



Ekonomická  
fakulta  
Faculty  
of Economics

Jihočeská univerzita  
v Českých Budějovicích  
University of South Bohemia  
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích  
Ekonomická fakulta  
Katedra aplikované matematiky a informatiky

Bakalářská práce

# Gentrifikace vnitřního města Českého Krumlova

Vypracovala: Petra Prokúpková  
Vedoucí práce: Doc. RNDr. Renata Klufová, Ph.D.

České Budějovice, 2020

# JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Akademický rok: 2018/2019

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Petra PROKÚPKOVÁ  
Osobní číslo: E17113  
Studijní program: B6208 Ekonomika a management  
Studijní obor: Obchodní podnikání  
Téma práce: Gentrifikace vnitřního města Českého Krumlova  
Zadávací katedra: Katedra aplikované matematiky a informatiky

### Zásady pro vypracování

Cílem bakalářské práce je identifikace a analýza eventálních projevů rurální gentrifikace ve vybrané oblasti. Nezbytnou součástí práce je nástin teoretických přístupů v oblasti rurální gentrifikace. Koncept rurální gentrifikace se tak objeví jako jedna z forem gentrifikace. Rurální gentrifikaci však nebyla věnována taková pozornost jako gentrifikaci ve městech. Na počátku 90. let 20. století již bylo možno v souvislosti s gentrifikací sledovat pět udišných, avšak přetrvávajících se přístupů, z nichž každý má určitou aplikovatelnost i v rurálním prostředí: gentrifikace jako třídní kolonizace a vyloučení, gentrifikace jako kapitálová investice, agenti gentrifikace a sociální rozdíly, gentrifikace, pohyblivá a reprodukční práce a gentrifikace a kultura. Z tohoto konceptu se pak bude odvíjet vlastní analytická část (zvolený přístup, volba dat, formulace hypotéz a způsobu jejich ověřování). Data získaná z vybraných zdrojů (ČSÚ, ČÚZK a další) poslouží jako základ pro zpracování vlastní analytické části. Součástí práce budou i mapy prostorové distribuce projevů tohoto procesu.

#### Metodický postup:

1. Studium odborné literatury – literární přehled – základní teoretické přístupy k hodnocení lidského a sociálního kapitálu, specifika zemědělských podniků.
2. Stanovení hypotéz.
3. Metodická část, akvizice dostupných dat.
4. Vlastní analytická část (výběrové testění, dílní analýzy).
5. Závěry a obecná doporučení.

Rozsah pracovní zprávy: 40 – 50 stran  
Rozsah grafických prací: dle potřeby  
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

#### Seznam doporučené literatury:

1. Michels, J. (2017). *Permanent Weekend: Nature, Leisure and Rural Gentrification*. Montreal: McGill-Queen's University Press.
2. Phillips, M. (1993). Rural gentrification and the process of class colonisation. *Journal of Rural Studies*, 9 (2), 123-140.
3. Phillips, M. (2002). The production, symbolisation and socialisation of gentrification: A case study of two Berkshire villages. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 27, 282-308.

4. Phillips, M. (2004). Other geographies of gentrification. *Progress in Human Geography*, 28 (1), 5-30.
5. Phillips, M. (2005). Differential productions of rural gentrification: illustrations from North and South Norfolk. *Geoforum*, 36, 477-494.
6. Phillips, M. (2009). Gentrification, Rural. In: Kitchin, R., Thrift, N. (eds.). *International Encyclopedia of Human Geography*. London: Elsevier, 368-375.
7. Scott, M. (2011). Exclusive Countrysides? Rural Gentrification, Consumer Preferences and Planning. *Planning Theory Practice*, 12 (4), 593-635.
8. Sigler, T. (2012). Is There Such a Thing As „Rural“ Gentrification? *Planetizen* - available online at <http://www.planetizen.com/node/54684>, retrieved 11/12/2013.
9. Smith, D., P. (2013). Reclaiming the 'Public' Lands: Community Conflict and Rural Gentrification. *Journal of Rural and Community Development*, 8 (3), 215-227.

Vedoucí bakalářské práce: doc. RNDr. Renata Klufová, Ph.D.  
Katedra aplikované matematiky a informatiky

Datum zadání bakalářské práce: 2. dubna 2019

Termín odevzdání bakalářské práce: 4. května 2020

  
doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parnová  
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
STUDENTSKÁ 11  
370 05 České Budějovice

  
doc. RNDr. Tomáš Mrkvička, Ph.D.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 30. dubna 2020

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. V platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to – v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou- elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českém Krumlově dne 30. 04. 2020

Petra Prokúpková

## Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat paní doc. RNDr. Renatě Klufové, Ph.D. za odborné vedení této bakalářské práce, za poskytnuté rady a trpělivost.

# Obsah

Obsah .....	6
1. Úvod.....	7
2. Pojem gentrifikace .....	9
2.1. Vysvětlení gentrifikace .....	10
2.1.1. Ekonomická teorie Rent Gap – produkční vysvětlení gentrifikace .....	11
3. Gentrifikace v postsocialistickém Česku .....	15
4. Charakteristika města Českého Krumlova a vymezení řešeného území .....	16
4.1. Vymezení řešeného území .....	16
4.2. Historie města.....	18
4.3. Socioekonomická analýza.....	18
4.3.1. Demografická analýza .....	18
4.3.2. Analýza ekonomických subjektů .....	21
4.4. Transformace města po roce 1989 .....	23
4.5. Shrnutí .....	25
5. Metodologie výzkumu .....	26
5.1. Metodický přístup .....	26
5.2. Stanovení hypotézy .....	27
5.3. Zdroje dat a sběr dat .....	28
5.4. Kategorizace vlastníků nemovitostí ve Vnitřním městě .....	29
6. Hodnocení projevů gentrifikace ve Vnitřním městě Českého Krumlova.....	31
6.1. Vysídlení původních obyvatel z Vnitřního města.....	31
6.1.1. Demografická analýza .....	31
6.1.2. Analýza aktuálních vlastníků nemovitostí ve Vnitřním městě .....	33
6.2. Analýza Rent Gap ve Vnitřním městě po roce 1989.....	34
7. Závěr .....	37
I. Summary .....	39
II. Seznam literatury .....	40
III. Seznam map, tabulek a grafů .....	43
IV. Přílohy.....	44

# 1. Úvod

Vnitřní města patřila v socialistickém období k ekonomicky, fyzicky i sociálně stagnujícím lokalitám. Většinou nebyla středem pozornosti centrálně plánované ekonomiky, přestože mnoho oblastí vyžadovalo modernizaci zastaralé zástavby. Charakteristické pro tyto lokality tedy byla nízká kvalita prostředí a koncentrace obyvatel s nižším sociálním statusem (Sýkora, 2017). Centra měst dávala proto příležitost investorům pro zhodnocení jejich investic.

Gentrifikace jako nástroj ekonomické, fyzické a sociální proměny některých částí měst je zatím spíše procesem neznámým i když v českém kontextu se o ní začíná stále více hovořit. Přes to široká veřejnost prakticky netuší, co tento pojem znamená.

Gentrifikace je zajímavým tématem pro akademický výzkum. Pokud se o gentrifikaci hovoří nebo je zkoumána, pak se to ve většině případů děje v souvislosti s většími městy, jako je Praha, Brno, Ostrava nebo České Budějovice. Já jsem se rozhodla toto téma otevřít v kontextu menšího města a identifikovat a analyzovat její průběh v Českém Krumlově, konkrétně v jeho historickém jádře – Vnitřním městě.

Město Český Krumlov za posledních 30 let výrazně změnilo jak svou vizuální podobu, tak ekonomickou a sociální strukturu. Tato změna byla zapříčiněna politickými a hospodářskými změnami v České Republice po roce 1989. Od sametové revoluce bylo centrum města Č. Krumlova značně komercializováno, došlo zde postupem času k několika procesům, k suburbanizaci, kontraurbanizaci, sociální prostorové diferenciaci a k úplné regeneraci zástavby.

Práce si klade za cíl, jak napovídá název Gentrifikace v oblasti vnitřního města Českého Krumlova, potvrdit, že tato oblast byla v období mezi lety 1989 a 2019 gentrifikována, nalézt zde a identifikovat projevy tohoto procesu.

V první části se zaměřuje na samotný pojem gentrifikace, jak vznikl, popisuje jeho různá teoretická vysvětlení především v západní „svobodné“ společnosti s pomocí zahraniční i české literatury. V těchto zemích byl proces detekován již po 2. světové válce. Na postsocialistické Česko se práce obrací až v druhé části, jelikož v zemích, „postižených“ komunistickým režimem byl proces zpomalen centrálně řízenou ekonomikou. Ve třetím oddílu bakalářská práce charakterizuje město Český Krumlov ze socio-ekonomického hlediska, popisuje historii města, jeho transformaci po roce 1989 a tím vysvětluje jeho atraktivnost pro příchod investorů, kteří v zchátralých nemovitostech nasáklých historií vidí lukrativní příležitost k výdělku nebo příležitost k podnikání.

Společně s teoretickou částí dává vstupní předpoklady pro výzkum a vymezuje zvolenou oblast Vnitřního města. Ve čtvrté kapitole práce popisuje zvolenou metodologii výzkumu a stanovuje hypotézy, které jsou v analytické části zkoumány. V závěru vyhodnotí identifikované projevy gentrifikace a tím potvrdí nebo vyvrátí její průběh ve Vnitřním městě Českého Krumlova.



## 2. Pojem gentrifikace

Gentrifikace je proces, ke kterému existuje mnoho definic. Základní charakteristika bývá u většiny autorů analogická, liší se většinou pouze pohledem autora na velikost urbánních změn ve vnitřním městě. Tato kapitola popisuje chápání gentrifikace podle různých autorů a nástin teoretických přístupů v oblasti gentrifikace.

Jako první slovo gentrifikace použila britská antropoložka Ruth Glassová v roce 1964 v souvislosti s Londýnem. Popsala jím změny, které byly pozorovány na trhu s bydlením a sociální struktuře v částech vnitřního Londýna. Viktoriánské dělnické čtvrti byly postupně „napadeny“ střední třídou a přizpůsobeny jejímu vkusu. Její použití tohoto termínu tehdy „obtěžovalo“ akademické pracovníky, kteří preferovali pojem revitalizace nebo renovace. Avšak původ slova byl zakořeněný ve složitosti tradičních anglických venkovských struktur. Byl navržen tak, aby poukázal na vznik takzvaných „nových městských šlechticů/panstva“ (Lees, Slater, Wyly, 2007).

Anglické slovo „Gentry“ původně odkazovalo na skupinu lidí urozeného původu, na společenském žebříčku spadající hned pod aristokracii. Dnes spíše odkazuje všeobecně na lidi s vyšším společenským postavením. Pojem gentrifikace měl tedy vyjadřovat pohyb vyšších společenských vrstev z venkova do center měst. Glassová identifikovala gentrifikaci jako komplexní proces zahrnující fyzické zlepšení bytového fondu, změny držby domů z pronájmu na vlastnictví, zvýšení cen a přemístění nebo nahrazení dělnické populace novou střední třídou. Ruth Glassová byla marxistkou<sup>1</sup> a sama gentrifikaci hodnotila jako škodlivý, sociálně nespravedlivý proces.

Gentrifikace jako termín se nakonec brzy rozšířila i mezi akademiky.

Slovník American Heritage (1982) definuje gentrifikaci jako „obnovení zhoršených urbánních oblastí, zejména v dělnických čtvrtích, střední a vyšší třídou“. Oxford American Dictionary (1980) vysvětluje gentrifikaci podobně jako „stěhování rodin střední třídy do městských částí, způsobující růst hodnoty majetku a mající sekundární efekt na vyhnání chudších rodin“.

Sýkora (1993) definoval gentrifikaci jako proces, při němž dochází k rehabilitaci obytného prostředí některých čtvrtí v centrálních částech velkých měst a k postupnému

---

<sup>1</sup> Marxismus je ucelenou teorií přeměny reálných poměrů ve společnosti, především změnou vlastnických vztahů pomocí revolučně vedeného třídního boje, cílem je dovést proletariát k revoluci nastolující beztřídní společnost, osvobozujícího člověka od společenského útlaku a rozvíjející jeho schopnosti a síly.

vytlačování a nahrazování původního obyvatelstva příjmově silnějšími vrstvami nově příchozích gentrifierů.

Hamnett (2003) pojem vysvětluje jako sociální a prostorový projev přechodu z průmyslového hospodářství na postindustriální hospodářství. Postindustriální ekonomika je založena na finančních, obchodních a tvůrčích službách. S tím souvisejí změny v povaze a umístění práce, ve struktuře profesní třídy, s výdělků a příjmy a mění se také struktura trhu s bydlením. Hamnettova analýza je zcela v souladu s analýzou Leyho (1994). Ten tvrdí, že jednou z klíčových charakteristik gentrifikace je to, že není rovnoměrně rozložena napříč různými městy, ale je zvláště soustředěna v relativně malém počtu velkých měst, jako jsou Londýn, New York, Paříž, Sydney, Toronto, Boston a San Francisco, kde byl zaznamenán přechod z průmyslové na postindustriální ekonomiku, kde se rozšířily profesionální a manažerské střední třídy a kde je pro bydlení starý bytový dům z 19. nebo začátku 20. století (ten je nejvýhodnější pro renovaci). Gentrifikace byla popsána i ve starších průmyslových městech, jako jsou Philadelphia (Smith, 1979) a Baltimore (Harvey, 1974), Glasgow (Bailey a Robertson, 1997), Manchester a Leeds (Dutton, 2003). Tento jev zde byl obecně méně výrazný, protože změny ve struktuře profesních a průmyslových tříd byly pomalejší.

Hamnett (2003) také vysvětluje důvod zájmu o gentrifikaci, když se v podstatě jedná o okrajový/bezvýznamný proces malých oblastí. Je to totiž ideální předmět zkoumání, neobvyklé a zajímavé téma pro výzkum.

## **2.1. Vysvětlení gentrifikace**

Akademická literatura, která se snaží zdokumentovat a vysvětlit vzestup gentrifikace, je velmi rozsáhlá a zakládá se na třech klíčových soupeřících vysvětleních.

První vysvětlení, předložené Leym (1996) a dalšími, tvrdí, že kořeny gentrifikace spočívají v měnící se průmyslové struktuře velkých měst s přechodem od zpracovatelského průmyslu k průmyslu založenému na službách a průvodní změnou struktury profesní třídy od člověka z manuální dělnické třídy k třídě, ve které stále více dominují profesionálové, manažeři a techničtí pracovníci ve finančním, kulturním a servisním průmyslu, ti jsou soustředěni ve velkých městech. Mluví se zde tedy opět o nové střední třídě.

Za druhé, a s tím související, což také tvrdí Ley (1980), Butler (1997) a další, že v důsledku těchto změn v třídním složení došlo také ke změnám v kulturní orientaci a preferencích a pracovních zákonitostech této nové střední třídy, které je predisponovaly k životu ve vnitřním městě, spíše než k dojíždění z předměstí (May 1996). Další autoři (Bondi, 1991; Warde, 1991; Butler a Hamnett, 1994; McDowell, 1997) také poukázali na význam měnících se vztahů mezi pohlavími, zejména na rostoucím významu 2-profesních domácností.

Třetí vysvětlení, oproti předchozím interpretacím tvrdí Smith (1979, 1987, 1996), že hybnou silou gentrifikace není nová střední třída, o jejíž existenci pochybuje, ale rostoucí mezera mezi hodnotou majetku a cenami půdy ve vnitřním městě. Smith věří, že to otevřelo rostoucí „mezeru v nájemném“ („rent-gap“<sup>2</sup>), která byla využita činností realitních agentů, developerů apod.. Ti kvůli zisku obnovili nebo rehabilitovali a gentrifikovali podhodnocené vnitřní město. Smithův výrok gentrifikaci představuje jako „stěhování kapitálu zpět do měst, ne lidí“. Podle jeho názoru je zaměření na kulturní hodnoty a rezidenční preference nové střední třídy odklon od klíčových otázek, které se týkají struktury trhu s nemovitostmi a jejího financování (Hamnett, 2003).

### **2.1.1. Ekonomická teorie Rent Gap – produkční vysvětlení gentrifikace**

Smith vyvinul sofistikovanou ekonomickou teorii týkající se rozvoje „Rent gap“ ve vnitřním městě, která se objevila v důsledku velké suburbanizace a devalorizace a opuštění mnoha amerických městských oblastí po válce.

V sedmdesátých letech se předpokládalo, že vyšší a střední třídy budou bydlet v rodinných domech na předměstích, zatímco nižší třídy zůstanou v nájemných domech vnitřních měst. Jednalo se o pojetí tzv. přirozených oblastí a nepředpokládalo se strukturální překračování hranic těchto oblastí - z prestižních předměstí do vnitřních měst dělnické třídy. Proto bylo pro tehdejší urbánní teoretiky velikým překvapením, když se začali do dělnických čtvrtí soustavně stěhovat první gentrifikátoři<sup>3</sup> ze střední třídy. Na tento nový fenomén „návratu do měst“ se ve vědeckém diskurzu nenašlo lepší vysvětlení než poukázání na proměny životního stylu a demografických podmínek, jak už bylo

---

<sup>2</sup> Originální anglický termín, v této práci bude dále rozveden v „Rent gap“ teorii

<sup>3</sup> Gentrifikátor je člověk, který přichází nahradit starou „nižší“ třídu

napsáno výše. Tato vysvětlení však nijak nepřispěla k objasnění důvodů, proč se proměnily preference typů bydlení.

Zásadní bod obratu pro vysvětlení městského vzkříšení představoval článek Neila Smithe (1979) „Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people“, kde rozvíjí nový způsob přemýšlení o návratu do měst otázkou: „Při rozhodování o rehabilitaci budov vnitřního města mívá jedna spotřebitelská priorita obvykle významnější postavení než ostatní – priorita ziskovosti, nebo lépe řečeno zajištění návratnosti finanční investice. Teorie gentrifikace by z tohoto důvodu měla vysvětlovat: Proč jsou některé čtvrtě vhodnější pro ziskovou revitalizaci, zatímco ostatní nikoliv? Jaké jsou podmínky této ziskovosti? Vysvětlení spotřebitelské suverenity bere za samozřejmé, že jsou určité oblasti zralé pro gentrifikaci, ačkoliv právě tyto podmínky jsou přesně tím, co by mělo být prostudováno.“

Aby Smith zodpověděl tyto otázky, vytvořil teoretický rámec „Rent gap“, kterým vysvětlil vytváření „mezer“ mezi potenciálními zisky gentrifikované nemovitosti a reálnými zisky před investicí. Rent-gap teorie představuje samotné jádro vysvětlování gentrifikace (dočkala se mnoha variant a úprav i v českém prostředí např. L. Sýkora 1993, 1996).

Rent-gap teorie odpovídá na otázku, jak je možné, že určitá čtvrť má potenciál ziskovějšího výsledku gentrifikace než jiná. Mimořádná ziskovost gentrifikace spočívá v rozsáhlé mezeře mezi reálnými zisky z existujících nemovitostí před revitalizací, a potenciálními zisky z renovované nemovitosti. Tato mezera mezi dosažitelným a reálným ziskem předvídá, zdali bude nemovitost vhodná anebo nevhodná pro komerční gentrifikaci. A rent-gap slouží jako jeden z klíčových indikátorů, podle kterých se investoři rozhodují, zdali je vhodné čtvrť gentrifikovat nebo nikoliv. Nerovnoměrný rozvoj jednotlivých lokalit ve městě, a tedy i nárůst rent-gap, vysvětluje Smith cyklickým pohybem kapitálu z jedné oblasti do druhé. Autor popisuje logiku, podle které investiční rozvoj oblasti vytváří bariéru pro její budoucí rozvoj, a je to právě nasycenost kapitálem, která vede k postupnému chátrání a ztrátě hodnoty. Na druhé straně je to zchátralý stav podfinancované oblasti, který vede k jejímu budoucímu rozvoji a novým investicím. V této souvislosti používá autor metaforu dětské houpačky, kdy si investoři přisednou na jednu stranu a svými investicemi přinesou oblasti rozvoj, zanedlouho však zatíží druhou stranu houpačky ziskem z první a investují jej k rozvoji jiné zchátralé oblasti, zatímco první oblast je vystavena chátrání. Podfinancování čtvrti je zásadní podmínkou pro přilákání investičního kapitálu. Lokality tak procházejí opakujícími se investičními cykly,

kdy každá lokalita nejprve projde rozvojem, a poté chátráním, které vytvoří příležitost nového investičního rozvoje.

Smith rent-gap definuje jako rozdíl mezi ekonomickým ziskem z aktuálně využívaných nemovitostí (Capitalized ground rent) a nejvyšší mírou ziskovosti, kterou poptávka dokáže akceptovat, v případě revitalizace nemovitosti (Potential ground rent). Rozdíl mezi potenciálními a reálnými zisky roste, kromě běžného chátrání časem například kvůli vývoji nových technologií, díky nimž mohou nemovitosti fungovat efektivněji a mohou tak zajistit vyšší zisk. Důležitý faktor rozevírání rent-gap představuje reprezentace místa ve společenském diskurzu. Mnohé čtvrti mohou být blízko centra, s dobrou obsluhností veřejnou dopravou a jinými klady, ale díky okrajovému vnímání čtvrti jsou reálné zisky z užívání nemovitostí významně nižší než v okolních čtvrtích (Lees, Slater, Wyly 2007).

Investiční strategie producentů gentrifikovaného bydlení není nijak složitá: nejdůležitější je vytipovat zajímavě položenou lokalitu s dostatečně rozevřeným rent-gap, to slibuje na jedné straně relativně nízkou vstupní cenu při nákupu a na druhé straně slibuje uzavřením rent-gap vysoký zisk z prodeje nebo pronájmu.

Dalším bodem je přestavba nemovitostí tak, aby odpovídaly potřebám ideálních nájemníků ze střední nebo vyšší třídy. Prakticky to znamená například navyšování výměru čtverečních metrů, proměnu prostorového uspořádání, použití zajímavějšího designu nebo dražších materiálů. Třetím krokem je marketingová proměna obrazu místa, která gentrifikované byty či prostory zabalí do přitažlivého obalu.

Každý proces gentrifikace brzdí zvažování rizika návratnosti investice, jakou je proměna posuzování rizikovosti investice do transformace čtvrti otevírající nové fáze gentrifikace. V prvotní fázi gentrifikace se do podfinancované čtvrti stěhují pouze pionýrští gentrifikátoři z řad vysokoškolských profesorů, umělců a architektů, kteří z vlastních prostředků rekonstruují architektonicky vzácné budovy a vytvářejí malé komunity uvnitř dělnické čtvrti. Pionýrští gentrifikátoři nemívají přístup k bankovním úvěrům, s odkazem na neschopnost nemovitostí v marginalizovaných čtvrtích být dostatečnou zárukou oproti vypůjčenému kapitálu. Komunita pionýrských gentrifikátorů zanedlouho přiláká první investory, kteří se pokouší komodifikovat bydlení nedaleko umělecké komunity. Tato druhá fáze už bývá obvykle podpořena úvěry bank. Rizikovost oblasti v přerodu a na půli cesty od dělnické čtvrti ke čtvrti střední třídy je přijatelná s vyšší úrokovou mírou. Ve třetí fázi je už většině investorů jasné, že se rent-gap dříve nebo později uzavře a není problém od bank sehnat výhodné úvěry. V tuto chvíli na scénu

nastupují drobní investoři, pro které je investice do gentrifikované oblasti ideální formou jak zhodnotit své peníze. Dále se zapojují spekulující investoři nakupující nemovitosti, aby je mohli později výhodněji prodat, a tak ještě více roztácejí cenovou spirálu. Uzavírání rozsáhlých rent gap přinášejí investorům nebývalé příjmy. Lees, Slater a Wyly citují zprávu Anne Power „David and Goliath“ z roku 1973, která dokumentuje gentrifikaci londýnské čtvrti Barnsbury, kde se investorům Dove Brothers podařilo vykoupit řadu nemovitostí pod 2000 liber. Po vystěhování původních dělnických obyvatel se jim stejné nemovitosti podařilo prodat v rozmezí 10 000 až 12 000 liber (Lees, Slater, Wyly 2007).

Další nebývalý ekonomický úspěch popisuje Luděk Sýkora v práci o gentrifikaci Vinohrad, kde cituje Nikolase Kirke, kterému se podařilo vystěhovat nájemníky vinohradských bytů s regulovaným nájemným 370 Kč měsíčně, zařídit je v západním stylu a pronajmout cizincům, na které se regulace nájemného nevztahovala. Během pouhých šesti týdnů se Kirkeho firmě podařilo zvýšit nájemné na 16 000 korun za měsíc, což je 43 násobek původního nájemného (Sýkora, 1996).

### 3. Gentrifikace v postsocialistickém Česku

Centrálně plánovaná ekonomika a státem řízený osobní život nebyly pro gentrifikaci v socialistické zemi úplně vhodné podmínky. Můžeme říci, že ji téměř znemožňovaly. Po vládním převratu v roce 1989 došlo v České Republice k zásadním politickým a ekonomickým změnám. Stejně tak jako v západních vyspělých kapitalistických zemích se proces gentrifikace začal objevovat i tady. Jádra, centra i navazující zástavba měst se postupně proměňovaly.

Za socialistické éry se pozornost soustředila především na sídlištní výstavbu na okraji měst, stavební fond v jádrech chátral, v některých případech vyústil až v demolici domů. Často se také přistupovalo k nekvalitním a provizorním opravám, což dále degradovalo především bytový fond, který neefektivním způsobem udržovaly tehdejší bytové podniky (Hořejší, Sedlák 2001). Mladší lidé odcházeli převážně do nové bytové výstavby na sídlištích. Zhoršením demografické struktury v důsledku odchodu mladších lidí do bytů na sídlištích a umrtvením komerční činnosti v parterech domů se prohloubil celkový úpadek center měst.

Avšak ještě v devadesátých letech minulého století většinou vnitřní města prodělávala jen selektivní regeneraci. Ve většině čtvrtí spíše pokračoval úpadek kvality rezidenčního prostředí a zintenzivňovala se koncentrace nízkopříjmových skupin obyvatel. Hlavními důvody byly stále probíhající systémové transformace (Sýkora 2005).

Sýkora (2005) uvádí tři základní aspekty gentrifikace v postsocialistických státech: fyzický a sociální úpadek za socialismu, nástup nové společenské vrstvy gentrifierů a průběh institucionálních reforem, především privatizace. První faktor je spjatý s nástupem kapitalismu a komodifikací<sup>4</sup> městského prostoru, kdy zvýšená atraktivita blízkosti městského centra ovlivňuje nárůst cen pozemků ve vnitřním městě (Smith 1996).

Prvopočáteční náznaky procesu gentrifikace, které u nás někteří odborníci (Hoffman, Musil 1998; Sýkora 1996) identifikují, jsou znatelné se značným zpožděním oproti jiným městům vyspělých států světa.

---

<sup>4</sup> Komodifikace je proces, při kterém se z objektů, znaků, událostí, vlastností, lidské práce či lidí samotných stávají předměty směny, podléhající mechanismům trhu (wikipedia.org)

## 4. Charakteristika města Českého Krumlova a vymezení řešeného území

### 4.1. Vymezení řešeného území

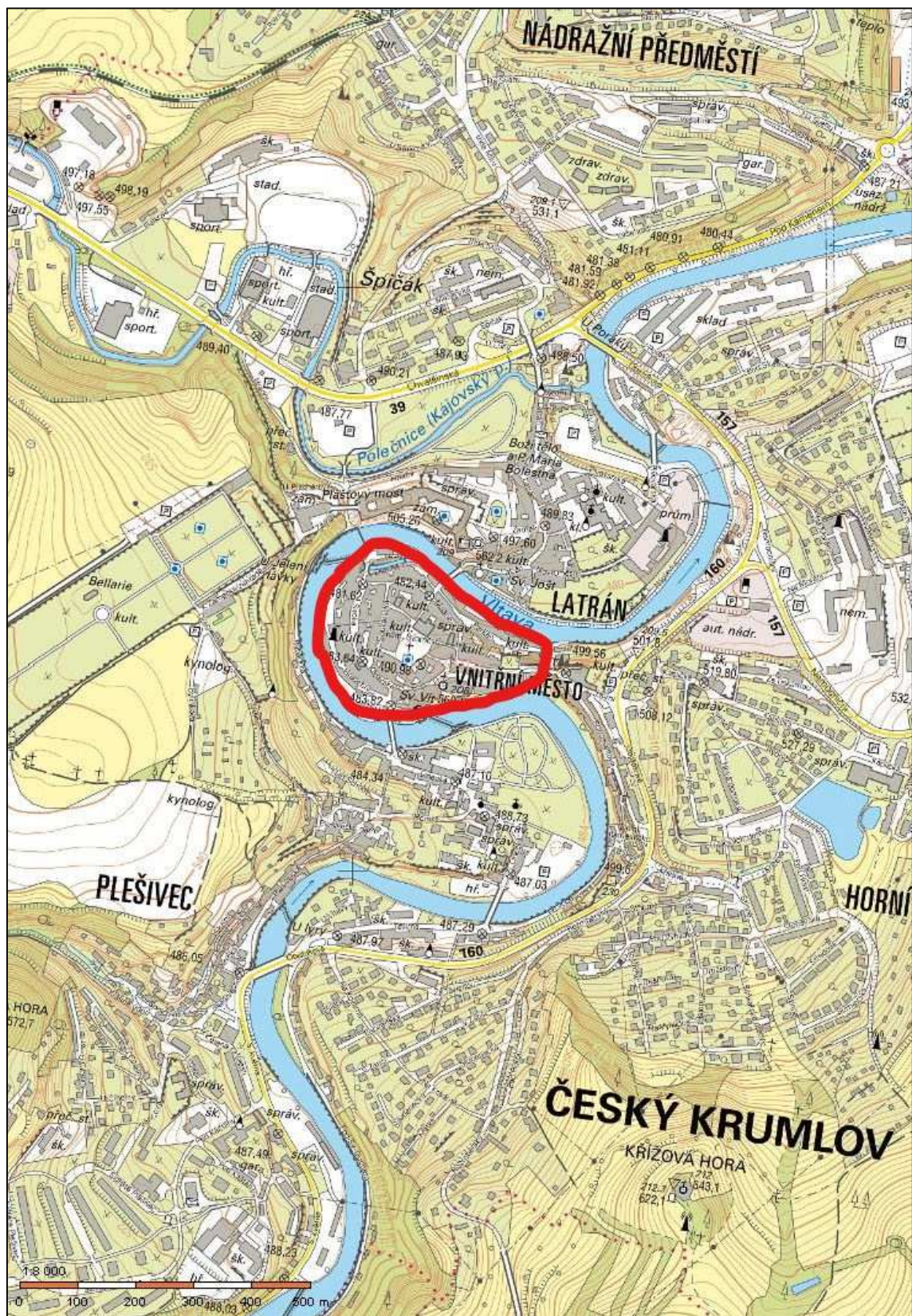
Procesem gentrifikace v oblasti města Český Krumlov se zatím nezabýval žádný výzkum, proto byla pro práci zvolena právě tato lokalita. Výzkum se zaměří především na vnitřní historickou oblast, administrativní celek Vnitřní město, kde dochází k gentrifikaci spojené zejména s cestovním ruchem.

Ve Vnitřním městě se jedná o ulicovou zástavbu několikapatrových historických budov, jejímž centrem je náměstí Svornosti. Řešené území je kompletně ohraničeno meandrem řeky Vltavy. Od západu procházejí oblastí ulice Hradební, která je typická svou industriální a uměleckou atmosférou (genius loci), s ní rovnoběžná ulice Široká. Širokou ulici kolmo od severu protínají ulice Dlouhá, Panenská a Kájovská. Jejich druhé konce spojuje ulice Soukenická. Mezi řekou Vltavou a náměstím na jihozápadě prochází ulice Kájovská a na straně jihovýchodní ulice Kostelní. Na severní straně od náměstí pak najdeme Radniční, z které vycházejí ulice Masná, Šatlavská a Parkán, ty vedou východním směrem. Z Náměstí až k hlavní krumlovské silnici jde ulice Horní.

Řešené území Vnitřní město má v rámci celého Českého Krumlova spíše nevýhodnou polohu. Sice se jedná o jádrovou oblast, ale není zde řešena dopravní infrastruktura. Historické centrum je pěší zónou, není dopravně přístupné. Auta zde projíždějí pouze s povolením od městského úřadu, hromadná doprava vůbec. Ulice jsou dlážděné kostkami. V blízkém dosahu není žádný obchodní dům ani velkoobchodní prodejna potravin.



Mapa 1 Vymezení řešené oblasti Vnitřního města Český Krumlov



Zdroj: Petra Prokúpková, Český Krumlov, 3. 1. 2020, EF JČU v Č. Budějovicích, zdroj ČÚZK

## **4.2. Historie města**

K největšímu rozkvětu tohoto malebného města došlo za vlády pánů z Rožmberka (1302 - 1602), kteří z Českého Krumlova učinili sídelní město. Rozvíjela se řemesla a obchod, stavěly se honosné měšťanské domy, město bylo nadáno nejrůznějšími právy, jako právem mílovým, várečným, trhovým. Byly vystavěny masné krámy, pivovary, dvakrát ročně se konal jarmark. K roku 1376 čítalo město 96 domů. Tehdy ležel Krumlov v místě, kde docházelo ke kontaktům mezi českým vnitrozemím, rakouským a bavorským podunajským prostorem a severní Itálií a tato skutečnost se projevila i na tváři města a zámku, již vtiskla neopakovatelnou podobu italské renesance. V roce 1601 byl kvůli velkému zadlužení Krumlov postoupen Petrem Vokem z Rožmberka císaři Rudolfovi II.

Třicetiletá válka přinesla městu novou vrchnost a to štýrský rod Eggenbergů. Eggenbergové měli Český Krumlov po tři generace a teprve v té třetí tento rod výrazněji ovlivnil vzhled města i zámku velkorysou stavební činností a bohatým kulturně společenským děním. S vymřením rodu Eggenbergů nastupují na Krumlov jejich dědicové – Schwarzenberkové. V této době získalo město svou barokní podobu. Od 19. století se kromě zrušení městských hradeb žádné zásadní změny neodehrály a centrum si tak zachovalo svou historickou podobu (Flašková, 1999).

V roce 1963 bylo město prohlášeno městskou památkovou rezervací, v roce 1989 byl areál zámku vyhlášen národní kulturní památkou a spolu s historickým centrem města je od roku 1992 zapsán na seznamu světového kulturního dědictví UNESCO.

## **4.3. Socioekonomická analýza**

Český Krumlov je město s 12.981 obyvateli (k 01. 01. 2020, zdroj ČSÚ) v Jižních Čechách. Rozděluje se do 8 administrativních celků. V této práci je řešen celek Vnitřní město v samém centru historické části.

### **4.3.1. Demografická analýza**

Na počátku 20. století docházelo k nárůstu počtu obyvatel, do města migrovali obyvatelé z venkovských oblastí. V důsledku toho došlo k průmyslovému rozvoji města. S odchodem německé menšiny po druhé světové válce poklesl počet obyvatel, poté až do roku 2001 je evidován stálý přírůstek.



Nárůst počtu obyvatel v devadesátých letech (od roku 1993) byl zapříčiněn především vybudováním panelového sídliště Mír, tedy dalších ubytovacích kapacit a následně potom vlivem nové výstavby a připojení okolních obcí.

Z grafu 1 je zřetelný dlouhodobý úbytek počtu obyvatel města Český Krumlov od roku 1998. V roce 2013 eviduje Český Krumlov 13 235 obyvatel, což je o 1 370 obyvatel méně než v roce 1997, tedy v roce, kdy je evidován historicky nejvyšší počet obyvatel města. Tehdy žilo ke dni 31. prosince 1997 v Českém Krumlově 14 623 obyvatel (Tabulka 1). Za celé sledované období poklesl počet obyvatel o cca 7%. Jedním z důvodů postupného vystěhovávání z Českého Krumlova jsou cenově obtížně dostupné pozemky a nemovitosti ve městě. Vlna stěhování z Českého Krumlova se začala zvedat v roce 1998 a s mírnou pauzou v roce 2001 zamířila strmě vzhůru v letech 2002 a 2004. Celkem se za tyto čtyři roky odstěhovalo z města téměř 1 500 obyvatel.

Za jeden z hlavních důvodů lze považovat především probíhající trend suburbanizace, v rámci kterého dochází k vystěhovávání obyvatel z centrálních oblastí města na jeho okraj a velmi často do okolních obcí. Ty nabízí cenově dostupné bydlení v klidu a v dojezdové vzdálenosti a poskytují ideální zázemí pro rodiny. Nově osídlenými lokalitami jsou např. obec Dolní Třebonín, Zubčice, novostavby v Kájově a další (Kolektiv autorů, 2015).

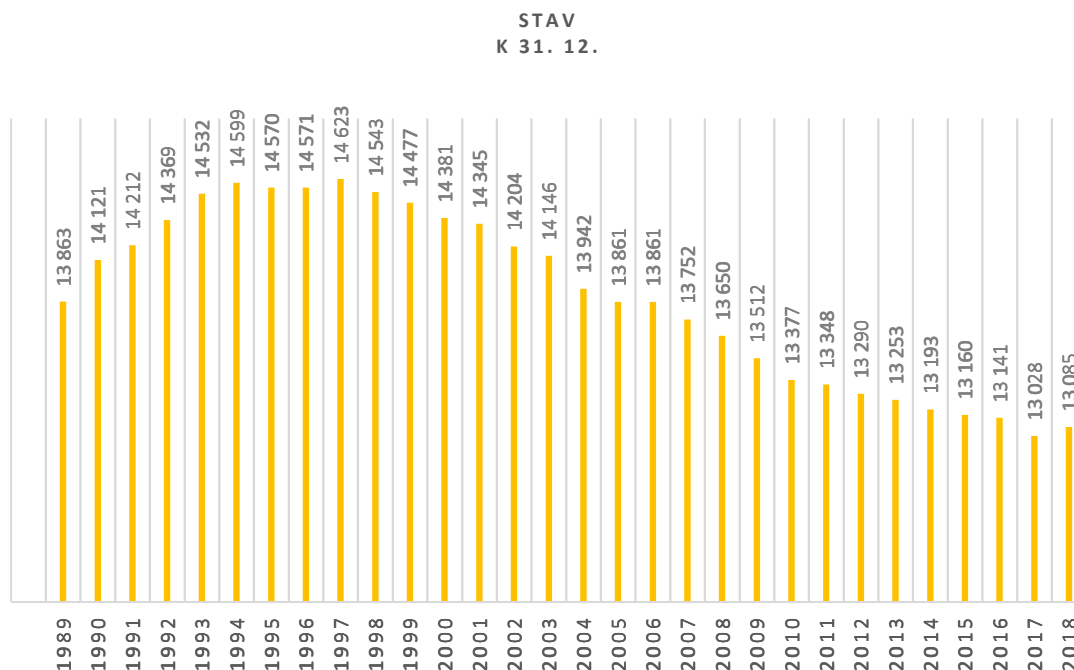
Tabulka 1: Vývoj počtu obyvatel Českého Krumlova v období 1989 - 2018

Rok	Střední stav	Stěhování			Přirozený přírůstek	Stav 31. 12.
		přistěhovalí	vystěhovalí	přírůstek stěhov.		
1989	13 723	627	336	291	52	13 863
1990	13 991	576	359	217	41	14 121
1991	14 165	459	377	82	102	14 212
1992	14 283	391	333	58	99	14 369
1993	14 474	368	306	62	101	14 532
1994	14 553	272	278	-6	73	14 599
1995	14 571	256	312	-56	27	14 570
1996	14 583	259	306	-47	48	14 571
1997	14 609	300	283	17	35	14 623
1998	14 616	227	339	-112	32	14 543
1999	14 542	226	312	-86	20	14 477
2000	14 417	170	290	-120	24	14 381
2001	14 382	203	311	-108	-18	14 345
2002	14 270	232	386	-154	13	14 204
2003	14 188	284	358	-74	16	14 146
2004	14 070	229	423	-194	-10	13 942
2005	13 961	337	403	-66	-15	13 861
2006	13 855	315	381	-66	66	13 861
2007	13 783	302	440	-138	29	13 752

2008	13 709	262	412	-150	48	13 650
2009	13 571	278	425	-147	9	13 512
2010	13 413	315	472	-157	22	13 377
2011	13 402	263	388	-125	-5	13 348
2012	13 319	307	377	-70	12	13 290
2013	13 255	335	367	-32	-5	13 253
2014	13 182	372	431	-59	-1	13 193
2015	13 154	342	370	-28	-5	13 160
2016	13 167	331	369	-38	19	13 141
2017	13 044	349	447	-98	-15	13 028
2018	13 056	353	321	32	25	13 085

Zdroj: Vlastní zpracování, zdroj ČSÚ 2020

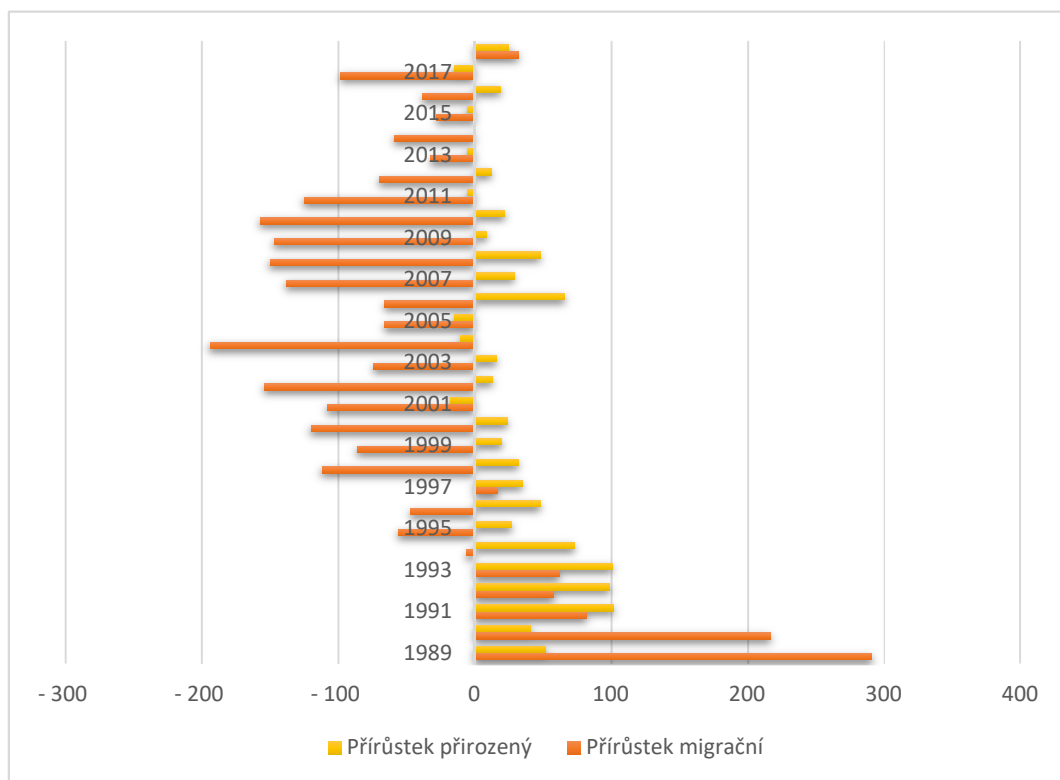
Graf 1: Vývoj počtu obyvatelstva Českého Krumlova 1989 – 2018



Zdroj: Vlastní zpracování, zdroj ČSÚ 2020

Migrační přírůstek je projevem atraktivity obce, kterou podmiňují faktory jako cenová dostupnost, prostředí - jeho kvalita a atraktivita. Migrační ztráta obce signalizuje negativní jevy. Pohyb obyvatelstva znázorňují 2 ukazatele, kterými jsou přírůstek přirozený a migrační. Dlouhodobě záporné migrační saldo (Graf 2) je důvodem poklesu počtu obyvatel města Český Krumlov. Od roku 1997 až do roku 2018 je migrační saldo v minusových hodnotách.

Graf 2: Vývoj pohybu obyvatelstva v letech 1989-2018



Zdroj: Vlastní zpracování, zdroj ČSÚ 2020

#### 4.3.2. Analýza ekonomických subjektů

V Českém Krumlově je aktuálně 3 864 aktivních ekonomických subjektů (Tabulka 2). Největší část z celkového počtu tvoří kategorie Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku (68,5%). Více zastoupená je také Společnost s ručením omezeným (13,9%).

Ve Vnitřním městě aktivně podniká 247 subjektů (Tabulka 3). Zde největší podíl (46,2%) také tvoří Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona a společnost s ručením omezeným 30,8%. K další čteněji zastoupené kategorii patří Spolek (10,9%) a fyzická osoba podnikající dle jiných zákonů než živnostenského a zákona o zemědělství nezapsaná v obchodním rejstříku (2,8%). Tyto kategorie pojímají 90,7% všech podnikatelských subjektů vnitřního města.

Tabulka 2: Podnikatelské subjekty se sídlem v Č. Krumlově dle počtu zaměstnanců

Český Krumlov															
Kategorizace NACE		1 - 5 zaměstnanců	10 - 19 zaměstnanců	100 - 199 zaměstnanců	20 - 24 zaměstnanci	200 - 249 zaměstnanců	25 - 49 zaměstnanců	250 - 499 zaměstnanců	50 - 99 zaměstnanců	500 - 999 zaměstnanců	6 - 9 zaměstnanců	Bez zaměstnanců	Neuvedeno	Celkový součet	%
101	Fyz. os. podnikající dle živ. zákona	84	1								7	1 067	1 488	2 647	68,5%
105	Fyz.osoba ost.	35										84	34	153	4,0%
107	Zem.podnik. - FO	1										23	16	40	1,0%
111	Veřejná obch.společnost	3											4	7	0,2%
112	Společnost s r.o.	174	22	1	1	1	6	3	6	2	29		291	536	13,9%
117	Nadace	1											2	3	0,1%
118	Nadační fond												4	4	0,1%
121	Akciová společnost	6							1	1	3		10	21	0,5%
141	Obecně prospěšná spol.	1	2		1		3				1			8	0,2%
145	Společen.vlast.jednot.												147	147	3,8%
205	Družstvo	1	1										1	3	0,1%
325	Org. složka státu								1					1	0,0%
331	Příspěvková organizace		8		1		5		3		2			19	0,5%
424	Zahr.fyzická osoba	1										14	20	35	0,9%
706	Spolek	4									1		186	191	4,9%
731	Org.jednotka sdružení												1	1	0,0%
733	Org.jedn.odborové org. a org.zaměstnavatelů												1	1	0,0%
736	Pobočný spolek	3											36	39	1,0%
741	Stav.org.-profesní kom.	1												1	0,0%
761	Honební společenstvo												6	6	0,2%
801	Obec nebo m.část hl.m.			1										1	0,0%
Celkový součet		315	34	2	3	1	14	3	11	3	43	1 188	2 247	3 864	100,0%

Zdroj: Vlastní zpracování, zdroj ČSÚ 2020

Tabulka 3: Podnikatelské subjekty se sídlem ve Vnitřním městě Č. Krumlova dle počtu zaměstnanců

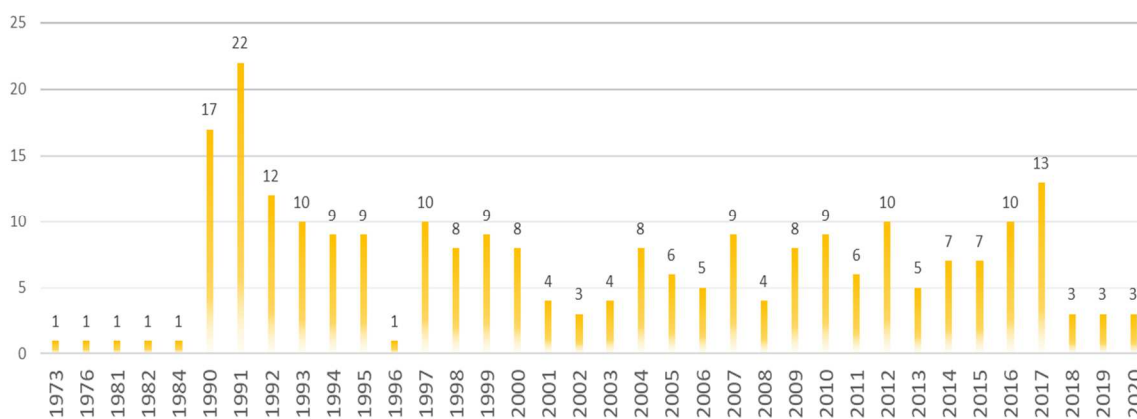
Vnitřní město													
Kategorizace NACE		1 - 5 zaměstnanců	10 - 19 zaměstnanců	100 - 199 zaměstnanců	25 - 49 zaměstnanců	50 - 99 zaměstnanců	6 - 9 zaměstnanců	Bez zaměstnanců	Neuvedeno	Celkový součet			%
101	Fyz. os. podnikající dle živ. zákona	8					1	47	58	114			46,2%
105	Fyz.osoba ost.							4	3	7			2,8%
107	Zem.podnik. - FO							2		2			0,8%
111	Veřejná obch.společnost	1								1			0,4%
112	Společnost s r.o.	27	8			2	5		34	76			30,8%
117	Nadace	1								1			0,4%
118	Nadační fond								1	1			0,4%
121	Akciová společnost						3		1	4			1,6%
141	Obecně prospěšná spol.		1							1			0,4%
331	Příspěvková organizace		2		1					3			1,2%
424	Zahr.fyzická osoba							1	2	3			1,2%
706	Spolek	1							26	27			10,9%
736	Pobočný spolek								3	3			1,2%
761	Honební společenstvo								3	3			1,2%
801	Obec nebo m.část hl.m.			1						1			0,4%
Celkový součet		38	11	1	1	2	9	54	131	247			100,0%

Zdroj: Vlastní zpracování, zdroj ČSÚ 2020

Ve Vnitřním městě Českého Krumlova je 247 aktivních ekonomických subjektů, z nichž 99 vykazuje kategorii CZ NACE definovanou pod sektor cestovního ruchu, to je 40,1%. 13 subjektů se zabývá činností definovanou pod sektorem činnost v oblasti nemovitostí (5,3%).

Graf 3 přesně koresponduje s transformací hospodářství po roce 1989, ukazuje, kolik ekonomických subjektů bylo založeno v jednotlivých letech od roku 1973 až do roku 2020. Před revolucí byla zaregistrována pouze Obec, 1 pobočný spolek, 2 příspěvkové organizace a 1 fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona. Velký „boom“ nastal až s rokem 1990. V období 1990 – 1999 došlo k registraci 107 subjektů, z nichž celá 1/5 v roce 1991, kdy byla započata privatizace krumlovských nemovitostí. V letech 2000 až 2009 to bylo 59 a 2010 až 2019 vzniklo 73 subjektů.

Graf 3: Počet založených ekonomických subjektů v jednotlivých letech od 1973-2020



Zdroj: Vlastní zpracování, zdroj ČSÚ 2020

#### 4.4. Transformace města po roce 1989

Český Krumlov v roce 1989 bylo, obrazně řečeno, město, ve kterém pod šedí a oprýskanou omítkou dřímala Popelka (Šárka Tittelbachová, 2011).

I když většina vnitřních měst ještě v devadesátých letech minulého století prodělávala pouze selektivní regeneraci. Ve většině čtvrtí spíše pokračoval úpadek kvality rezidenčního prostředí a zintenzivňovala se koncentrace nízkopříjmových skupin obyvatel. Ve vnitřním městě Českého Krumlova tomu však bylo jinak.

Obrovský ekonomický potenciál tehdy spal v polorozpadlém městě. Hned po prvních svobodných volbách v roce 1990 si městská samospráva stanovila vizi, že se Český Krumlov stane významným turistickým cílem. Cestovní ruch byl určen jako hlavní

ekonomická aktivita, která městu přinese největší příjmy, přičemž majetek města měl sloužit jako katalyzátor, který by přilákal jak domácí, tak zahraniční kapitál.

Odhad oprav centra Českého Krumlova byl stanoven na 6 mld. Kč a to si samotné město nemohlo dovolit. Jen v oblasti vnitřního města se jednalo o 175 nemovitostí, celkové číslo bylo 277.

Záměr, který zastupitelstvo obce v čele se starostou Janem Vondroušem připravilo po revoluci, bylo vytvořit akciovou společnost, do níž se vložila část portfolia nemovitostí a s tímto portfoliem se hospodařilo jako s městským majetkem. Jedna část portfolia, s kterou si město finančně nevědělo rady, byla nabídnuta k privatizaci pro fyzické osoby.

Ve zprávě Strategie rozvoje ČKRF<sup>5</sup> z roku 1992 stojí, že firmou American Appraisal byl odhad celkové hodnoty nemovitostí fondu určen na závratné částky, mezi 395 300 000 až 489 350 000 korun (tehdejších Kčs). Avšak účetní hodnota – ve shodě s československými účetními metodami – by nepřevýšila 200 000 000 Kčs. Portfolio ČKRF obsahovalo 58 nemovitostí.

V první linii byly do privatizace nabídnuty tři čtvrtiny budov. Objekty si mohli s přednostním právem koupit podle vyhlášky (Příloha 1) buď ti, kteří v nemovitosti bydleli, nebo ti, kdo v objektech již měli živnost. Podmínky privatizace tedy zvýhodňovaly místní občany a podnikatele. Ti si na nákup mohli v bance půjčit 0,5 – 1 milion korun, na rekonstrukci podle velikosti 2 - 5 milionů korun. Objekty v centru před válkou patřily z 90% Němcům, proto se na ně nevztahovaly restituce.

V historickém jádru na přelomu 80. a 90. let zůstávali umělci, intelektuálové, nízkopříjmové domácnosti, staří lidé a romská menšina. Českokrumlovský rozvojový fond zabezpečil ubytování lidem, kteří se kvůli rekonstrukcím či investičním záměrům museli přestěhovat z centra města do fondem na 100 let od města pronajatého a následně zrekonstruovaného panelového domu Za Nádražím.

V prvním desetiletí transformace vykazovala oblast vysoký rozvojový potenciál. V důsledku předchozího úpadku se vytvořil značně velký rozdíl mezi současným využitím lokality, její hodnotou a potencionálním možným využitím. V tom případě, že by došlo k rekonstrukci, přestavbě a novému využití.

Historické jádro bylo skutečně kompletně revitalizováno. Většina původních obyvatel se přestěhovala do panelových sídlišť na okraji města. Maloobchod a drobné služby byly decentralizované mimo centrum.

---

<sup>5</sup> Zkratka pro Českokrumlovský rozvojový fond, dále jen ČKRF



Lokalita jádra města díky tomu zažila velké oživení, fyzickou regeneraci, expanzi, restrukturalizaci, funkční transformaci a vyšší ekonomické využití, ale také např. úbytek bytových ploch.

#### **4.5. Shrnutí**

Předešlé kapitoly nastínily, jakou úlohu mohly sehrát podmínky, které nastaly v 90. letech minulého století v procesu gentrifikace v centru Českého Krumlova. Jedná se o lokalitu s tradičně vyšším sociálním statusem, během období komunismu se sem stěhovala sociálně slabší populace, což způsobilo pokles sociálního statusu a chátrání bytového fondu. Vznikl mnohonásobný rozdíl mezi nákupní a prodejní cenou nemovitostí po investici a rozdíl ve výnosech tržně pronajímaných prostor. Tím byl identifikován proces přímo směřující k gentrifikaci.

Z města zmizely levné obchody a drobné služby. Tato lokalita prošla funkční transformací a restrukturalizací. Po rozprodání nemovitostí do soukromého vlastnictví bylo území kompletně revitalizováno.

Tyto aspekty nasvědčují tomu, že ve zkoumané oblasti mohlo v období 1989-2019 dojít k procesu gentrifikace. To bude práce potvrzovat nebo vyvracet v praktické části.

## 5. Metodologie výzkumu

V této části se práce věnuje popisu přípravy, realizace a vyhodnocení výzkumu. Nejdříve představuje metodologický přístup, z kterého výzkum vycházel, následně jsou popsány kroky při jeho realizaci. Hlavním bodem této práce je analýza a interpretace získaných dat, na základě kterých je v závěru zodpovězena výzkumná otázka.

### 5.1. Metodický přístup

Téma gentrifikace je velmi rozsáhlé a komplexní. Sýkora (1993) říká, že literatura o gentrifikaci je výjimečným příkladem společného projektu pokrývajícího každou položku ve specifickém kontextu. Existuje mnoho různých vysvětlení a znaků, které mohou lokalizovat gentrifikaci v nějaké oblasti, ty mohou být ale zároveň vysvětlením pro jiný proces a často se za ni zaměňují. Účelem této bakalářské práce je identifikovat a analyzovat gentrifikaci v oblasti historického centra v časovém rozmezí 1989 – 2019 na bázi předpokladů a důsledků gentrifikace. Z mého pohledu a teoretického konceptu těch nejvýraznějších.

Hlavním cílem práce je identifikace projevů gentrifikace v oblasti Vnitřního města Českého Krumlova. Z hlavního cíle vyšla výzkumná otázka, která byla přeformulována do hlavní hypotézy.

Hlavní hypotézu jsem se rozhodla potvrdit na základě teoretického konceptu a to prostřednictvím základní definice gentrifikace<sup>6</sup>. Jako příčinu gentrifikace jsem stanovila vytvoření vysoké „Rent Gap“ ve zkoumané lokalitě. Podmínka centrální části města je splněna, to napovídá samotný název administrativního území - Vnitřní město, lokalizace v oblasti jádra byla vymezena v předchozí kapitole. Předchozí kapitola také potvrzuje podmínku o rehabilitaci čtvrti.

Aby mohlo být potvrzeno gentrifikování oblasti, byla výzkumná část realizována smíšenou výzkumnou strategií kvantitativního i kvalitativního výzkumu. Tím mohlo být analyzováno více eventuálních projevů gentrifikace. Kvantitativní výzkum je založen na deduktivním přístupu, kdy jsou z teorie vyvozovány hypotézy, které jsou poté prostřednictvím sebraných dat testovány (Disman, 2000). Kvalitativním výzkumem může být označován takový výzkum, který neužívá statistických metod a technik (Hendl,

---

<sup>6</sup> Gentrifikací se rozumí proces, při němž dochází k rehabilitaci obytného prostředí některých čtvrtí v centrálních částech měst a k postupnému vytlačování a nahrazování původního obyvatelstva příjmově silnějšími vrstvami nově příchozích gentrifikerů (Sýkora, 1993).

2008). V kvalitativním výzkumu se výzkumník snaží sebrat všechna data související s tématem šetření.

V rámci kvantitativního výzkumu jsem analyzovala data sekundární z Českého statistického úřadu a z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Pro analýzu dat z ČÚZK jsem vytvořila kategorizaci vlastníků nemovitostí z informace o aktuálním majiteli a adresy bydliště.

Pro kvalitativní výzkum jsem zvolila metodu polostrukturovaného rozhovoru s účastníkem privatizace a zároveň městským zastupitelem. Jelikož jsem se setkala s neochotou ze strany dalších dotazovaných, došla jsem k názoru, že pro usouzení o vytvoření Rent Gap v lokalitě Vnitřního města je jeden rozhovor dostačující.

Rozhovor byl započat otázkou filtrační, která potvrdila, že respondent je absolutně vhodný pro výzkum a ke zkoumanému tématu se může vyjádřit velmi kompetentním způsobem. Otázky jsem volila volné, které nenabízejí respondentovi žádnou variantu odpovědi, dále bych otázky definovala jako výzkumné (meritorní), prostřednictvím nichž získáváme potřebné informace a údaje. Hlavním cílem rozhovoru bylo zjistit souvislosti týkající se gentrifikace a průměrné prodejní ceny nemovitostí ve zkoumané oblasti před revitalizací. Současné prodejní ceny jsem dohledávala z aktuálních realitních nabídek na internetu. Subjektivním usuzováním, jsem pak stanovila, jestli se v Českém Krumlově vytvořila skutečná „Rent Gap“ a hodnotila míru její ziskovosti.

Jednotlivým fázím výzkumu se podrobněji věnuji v dalších kapitolách.

## **5.2. Stanovení hypotézy**

Dle kapitoly č. 4 lze předpokládat, že v oblasti Vnitřního města Českého Krumlova v posledních třiceti letech došlo k procesu gentrifikace. Hlavní hypotéza byla proto stanovena následovně:

**Ve Vnitřním městě Českého Krumlova došlo mezi rokem 1989 a 2019 k gentrifikaci.**

Hlavní hypotézu práce testuje na bázi dvou vedlejších hypotéz.

První se zaměřuje na demografickou stránku gentrifikace a to skupinu obyvatel, která byla kvůli komerční transformaci města „vytlačena“ ze svého původního bydliště. V teoretické části práce je tato skupina definována jako „dělnická třída“ nebo

ekonomicky slabší občané. V případě, že k gentrifikaci ve zkoumané oblasti došlo, bude možné potvrdit celkový pokles obyvatel ve Vnitřním městě Č. Krumlova. Po roce 1989 bylo vnitřní město plné lidí. Každý dům obývalo několik rodin. Pokud byly nemovitosti v Č. Krumlově prodány investorům a původní obyvatelé vystěhováni, domy na bydlení se proměnily na komerční prostory, dá se předpokládat, že došlo k populačnímu poklesu ve zkoumané oblasti. Indikátorem gentrifikace do roku 2011, kdy bylo provedeno poslední sčítání lidu, bude snížení počtu obyvatel ve Vnitřním městě a zároveň snížení podílu populace Vnitřního města na celkovém množství obyvatel Českého Krumlova.

### **Ve Vnitřním městě Českého Krumlova došlo po roce 1989 k úbytku obyvatel.**

Další vedlejší hypotéza se opírá o produkční vysvětlení gentrifikace N. Smithe - ekonomickou teorii Rent Gap, která se zabývá obrovskou ziskovostí gentrifikace. Rent-gap teorie představuje samotné jádro vysvětlování gentrifikace.<sup>7</sup>

### **Ve Vnitřním městě Českého Krumlova došlo k výraznému navýšení prodejních cen nemovitostí.**

## **5.3. Zdroje dat a sběr dat**

Za jeden ze zdrojů byla zvolena veřejná data Českého statistického úřadu, sčítání Lidu, domů a bytů z let 1991, 2001 a 2011, za oblast Vnitřního města Č. Krumlova a za město Č. Krumlov. Sčítání probíhají formou cenzu, což je metoda sběru dat, v němž jsou do zkoumání zahrnuty všechny jednotky populace. Tento způsob výběru je nazýván také totální výběr (Hendl, 2004). Sčítání probíhá jednou za deset let v souladu se speciálním zákonem.

Dalším zdrojem informací byla internetová databáze staveb Českého zeměměřického a katastrálního úřadu. Z ní jsem vytvořila vlastní databázi staveb nacházejících se ve Vnitřním Městě. Ve vyhledání stavby na internetových stránkách úřadu byla zvolena kritéria: obec Český Krumlov, část obce: Vnitřní město, typ stavby: budova s číslem popisným, číslo stavby: postupně č. p. 1-177. Databáze kromě

---

<sup>7</sup> Str. 12-15

kompletního soupisu nemovitostí dle adresy a parcelního čísla, obsahuje údaj o majiteli, výměru v m<sup>2</sup>.

Analytickou část, která se zabývá produkčním vysvětlením gentrifikace na bázi „Rent Gap“ pak doplňuji primárními informacemi, které jsem získala na základě polostrukturovaného rozhovoru s účastníkem privatizace.

#### **5.4. Kategorizace vlastníků nemovitostí ve Vnitřním městě**

Aktuální projevy gentrifikace je těžké vyhodnotit. Poslední sčítání obyvatel proběhlo v roce 2011 a novější data, která by charakterizovala případné projevy gentrifikace nejsou k dispozici.

Abych dokázala zhodnotit současnou situaci ve zkoumané oblasti a eventuální projevy gentrifikace, vytvořila jsem kategorizaci vlastníků nemovitostí ve Vnitřním městě podle dat z ČÚZK. Z informací z katastru nemovitostí jsem identifikovala 12 kategorií vlastníků (Tabulka 5).

Typy vlastnictví byly rozděleny do kategorií následujícím způsobem. Kategorie 1 - majitelem je soukromá osoba s trvalým bydlištěm na stejné adrese. Pokud je majitelem soukromá osoba s rozdílnou adresou bydliště, dalo se předpokládat, že se dům využívá pro podnikatelskou činnost a nemovitost byla zařazena pod kategorii 2 Fyzická osoba, v podstatě stejné kritérium pouze s tím rozdílem, že se adresa trvalého bydliště nacházela mimo hranice České Republiky, dostala číslo 3. Kategorie 4 - 6 obsahují různé typy obchodních společností. Kategorie 7 Společenství vlastníků je pozůstatkem privatizace v 90. letech, kdy si původní nájemci odkupovali od města jednotlivé byty a ne celé nemovitosti. Kategorie 8 zajišťuje nemovitosti v majetku nadace a 9 v majetku dobrovolných zájmových sdružení. Kategorie 10 - 12 jsou nemovitosti v majetku města, kraje a církve.

Tabulka 4: Přehled typu vlastnictví nemovitostí ve Vnitřním městě

<b>Kat.</b>	<b>Typ vlastnictví</b>
1	Soukromá osoba
2	Fyzická osoba
3	Fyzická osoba, mimo ČR
4	Společnost s ručením omezeným
5	Akciová společnost
6	Veřejná obchodní společnost
7	Společenství vlastníků
8	Nadace

- 9 Zapsaný spolek
  - 10 Město Český Krumlov
  - 11 Jihočeský kraj
  - 12 Římskokatolická farnost
- Zdroj: Vlastní zpracování

## **6. Hodnocení projevů gentrifikace ve Vnitřním městě Českého Krumlova**

V této části práce jsou shrnuty výsledky výzkumného šetření. Výzkumné šetření je rozděleno do dvou částí, každá z vedlejších hypotéz má vlastní podkapitolu.

### **6.1. Vysídlení původních obyvatel z Vnitřního města**

#### **6.1.1. Demografická analýza**

Pro každou zónu města je příznačná určitá skladba obyvatelstva, která je ovlivněna širším souborem ekonomických, sociálních a kulturních faktorů. Patří sem výše cen bytů a nájmu v dané oblasti, dostupnost škol, kulturních zařízení, ale také způsob bytové výstavby nebo rozvoj města a rychlost jeho růstu. Skladba obyvatelstva se pak liší na okrajích a ve středech, v ryze obytných zónách a územích smíšených, v nových a starých částech měst (Musil 1967). Vnitřní město je vlastní historické jádro Českého Krumlova, proto musíme vzít v úvahu, že má svá specifika ve skladbě obyvatelstva. Náhled na demografickou proměnu města je tedy koncipován jako sledování změn mezi Českým Krumlovem a administrativním celkem Vnitřním městem, jak se v jednotlivých sčítáních vyvíjely rozdíly v počtu obyvatelstva mezi těmito dvěma lokalitami.

V Českém Krumlově bylo v roce 1991 registrováno 14.108 stálých obyvatel (Tabulka 5), v oblasti Vnitřního města pak 679 obyvatel, tj. cca 5% z celé krumlovské populace.

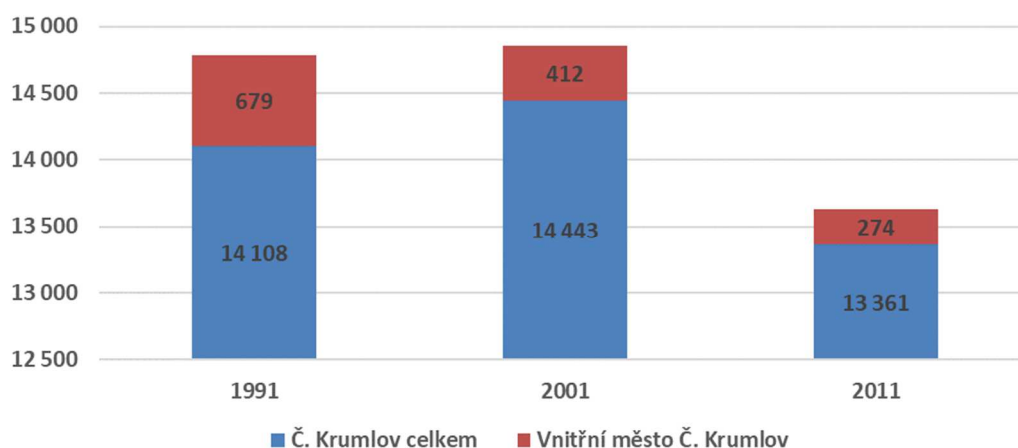
Zatímco ve městě obyvatel přibýlo, mezi lety 1991 a 2001 o 335 osob, v centru města se projevil enormní úbytek, bezmála o 40 %. V roce 2001 jich ve Vnitřním Městě bylo 412, z 5% na 3% se snížil podíl této oblasti na celkovém počtu. V rámci posledního sčítání v roce 2011 je patrná migrace obyvatel z obou oblastí. Český Krumlov měl registrovaných o 7,5% méně obyvatel než v roce 2001, tj. více než 1.000 osob. Ve Vnitřním městě pak mezi lety 2001 a 2011 došlo k poklesu o 33%. Celkově od roku 1991 se snížil počet stálého obyvatelstva o 405 lidí (z 679 na 274 osob) - procentuálně mezi prvním a posledním sledovaným rokem o necelých 60%. Na celkovém úhrnu českokrumlovské populace mělo Vnitřní město podíl 2%. Pro lepší představu je vývoj počtu obyvatel v obou oblastech znázorněn i graficky (Graf 4).

Tabulka 5: Vývoj počtu obyvatel v Českém Krumlově v letech 1991, 2001 a 2011

Vývoj počtu obyvatelstva od roku 1991 - 2011			
Rok	Č. Krumlov celkem	Vnitřní město Č. Krumlov	$\frac{\text{Vnitřní město}}{\text{Č.Krumlov celkem}}$ (v %)
1991	14 108	679	5%
2001	14 443	412	3%
2011	13 361	274	2%

Zdroj: Vlastní zpracování, zdroj ČSÚ 2020

Graf 4: Vývoj počtu obyvatel v Českém Krumlově v letech 1991, 2001, 2011



Zdroj: Vlastní zpracování, zdroj ČSÚ 2020

Úbytek obyvatel ve Vnitřním městě lze přičítat situaci, která nastala v devadesátých letech v Českém Krumlově. Vnitřní město se privatizovalo. Každá nemovitost, která doposud byla domovem pro několik rodin, se stala majetkem soukromé osoby. Rodiny byly vysídleny. Byly přestěhovány do panelových sídlišť v okrajových částech města. Po roce 2001 došlo ke kontraurbanizaci, nastal trend stěhování se do rodinných domů na venkov. Zatímco mezi lety 1991 a 2001 ubývalo obyvatel pouze ve Vnitřním městě, tak mezi lety 2001 a 2011 ubývalo obyvatelstvo v obou oblastech, podíl populace Vnitřního města na celku se snižoval od roku 1991 až do roku 2011 z 5% až na konečné 2%. Tím může být potvrzena vedlejší hypotéza, že ve zkoumané oblasti se snížil počet stálých obyvatel.



### 6.1.2. Analýza aktuálních vlastníků nemovitostí ve Vnitřním městě

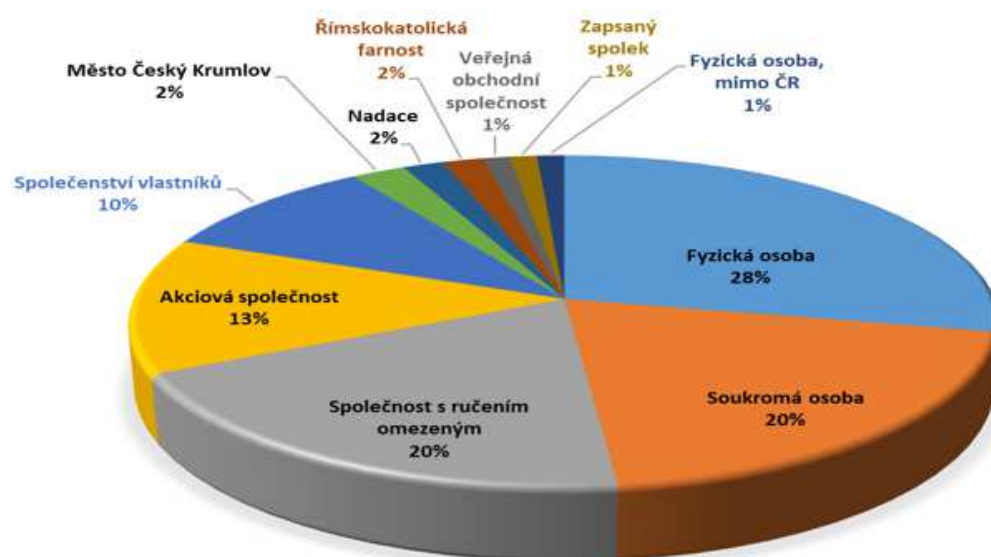
Z celkového počtu 175 nemovitostí v oblasti Vnitřního města Českého Krumlova je jich pouze 20% (Tabulka 6, Graf 5) v kategorii vlastnictví soukromých osob. To je 35 budov. Pro účely tohoto výzkumu předpokládám, že se jedná o původní obyvatele, kteří v Českém Krumlově nadále bydlí a podnikají. V majetku fyzických a právnických osob se sídlem mimo zkoumanou oblast je celých 75% nemovitostí -132 budov. Mimo zájem této práce zůstává 8 budov v majetku církve, města a jihočeského kraje, ty ze své podstaty nedetekují žádné projevy gentrifikace.

Tabulka 6: Přehled počtu nemovitostí v jednotlivých kategoriích dle vlastnictví

Kategorie	Typ vlastnictví	Počet	%
1	Soukromá osoba	35	20%
2	Fyzická osoba	49	28%
3	Fyzická osoba, mimo ČR	2	1%
4	Společnost s ručením omezeným	34	19%
5	Akciová společnost	23	13%
6	Veřejná obchodní společnost	2	1%
7	Společenství vlastníků	17	10%
8	Nadace	3	2%
9	Zapsaný spolek	2	1%
10	Město Český Krumlov	4	2%
11	Jihočeský kraj	1	1%
12	Římskokatolická farnost	3	2%
<b>Celkový součet</b>		<b>175</b>	

Zdroj: Vlastní zpracování, zdroj ČÚZK 2020

Graf 5: Přehled podílu různých typů vlastnictví nemovitostí ve Vnitřním městě Č. Krumlova



Zdroj: Vlastní zpracování, zdroj ČÚZK 2020

Z analýzy vlastníků nemovitostí vyplývá, že v současnosti je Vnitřní město de facto úplně vyliďněné. Zároveň se ukazuje, že je skoro 100% komercializované. Minimálně 75% budov slouží k nějaké formě ekonomické činnosti. Dalších 20% nemovitostí také předpokládá sekundární využití k podnikání, nejen k bydlení. Tento zajímavý fakt by mohl být tématem jiného výzkumu.

## 6.2. Analýza Rent Gap ve Vnitřním městě po roce 1989

O situaci a cenách nemovitostí v Českém Krumlově po roce 1989 jsem hovořila s českokrumlovským radním a zastupitelem, který je majitelem domu ve Vnitřním městě. Zároveň spadá do skupiny původních obyvatel a ještě před rokem 1992 do tzv. dělnické třídy.

V Českém Krumlově žije od roku 1968, původní profesí byl kotelník v mlékárně. Vlastní dům v Dlouhé ulici č. p. 31, který koupil díky privatizaci v roce 1992.

Na otázku, jak by charakterizoval Český Krumlov na začátku 90. let, odpověděl, že fyzicky byl v dezolátním stavu. Do města nepřicházel žádný kapitál. Komunistický stát financoval v první řadě sídlištní výstavbu, vnitřní města nebyla ve středu zájmu. V centru žila především nižší sociální třída a romská menšina, do které sám patří. Fungoval zde klasický maloobchod. Na náměstí bylo v provozu pekařství, konzum, lékárna, cukrárna, masna i klasické osobní a věcné služby jako kadeřnictví, krejčovství, fungoval zde hostinec. Na nákupy se sem sjížděli lidé z širokého okolí. V každém domě žilo několik rodin.

Vlastníkem krumlovských nemovitostí bylo Město, které chtělo po revoluci nemovitosti opravit, přilákat do města nový kapitál a udělat z něj turistickou atrakci na které všichni vydělají - jak město, tak jeho obyvatelé. Jelikož městu chyběly peníze, rozhodlo se privatizovat většinu budov.

O privatizaci se respondent, stejně tak ostatní obyvatelé této části města, dozvěděl z výzvy o vystěhování z městského bytu a Vyhlášky o prodeji nemovitostí, kterou město v roce 1991 vydalo (Příloha č. 1). Obyvatelé a osoby, kteří nemovitost obývali nebo zde provozovali živnost, měli na nákup domu předkupní právo.<sup>8</sup>

Každý zájemce o nákup musel předložit podnikatelský záměr a zaručit se, že budovu opraví v souladu s památkovou zónou. Na základě toho mu pak byla schválena

---

<sup>8</sup> Předkupní právo z pohledu prodávajícího (v tomto případě Města Č. Krumlova) spočívá v povinnosti nabídnout nemovitost ke koupi předkupníkovi za týchž podmínek, za kterých ji chce prodat jinému zájemci o koupi, a to před převodem nemovitosti na jiného zájemce.

půjčka na rekonstrukci. Aby město zabránilo investicím typu fix-and-flip<sup>9</sup> byla do smlouvy o prodeji vložena podmínka, že kupující nemovitost neprodá po dobu následujících 10ti let.

Ústřední otázka rozhovoru se týkala tehdejších cen nemovitostí. Prodejní ceny se pohybovaly od 100.000 Kč do 1.000.000 Kč. Byly stanoveny odhadcem podle velikosti budovy a míry jejich devastace. Budovy, o které nikdo z tehdejších nájemníků neměl zájem, se pak prodaly formou dražby zájemcům „zvenčí“. Těch byla ale jen hrstka, většina nemovitostí byla rozprodána původním nájemcům.

Každý investor měl od banky možnost půjčky na nákup od 500.000 do 1.500.000 Kč a na rekonstrukci 2 - 5.000.000 Kč. V průměru se investice do opravy 1 patra nemovitosti odhadovaly na 300 - 500.000 Kč.

Respondent svůj dům od města koupil za 270.000 Kč. Postupně do něj investoval cca 1.200.000 Kč. Celkově se tedy vstupní náklad pohyboval okolo 1.500.000 Kč. 30 let v nemovitosti bydlí a podniká. V přízemí provozuje hospodu, v 1. patře pronajímá apartmán a ve 2. patře se nachází jeho byt. Svou podnikatelskou činnost rozšířil i mimo Český Krumlov. Postavil chalupu ve vedlejší vsi a provozuje zde pension.

Díky investici do zchátralé nemovitosti se z kotelníka stal úspěšným podnikatelem, zastupitelem a radním městského úřadu v Českém Krumlově. Z dělnické třídy se vypracoval do „nové střední třídy“.

Na začátku letošního roku obdržel nabídku na prodej domu ve výši 22.000.000 Kč.

V případě, že z 22.000.000 Kč odečtu vstupní náklad 1.500.000 Kč, dostanu se na částku 20.500.000 Kč. Z této částky vyplývá zhodnocení investice 1.367 procenty. Cena nemovitosti se zvýšila skoro 15krát. Kdyby se rozhodl pro prodej, jednalo by se o nebývalý ekonomický úspěch. Obdobně jsou na tom i ostatní nemovitosti ve Vnitřním městě.

Od začátku letošního roku jsem našla 4 realitní nabídky k prodeji nemovitosti ve zkoumané oblasti. 2 nabídky pocházejí z Dlouhé ulice. První nemovitost o výměře 301m<sup>2</sup> byla nabízena za 28.000.000 Kč a druhá se zastavěnou plochou 199m<sup>2</sup> za cenu 21.500.000 Kč. Další inzerát pochází z Panské ulice. Zde se jednalo o nemovitost se zastavěnou plochou 161m<sup>2</sup> a prodejní cenou 26.250.000 Kč. Poslední v nabídce byl ¼

---

<sup>9</sup> Koupím-zrekonstruuji-prodám

podíl z vlastnictví domu v Kájovské ulici – byt s dispozicí 2+1, v podkroví, za cenu 5.200.000 Kč.

Můžu potvrdit, že v 90. letech se ve Vnitřním městě otevřela pozoruhodně velká a velmi zisková Rent Gap. V rámci tohoto výzkumu ale nemůže být vyhodnocena jako příčina gentrifikace ve zkoumané oblasti. Noví majitelé nebyli z řad příchozí „nové střední třídy“, jednalo se zde o původní obyvatele. Přičemž příchod nové vyšší třídy do zanedbaných čtvrtí, je jednou ze základních podmínek procesu gentrifikace. Byl zde tedy identifikován proces nazývaný se incumbent upgrading<sup>10</sup>, který popsali například v centru Budapešti autoři Kovács, Wiessner a Zischner (2015). U incumbent upgrading se jedná o revitalizaci městské části, otevření rent gap, ale v tomto případě bez vysídlení původního obyvatelstva. O fyzickou obnovu a zvýšení sociálně-ekonomického statusu se ve Vnitřním městě Českého Krumlova postarali tehdejší obyvatelé.

---

<sup>10</sup> Slovní spojení, které se do češtiny překládá velmi obtížně. Možným překladem je „zlepšení zevnitř“.

## 7. Závěr

Nejprve k naplnění cílů bakalářské práce. Její nezbytnou součástí byl nástin teoretických přístupů v oblasti gentrifikace. Na základě české i zahraniční literatury byly popsány různé definice a vysvětlení tohoto zatím relativně neznámého procesu s klíčovým zaměřením na teorii rent-gap, která poukazuje na vysokou ziskovost gentrifikace. Rent-gap představuje samotné jádro vysvětlení gentrifikace. Teoretická část se stala předpokladem pro tvorbu hypotéz a odvinula se z ní část analytická.

Zkoumaná tvrzení byla zaměřena především na identifikaci sociálně-ekonomických projevů gentrifikace. Gentrifikace jako příliv kapitálu do zanedbané oblasti, který s sebou zároveň nese negativní efekt v podobě vysídlení původní populace. Zkoumání rent-gap na nemovitostech Vnitřního města Českého Krumlova ukázalo skutečně vysokou míru ziskovosti původně zanedbaných a následně revitalizovaných domů. Teoretické vysvětlení gentrifikace by tedy bylo v zásadě splněno. Práce ale z dat, které byly k dispozici, nepotvrdila souvislost rent-gap s vysídlením původního obyvatelstva, což bylo stanoveno jako základní kritérium pro identifikování gentrifikace v oblasti.

Vedlejším zjištěním této práce byl průběh jiného zajímavého a v české literatuře téměř cizího procesu, který se nazývá incumbent upgrading a dal by se vysvětlit jako revitalizace městské části bez vysídlení původního obyvatelstva. Tento proces byl v oblasti Vnitřního města odhalen v souvislosti s privatizováním nemovitostí po roce 1991. Zajímavým poznatkem je, že tím se „novou střední třídou“ ve Vnitřním městě stali obyvatelé z řad dělnické třídy.

Tato práce dále poukázala na negativní skutečnost, že zkoumaná lokalita je prakticky zcela vylidněna. Mezi lety 1991 a 2011 došlo k přílivu kapitálu do jádra města, ale odešlo z něj 60% populace. V současnosti zde nezůstali skoro žádní stálí obyvatelé. Dalším zajímavým zjištěním je, že 95% všech nemovitostí v Českém Krumlově slouží k nějaké ekonomické činnosti, která má ve většině případů souvislost s cestovním ruchem. Z centra města se stal vylidněný skanzen.

Výzkum proběhnutí gentrifikace ve zkoumané oblasti nepotvrdil, ani ho nevyvrátil. Příliv kapitálu, komercializace, s tím související zvýšení cen a odliv stálých obyvatel jsou definovány jako projevy gentrifikace a zasloužily by další důkladnější bádání. V možnostech této bakalářské práce nebylo obsáhnout a analyzovat všechny známky gentrifikace v lokalitě Vnitřního města Českého Krumlova. Existuje zde proto

velký potenciál pro další výzkum a vyhlídka faktického potvrzení zajímavého procesu, který je nositelem ekonomického růstu, ale také vysokých nákladů na běžný život.

## I. Summary

This work explores, identifies and analyses eventual manifestations of gentrification in the Inner city of Český Krumlov. Part of the thesis is an outline of theoretical approaches in the area of gentrification. The analytical part is derived from different, but overlapping approaches: gentrification as a class colonization, gentrification as a capital investment, gentrification and social disparities. As a prerequisite for confirming the course of gentrification, the creation of a rent gap in the examined area is analyzed. Another identifier of the course of the process in the area is the displacement of the original inhabitants.

The research part was implemented by a mixed research strategy of the quantitative and qualitative research. Secondary data obtained from the sources of the Czech Statistical Office and the Czech Land Registry serve as the basis for processing the analytical part. Another source for the analysis of the area and for the determination of the rent-gap was a semi-structured interview with a participant in privatization after 1991, the owner of a house in the examined locality.

The bachelor thesis shows the development of the historic center of Český Krumlov over the past 30 years. How has changed the use of land in the Inner City, the number and structure of the population, the inflow of capital during this period. Identifies and analyzes the manifestations and assumptions of gentrification in the Inner city.

Due to the lack of data for research, the process was not confirmed or refuted. However, there were several interesting findings. During the privatization, there was only a partial displacement of the original population. Most of Krumlov's properties were bought by the original owners, who renovated them. From the originally working class, they developed into a new middle class. There was no process of gentrification in the 1990s, but a process called „incumbent upgrading“. Another finding is that the Inner city of Český Krumlov is currently practically depopulated. So there is great potential for further research.

Keywords: Gentrification, rent-gap, inner city, Český Krumlov, working class, new middle class, revitalization

## II. Seznam literatury

Attl, P., Doležálková, A., Kalabisová, J., Plzáková, L., Studnička, P., Tittelbachová, Š. (2015). *Analýza přínosů cestovního ruchu a strategie rozvoje cestovního ruchu v Českém Krumlově*. Dostupné z <http://data.ckrumlov.cz/files/6434-analyza-prinosu-cr-v-ceskem-krumlove-analyticka-cast.pdf>

Bezpalcová, T. (2009). *Gentrifikace v historickém jádru Prahy* (Bakalářská práce). Dostupné z <https://is.cuni.cz/webapps/zzp/detail/75416/>

Disman, M. (2000). *Jak se vyrábí sociologická znalost: příručka pro uživatele*. Praha: Karolinum Univerzita Karlova

Flašková, Z. (1999). *Historie města Český Krumlov*. Dostupné z [http://www.ckrumlov.info/docs/cz/mesto\\_histor\\_himeck.xml](http://www.ckrumlov.info/docs/cz/mesto_histor_himeck.xml).

Hamnett, Ch. (2003). *Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961–2001*. Dostupné z [https://is.muni.cz/el/1431/jaro2006/Z4044/um/1277696/GMreader4\\_1\\_Hamnett.pdf](https://is.muni.cz/el/1431/jaro2006/Z4044/um/1277696/GMreader4_1_Hamnett.pdf)

Hendl, J. (2008). *Kvalitativní výzkum: základní teorie, metody a aplikace*. Praha: Nakladatelství Portál

Hořejší, A.; Sedlák, J. (2001): *Pražská památková rezervace 2001, Útvar rozvoje hl. m. Prahy*, Praha

Kaláb, V. (2012). *Gentrifikace– samozřejmé řešení krize suburbanizace?* (Bakalářská práce). Dostupné z [https://is.muni.cz/th/363915/fss\\_b/bc\\_samozrejmagentrifikace4.12.final.pdf](https://is.muni.cz/th/363915/fss_b/bc_samozrejmagentrifikace4.12.final.pdf)

Kašparová, K. (2018). *Gentrifikace. Když přicházejí lepší lidi (a po nich ještě lepší)* (Bakalářská práce). Dostupné z <https://finmag.penize.cz/kaleidoskop/380406-gentrifikace-kdyz-prichazeji-lepsi-lidi-a-po-nich-jeste-lepsi>



Kolektiv autorů (2000). *Marxismus*. Velká všeobecná encyklopedie Diderot. Praha: Nakladatelství Diderot

Kovács, Z., Wiessner, R., Zischner, R. (2015). *Beyond gentrification: Diversified neighbourhood upgrading in the inner city of Budapest*. Dostupné z [https://www.researchgate.net/publication/279514307\\_Beyond\\_gentrification\\_Diversified\\_neighbourhood\\_upgrading\\_in\\_the\\_inner\\_city\\_of\\_Budapest](https://www.researchgate.net/publication/279514307_Beyond_gentrification_Diversified_neighbourhood_upgrading_in_the_inner_city_of_Budapest)

Kubeš, J. (2017). Gentrifikace a fyzická modernizace vnitroměstských čtvrtí Českých Budějovic. *Geographia Cassoviensis*, 11, č. 2, s. 137-152

Lees L., Wyly E., Slater T. (2007). *Gentrification*. New York: Routledge

Ley, D. (1994). *Gentrification and the politics of the new middle class*. Dostupné z <https://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1068/d120053>

Musil, J. (1967): *Sociologie soudobého města*. Praha: Svoboda

Sýkora, L. (1993). *Gentrifikace: měnící se tvář vnitřních měst. Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii*. Praha: Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy

Sýkora, L. (1996). *Economic and social restructuring and gentrification in Prague*. Dostupné z [https://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/Sykora\\_1996\\_Acta%20Facultatis%20Rerum%20Naturalium%20Universitatis%20Comenianae%20Geographica%2037\\_Economic%20and%20social%20restructuring%20and%20gentrification%20in%20Prague.pdf](https://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/Sykora_1996_Acta%20Facultatis%20Rerum%20Naturalium%20Universitatis%20Comenianae%20Geographica%2037_Economic%20and%20social%20restructuring%20and%20gentrification%20in%20Prague.pdf)

Sýkora, L. (2001): *Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace*, In: Hampl M. (a kol) ed., *Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie*. Praha: Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy

Tittelbachová, Š. (2011). *Turismus a veřejná správa*. Praha: Grada

Warde, A. (1991): *Gentrification as Consumption: Issues of Class and Gender*.  
*Environment and Planning*. Society and Space, 9. Dostupné z  
<https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1068/d09022>

### **III. Seznam map, tabulek a grafů**

#### **Mapy:**

Mapa 1: Vymezení řešené oblasti Vnitřního města Český Krumlov

#### **Tabulky:**

Tabulka 1: Vývoj počtu obyvatel Českého Krumlova v období 1989 - 2018

Tabulka 2: Podnikatelské subjekty se sídlem v Č. Krumlově dle počtu zaměstnanců

Tabulka 3: Podnikatelské subjekty se sídlem ve Vnitřním městě Č. Krumlova dle počtu zaměstnanců

Tabulka 4: Přehled typu vlastnictví nemovitostí ve Vnitřním městě

Tabulka 5: Vývoj počtu obyvatel v Českém Krumlově v letech 1991, 2001 a 2011

Tabulka 6: Přehled počtu nemovitostí v jednotlivých kategoriích dle vlastnictví

#### **Grafy:**

Graf 1: Vývoj počtu obyvatelstva Českého Krumlova 1989 – 2018

Graf 2: Vývoj pohybu obyvatelstva v letech 1989-2018

Graf 3: Počet založených ekonomických subjektů v jednotlivých letech od 1973-2020


Graf 4: Vývoj počtu obyvatel v Českém Krumlově v letech 1991, 2001, 2011

Graf 5: Přehled podílu různých typů vlastnictví nemovitostí ve Vnitřním městě Č. Krumlova

## IV. Přílohy

### Příloha 1

Obecně závazná vyhláška ze dne 28. listopadu 1991, o prodeji nemovitostí z majetku města fyzickým a právnickým osobám (privatizační pravidla)

	<b>Obecně závazná vyhláška města Český Krumlov č. 7 / 1991</b>	
	Platnost od: 28. 11. 1991	Počet stran: 7
	Účinnost od: 1. 12. 1991	Počet příloh: 0

**7**

**OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA**

ze dne 28. listopadu 1991,

o prodeji nemovitostí z majetku města fyzickým a právnickým osobám (privatizační pravidla)

Městské zastupitelstvo v Českém Krumlově se usneslo podle § 14 odst. 1 písm. a) a § 16 zákona České národní rady č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na této obecně závazné vyhlášce:

**§ 1**  
**Rozsah působnosti**

(1) Tato vyhláška upravuje podmínky prodeje nemovitostí z majetku města fyzickým a právnickým osobám, postup orgánů města při přípravě a provádění těchto prodejů, způsob podávání a náležitosti žádostí fyzických a právnických osob o koupi nemovitostí z majetku města a možnosti podávání návrhů a připomínek k prodejem občany a organizacemi.

(2) Majetkem města se pro účely této vyhlášky rozumí nemovitosti, jejichž vlastníkem nebo spoluvlastníkem je město Český Krumlov.

**§ 2**  
**Privatizovaný majetek**

(1) Seznam nemovitostí z majetku města určených k prodeji fyzickým a právnickým osobám (dále jen „privatizovaný majetek“) schvaluje městské zastupitelstvo na návrh městské rady.

(2) Do privatizovaného majetku zařadí městské zastupitelstvo postupně

a) obytné domy bez nebytových prostorů používaných pro podnikatelské účely,

b) obytné domy s nebytovými prostory pro podnikatelské účely,

c) vybrané nebytové objekty,

d) vybrané stavební pozemky.

(3) Nebrání-li tomu důležité zájmy města<sup>1</sup>, zařadí městské zastupitelstvo do privatizovaného majetku spolu s budovami i příslušené a související pozemky.

(4) Do privatizovaného majetku městské zastupitelstvo nezařadí nemovitosti uvedené v odst. 2 a 3.

a) jsou-li určeny jako vklad města do Českokrumlovského rozvojového fondu nebo do jiné obchodní společnosti, nebo

b) mají-li v zajmu místa dočasné nebo trvale zůstat v jeho vlastnictví, nebo

c) brání-li tomu jiné závažné důvody, zejména právní překážky.

**§ 3**  
**Způsob prodeje**

(1) Privatizovaný majetek se prodává ve výběrovém řízení.

(2) Výběrové řízení má charakter obchodní veřejné soutěže podle § 282 až 288 obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb.

**§ 4**  
**Privatizovaná jednotka**

(1) Privatizovaná jednotka je soubor nemovitostí nabízených a prodávaných společně a tvořících nebo umožňujících vytvořit funkční, racionálně využitelný celek<sup>2</sup>. Privatizovanou jednotkou může být například

<sup>1</sup> Například zájem města rozhodovat o využití pozemku po dožití současné budovy nebo zařazení pozemku v územním plánu do zóny s jiným využitím, než je současné.

<sup>2</sup> Například budova, pozemek, na němž stojí, a přilehlá zahrada.

zovanou jednotku může tvořit i jediná nemovitost.

(2) O rozdělení privatizovaného majetku na privatizované jednotky rozhoduje městská rada.

## § 5

### Vyhlášení výběrového řízení

(1) Výběrová řízení na prodej privatizovaného majetku vyhlašuje městská rada postupně, v souladu s potřebami a možnostmi města a na základě podkladů připravených městským úřadem. V odůvodněných případech může městská rada vyhlásit výběrové řízení i pro prodej nemovitostí z majetku města, které ještě nebyly zařazeny do privatizovaného majetku (§ 2 odst. 1); o tom je povinna informovat městské zastupitelstvo na jeho nejbližším zasedání.

(2) Rozhodnutí o vyhlášení výběrového řízení obsahuje

- a) pořadové číslo výběrového řízení,
- b) přesné vymezení privatizované jednotky označením nemovitostí, které ji tvoří (včetně výměr pozemku a popisných a parcelních čísel),
- c) informaci o stupni památkové ochrany nebo jiné ochrany nemovitostí, tvořících privatizovanou jednotku,
- d) počet a velikost bytů a výměru nebytových prostor v privatizované jednotce,
- e) odborný odhad nákladů na opravu budovy (budov),
- f) základní cenu a vyvolávací cenu privatizované jednotky určené podle § 11,
- g) určení částky, kterou musí být kupující prokazatelně schopen zaplatit za koupi a opravu privatizované jednotky,
- h) upozornění na platnost základních prodejních podmínek (§ 13),
- i) další podmínky prodeje (například požadované termíny zahájení a ukončení rekonstrukce nebo stavby, zachování bytů ve vyšších podlažích, omezení možností stavebních úprav z hlediska požadavků památkové péče nebo ochrany životního prostředí) a zvláštní požadavky na osobu kupujícího (například právnická osoba se sídlem v Českém Krumlově), stanoví-li nějaké městská rada,
- j) záměr prodat privatizovanou jednotku konkrétní osobě pro konkrétní využití, pokud je takový záměr v době vyhlášení výběrového řízení znám,

k) informaci o tom, jaký okruh osob může získat ve výběrovém řízení přednostní postavení (§ 8).

l) lhůtu k podání přihlášek, která nesmí být kratší než 40 dnů od zahájení výběrového řízení.

(3) Oznámení o vyhlášení výběrového řízení městský úřad

a) zašle do 7 dnu od vyhlášení všem osobám, které před zahájením výběrového řízení písemně projevily zájem o koupi privatizované jednotky nebo její části,

b) vyvěsí ihned po vyhlášení na úřední desce nejméně po dobu 30 dnů a v budovách, kterých se výběrové řízení týká,

c) zveřejní podle rozhodnutí městské rady v tisku.

Vzor oznámení podle písm. a) a b) je v příloze č. 1.

(4) Městský úřad v oznámení zpravidla určí, kdy si mohou zájemci privatizovanou jednotku prohlédnout. Prohlídkou nesmí být dotčena domovní a bytová svoboda<sup>3</sup>. Při prohlídce mohou být zájemcům sděleny informace o požadavcích na stavební úpravy z hlediska ochrany památek, jsou-li v té době k dispozici. Za účast na prohlídce vybere městský úřad od každého účastníka poplatek 30 Kčs.

(5) Výběrové řízení je zahájeno dnem vyvěšení oznámení na úřední desce (odst. 3. písm. b)

## § 6

### Účast ve výběrovém řízení

(1) Do výběrového řízení se mohou přihlásit fyzické osoby s československým státním občanstvím, jsou-li devizovými tuzemci<sup>4</sup>, a československé právnické osoby (dále jen „žadatel“).

(2) Za účast v každém výběrovém řízení se platí poplatek 500 Kčs. Poplatek je splatný před podáním přihlášky a platí se převodním příkazem nebo složenkou na účet č. 35-221-241/0100 u Komerční banky v Českém Krumlově a jako variabilní symbol se uvádí číslo výběrového řízení.

<sup>3</sup> Čl. 12 odst. 1 ústavního zákona č. 23/1991 Sb., kterým se uvozuje LISTINA ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako ústavní zákon ČSFR, § 238 trestního zákona č. 140/1961 Sb.

<sup>4</sup> § 5 devizového zákona č. 528/1990 Sb.

(3) Po zaplacení poplatku má žadatel právo konzultovat problémy související s podáním přihlášky a vypracováním podnikatelského záměru, zejména z hlediska ochrany památek a životního prostředí, územního plánu, dopravy a stavebně-architektonického řešení, s odbornými pracovníky městského úřadu.

## § 7

### Přihlášky do výběrového řízení

(1) Přihlášku do výběrového řízení podává žadatel městskému úřadu ve dvou stejnopisech na formulářích uvedených v příloze č. 2 pro fyzické osoby a v příloze č. 3 pro právnické osoby. Formuláře vydává a zasílá zájemcům na požádání městský úřad.

(2) Přihlašuje-li se jedna osoba do výběrových řízení na prodej více privatizovaných jednotek, podává pro každou privatizovanou jednotku samostatnou přihlášku se všemi přílohami.

(3) Přihlašuje-li se více osob do jednoho výběrového řízení a žádají-li o prodej privatizované jednotky do spoluvlastnictví, vyplňuje každá z nich samostatnou přihlášku (odst. 4), ale podávají je společně a zároveň jmenují společného zmocněnce pro další jednání. Doklady uvedené v odst. 5 až 9 se příkládají a poplatek podle § 6 odst. 2 se platí v tomto případě jen jednou.

(4) Přihláška musí obsahovat

a) číslo výběrového řízení

b) údaje o žadateli (u fyzických osob jméno, příjmení, titul, rodné číslo, trvalé bydliště, přechodné bydliště, povolání a zaměstnavatele; u právnických osob název, právní forma, sídlo, adresu, IČO a statutární orgán),

c) kupní cenu nabízenou žadatelem za privatizovanou jednotku,

d) u podnikatelů a právnických osob bankovní spojení,

e) vyjádření, zda žadatel uplatňuje přednostní postavení (§ 8), a pokud ano, tak z jakého důvodu (§ 9)

f) určení požadovaného spoluvlastnického podílu žadatele, jedná-li se o případ uvedený v odst. 3,

g) prohlášení žadatele, že souhlasí s podmínkami prodeje, uvedenými v této vyhlášce a v oznámení o vyhlášení výběrového řízení a že se zavazuje uhradit městu Český Krumlov částku rovnající se 1 % z vyvolávací ceny privatizované jednotky, nejméně však

částku 10 000 Kčs, jako příspěvek na náhradu škody vzniklé průtahy, pokud do 8 dnů od vyzvání nepodepíše připravenou kupní smlouvu,

h) úředně ověřený podpis žadatele, a je-li ke koupi podle obecně závazných předpisů nutný souhlas manžela (manželky), též jeho (její) úředně ověřený podpis.

(5) K přihlášce přiloží žadatel ve dvou stejnopisech podnikatelský záměr, v němž uvede:

a) účel, k němuž chce privatizovanou jednotku nebo její části využít (předmět podnikatelské činnosti, uvažované strojí vybavení, počet pracovníků, počet a velikost ponechaných bytů apod.),

b) termín zamýšleného zahájení a ukončení rekonstrukce nebo stavby,

e) předpokládané investiční náklady na podnikatelskou činnost (včetně nákladů na stavbu nebo rekonstrukci).

d) předpokládaný termín zahájení činnosti.

(6) Žadatel k přihlášce přiloží též doklad potvrzující jeho schopnost zaplatit částku, kterou nabízí jako kupní cenu za privatizovanou jednotku, nejméně však částku požadovanou podle oznámení o vyhlášení výběrového řízení. Takovým dokladem je zejména bankovní záruka, vinkulovaný vklad, akreditiv, úvěrový příslib nebo jiná důvěryhodná forma potvrzení platební schopnosti žadatele.

(7) Dále k přihlášce připojí

a) žadatel, kterým je právnická osoba, výpis z podnikového rejstříku ne starší 30 dnů nebo rozhodnutí ministerstva vnitra o registraci občanského sdružení nebo ověřenou kopii takového dokladu,

b) žadatel, kterým je fyzická osoba, potvrzení o československém státním občanství<sup>5</sup>.

(8) Žadatel k přihlášce připojí též doklad o zaplacení poplatku za účast ve výběrovém řízení (§ 6 odst. 2).

(9) Žadatel přiloží k přihlášce i další doklady určené městskou radou v rozhodnutí o vyhlášení výběrového řízení, například architektonickou studii, stavební plány nebo ekonomické propočty.

(10) Žadatel může doklady uvedené v odst. 9 a další doklady přiložit i z vlastní inici-

<sup>5</sup> Jako potvrzení československého státního občanství postačuje potvrzení čísla občanského průkazu v úředním ověřením podpisu.

ciativy, jsou-li potřebné k řádnému posouzení jeho přihlášky.

(11) Před uplynutím lhůty k podání přihlášek může žadatel svou přihlášku písemně doplnit, změnit nebo vzít zpět. Podpis na návrhu na doplnění, změnu nebo zpětvzetí musí být úředně ověřen. Při zpětvzetí přihlášky se poplatek podle § 6 odst. 2 nevrací, zaniká však povinnost žadatele podle odst. 4 písm. g). Společnou přihlášku podle odst. 3 mohou doplnit, změnit nebo vzít zpět pouze všechny žádající osoby společně.

## § 8

### Přednostní postavení

(1) Přednostní postavení ve výběrovém řízení mají zvýhodněné osoby v pořadí uvedeném v § 9 odst. 1.

(2) Žadatel, který má přednostní postavení, podá-li řádně přihlášku do výběrového řízení a splní-li všechny podmínky stanovené na základě této vyhlášky pro prodej privatizované jednotky, bude ve výběrovém řízení zařazen před ostatní žadatele, kteří nemají přednostní postavení nebo mají nižší stupeň přednosti.

(3) Přednostním postavením žadatele není dotčeno právo městské rady a městského zastupitelstva uvedené v § 10 odst. 4.

(4) Přednostní postavení nezakládá právní nárok na koupi privatizované jednotky a nelze se ho dovolávat u soudu.

(5) Přednostní postavení může každá fyzická i právnická osoba uplatnit jen u jedné privatizované jednotky podle vlastního výběru. V novém nebo opakovaném výběrovém řízení (§ 10 odst. 6) přednostní postavení nevzniká.

## § 9

### Zvýhodněné osoby

(1) Zvýhodněnými osobami jsou

a) vydražitel<sup>6</sup> provozní jednotky podle zákona č. 427/1990 Sb. (tzv. zákon o malé privatizaci), která je umístěna v privatizované jednotce.

b) fyzická osoba vlastníci živnostenskou provozovnu<sup>6</sup>, která ji před 31. 10. 1991 odkoupila od organizace zajišťující služby,

<sup>6</sup> Osoba, na kterou vydražitel nebo vlastník provozní jednotku převedl, zvýhodněnou osobou není.

c) československý nebo zahraniční peněžní ústav (spořitelna, banka, pojišťovna) za účelem poskytování příslušných služeb,

d) nájemník bydlící v privatizované jednotce, nepodal-li přihlášku žádný jiný nájemník,

e) dva nebo více nájemníků, kteří bydlí v privatizované jednotce, žádají-li společně o prodej privatizované jednotky do spoluvlastnictví.

(2) Za nájemníka se pro účely této vyhlášky považuje

a) osoba, která byla uživatelem bytu<sup>7</sup> ke dni 31. 10. 1991, byla v něm hlášena k trvalému pobytu a nemá jiný byt, pokud právo užívání bytu nebo jemu odpovídající nájemní vztah trvá ke dni uzávěrky přihlášek do výběrového řízení,

b) příbuzný v pokolení přímém, manžel(ka), sourozenec, zeť nebo snacha uživatele bytu, který s uživatelem bytu ke dni 31. 10. 1991 byt společně užíval, byl v něm hlášen k trvalému pobytu a evidován pro účely stanovení nájemného a nemá jiný byt, pokud ke dni uzávěrky přihlášek do výběrového řízení tyto skutečnosti trvají.

## § 10

### Vyhodnocení výběrového řízení

(1) Do vyhodnocení výběrového řízení budou zahrnuty všechny úplné přihlášky doručené městskému úřadu od zahájení výběrového řízení do jeho uzávěrky. Neúplné přihlášky městský úřad ihned po obdržení vrátí žadateli a vyzve ho k doplnění chybějících údajů; k tomu mu poskytne přiměřenou lhůtu, nejméně však 7 dnů. Je-li to potřebné k posouzení přihlášky, vyžádá si městský úřad od žadatele další vysvětlení, případně ho pozve k osobnímu projednání přihlášky. Přihlášky doručené po uzávěrce a přihlášky, které i po výzvě k doplnění zůstaly neúplné, vyřadí městský úřad z hodnocení a informuje o tom žadatele; poplatek za účast ve výběrovém řízení se nevrací.

(2) Městský úřad opatří k podnikatelským záměrům žadatelů odborné posudky, zejména z hledisek technické realizovatelnosti a

<sup>7</sup> Uživatelem bytu se rozumí osoba, která má užívací právo k bytu na základě rozhodnutí o přidělení bytu a uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu podle zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.

prospěšnosti pro město a ochrany památek a životního prostředí, a předloží je spolu s přihláškami městské radě. Zároveň ji informuje o počtu vrácených přihlášek a důvodech vrácení. Pořadí žadatelů ve výběrovém řízení určí městská rada.

(3) Na první místa pořadí ve výběrovém řízení zařadí městská rada žadatele, kteří mají přednostní postavení, a to v pořadí uvedeném v § 9 odst. 1, pokud splňují všechny základní podmínky stanovené pro prodej privatizované jednotky touto vyhláškou a další podmínky stanovené městskou radou při vyhlášení výběrového řízení.

(4) Bez ohledu na přednostní postavení některých žadatelů může městská rada na první místo pořadí ve výběrovém řízení zařadit jiného žadatele v případě, že

a) prodej privatizované jednotky jeho osobě je pro město podstatně větším přínosem, než by byl prodej osobě, která má přednostní postavení, nebo

b) prodej privatizované jednotky osobě, která má přednostní postavení, by byl v rozporu se zájmy města nebo s dobrými mravy.

(5) Nemá-li přednostní postavení žádný z žadatelů nebo má-li více žadatelů přednostní postavení stejného stupně, rozhodne o pořadí ve výběrovém řízení městská rada podle prospěšnosti podnikatelských záměrů pro město a podle nabízené ceny. Přitom může vybrané žadatele vyzvat k účasti v užším výběrovém řízení a provést mezi nimi licitaci.

(6) Městská rada má právo neurčit žádné pořadí žadatelů a odmítnout všechny podané přihlášky.

(7) Nepodá-li přihlášku do výběrového řízení žádný zájemce nebo nesplní-li podmínky pro prodej privatizované jednotky žádný ze zájemců, kteří podali přihlášku, nebo odmítla-li městská rada všechny přihlášky, může městská rada vyhlásit opakované nebo nové výběrové řízení.

## § 11

### Ceny

(1) Privatizované jednotky se prodávají za ceny určené dohodou (dále jen „smluvní ceny“).

(2) Hlavním podkladem pro určení smluvní ceny je úřední cena stanovená soudním znalcem podle platných předpisů<sup>8</sup>.

(3) Základní cena je úřední cena zvýšená o náklady na předprojektovou a projektovou přípravu rekonstrukce nemovitosti, případně o další náklady vynaložené městem v souvislosti s nemovitostí a nepromítnuté v úřední ceně. Je-li v privatizované jednotce neobsazený byt nebo nepronajatý nebytový prostor, může městská rada základní cenu dále přiměřeně zvýšit.

(4) Vyvolávací cena je základní cena upravená po konzultaci s poradenskou organizací podle komerční využitelnosti privatizované jednotky.

(5) Smluvní cenu sjedná městská rada s žadatelem na základě jeho nabídky uvedené v přihlášce do výběrového řízení

a) nejméně ve výši základní ceny, je-li žadatelem osoba uvedená v § 9 odst. 1 písm. a), b), d) a e),

b) nejméně ve výši vyvolávací ceny, je-li žadatelem jiná fyzická nebo právnická osoba bez zahraniční majetkové účasti,

c) ve výši odpovídající světovým cenám obdobných nemovitostí, je-li žadatelem právnická osoba se zahraniční majetkovou účastí.

(6) V novém výběrovém řízení (§ 10 odst. 6) může městská rada určit základní i vyvolávací cenu odchýlně od ustanovení odstavců 2 až 4.

## § 12

### Platební podmínky

(1) Kupní cena privatizované jednotky je splatná jednorázově do 15 dnů od podpisu kupní smlouvy.

(2) Městská rada může při vyhlášení výběrového řízení stanovit, že kupní cena je splatná během určitého období, nejdéle však během 10 let, v měsíčních splátkách, jedná-li se o privatizovanou jednotku, která nemůže nebo nesmí být komerčně využívána, je-li její prodej v zájmu města.

## § 13

<sup>8</sup> Vyhláška ministerstva financí ČR č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků.



### Základní podmínky prodeje a kupní smlouva

(1) Práva a povinnosti spojené s prodejem privatizované jednotky budou zakotveny v kupní smlouvě, případně i v dalších smlouvách, které s uzavřením kupní smlouvy budou souviset.

(2) Kupní smlouva nabývá účinnosti dnem její úřední registrace podle § 133 odst. 2 občanského zákoníku. Účinností kupní smlouvy přechází vlastnictví k privatizované jednotce z prodávajícího na kupujícího.

(3) Kromě náležitostí předepsaných právními předpisy bude kupní smlouva obsahovat i podrobnou specifikaci těchto základních podmínek prodeje:

a) Kupní cena je splatná do 15 dne ode dne podpisu kupní smlouvy. Povoluje-li kupní smlouva placení kupní ceny ve splátkách (§ 12 odst. 2), zřizuje se na prodáváných nemovitostech zástavní právo pro uspokojení nároku na zaplacení kupní ceny.

b) Nebezpečí vzniku škody na nemovitostech a všechna ostatní rizika přecházejí na kupujícího dnem sepsání zápisu o předání a převzetí nemovitosti (§ 15), nejpozději však dnem přechodu vlastnického práva.

c) Kupující je povinen do určitého termínu požádat o stavební povolení na rekonstrukci budov(y) nebo stavbu a v určité lhůtě po nabytí právní moci stavebního povolení rekonstrukci (stavbu) dokončit a požádat o kolaudaci.

d) Kupující přebírá veškeré závazky z nájemních smluv s uživateli bytů a nebytových prostor, uzavřených prodávajícím nebo jeho právním předchůdcem jako pronajimatelem, a zavazuje se je dodržovat.

e) Kupující se zavazuje využívat privatizovanou jednotku pouze k dohodnutému účelu, respektovat požadavky ochrany památek a životního prostředí a nepronajímat po smluvenou dobu, nejméně však 10 let, privatizovanou jednotku ani její část, s výjimkou bytů, jiným osobám bez souhlasu městské rady.

f) Na převáděných nemovitostech se zřizuje věcné břemeno spočívající v tom, že kupující až do dne, kdy kolaudační rozhodnutí podle písm. c) nabude právní moci, není oprávněn nemovitostí ani jejich část bez souhlasu městské rady převést na jiného, zastavit, vložit do obchodní společnosti nebo jinak zcizit nebo zatížit, a po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí podle písm. c)

je oprávněn prodal privatizovanou jednotku nebo její část jen v případě, že město do tří měsíců ode dne doručení nepřijme písemnou nabídku na koupi privatizované jednotky za úředně stanovenou cenu. Městská rada udělí v dohodě s příslušnou bankou souhlas k zastavení nemovitosti nebo ke zřízení podzástavního práva, je-li to podmínkou pro poskytnutí úvěru kupujícímu na koupi nebo rekonstrukci privatizované jednotky.

g) Poruší-li kupující některou z povinností uvedených pod písm. a), c), d) nebo e), pozbývá kupní smlouva platnosti. Kupující je povinen v takovém případě vyklidit privatizovanou jednotku do dvou týdnů po doručení písemné výzvy městského úřadu, a neučiní-li tak, je povinen platit městu za každý den prodlení částku rovnající se 0,1 % kupní ceny.

h) V případě, že se kupní smlouva stane z viny kupujícího neplatnou, má kupující po vyklizení privatizované jednotky právo na zaplacení 90 % její úřední ceny stanovené ke dni vyklizení, nanejvýš však na zaplacení součtu kupní ceny a nákladů uvedených v rozpočtu stavby potvrzeném stavebním úřadem a účelně vynaložených na stavební práce. Tento součet se snižuje o 10 % sankční srážky a takto snížený dále o 2 % za každý započatý rok užívání stavby,

i) Kupující přebírá závazek zaplatit městu 1 % z kupní ceny privatizované jednotky, nejméně však 10 000 Kčs, nezaplatí-li ve lhůtě uvedené v písm. a) kupní cenu privatizované jednotky. Tento závazek nabývá účinnosti dnem podpisu kupní smlouvy,

(4) Kupní smlouvu připravuje a sepisuje městský úřad a za město podepisuje starosta a zástupce starosty.

(5) Současně s podpisem kupní smlouvy podepisuje kupující i návrh na její úřední registraci a případně i další související smlouvy. Pověřený pracovník městského úřadu podepisuje návrh na registraci kupní smlouvy až po zaplacení kupní ceny. Registraci kupní smlouvy zajišťuje městský úřad.

(6) Za sepsání kupní smlouvy je nabyvatel povinen zaplatit městu poplatek 1 000 Kčs. Poplatek se platí v hotovosti před podpisem smlouvy,

### § 14

#### Schvalování prodeje

(1) Zprávu o průběhu a výsledcích výběrového řízení předkládá městská rada městskému zastupitelstvu do 3 měsíců od uplynutí lhůty k podání přihlášek.

(2) Prodej privatizované jednotky konkrétní osobě a jeho podmínky stanovené v kupní smlouvě schvaluje v souladu s platnými předpisy městské zastupitelstvo.

(3) Neschválí-li městské zastupitelstvo prodej, rozhodne zároveň o vyhlášení nového výběrového řízení, o vyřazení privatizované jednotky z privatizovaného majetku nebo o jiném postupu.

(4) Rozhodnutím městského zastupitelstva podle odst. 2 nebo 3 výběrové řízení končí. Městský úřad uvědomí o jeho výsledku do 10 dnů všechny žadatele a vrátí jim všechny přílohy k přihláškám.

#### § 15

##### Předání a převzetí privatizované jednotky

(1) Do 20 dnů od zaplacení kupní ceny stanoví městský úřad den předání privatizované jednotky a vyzve kupujícího, aby se dostavil k jejímu převzetí a k sepsání zápisu.

(2) Při předání a převzetí se za účasti zástupce městského úřadu a kupujícího provede prohlídka privatizované jednotky včetně jejího příslušenství, předají se kupujícímu doklady od nemovitosti (plány, projekty, studie, revizní zprávy, aj.) a další věci s nemovitostí souvisící (klíče, odpadní nádoby, apod.) a odečtou se údaje na měřících dodávaných médiích (elektroměry, plynoměr, vodoměr).

(3) O předání a převzetí privatizované jednotky se sepíše zápis, v němž se uvedou stavy měřidel médií a případné dříve neznámé závady technického stavu privatizované jednotky. Zápis podepisuje zástupce městského úřadu a kupující. Vzor zápisu je v příloze č. 4.

#### § 16

##### Výjimky

Výjimky z ustanovení této vyhlášky, zejména pro odstranění tvrdosti, může v odůvodněných případech povolit městské zastupitelstvo.

#### § 17

##### Zmocnění

(1) Městská rada rozhoduje o dalším postupu v případě, že

a) žadatel se na výzvu nedostaví k podpisu kupní smlouvy, nebo

b) kupující nezaplatí ve lhůtě kupní cenu, nebo

c) kupující se na výzvu nedostaví k převzetí privatizované jednotky, nebo

d) při aplikaci této vyhlášky se vyskytnou jakékoliv jiné spory nebo pochybnosti, zejména o existenci přednostního postavení.

(2) Městská rada může na základě smlouvy svěřit oznámení o vyhlášení výběrového řízení, jeho provedení a vyhodnocení jiné osobě. Ve smlouvě se v tomto případě též určí, které z povinností městského úřadu, uvedených v této vyhlášce, tato osoba převzme. Práva městské rady a městského zastupitelstva tím nejsou dotčena.

#### § 18

##### Přechodná ustanovení

Pro prodej nemovitostí z majetku města, které byly oznámením na úřední desce nabídnuty k prodeji před nabytím účinnosti této vyhlášky, platí ustanovení § 6 až 17. Městský úřad vyzve žadatele k doplnění jejich žádostí podle § 7 a poskytne jim k tomu přiměřenou lhůtu. Tato lhůta nesmí být kratší než 20 dnů a městská rada ji může v odůvodněných případech prodloužit.

#### § 19

##### Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. prosince 1991.

Ing. Zdeněk Štěpán, v. r.  
zástupce starosty

Ing. Jan Vondrouš v. r.  
starosta