
Brno-Židenice	Skopalíkova 21, 23, 25	2006	Komplexní regenerace	**10 479 186 Kč**
Brno-Židenice	Skopalíkova 36, 38, 40	2006	Komplexní regenerace	**9 804 223 Kč**
Brno-Židenice	Svatoplukova 65, 67, 69	2006	Komplexní regenerace	**11 951 887 Kč**
Brno-Židenice	Strakatého 15, 17	2006	Komplexní regenerace	**8 807 389 Kč**
Brno-Bystrc	Vondrákova 17 a 19	2007	Komplexní regenerace	**15 950 000 Kč**
Brno-Bystrc	Píškova 14	2007	Komplexní regenerace	**7 671 383 Kč**
Brno-Bystrc		2007	Výměna, oprava balkónů	**5 833 800 Kč**
Brno-Královo Pole		2007	Komplexní regenerace	**24 658 459 Kč**
Brno-Líšeň		2007	Výměna oken a dveří	**6 571 429 Kč**
Brno-Líšeň		2007	Oprava, výměna výtahů	**510 233 Kč**
Brno-Líšeň		2007	Oprava střech	**6 571 429 Kč**
Brno-Líšeň		2007	Oprava rozvodů	**6 571 429 Kč**
Brno-Líšeň		2007	Malby, nátěry spol. sprostor	**6 571 429 Kč**
Brno-Líšeň		2007	Stavební úpravy, nástavby	**6 571 429 Kč**
Brno-Židenice	Markéty Kuncové 4	2007	Komplexní regenerace	**13 890 521 Kč**
Brno-Židenice	Strakatého 3-5	2007	Komplexní regenerace	**10 774 315 Kč**
Brno-Bystrc		2008	Výměna, oprava balkónů	**1 310 400 Kč**
Brno-Bystrc	Kachlíkova 6 a 8	2008	Komplexní regenerace	**22 179 730 Kč**
Brno-Bystrc	Valouškova 12	2008	Komplexní regenerace	**6 515 000 Kč**
Brno-Královo Pole	Chlupová 4,6	2008	Komplexní regenerace	**15 924 271 Kč**
Brno-Královo Pole	Chlupova 1,3,5,7	2008	Komplexní regenerace	**27 149 274 Kč**

Brno-Líšeň		2008	Výměna oken a dveří	**5 504 587 Kč**
Brno-sever	Bieblova 13, 15 a 17	2008	Komplexní regenerace, nástavba	**40 162 976 Kč**
Brno-Slatina		2008	Komplexní regenerace	**46 270 167 Kč**
Brno-Starý Lískovec	Dunajská 37,39,41,43 a 45	2008	Výměna oken a dveří	**12 001 685 Kč**
Brno-střed	Vídeňská 14	2008	Komplexní regenerace	**41 997 058 Kč**
Brno-Bystrc	Větrná 1,3,5 Heyrovského 20-30	2009	Výměna oken a dveří	**8 242 892 Kč**
Brno-Bystrc	Černého 39 a 41	2009	Komplexní regenerace	**22 506 020 Kč**
Brno-Bystrc	Kachlíkova 15	2009	Komplexní regenerace	**13 606 158 Kč**
Brno-Jundrov	Dubová 1-3-5	2009	Zateplení	**6 337 471 Kč**
Brno-Královo Pole	Tererova 2-10Jana Babáka 7	2009	Komplexní regenerace	**21 916 200 Kč**
Brno-Královo Pole	Herčíkova 1	2009	Výměna bytových jader	**19 120 871 Kč**
Brno-Královo Pole	Chlupova 4,6	2009	Komplexní regenerace	**548 872 Kč**
Brno-Královo Pole	Tererova 1-9 Jana Babáka 9	2009	Komplexní regenerace	**25 550 114 Kč**
Brno-Líšeň		2009	Komplexní regenerace	**72 110 591 Kč**
Brno-sever	Bieblova 34,36	2009	Komplexní regenerace	**8 005 541 Kč**
Brno-Slatina		2009	Komplexní regenerace	**56 220 589 Kč**
Brno-Starý Lískovec	Kurská 2, 4, 6 a 8 yjevská 1 a 3	2009	Komplexní regenerace	**12 112 467 Kč**
Brno-Vinohrady		2009	Komplexní regenerace	**105 435 406 Kč**
Brno-Židenice	Strakatého 7-9	2009	Komplexní regenerace	**13 463 178 Kč**
Brno-Bystrc	Laštůvkova 14,16,33,35,61-75 Wollmanova 1-11	2010	Výměna oken a dveří	**7 699 997 Kč**
Brno-Bystrc	Ečerova 2,4,6 a 8	2010	Komplexní regenerace	**25 860 293 Kč**
Brno-Bystrc	Opálkova 2,6,10,12 Větrná 1,3,5 Kachlíkova 9,11	2010	Oprava, výměna výtahů	**8 820 000 Kč**
Brno-Bystrc	Ondrouškova 1,3,5	2010	Komplexní regenerace	**20 993 863 Kč**
Brno-Černovice		2010	Oprava, výměna výtahů	**4 508 900 Kč**
Brno-Královo Pole	Bulharská 102	2010	Komplexní regenerace	**5 559 967 Kč**
Brno-Líšeň		2010	Výměna vstupů	**7 272 727 Kč**
Brno-Líšeň		2010	Oprava elektroinstalace	**19 090 909 Kč**
Brno-Líšeň		2010	Oprava rozvodů	**68 800 Kč**
Brno-Nový Lískovec	Svážná 3	2010	Komplexní regenerace	**14 722 430 Kč**
Brno-Řečkovice	Žitná 7	2010	Komplexní regenerace, nástavba	**22 778 622 Kč**
Brno-sever	Nejedlého 26-30 a 32-36	2010	Komplexní regenerace	**29 497 713 Kč**
Brno-sever	Bieblova 19, 21 a 23	2010	Komplexní regenerace, nástavba	**41 893 875 Kč**
Brno-Slatina	Tilhova Vlnitá	2010	Komplexní regenerace	**61 433 063 Kč**
Brno-Židenice	Skopalíkova 33,35,37	2010	Komplexní regenerace	**12 694 268 Kč**
Brno-Židenice	Skopalíkova 42, 44, 46	2010	Komplexní regenerace	**12 876 425 Kč**
Brno-Židenice	M. Kuncové 3 a,b,c	2010	Komplexní regenerace	**14 989 176 Kč**
Brno-Židenice	Strakatého 7/9	2010	Komplexní regenerace	**1 471 476 Kč**
Brno-Bystrc	Píškova 8,10,12	2011	Výměna oken a dveří	**1 689 264 Kč**

Brno-Bystrc	Wolmanova 7,9,11 Heyrovského 26, 28, 30	2011	Oprava, výměna výtahů	**5 712 000 Kč**
Brno-Bystrc	Opálkova 2, 10, 12 Vondrákova 7,9	2011	Výměna oken a dveří	**4 565 897 Kč**
Brno-Bystrc	Ečerova 2,4,6,8	2011	Oprava střech	**523 988 Kč**
Brno-Bystrc	Foltýnova 18,20,22	2011	Komplexní regenerace	**18 586 100 Kč**
Brno-Bystrc	Kachlíkova 6,8,10,13 Foltýnova 7,9,11 Valouškova 8,12 Píškova 14 Vondrákova 17,19,21,23	2011	Oprava, výměna výtahů	**12 152 000 Kč**
Brno-Líšeň		2011	Výměna bytových jader	**18 181 818 Kč**
Brno-Nový Lískovec	Svážná 23,25	2011	Komplexní regenerace	**8 898 762 Kč**
Brno-Nový Lískovec	Svážná 3	2011	Komplexní regenerace	**42 909 686 Kč**
Brno-sever	Francouzská 68	2011	Stavební úpravy, nástavby	**19 087 121 Kč**
Brno-sever	Francouzská 64	2011	Stavební úpravy, nástavby	**2 459 205 Kč**
Brno-sever	Francouzská 44	2011	Stavební úpravy, nástavby	**888 304 Kč**
Brno-sever	Francouzská 44	2011	Stavební úpravy, nástavby	**13 220 072 Kč**
Brno-sever	Spolková 3	2011	Stavební úpravy, nástavby	**24 929 795 Kč**
Brno-Žabovřesky		2011	Výměna oken a dveří	**17 989 285 Kč**
Brno-Židenice	Krásného 33,35,37 Krásného 45,47,49 Krásného 51,53,55 Mazurova 1,3,5 Souběžná 1,3,5 Souběžná 7,9,11	2011	Výměna oken a dveří	**9 087 502 Kč**
Cekem				**1 552 225 965 Kč**

Zdroj: Veřejné zakázky v ČR, 2000-2012, vlastní zpracování