

Česká zemědělská univerzita v Praze
Provozně ekonomická fakulta
Katedra ekonomiky



Veřejná správa a regionální rozvoj

Vliv regulačních opatření na hodnotu nemovitostí a úloha subjektů veřejné správy při schvalování stavební činnosti v chráněné oblasti Třeboňsko.

Bc. Lenka HLINKOVÁ

Vedoucí práce: Ing. Petr Procházka, MSc, Ph.D.

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra ekonomiky
Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Hlinková Lenka

Veřejná správa a regionální rozvoj Sezimovo Ústí - Tábor

Název práce

Vliv regulačních opatření na hodnotu nemovitostí a úloha subjektů veřejné správy při schvalování stavební činnosti v CHKO Třeboňsko

Anglický název

The influence of the regulatory measures on the value of real estate and the role of the public administration subjects in approving the development in the protected area Třeboňsko

Cíle práce

Posouzení vlivu státních regulačních opatření ve výstavbě v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko na budoucí hodnotu stavby

Metodika

Studium a analýza odborných informačních zdrojů, místní šetření, kvalitativní analýza financování revitalizace a modernizace z fondů EU

Harmonogram zpracování

6/2012 literární rešerše

9/2012 analýza a odevzdání práce

Rozsah textové části

60 - 80 stran

Klíčová slova

Chráněná krajinná oblast Třeboňsko, výstavba a modernizace v CHKO, regulace, dotace, Evropský fond

Doporučené zdroje informací

Chotěbor Petr. Výsledky průzkumu tvrže v Hamru (okr. Tábor). Archaeologia Historica, 229-233.

BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí. VIII. vydání, ISBN: 978-80-7204-630-0

BRADÁČ, FIALOVÁ, HLAVINKOVÁ – Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, Linde 2007, ISBN: 978-80-7201-679-2

BRADÁČ a kol. – Věcná břemena od A do Z, Linde 2009, ISBN: 978-80-7201-761-4

Vedoucí práce

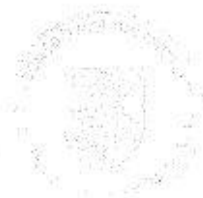
Procházka Petr, Ing., MSc, Ph.D.

Termín odevzdání

listopad 2012

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry



prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.

Děkan fakulty

V Praze dne 27.11.2012

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že tuto diplomovou práci " Vliv regulačních opatření na hodnotu nemovitostí a úloha subjektů veřejné správy při schvalování stavební činnosti v chráněné oblasti Třeboňsko" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce, s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30. listopadu 2012

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala vedoucímu práce Ing. Petru Procházkovi, MSc, Ph.D. za odbornou pomoc při zpracování mé diplomové práce.

Vliv regulačních opatření na hodnotu nemovitostí a úloha subjektů veřejné správy při schvalování stavební činnosti v chráněné oblasti Třeboňsko.

The influence of the regulatory measures on the value of real estate and the role of the public administration subjects in approving the development in the protected area Třeboňsko.

SOUHRN:

Tato diplomová práce specifikuje výstavbu v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Interpretuje státní regulační opatření v této oblasti, zkoumá jejich vliv na hodnotu nemovitostí. Objasní úlohu zúčastněných orgánů státní správy při výstavbě a modernizaci s cílem zajistit možnost čerpání dotací z fondů Evropské unie k financování rekonstrukcí kulturních památek v CHKO Třeboňsko s uvedením příkladu v praxi.

SUMMARY:

This diploma paper specifies the building development in the protected area Třeboňsko. It interprets the state regulatory measures in this area and assesses their influence on the value of real estate. It explains the role of the government authorities involved in the development and modernization in order to ensure the possibility to draw subsidies from EU funds to finance the reconstructions of the protected national monuments in the protected landscape area Třeboňsko. The diploma paper also includes an example in practice.

Klíčová slova: Chráněná krajinná oblast Třeboňsko, výstavba a modernizace v CHKO, regulace, dotace, Evropský fond

Keywords: Protected Landscape Area Třeboňsko, building and modernization of PLAs, regulations, subsidies, European fund

OBSAH:	str.
Čestné prohlášení	- 3.-
Poděkování	- 4.-
Souhrn	- 5.-
Obsah	- 6.-
1. ÚVOD	- 9.-
2. CÍL PRÁCE a METODIKA	- 9.-
2. 1. Cíl práce	- 9.-
2. 2. Metodika	-10.-
2. 2. 1. Použité metody a techniky šetření	-11.-
3. TEORETICKÁ ČÁST - LITERÁRNÍ REŠERŠE	-11.-
3. 1. Úloha státu, veřejné správy při výstavbě, rekonstrukcích v CHKO	-11.-
3. 1. 1. Úloha státu, subjekty veřejné správy, AOPK ČR	-11.-
3. 1. 2. Úloha Správy CHKO Třeboňsko	-12.-
3. 1. 3. Péče o pozemky v majetku státu s příslušností hospodaření AOPK ČR.	-14.-
3. 1. 4. MAS a MAS Jihočeského kraje	-14.-
3. 1. 5. MAS Třeboňsko	-15.-
3. 1. 6. Operační programy k výstavbě a modernizaci v CHKO Třeboňsko	-17.-
3. 1. 7. OSA IV: Dotační program Evropské komise Leader a souvislost s MAS	-18.-
3. 1. 8. Příklady financování rekonstrukce v CHKO Třeboňsko z fondů EU	-19.-
3. 2. Výstavba a rekonstrukce v CHKO	-24.-
3. 2. 1. Chráněné krajinné oblasti v ČR	-24.-
3. 2. 2. Výstavba a rekonstrukce v CHKO	-26.-
3. 2. 3. Cíl stavebních regulativ při výstavbě a rekonstrukcích v CHKO	-26.-
3. 3. Regulační opatření ve stavebnictví v CHKO Třeboňsko	-27.-
3. 3. 1. Třeboňsko	-27.-
3. 3. 2. Ráz krajiny	-28.-
3. 3. 3. Cesta k získání stavebního povolení v CHKO Třeboňsko	-30.-

3. 3. 4. Počátek regulačních opatření	-31.-
3. 3. 5. Regulační směrnice vydané Správou CHKO	-31.-
3. 3. 6. Regulační opatření v CHKO Třeboňsko	-32.-
3. 3. 7. Rekonstrukce brownfield's	-40.-
3. 3. 8. Příklady zkolaudovaných staveb s nedodrženými regulativy	-43.-
3. 3. 9. Plánování územního rozvoje Jihočeského kraje	-44.-
3. 4. Statistické ukazatele výstavby	-45.-
3. 4. 1. Srovnání výstavby JČ kraje a OL kraje, grafy	-46.-
4. PRAKTICKÁ ČÁST	-48.-
4. 1. Ocenění stavby nákladovou metodou	-48.-
4. 1. 1. Posudek objektu	-49.-
4. 2. Ocenění obchodní hodnoty RD příjmovou metodou	-52.-
4. 3. Užití nákladové a příjmové metody	-52.-
4. 4. Vyhodnocení dotazníku respondentů	-53.-
5. ZÁVĚR	-59.-
6. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	-60.-
7. PŘÍLOHY	-63.-
1) Slovníček použitých výrazů	-63.-
2) Dotazník	-64.-
3) Mapa CHKO České republiky	-67.-
4) Mapa CHKO Třeboňsko	-67.-
5) Mapa záplavového území	-68.-
6) Seznam MAS Jihočeského kraje	-69.-
7) Příjmy obce Val – Hamr v letech 2011 a 2012	-70.-
8) Fotografie fasád náměstí v Třeboni	-72.-
9) Tabulka demografických údajů ČR	-73.-
10) Fotodokumentace k posudku hodnoceného objektu	-73.-
11) Výpis z katastru nemovitostí k posudku hodnoceného objektu	-75.-
12) Snímek z ortofotomapy k posudku hodnoceného objektu	-76.-
13) Obrázek domu zvaný „Šumperák“	-76.-

1. ÚVOD

Při své kvalifikaci realitního poradce se u klientů často setkávám s neznalostí a neinformovaností v problematice výstavby a rekonstrukcí v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Ať se jedná o výstavbu nových objektů nebo modernizace stávajících domů či rekonstrukcí kulturních památek, nemají stavebníci tušení, že na cestě ke stavebnímu povolení je čekají stavební regulativy a že například mohou využít k financování jejich záměru dotací z fondů Evropské unie. Chráněnou krajinnou oblast Třeboňsko jsem si vybrala ze dvou důvodů. Ten první je, že po mnoha letech existence v hlavním městě, Praze, jsem se rozhodla natrvalo v CHKO Třeboňsko usadit. V roce 2010 jsem se odstěhovala do Hamru nad Nežárkou, který na území této CHKO leží a postavit zde objekt, který by bylo možno využít jak k trvalému bydlení, tak i k ubytování v soukromí pro veřejnost. Cestu za stavebním povolením i stavbě samotné jsem si prošla sama a mohu tuto problematiku interpretovat dalším stavebníkům na základě vlastních zkušeností. Ten druhý důvod je ten, že chráněná krajinná oblast Třeboňsko si zachovala přes industrializaci, nekoordinovanou výstavbu a ničení původních účelů mnoha pozemků v České republice svojí historickou, přírodní, kulturní i architektonickou hodnotu. Je to území rybníků, lesů, polí, luk, kde díky absenci průmyslových zón je ovzduší čisté, zvířata zdravá a mezilidské vztahy narovnané. Viditelné je i pozitivní naladění obyvatel, kterým nikdo nezavřel doly ani továrny, neseštěhoval je do paneláků a jediné co se jim za posledních 20 let stalo je to, že jim byly v rámci restitucí vráceny do vlastnictví rodinné nemovitosti. Vzhledem k řídkému osídlení a vzdálenostem jednotlivých usedlostí jsou tu lidé zvyklí si po generace vzájemně pomáhat. I já bych touto diplomovou prací chtěla pomoci těm, kterých se problematika stavební činnosti v CHKO Třeboňsko týká.

2. CÍL PRÁCE A METODIKA

2. 1. Cíl práce

Cílem této diplomové práce je posouzení vlivu státních regulačních opatření ve výstavbě v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko na budoucí hodnotu stavby. Práce interpretuje tato opatření, u každého z regulativů posoudí, jaký vliv má na budoucí cenu objektu.

Empirickým šetřením zjistí míru informovanosti účastníků stavebních řízení o regulačních opatřeních výstavby v CHKO. Specifikuje, jak lze pomocí místních akčních skupin zajistit financování výstavby a rekonstrukcí z fondů Evropské unie. Na příkladu vybrané obce představí výši příjmů dotací, dále způsob financování rekonstrukce kulturní památky.

V praktické části porovná různými metodami ocenění stavby s dodržением stavebních regulativ. Závěrem shrne problematiku výstavby v CHKO Třeboňsko, posoudí, jaký vliv mají regulační opatření na výslednou cenu objektu, pomocí statistických metod porovná počet a hodnotu stavebních povolení dvou krajů, jedním, kde je na většině území výstavba regulována a druhým, kde jeho území netvoří chráněné krajinné oblasti.

2. 2. Metodika

Metodika řešené problematiky je založena na studiu, analýze odborných informačních zdrojů, na místním šetření, zjištěních z praxe. Práce pomocí literární rešerše, která bude sloužit jako teoretické východisko vlastního výzkumu, nejprve přiblíží subjekty veřejné správy, které souvisejí s danou problematikou, zvláště Agenturu ochrany přírody a krajiny České republiky, definuje Správu CHKO její úlohu, péči o pozemky v majetku státu s příslušností hospodaření AOPK ČR. Popíše a zmapuje síť Místních akčních skupin všeobecně a Místních akčních skupin (dále jen MAS) Jihočeského kraje. Zvláště představí Místní akční skupinu Třeboňsko, které se řešená problematika týká nejvíce. Vysvětlí název „chráněná krajinná oblast“, legislativní uspořádání a členění státního subjektu „Správa CHKO“. Osvětlí přístup Správy CHKO k výstavbě a modernizaci, seznámí s CHKO Třeboňsko a příslušnými stavebními regulativy na jejím území. Popíše administrativní cestu za stavebním povolením, uvede příklady zkolaudovaných staveb s nedodrženými regulativy. V rámci řešeného úkolu představí Směrnice pro výstavbu, vydané Správou CHKO Třeboňsko, jejich vznik a regulaci, příklady z praxe, uvede i příklady brownfield's v oblasti. Věnuje se i problematice plánování územního rozvoje Jihočeského kraje.

Z hlediska Veřejné správy a regionálního rozvoje tato práce rozebere možnosti financování revitalizace a modernizace z fondů EU.

Práce interpretuje stavební regulativy vydané Správou CHKO Třeboňsko. Praktická část je založena na dotazníkovém šetření mezi vybranou skupinou respondentů o míře informovanosti o požadavcích na výstavbu a modernizaci, o stavebních regulativech v Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Různými metodami je vytvořen odhad stavby v chráněné krajinné oblasti. Posouzen je odhad stavby v případě, že by se stavba v CHKO Třeboňsko nenacházela. Práce pomocí grafů a statistických tabulek porovnává počet a hodnoty stavebních povolení v kraji Jihočeském a kraji s podobným počtem obyvatel.

2. 2. 1 Použité metody a techniky empirického šetření

V rámci monografické procedury empirického šetření lokality CHKO Třeboňsko pro závěrečnou interpretaci zjištěných dat a doporučení jsou použity následující techniky. Nástroje pro průzkum, z empirických nástrojů vlastní pozorování, terénní průzkum, technika anketního šetření s využitím obsahové analýzy, případová studie, interpretace. Ze statisticky zpracovaných kvantitativních údajů o obyvatelstvu lokality budou použity demografické údaje, stavební regulativy vydané Správou CHKO Třeboňsko a ty budou následně interpretovány. Terénní průzkum oblasti a vlastní pozorování probíhal v rámci diplomní praxe přímo v lokalitě. Průzkum bude doplněn dotazníkem respondentů, kteří byli v posledním roce účastníky stavebních řízení v CHKO Třeboňsko. Bude v něm zjišťováno, jak jsou respondenti seznámeni s problematikou stavebních regulativů při stavbě či rekonstrukci v území chráněné krajinné oblasti Třeboňsko a dále jejich povědomost o možnostech financování rekonstrukcí z příslušných fondů. Výzkum pomocí dotazníku ve srovnání s kvalitativní metodologií deformuje validitu. Názor lidí na nějakou skutečnost je jen vzácně vyjádřitelný formou silného, středního souhlasu či stejně odstupňovaného nesouhlasu. Dotazovací výzkum je reliabilní. Anonymita respondenta by měla zaručit skutečnost, že respondent nebude psychicky zatížen svojí identifikací a odpoví relevantně a jeho odpovědi budou co nejvíce odpovídat skutečnosti. Vzorek respondentů ovšem lze považovat víceméně za reprezentativní, neboť se jedná o soubor osob, které v posledním roce měly nějakou zkušenost s vyřizováním stavebního povolení či k tomuto jednání byli pozváni jako účastníci.

3. TEORETICKÁ ČÁST - LITERÁRNÍ REŠERŠE

3. 1. Úloha státu, veřejné správy při výstavbě a rekonstrukcích v CHKO

3. 1. 1. Subjekty státní správy, Agentura ochrany přírody a krajiny ČR

Organizační složkou státu a zastřešující organizací pro jednotlivé správy chráněných krajinných oblastí¹ (správy CHKO) v České republice (vyjma Správy chráněné krajinné oblasti Šumava) je Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (AOPK ČR). Správy CHKO jsou správními úřady a zároveň regionálními pracovišti AOPK ČR. AOPK ČR zabezpečuje výkon státního dozoru při ochraně přírody pouze prostřednictvím správ CHKO, není tedy bezprostředním vykonavatelem státní správy. To znamená, že z hlediska výkonu státní správy

¹ viz Příloha č. 3 Mapa CHKO v ČR

není nadřazeným orgánem jednotlivých správ CHKO, tím je Ministerstvo životního prostředí. Působnost AOPK ČR ve zprostředkování výkonu státní správy se vztahuje na území jednotlivých CHKO, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a jejich ochranných pásem.²

3. 1. 2. Úloha Správy CHKO Třeboňsko

Úřad³ správy Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko se sídlem v Třeboni, který je regionálním pracovištěm Agentury ochrany přírody a krajiny ČR (organizační složky státu), Kaplanova 1931/1, 1498 11 Praha 11 – Chodov vykonává činnost státní správy, odborně pečuje o krajinu. Výkon práva vychází, ze zákona ČNR č. 114 / 1992 Sbírky o ochraně přírody a krajiny v platném znění, který po novelizaci zní úplně č. 18 / 2010 Sbírky, spolu se zákonem číslo 114 / 1992 Sbírky na území chráněné krajinné oblasti (§ 26) i v oblastech málo plošných, zvláště chráněných území vymezují působnost státních orgánů, které se ochranou přírody zabývají. S těmito zákony souvisí i vyhláška Ministerstva životního prostředí České republiky č. 395/1992 Sbírky. Správa CHKO odvozuje kompetence z § 78 citovaného zákona.

Odborným a koncepčním podkladem pro řízení ochrany přírody a krajiny a k usměrňování rozvoje území CHKO z pozice Správy CHKO slouží Plán péče CHKO, který se zpracovává zpravidla na desetileté období a je schvalován MŽP ČR.

Správa CHKO Třeboňsko má na území CHKO velmi široké kompetence a nahrazuje ve svém správním obvodu působnost úřadů pověřených obcí, obcí s rozšířenou působností i krajského úřadu.

V rámci výkonu státní správy ochrany přírody vede nejružnější řízení ve věcech ochrany přírody a krajiny, vydává nařízení o zřízení přírodních rezervací a památek, schvaluje plány péče o tato území, vydává výjimky z ochrany zvláště chráněných území nebo vzácných druhů fauny a flory, působí jako dotčený orgán státní správy při rozhodování podle jiných předpisů (zejména stavební a vodní zákon) a vydává k tomu účelu závazná stanoviska, provádí kontrolní a inspekční činnost včetně projednávání a ukládání pokut za přestupky a protiprávní jednání. Kromě toho plní Správa CHKO Třeboňsko úkoly odborné organizace ochrany přírody. Zajišťuje péči o vyhlášená zvláště chráněná území a ohrožené druhy rostlin a živočichů, provádí inventarizační přírodovědné průzkumy, dokumentaci a šetření v ochraně přírody, organizuje monitoring a výzkum, zajišťuje službu strážní, informační kulturně-výchovnou činnost a ekologickou výchovu.

² <http://www.nature.cz/statnisprava>

³ viz Příloha č. 4 Mapa CHKO Třeboňsko

Správa také spolupracuje s řadou výzkumných a vědeckých pracovišť (Botanický ústav AV ČR, Jihočeská univerzita, Karlova univerzita, Česká zemědělská univerzita, Národní muzeum, Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, Český nadační fond pro vydru, Česká společnost ornitologická a podobně).

Pro udělení výjimek ze základních podmínek chráněné fauny a flory (příp. potřebných osvědčení a souhlasů) předloží žadatel na Správu CHKO Třeboňsko v dostatečném předstihu žádost obsahující veškeré potřebné údaje o žadateli, účelu žádosti, dotčených druzích a lokalitách a požadovaném období platnosti povolení. Pro udělení výjimek ze základních ochranných podmínek CHKO Třeboňsko a maloplošných zvláště chráněných území (§ 43 zákona) podá žadatel úplnou žádost na Správu CHKO Třeboňsko. Správa CHKO uděluje výjimky v případech uvedených v § 43 odst. 3, tj. když se jedná o veřejný zájem nebo prioritně jde o přírody ochranu nebo tehdy, pokud povolovaná činnost významně neovlivní zachování předmětu ochrany ZCHÚ. Výjimky v případech, kdy veřejný zájem výrazně převyšuje nad zájmem ochrany přírody, schvaluje v každém jednotlivém případě svým usnesením vláda, správním orgánem příslušným k udělení výjimky je v tomto případě MŽP (§ 43 odst. 1 a 2). V těchto případech Správa na MŽP podanou žádost postoupí.

Písemnou žádost o závazné stanovisko Správy CHKO Třeboňsko (nutné podle § 44 odst. 1 zákona pro vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu, k ohlášení stavby, k vydání stavebního povolení, rozhodnutí o změně užívání stavby, kolaudačního souhlasu je-li spojen se změnou stavby, povolení k odstranění stavby či provedení terénních úprav dle stavebního zákona a k povolení nakládání s vodami a k vodním dílům či povolení k některým činnostem či udělení souhlasu dle vodního zákona), obsahující všechny potřebné údaje o záměru, dotčeném pozemku a žadateli (nechá-li se investor zastupovat např. projektantem, doloží i řádně sepsanou plnou moc), doplněné příslušnými přílohami (např. projektovou dokumentací stavby) doručí žadatel poštou, datovou schránkou nebo jiným způsobem přípustným dle Správního řádu na adresu Správy CHKO Třeboňsko, Valy 121, 379 01 Třeboň, nebo ji zde podá osobně. V úředních hodinách a po dohodě i mimo ně je možno záměry předem konzultovat s příslušnými pracovníky Správy CHKO Třeboňsko a získat tak předběžné vyjádření, podle kterého žadatel upraví a doplní oficiální žádost. Tento postup se doporučuje především u složitějších stavebních akcí a záměrů v krajině. Umožní vyhnout se střetům v situacích, kdy investor zadá drahou projektovou dokumentaci na sporný záměr bez jakékoliv konzultace se Správou CHKO Třeboňsko, znalostí území a režimu CHKO, a posléze zjistí, že se v dané lokalitě projekt nedá realizovat. Nejlepším postupem je konzultovat záměr na Správě CHKO Třeboňsko co nejdříve, ještě před investicí do pozemku nebo zadáním

projektu. Je nutno si uvědomit, že Správa CHKO Třeboňsko má v územním a stavebním řízení postavení dotčeného orgánu státní správy, bez jehož souhlasného závazného stanoviska nemůže stavební úřad příslušná povolení vydat.

3. 1. 3. Péče o pozemky v majetku státu s příslušností hospodaření AOPK ČR.

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky (AOPK ČR⁴) je příslušná k hospodaření s majetkem státu na mnohých pozemcích, které se nacházejí převážně ve zvláště chráněných územích (ZCHÚ). V těchto cenných územích stát prostřednictvím AOPK ČR naplňuje plány péče, které pro záchranu, udržení nebo zlepšení předmětu ochrany často vyžadují specifické hospodaření. Za účelem doplňování a scelování státního vlastnictví v těchto přírodně cenných územích, dále probíhají výkupy, bezúplatné převody nebo dary pozemků.

V současnosti je ve vlastnictví státu s příslušností hospodaření pro AOPK ČR 11,6 tisíce ha pozemků z toho cca 1,4 tis. ha lesních, 3,1 tis. ha vodních ploch a 7,1 tis. ha ostatních ploch. Péči o tato cenná území AOPK ČR zajišťuje prostřednictvím smluv o dílo především s místními subjekty, jako jsou drobní hospodáři, obce, nestátní neziskové organizace a další.

Financování je zajištěno v rámci podprogramu Správa nezcizitelného státního majetku v ZCHÚ, dále Programu péče o krajinu a v období let 2007 až 2013 z Operačního programu Životní prostředí.

3. 1. 4. MAS a MAS Jihočeského kraje

Místní akční skupina (MAS⁵) je právnickou osobou, která je postavená principiálně na vzájemném partnerství členů. Toto sdružení obcí má za účel podporovat a rozvíjet region venkova. Jedná se o skupinu místních občanů, soukromých firem a státních orgánů (místních úřadů apod.), jež jsou ochotni dobrovolně spolupracovat při plánování, financování a realizaci rozvoje území, zejména při získávání dotací nejen z fondů Evropské unie ale i z fondů národních programů. Realizace programu obnovy a všestranného rozvoje venkova má za cíl stálý rozvoj místní kvality života se zachováním tradic, kultury, přírody i urbanismu.

MAS je geograficky homogenní území, které má 10 000 až 100 000 obyvatel (mimo města s počtem obyvatel větším než 25 000), hustotou zalidnění do 150 obyvatel/km², s účastí zástupců veřejné správy v MAS je maximálně 50 % (týká se i řídicího orgánu), druhá polovina je tvořena zástupci podnikatelů a neziskových organizací,

⁴ www.nature.cz

⁵ http://cs.wikipedia.org/wiki/M%C3%ADstn%C3%AD_ak%C4%8Dn%C3%AD_skupina

Programu rozvoje venkova řeší místní akční skupiny jako obecně prospěšné společnosti, které se řídí zákonem číslo 248/1995 Sbírky. a dále jako občanská sdružení podle zákona č. 83/1990 Sbírky, tedy specifikuje sdružování občanů v obecně prospěšných společnostech Místní akční skupina jako forma občanského sdružení podle § 829 zákona č. 40/1964 Sbírky být nemůže. Členem MAS se může stát jenom ten, kdo má v daném území trvalé bydliště nebo sídlo podnikání.

Místní akční skupina je povinna mít odsouhlasené stanovy činnosti, musí být řádně organizována, jasnou strukturu a registraci u Ministerstva vnitra České republiky.

Ministerstvo projednat a schválit strategii pro území dané MAS.

MAS funguje metodou LEADER (Liaison Entre Actions Développement de l'Économie Rurale neboli Propojení aktivit rozvíjejících venkovskou ekonomiku, na základním principu místního partnerství a přístupu zdola.

V Česku existuje Národní síť Místních akčních skupin ČR. Národní síť Místních akčních skupin České republiky, o.s. (NS MAS ČR) byla založena začátkem dubna roku 2007, samotná síť vznikla ale již mnohem dříve, v listopadu roku 2005, jako neformální seskupení místních akčních skupin pod názvem Národní síť rozvoje venkova.

MAS Třeboňsko patří mezi Místní akční skupiny Jihočeského kraje⁶.

3. 1. 5. MAS Třeboňsko



Základní údaje⁷:

Rozloha: 1032,6 km²

Počet obyvatel: 43 558

Hustota osídlení: 42,18 obyvatel/km²

⁶ viz Příloha č. 5

⁷ www.mas-trebonsko.cz

Oblast Místní akční skupiny Třeboňsko se skládá z katastrálních území čtyř svazků obcí a to Svazku obcí regionu Třeboňska, Vitorazska, Veselska a Řečicka. Svazek obcí leží při hranicích s Rakouskem. MAS Třeboňsko se v červnu r. 2007 spojila s MAS Veselsko.

Povrch regionu Třeboňsko je tvořen převážně plochou Třeboňskou pánví /410 - 480 m.n.m./ oválného tvaru, o osách cca 60 a 25 km a protaženou ve směru JJV- SSZ. Území je ohraničeno výběžky Českomoravské vysočiny na východě, Novohradských hor na jihu a na západě plochým hřbetem Lišovského prahu. Přirozenou osou území je část horního a středního toku Lužnice. Mírně zvlněná krajina s množstvím lesů a rašelinišť je proložena velkým počtem rybníků. Na více než polovině Třeboňské pánve byla v roce 1979 vyhlášena Chráněná krajinná oblast Třeboňsko.

Mikroregion Vitorazsko tvoří katastrální území 6 členských samosprávných obcí.

Geomorfologicky je součástí Třeboňské pánve s přirozenou osou území, řekou Lužnicí.

Směrem jižním a východním je mikroregion ohraničen státní hranicí s Rakouskem, západním a severním je ohraničen pouze hranicemi katastrů členských zemí a nemá přirozené hranice.

Nadmořská výška se pohybuje od 450 do 520 m.n.m.

Oba regiony Veselsko a Řečicko jsou typickou venkovskou oblastí, krajinou blat s výskytem borových a lužních lesů. Tato krajina je charakteristická zdobnou architekturou zemědělských usedlostí (tzv. selského baroka). Část regionu Veselska leží na ohromném podzemním jezeře s nejkvalitnější pitnou vodou. Regiony mají co nabídnout: zámek Červená Lhota, naučné stezky Blatská stezka, Veselské pískovny, řeku Lužnici, která je vyhledávána především vodáky a rybáři. Dále mezinárodní cyklotrasu Greenways Praha-Vídeň.

Mikroregion Jindřichohradecko – Západ tvoří západní část Jindřichohradecka, regionu ležícího v jihovýchodní části Jihočeského kraje při hranicích s Rakouskem. Krajina je pokryta z velké části lesnatou krajinou, přičemž její zaoblené kopečky představují plynulý přechod mezi Třeboňskou pánví a Českomoravskou vrchovinou. V poslední době je tento kraj vyhledáván turisty i mladými rodinami, které zde nacházejí vhodné místo pro život. Toto území se zachovalou přírodou představuje zajímavý potenciál pro další rozvoj.

Území MAS Třeboňsko je převážně venkovskou oblastí s převažující činností v zemědělství, lesnictví a rybářství. Nachází se zde značné množství historických a kulturních památek. Celé území v okolí Třeboně je spojeno s dlouholetou tradicí stavby rybníků, které jsou určeny pro chov sladkovodních ryb /Svět, Rožmberk/. Mezi další ekonomické aktivity patří těžba štěrkopísku, rašeliny, sklářský a pivovarnický průmysl. V Třeboni má nejsilnější ekonomický potenciál lázeňství. Regionu MAS se také týká NATURA 2000, která představuje soustavu chráněných území evropského významu.

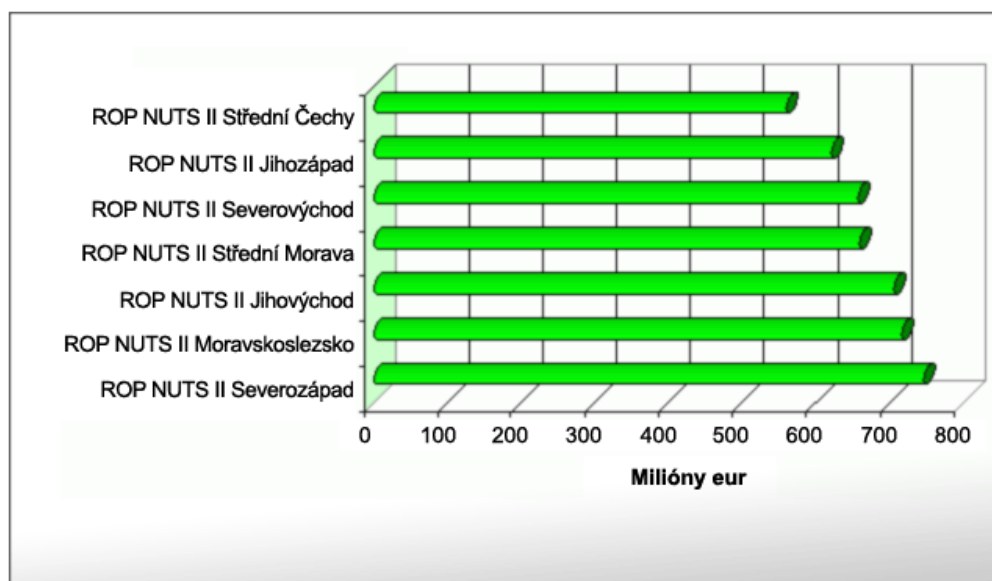
3. 1. 6. Operační programy využitelné k výstavbě a modernizaci v CHKO Třeboňsko.

V letech 2007 - 2013 bude mít Česká republika jedinečnou možnost získat z rozpočtu Evropské unie nemalé finanční prostředky pro financování svého dalšího rozvoje⁸. Je připravena zcela nová architektura operačních programů a strukturálních fondů, ze kterých budou moci různé subjekty čerpat podporu pro svoje projektové záměry.

V rámci cíle Konvergence, do kterého lze zařadit i výstavbu, rekonstrukce a revitalizace je pro období 2007—2013 je připraveno celkem 7 regionálních operačních programů (ROP) určených pro celé území České republiky s výjimkou Hlavního města Prahy.

Regionální operační programy pokrývají několik tematických oblastí s cílem zvýšení konkurenceschopnosti regionů, urychlení jejich rozvoje a zvýšení atraktivity regionů pro investory. Každý ROP je řízen samostatně Regionální radou (RR) příslušného regionu soudržnosti. Na regionální operační programy cíle Konvergence je z fondů EU vyčleněno 4,6 mld. €.

Indikativní alokace prostředků z fondů EU v České republice pro ROP v cíli Konvergence



Kromě financování výstavby dopravní obslužnosti, rozvoje cestovního ruchu, regionálního rozvoje podnikání lze dotacemi z tohoto programu financovat i např. přípravu rozvojových území pro podnikání, bydlení a služby, revitalizaci centra města a památkových zón, výstavba, rekonstrukce a vybavení objektů občanské vybavenosti, objektů pro kulturu a volný čas, objektů sociální a vzdělávacích infrastruktury, stavební obnova a dostavba veřejných

⁸ <http://mas-treboňsko.cz/?podpora-v-letech-2007-2013,9>

prostranství, náměstí, architektonických prvků, odstranění nevyužitelných staveb a ekologických zátěží apod.

Všechny podporované aktivity jsou však spolufinancovány z Evropského fondu pro regionální rozvoj (ERDF), takže se jedná o investiční (infrastrukturní) projekty.

EAFRD je zkratka pro Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova, který je určen k zajištění financí pro program rozvoje venkova. Tento program je vypracován pro podporu zemědělství, lesnictví a venkovského prostoru. Je rozdělen na několik částí, které podporují tyto sektory:

Osa I - Zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství a lesnictví

Osa II - Zlepšování životního prostředí a krajiny

Osa III - Kvalita života ve venkovských oblastech a diverzifikace hospodářství venkova

Osa IV – Leader

Strategie v jednotlivých osách blíže specifikuje nařízení Rady (ES) 1698/2005 čl. 15, stanovené Národním strategickým plánem rozvoje venkova do prováděcí úrovně a zajišťuje tak jeho efektivní realizaci. Existence a realizace Programu rozvoje venkova ČR přispěje k dosažení cílů stanovených Národním strategickým plánem rozvoje venkova, tj. k rozvoji venkovského prostoru České republiky na bázi trvale udržitelného rozvoje, zlepšení stavu životního prostředí a snížení negativních vlivů intenzivního zemědělského hospodaření. Program dále umožní vytvořit podmínky pro konkurenceschopnost České republiky v základních potravinářských komoditách. Program bude také podporovat rozšiřování a diverzifikaci ekonomických aktivit ve venkovském prostoru s cílem rozvíjet podnikání, vytvářet nová pracovní místa, snížit míru nezaměstnanosti na venkově a posílit soudržnost obyvatel na venkově.

Program se vztahuje na území České republiky a určuje politiku rozvoje venkova ČR v období 2007–2013. Pro naši problematiku je důležitá Osa č. 4 – Leader.

Žadatelé, ať jsou soukromého nebo veřejného charakteru, o dotace z fondů Evropské unie mají možnost čerpat prostředky i od krajských úřadů, nadací a fondů v regionu.

3. 1. 7. OSA IV: Dotační program Evropské komise Leader a souvislost s MAS

Osa IV Leader je osou metodickou a je uskutečňována prostřednictvím realizace cílů jednotlivých opatření os I - III Hlavním přínosem osy IV Leader je způsob, jakým jsou akce rozvoje venkova realizovány a vzájemně propojeny.

Účelem osy IV Leader je především zlepšení kvality života ve venkovských oblastech, posílení ekonomického potenciálu a zhodnocení přírodního a kulturního dědictví venkova, spolu s posílením řídicích a administrativních schopností na venkově. Principy Leaderu jsou pro rozvoj venkova zvlášť dobrou metodou, neboť vedou k pozitivním efektům, plynoucím ze spojení různých subjektů, které ve venkovském prostoru působí. Místní akční skupiny, využívající principu Leaderu, nejsou protikladem k místní samosprávě, ale vhodněji doplňují v úsilí o obnovu a rozvoj obcí a přispívají k rozvoji zemědělství a péči o přírodu a krajinu. V rámci tohoto opatření realizují svůj Strategický plán Leader MAS – Místní akční skupiny. Podpora je poskytována místním akčním skupinám, které splní kritéria přijatelnosti, posuzovaná SZIF, a jsou vybrána Hodnotitelskou komisí, složenou ze jmenovaných expertů. Opatření se realizuje na základě principů Leader.

Podporu lze poskytnout na projekty, které jsou v souladu se schváleným Strategickým plánem Leader místní akční skupiny a příslušnými podmínkami opatření programu rozvoje venkova. Projekty k realizaci vybírá na základě předem stanovených bodovacích kritérií místní akční skupina prostřednictvím své výběrové komise. Do bodovacích kritérií musí být jako kritérium zahrnuto uplatňování inovačních přístupů. Výběr projektů Místními akčními skupinami⁹ probíhá minimálně jednou do roka.

Podpora se poskytuje na projekty spolupráce mezi územími na národní úrovni nebo nadnárodní spolupráce s cílem povzbudit spolupráci mezi místními akčními skupinami v rámci členských států a na území třetích zemí. Smyslem tohoto opatření je využití příkladů nejlepší praxe k posílení inovačních postupů a přenosu znalostí.

3. 1. 8. Příklady financování rekonstrukce v CHKO Třeboňsko z fondů EU

Pro účel této kapitoly jsem vytypovala rekonstrukci kostela v typicky jihočeské vesnici v okrese Tábor, která leží v území chráněné krajinné oblasti Třeboňsko, 5 km od Veselí nad Lužnicí, Val, jejíž částí je i turisty velmi navštěvovaná osada Hamr.¹⁰

Dějiny Valu a Hamru¹¹ se od založení obcí prolínají. Často byl majitelem obou vesnic jeden vlastník nebo druhá část byla ve vlastnictví jiných členů rodiny. Tento stav trvá až do současné doby, kdy pod obecní úřad obce Val patří kromě Vyšného, Albrechtic (Pávkovny) osada Hamr. Hamr je naopak sídlem farnosti, pod kterou jsou přiřazené obce Val a Vlkov.

¹⁰

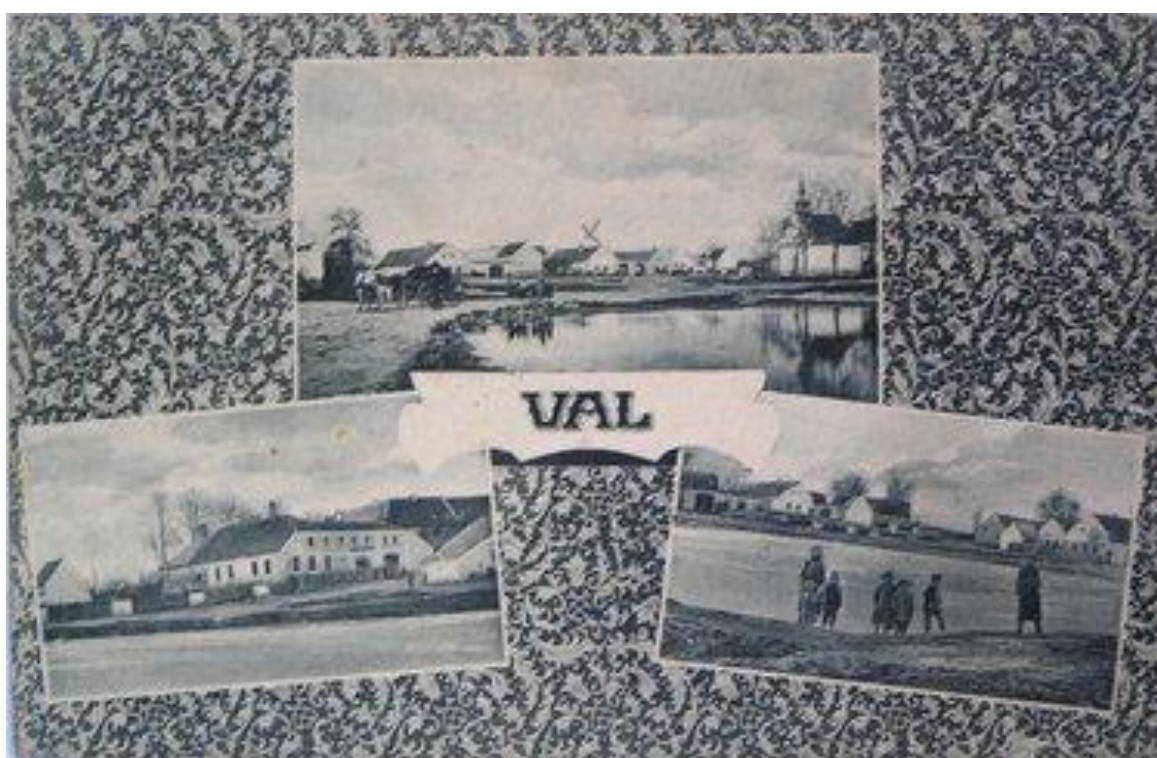
Příloha č. 3: Praktická ukázka příjmů z fondů EU, rok 2011, obec Val – Hamr

¹¹ <http://obecval.cz/index.php?nid=538&lid=cs&oid=8371>

Dějiny Hamru jsou známy už ze středověku, některé události jsou zachyceny v různých knihách románového charakteru, jiné jsou zaznamenány v kronikách a matrikách.

Nejzajímavější je z roku 1420, kdy v Hamru již stála tvrz¹² (později nazvaná zámek, který je určen v současné době k demolici), usadili v blízkém lese "Adamité", radikální část husitů, kteří byli vyhnáni z Jižní Moravy. Proti jejich loupeživému řádění bojovali zpočátku zemané v okolí právě na tvrzích, nakonec Adamity nechal Jan Žižka v roce 1421 upálit v Táboře – Klokotech.

V průběhu několika století se vystřídalo několik vlastníků obce Valu. Posledním vlastníkem převážně výměry polí, luk a lesů bylo panství Schwarzenberské v Třeboni.



V roce 1849 požádala obec Val vyšší úřady o povolení pro stavbu modlitební kaple. Pro nedostatek obecního jmění, byla vyhlášena mezi občany sbírka a majitelé místních hospodářství se zavázali udržovat kapli ve všech dobách.

¹² Fotografie na straně 23

Státní zemědělský a intervenční fond, schválil v roce 2009 dotaci Římskokatolické farnosti Hamr na kompletní opravu kostela Nejsvětější Trojice v Hamru.¹³ Farnost se v roce 2008 přihlásila se svým projektem do programu rozvoje venkova do opatření Obnova a zhodnocování kulturního dědictví venkova a se svou žádostí uspěla. Dotace ve výši 3 037 085,-- Kč pokryla 90% všech nákladů. První etapa oprav započala v roce 2008 díky příspěvku Ministerstva kultury, kdy došlo k pracné a náročné rekonstrukci poškozeného krovu a k výměně poškozené věžičky. V roce 2009 byly vyměněny střešní latě a položena dvojitá krytina z tašek bobrovek. V roce 2010 pokračovaly práce velice pracnou a na přesnost náročnou rekonstrukcí sgrafitové omítky. Odborníci provedli očištění stávající fasády od mechů a odstranili nepůvodní cementové opravy. Následně došlo ke zpevnění defektů a k hloubkové injektáži, kde pomocí malých otvorů a výplně se pevně spojilo zdivo s fasádou. Restaurátoři doplnili chybějící části sgrafit a na závěr celou fasádu barevně sjednotili řídkým několikanásobným vápenným nátěrem s tónovací barvou.

Celá rekonstrukce se odehrávala v rukou zkušených restaurátorů, kteří v minulosti pracovali na historických památkách nejen v naší republice ale i ve Španělsku, Itálii a Lotyšsku. Na opravě nepracovali jen čeští štukatěři, ale oprava severní části probíhala pod rukama jejich kolegů ze Slovenska. Na fasádě pracovali i studenti z vyšších ročníků Akademie výtvarných umění Praha v rámci své diplomové praxe.

V okolí kostela byla upravena rovina terénu na původní výšku a odstraněny přebytečné násypy. Zároveň byly zaústěny okapové svody do podzemních melioračních odvodů dešťové vody, tak aby nedocházelo ke škodlivému vlhnutí stavby. V bezprostřední blízkosti zdi byl proveden zásyp štěrkem, aby byl umožněn rychlý výpar srážkové vody. Okolo kostela byl nově vybudován mlátový chodník, tvořený několika zhutněnými frakcemi štěrku, vhodný k objektům s vysokou památkovou hodnotou. Jako poslední byla odstraněna venkovní přípojka elektrického vedení z fasády kostela a došlo k uložení do země.

¹³ <http://obecval.cz/index.php?nid=538&lid=cs&oid=8379>

Zrekonstruovaný kostel v Hamru:



V osadě Hamr najdeme již zmíněný zámek – tvrz z doby husitské, příklad zanedbání technického stavu kulturní památky ve vlastnictví soukromé osoby.



Nejstarší stavba na Veselsku se nachází v Hamru nedaleko jezu. V přízemí jsou patrné gotické prvky původní tvrze. Za držení Albrechta byla zřejmě přestavěna na zámek, který se dochoval do dnešní doby. Tvrz založili Valovští z Úsuší¹⁴, kteří se sem přistěhovali z Valu. Jedná se o mohutnou obdélníkovou dvoupatrovou budovu v areálu dvora na východním konci vsi, přímo u řeky Nežárky. Objekt je zakryt dvěma souběžnými střechami, které zároveň oddělují dvě fáze tvrze: přední část je původní gotická, zadní část patrně renesanční.

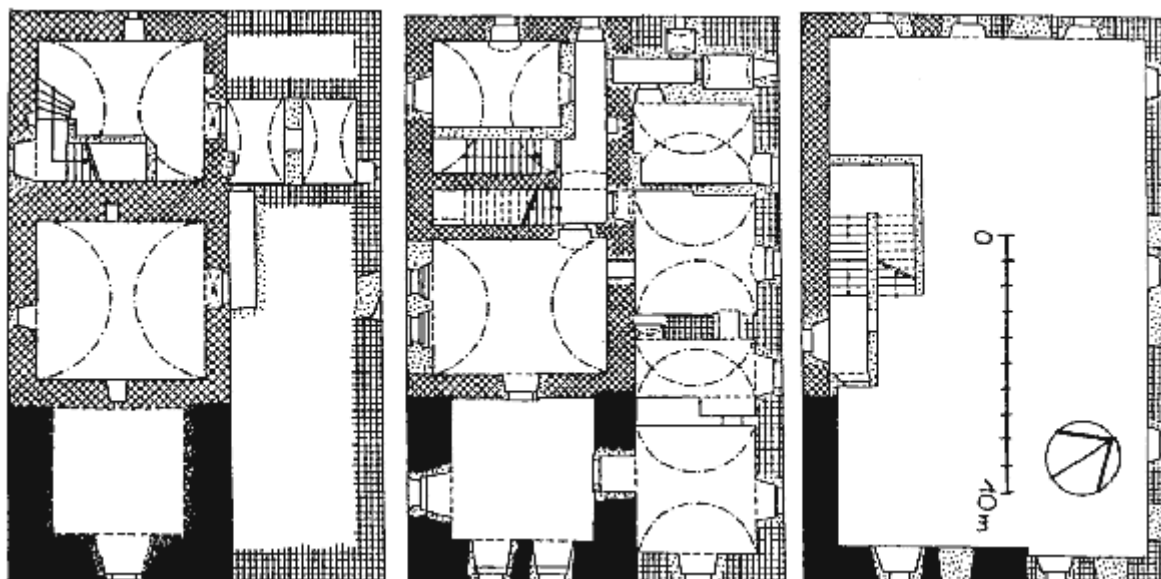
Zámek byl roku 1696 opraven, ovšem v r. 1697 ho získal svobodný pán Gerard, c. k. rytmistr, který vedl hýřivý život a páchal ukrutnosti na poddaných. Po několika těžkých ublíženích na zdraví a způsobené smrti byl posléze zatčen a uvězněn. V roce 1728 je zámek Hamr opět zpustlý, a tento stav trvá dodnes. Tvrz později připadla do majetku Schwarzenberků, ti zde po 1. světové válce zřídili domov důchodců.

Pan Petr Chotěbor¹⁵ v roce 1997 historicky tento objekt analyzoval a zveřejnil půdorysy jednotlivých podlaží: Výsledky průzkumu tvrze Hamr (in *Archaeologia historica* 22, Brno

¹⁴ <http://www.hrady.cz/index.php?OID=1899>

¹⁵ Chotěbor Petr, Výsledky průzkumu tvrze v Hamru (okr. Tábor). *Archaeologia Historica*, 229-233.

1997). Stavebně historický rozbor tvrže rozlišuje její tři základní fáze - ze 2. poloviny 15. století, počátku 16. století a 2. poloviny 16. nebo 1. poloviny 17. století.



V současné době je majitelem zámku starosta města Hořovice, pan Mgr. Luboš Čížek, bytem Jahodová 1446/4, Hořovice, 268 01, který zámek nechává chátrat. V současné době, dle posledních zpráv, objekt čeká demolice. Pozemek, na kterém zámek stojí je ve vlastnictví České republiky, pan Čížek vlastní pouze budovu, nikoliv stavební pozemek č. 30/2, na kterém je zámek umístěn, ani pozemky okolní. Obec Val – Hamr i Česká republika tak přijde o nádhernou památku na dobu husitskou. Tento objekt je typickým příkladem toho, že ne vždy platí, že soukromá osoba je lepším hospodářem svého vlastnictví než stát či církev či jiné sdružení.

.3. 2. Výstavba a rekonstrukce v CHKO

3. 2. 1. Chráněné krajinné oblasti v České republice

Na celé ploše naší republiky je nyní vymezeno 24 území, jež jsou jmenovány chráněným krajinným územím (dále jen CHKO). Z celkové plochy České republiky 78 867 km² se jedná o 13% rozlohy, celkem činí 10 274 km².

Každou CHKO řídí vlastní správa se samostatnými legislativními předpisy. Tato správa dozoruje na celé území v rámci vydaných předpisů, má i funkci zodpovídajícího orgánu, zejména v oblasti výstavby nových objektů, modernizace a rekonstrukce objektů stávajících. Každá z těchto CHKO je dále rozdělena na tři až čtyři zóny, které se od sebe liší stupněm ochrany území. Vesnice a města v CHKO se nacházejí zejména v oblasti, kde tato ochrana patří do skupiny s nejméně přísnými pravidly. Ale i zde najdeme celou řadu správou vydaných omezení, kterými se účastníci stavebního řízení musí řídit.

Největší oporu právní podstaty mají CHKO v zákoně č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Tento zákon mimo jiné i vymezuje kategorie mimořádně chráněných oblastí.

Jedná se o velkoplošná území, do kterých patří zejména národní parky, které jsou na území ČR čtyři a to Krkonošský národní park (KRNAP), ustanovený 17. května 1963 s rozlohou 36 300 hektarů, dále Národní park České Švýcarsko, z 1. ledna 2000, velikosti 7 900 ha, Národní park Podyjí ze 20. března 1996, 6 259 ha a Národní park Šumava, vyhlášený dne 20. března 1991 o rozloze 69 030 hektarů. Tyto parky jsou vyhlašovány zákonem a jsou nejvíce chráněné. Dále se území CHKO člení na území menších ploch, které vyhlašuje příslušný orgán ochrany přírody a které jsou na posledním stupni ochrany. Je to například národní přírodní rezervace nebo přírodní památka.

První obyvatelé této krajiny začlenili svá obydlí do přírodních složek harmonicky. Vzhled sídel, statků, zemědělských usedlostí, objektů lesního hospodářství i jednotlivých domů je typický době jejich vzniku, přírodními podmínkami, klimatickými podnebími, typickými materiály, technickou a ekonomickou úrovní společnosti pro danou dobu vzniku a neméně i společenským a politickým uspořádáním.

Všechny typy chráněných krajinných oblastí mají velmi mnoho společných omezení. V celém prostoru oblasti je striktně zakázána likvidace odpadů mimo vymezená místa, výjezd motorových vozidel mimo silnice, výstavba nových silnic, dálnic a sídelních útvarů, v těchto územích je striktní zákaz pořádání automobilových nebo motocyklových soutěží. Jedním z nejdůležitějších omezení, které se týkají všech obyvatel a návštěvníků území je skutečnost, že je při nepříznivých klimatických podmínkách striktně zakázáno chemicky posypávat cesty. V první - nejpřísněji chráněné zóně chráněné krajinné oblasti platí zákazy umístování a povolování nových staveb, povolování změn využití území a územních plánů, všech obyvatel se týká zákaz chemického hnojení pozemků. Za určitých podmínek a dodržení stavebních regulativů lze stavět v územích, které jsou na posledních stupních ochrany.

3. 2. 2. Výstavba a rekonstrukce v CHKO

Výstavbu, modernizaci a rekonstrukci v chráněných krajinných oblastech obecně nesjednocují žádná jednotná pravidla, postupy či směrnice. V každé oblasti určuje příslušná správa CHKO vlastní stavební regulativy pro dané území, které respektují historickou hodnotu původní architektury, regionální podmínky, korespondují se zachováním přírodních bohatství a jsou vlastní strategií regionu. Místní správa vydává regulační opatření, aby nová výstavba a rekonstrukce stávajících objektů zachovala tradice a nevybočovala z typu původní zástavby. Vytoužený rodinný dům či rekreační objekt si můžeme postavit na vyhlédnutém místě v CHKO pouze tehdy, pokud jsme ochotni respektovat všechna omezení související s výstavbou a modernizací v tomto území. Schvalovací proces stavebního povolení, který začíná na Správě CHKO, popřípadě i odboru památkářském, je chápán spíše jako zpomalení celého procesu stavby rodinného domu. Opačně ale každý přicházející člověk, stavebník, který si touží stavět v chráněném krajinném území, je velice cenným přínosem pro vesnice, kde v dobách minulých obyvatel ubývalo, mladší generace odcházely za prací i podnikovými byty a kdyby tento trend pokračoval, z vesnic by se za pár let staly vybydlené kolonie s brownfieldy. Pokračováním tohoto vysídlování by se narušil krajinný ráz.

Zajímavost, která se týká všech CHKO:

V plánované výstavbě se můžeme dostat do střetu se zákonem při narušení ochranného pásma památných stromů. Samozřejmě nesmíme chráněný památný strom nijak poškodit nebo porazit, ale již málokdo ví, že takový strom má své ochranné pásmo, které, pokud není stanoveno jinak místními předpisy, má tvar kružnice o $\pi = 10 \times$ průměr kmene, který je nutno změřit ve výšce 130 cm nad zemí. V tomto vytyčeném území je zakázána jakákoliv činnost, která by mohla mít vliv na zdárný růst stromu.

3. 2. 3. Cíl stavebních regulativ při výstavbě a rekonstrukcích v CHKO

Činnost člověka, spolu s morfologií terénu, klimatem, vegetací, působením vody a vzduchu jsou hlavními faktory, které se podílí na vytváření krajiny. Lidská činnost má ovšem nejviditelnější projevy, ať už území využívá hospodářsky v zemědělství, lesnictví či průmyslově. Velmi citelným zásahem je i způsob osídlení krajiny, který se způsobem využití a z něj vyplývajícím charakterem osídlení určují krajinný ráz. V právních předpisech České republiky se k této problematice vztahuje zákon 14/1992 Sbírky – ochrana přírody a krajiny. Hlavním cílem je zachovat architektonický ráz krajiny a i při nové výstavbě dochovat původní urbanismus území. Jedním z dalších cílů je omezit novou výstavbu mimo intravilány obcí.

3. 3. Regulační opatření ve stavebnictví v CHKO Třeboňsko

3. 3. 1. Třeboňsko

V České republice, v okolí města Třeboně se rozkládá chráněná krajinná oblast Třeboňsko¹⁶, jako druhá největší v Jihočeském kraji.¹⁷, byla založena v roce 1979. Zaujímá 700 km²¹⁸, geografické souřadnice jsou 48° 48' - 49° 11' N, 14° 38' - 15° 00' E, nejnižší nadmořská výška činí ve Veselí nad Lužnicí 410 m a nejvyšší 550 m v Homolce.

Na Třeboňsku se lidé podíleli na utváření krajiny již od 12. století, a to hlavně úpravami vodních toků, původních močálů a blat, jejichž výsledkem je velmi chytře vystavěná síť 460 rybníků a dalších umělých stok, díky kterým se Třeboňsko stalo krajinou typickou pro české rybníkářství. Přes rozsáhlou výstavbu vodních ploch se v krajině zachovalo rostlinné společenstvo, přechodová rašeliniště s původní faunou bezobratlých a vodního ptactva.

Celkově Třeboňsko patří mezi naše nejvýznamnější biotopy.

Stavitelům jako byl Jakub Krčín z Jelčan a Štěpánek Netolický, se podařilo v projektování rybníčních soustav zachovat i některé původní toky řek, například Lužnice, která sice pravidelně zaplavuje své nivy a lužní lesy, ale i zavlažuje váté písčité duny.

Třeboňsko je jednou z mála chráněných oblastí, která je vyhlášena v rovinaté krajině na které po tisíciletí hospodaří lidé a její přírodní i kulturní hodnoty zůstaly zachovány.

Podařilo se zde lidské aktivity udržet v rovnováze s harmonickou krajinou a přírodní složkou krajiny,

Chráněná krajinná oblast Třeboňsko byla v roce 1977 vyhlášena jako biosférická rezervace programu UNESCO Člověk a biosféra.

Z hlediska infrastruktury není oblast ještě plynofikována, je zde však zajištěno dostatečné zásobování elektrickou energií. Větším problémem je v rámci zachování životního prostředí absence kanalizačního vedení a to téměř v 50 % obcích v regionu. Tato absence je z větší části zaviněna nemožností obce splnit podmínky k čerpání dotací z fondů EU na její výstavbu. Hlavními zdroji pro zásobování pitnou vodou jsou třetihorní zásoby podzemní vody v oblasti blat. Vzhledem k jejich rozsahu jde o zásoby místního charakteru. Je vybudováno několik vodojemů napojených také na obecní vrty. Částečným zdrojem vody je skupinový vodovod ve Veselí nad Lužnicí. Přesto, že statistika říká, že obyvatelé jihočeského kraje jsou zásobováni pitnou vodou z 90,5%, obyvatelé většiny obcí v CHKO Třeboňsko však musí řešit zásobování vodou z místních zdrojů, která vzhledem k vysoké koncentraci železa v podloží nebývá

¹⁶ <http://webportal.nature.cz/wps/portal/cs/trebonsko/o-sprave-chko/>

¹⁷ viz Příloha č. 1

¹⁸ viz Příloha č. 2

v pitné kvalitě¹⁹. Kanalizace existuje většinou neúplná a nesystematická. Často je zaústěna do místních vodotečí nebo rybníčků. Čistírny odpadních vod se nevyskytují téměř vůbec.

Telekomunikační sítě a na ně navazující informační systémy procházejí rychlým rozvojem a stávají se dostupné většině obyvatel území.

Nejdůležitějším druhem dopravy na území CHKO Třeboňsko je doprava silniční. Síť dopravních komunikací je hustá a zajišťuje kvalitní obslužnost. Problémem však je v mnoha případech nedostatečně vyhovující technický stav vozovek. Nejvýznamnějším spojením CHKO s okolím, je mezinárodní sinice E55 Praha – Tábor – Veselí nad Lužnicí – České Budějovice, která se vine jihozápadním okrajem CHKO. S-JI je název pro hlavní koridor Jihočeského kraje, který bude vymezen okolo trasy budované dálnice D 3 a rychlostní komunikace R 3. Tento koridor má evropský význam a předpokládá se velký potenciál rozvoje především v oblasti komerční a průmyslové výstavby a s tím související předpokládaný rozvoj smíšené a obytné zástavby. V tomto koridoru se bohužel nachází CHKO Třeboňsko. Stavební zásahy do první zóny CHKO Třeboňsko jsou v rozporu se základními ochrannými podmínkami. Při projektování budování tohoto rozsáhlého dopravního koridoru je velmi důležité zajistit odpovídajícím technickým řešením jeho prostupnost pro všechny živočichy, neboť se snadno stane pro migrující zvířata nepřekonatelnou překážkou. Železniční trať je pro tuto oblast velmi podstatná, neboť se jedná o ekologický způsob dopravy a přepravy. Jejím hlavním tahem je trať 220 Praha – Tábor – Veselí nad Lužnicí – České Budějovice, která zajišťuje spojení s okolím v severojižním směru a prošla v roce 2010 rozsáhlou rekonstrukcí.

Ovzduší v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko je čisté. Kvalita je negativně ovlivňována především přetrvávajícím vytápěním lokálními topeništi. Tento problém by mohl být v části obcí řešen zamýšlenou plynofikací, ovšem ze strany stálých obyvatel není předpokládán zájem, vzhledem k vysokým nákladům provozu. Čistota ovzduší, vodní plochy, rozlehlé lesy a absence průmyslových areálů předurčuje tuto oblast k účinné rekonvalescenci a rekreaci.

3. 3. 2. Ráz krajiny

Zemědělské usedlosti, statky, sídla i samostatné stavby jsou součástí urbanisticky zachovalé krajiny CHKO Třeboňsko²⁰. Nachází se zde celkem 68 obcí a drobných sídel (včetně 24 hraničních). Území je typické velkým množstvím soliterních staveb jako jsou rybářské bašty, hájovny a jiné zemědělské usedlosti. CHKO Třeboňsko je převážně venkovská lokalita, kde

¹⁹ <http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/p/2003-12>

²⁰ <http://old.ochranaprirody.cz/trebonsko/index.php?cmd=page&id=856>

převládá zděná lidově zdobená architektura, stejně jako téměř v celých Jižních Čechách. V poválečných letech docházelo k rozvoji zemědělství a velkovýroby, byly budovány velkokapacitní objekty živočišné výroby. Zkonfiskovaný majetek, včetně objektů velké historické hodnoty byl necitlivě využíván k činnosti jednotných zemědělských družstev a státních statků, původní zemědělské usedlosti byly často nevhodně rekonstruovány na rodinné domky městského typu, bouraly se stodoly, vejminky (výměnky)²¹ a ostatní hospodářské budovy. Naštěstí však na mnoha místech zůstala dochována selská stavení, kapličky, návěsní kovárny i boží muka v polích. Typickými prvky architektury se zde nachází takzvané selské baroko. Toto zdobení staveb se na Třeboňsko rozptýlilo koncem 18. a v první polovině 19. století ze severozápadní a severní části území Jižních Čech. V některých vesnicích jsou dochovány unikátní urbanistické struktury, které vycházejí z místních ekologických a ekonomických podmínek, jedná se o soubor původních zemědělských usedlostí a menších stavení. Co však je pro tuto oblast typické a unikátní jsou především bašty roztroušené mezi rybníky, ale také v Čechách unikátní dřevěné seníky, jejichž nejznámější skupina je k vidění na Mokřích lukách u Třeboně. V téměř polovině obcí najdete přes 150 památkově chráněných objektů. Centrem CHKO Třeboňsko je město Třeboň s 9000 obyvateli. Třeboň je vyhlášena od roku 1976 městskou památkovou rezervací, pro kterou je typická historická měšťanská zástavba nezaměnitelná. Náměstí dokola lemují měšťanské domy, v jejich podloubí se dodnes nachází krámky a dílničky, všechny domy mají památkově hodnotné štíty.²² Zajímavostí jsou čtyři dochované městské brány (Budějovická, Hradecká, Svinenská, Novohradská). Disponuje s velkým množstvím památkových prvků, v centru se nachází rozsáhlý areál zámku s přilehlým parkem se staletými stromy. V samotné Třeboni je více než 100 památkově chráněných objektů a chráněných je také téměř 30 seníků. Počátkem 16. století rožmberský rybníkář Štěpánek Netolický projektoval proslulou rybníční soustavu, kterou v další fázi zdokonalil Jakub Krčín a další rybníkáři. Toto dílo, k němuž patří například rybníky Svět a Rožmberk, je dodnes považováno za unikátní technickou památku a je vyhlášeno národní kulturní památkou, uvažuje se též o umístění na seznam Světového kulturního dědictví UNESCO (World Heritage) pod názvem „Třeboňské rybníkářské dědictví“.

Území CHKO Třeboňsko je součástí Územního plánu územního celku Českobudějovické sídelní regionální aglomerace (VÚC), který však od 1. 1. 2010 není platný a v současnosti se projednávají Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR), v jejichž návaznosti jsou

²¹ <http://cs.wikipedia.org/wiki/Vejminek>

²² Obrázek č. 1

projednávány i územní plány jednotlivých obcí. Většina obcí má vlastní územně plánovací dokumentaci nebo má vymezené zastavěné území, na jehož základě lze novou stavební činnost provádět. Starší územní plány sídelních útvarů jsou postupně nahrazovány novými územními plány obcí (ÚP), které nově zahrnují jejich celá správní území. Na území CHKO Třeboňsko jsou dále platné územně plánovací podklady např. nově zpracovaná Územní studie Třeboňsko - Novohradsko, která je podkladem pro tvorbu nových územních plánů a rozhodování o stavební činnosti v území.

Pro území CHKO Třeboňsko byla pro potřeby preventivního posuzování zásahů do krajinného rázu (dle § 12 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, který vyšel po významných novelách v úplném znění pod č. 18/2010 Sb. „dále jen zákona“) v roce 1996 zpracována studie „Hodnocení území CHKO/BR Třeboňsko z hlediska krajinného rázu“ (Atelier V, autorský kolektiv Doc. Ing. arch. Ivana Vorla, CSc.), která byla nově rozšířena v roce 2010 pod názvem „Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Třeboňsko“ (Společnost pro životní prostředí, spol. s r.o., autorský kolektiv Ing. Ludmily Bínové, CSc.). Tyto dokumenty slouží jako jedny z důležitých podkladů při posuzování vhodnosti umístění staveb do krajinného prostředí CHKO. Jelikož ochrana krajinného rázu není aktuální pouze na území velkoplošných zvláště chráněných území, byla v roce 2009 zpracována studie vyhodnocení krajinného rázu na území celého Jihočeského kraje s názvem „Generel krajinného rázu Jihočeského kraje“ (Atelier V, autorský kolektiv Doc. Ing. arch. Ivana Vorla, CSc.). Přes výše uvedené propracované podklady je před každým významným zásahem do krajiny pro potřebu státní správy zpracováno individuální posouzení vlivu konkrétního záměru na krajinný ráz.

3. 3. 3. Cesta k získání stavebního povolení v CHKO Třeboňsko

Výstavba rodinného domu či jiného typu nemovitosti na území chráněné krajinné oblasti, je od počátku řízena určitými omezeními. Správa CHKO Třeboňsko se v první fázi vydá vyjádření ke studii zamýšlené stavby.²³

V prvním řadě musí žadatel podat písemnou žádost o závazné stanovisko Správy CHKO Třeboňsko (nutné podle § 44 odst. 1 zákona pro vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu, k ohlášení stavby, k vydání stavebního povolení, rozhodnutí o změně užívání stavby, kolaudačního souhlasu je-li spojen se změnou stavby, povolení k odstranění stavby či provedení terénních úprav dle stavebního zákona a k povolení nakládání s vodami a k vodním

²³ Lenka Hlinková, Bakalářská práce 2010, BIVS

dílům či povolení k některým činnostem či udělení souhlasu dle vodního zákona), obsahující všechny potřebné údaje o záměru, dotčeném pozemku a žadateli (nechá-li se investor zastupovat např. projektantem, doloží i řádně sepsanou plnou moc), doplněné příslušnými přílohami (např. projektovou dokumentací stavby). Tuto doručí žadatel poštou, datovou schránkou nebo jiným způsobem přípustným dle Správního řádu na adresu Správy CHKO Třeboňsko, Valy 121, 379 01 Třeboň, nebo ji podá osobně. V úředních hodinách a po dohodě i mimo ně je možno záměry předem konzultovat s příslušnými pracovníky Správy CHKO Třeboňsko a získat tak předběžné vyjádření, podle kterého žadatel upraví a doplní oficiální žádost. Tento postup se doporučuje nejen u složitějších stavebních akcí a záměrů v krajině a to ve fázi ještě před zadáním vypracování projektové dokumentace. Žádost lze podat pouze s prvotní naskicovanou studií. Tento krok umožní vyhnout se následně střetům v situacích, kdy investor zadá drahou projektovou dokumentaci na sporný záměr bez jakékoliv konzultace se Správou CHKO Třeboňsko, znalosti území a režimu CHKO, a posléze zjistí, že se v dané lokalitě projekt nedá realizovat. Nejlepším postupem je konzultovat záměr na Správě CHKO Třeboňsko co nejdříve, ještě před investicí do koupě pozemku nebo zadáním projektu. Je nutno si uvědomit, že Správa CHKO Třeboňsko má v územním a stavebním řízení postavení dotčeného orgánu státní správy, bez jehož souhlasného závazného stanoviska by neměl stavební úřad příslušná povolení vydat.

V některých oblastech potřebujeme i vyjádření vodoprávního orgánu, v tomto případě Povodí Vltavy, do jehož kompetence spadá správa povodí řek Lužnice i Nežárky, které jsou hlavními vodními toky v CHKO Třeboňsko.

3. 3. 4. Počátek regulačních opatření

Ve 20. století pracovníci Správy CHKO definovali architektonické prvky původní zástavby tak, aby se daly implementovat do nové výstavby a tím zůstal zachován krajinný ráz.

Doporučil i pozemky využít tradičně, zejména v případě luk a pastvin, ochraně dřevin a zákazu nové výstavby mimo intravilány obcí.

3. 3. 5. Regulační směrnice vydané Správou CHKO

Zásady, takzvané stavební regulativy pro chráněnou krajinnou oblast Třeboňsko jsou vypracovány ve vlastní směrnici, kterou vydala Správa CHKO Třeboňsko, jako návod všem stavebníkům, jak by měly vypadat nejen nově stavěné domy, ale i rekonstruované objekty na jejím území.

Lidový dům, který je typickým příkladem jihočeské architektury je souborem několika staveb obytného domu, stodol, sýpek, ohradních zdí apod. Před domem bývá často vysazen tzv. rodový strom. První domy bývávaly dřevěné, roubené, postupně byly modernizovány. Štíty se bohatě zdobily, byly vizitkou obyvatel domu a většina jich je otočena do velkoryse založené návsi. Náves jako základ urbanistického pojetí středověké vesnice byla zakládána na rozloze i několika hektarů, v jihočeské architektuře často s rybníčkem. Selské usedlosti spolu těsně souvisejí, mají většinou společnou zeď. Na návsi najdete zachovalou kovárnu, kapličku, boží muka, pomník, májku, návesní rybník, zvoničku, a další objekty. Za usedlostmi se do krajiny táhnou pruhy zemědělských pozemků, které patří ke každému stavení, takzvané záhumenky.

3. 3. 6. Regulační opatření v CHKO Třeboňsko

Při povolování stavby Správa CHKO Třeboňsko neomezuje výběr materiálů, které nejsou na první pohled viditelné, například zdící materiály, izolace, stropní konstrukce a podobné.

Všechny stavební regulativy se týkají vnějšího vzhledu stavby.

Nejdůležitějším omezením při výstavbě v CHKO Třeboňsko je tvar objektu a regulace počtu podlaží. Objekt musí mít pouze jedno nadzemní podlaží, respektuje se využitelné podkroví, které je ale omezeno výškou k pozednici pouze 50 cm. Podzemní podlaží je povoleno, ale v této zavodněné oblasti se nedoporučuje. Půdorys objektu je doporučen jednoduchý, podélný ve tvaru obdélníku, nebo do tvaru L nebo U nebo umístění budov ve dvou řadách, spojených ohradní zdí.



Půdorys do „L“, kde strany jsou v doporučeném poměru 1:2 je pro výstavbu vhodný.



Dvouřadý statek s ohradní zdí je typicky urbanistickým prvkem v krajině CHKO Třeboňsko. *Tento regulativ nemá zásadní vliv na ocenění nemovitosti, přestože se jedná o nařízený počet podlaží. Neomezuje totiž počet metrů čtverečních zastavěné plochy a stavebník potřebné m3 do výšky má možnost nahradit rozšířením zastavěné plochy objektu.*

Střecha stavěného či rekonstruovaného objektu musí být symetrická, nepřipouští se typy střech například typické architektury totality – dům takzvaný „Šumperák“.²⁴ Střecha domu v CHKO Třeboňsko musí být sedlová o sklonu 38°- 45°. Výjimku tvoří případy, kdy se v okolí nové výstavby vyskytují tyto prvky, a to je možnost uplatnit i polovalbu do štítu.

Vhodná konstrukce střechy
(sklonem cca 45°)



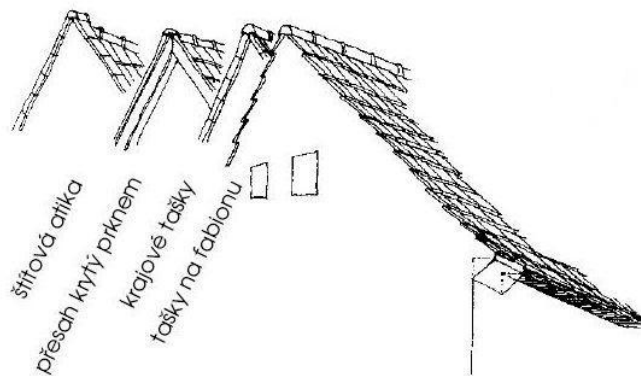
Možná konstrukce střechy
s polovalbou ve štítě.



²⁴ Viz Příloha č. 13 <http://respekt.ihned.cz/c1-36310650-moderni-hezke-sumperske>

Střechy díky svým velkým a nedělitelným plochám mají přispět k celkovému klidnému a ucelenému působení objektů.

Přesahy střech nad štítovou zdí jsou doporučeny maximálně 15 cm, prvky krovu lze uplatnit ve štítu pouze výjimečně. Přesahy střech u okapních říms jsou povoleny pouze do 50 cm a překrytí krokví vodorovným pohledem.



Střešní krytina je doporučena hladká, maximálně s drobným rastroem bez výrazného zvlnění. Barevně upřednostňuje cihlově červenou z důvodu podobnosti s přirozenou barvou pálené hlíny, přes hnědou, šedou až po tmavě hnědošedou barvu bez glazur engob a jiných lesků.

Nevhodné:



Nevhodné:



Vzhledem k tomu, že stavebník nemá na výběr z cenově vyšší kategorie střešních krytin, tento regulativ hodnotu objektu nezvýší.

Střešní vikýře jsou posuzovány individuálně na každém objektu, vhodné jsou vikýře menších tvarů s krytinou shodnou s hlavní střechou. Správa CHKO povolí jeden či dva vikýře, podle toho jak je střecha dlouhá. Přesto, že v původní zástavbě se nevyskytují střešní okna, tyto regulativy preferují.

Nejmenší vzdálenost vikýřů od sebe musí být minimálně 6 – 7 metrů. Tato vzdálenost je daná generacemi a jedná se o míru, kam je možné seno dohodit vidlemi, aniž by se mezi sebou jednotlivé osoby ve vikýřích zranily.



Nevhodné vikýře



Vhodný vikýř

Tento regulativ snižuje cenu nemovitosti, neboť se jedná o zásadní omezení v konstrukci střechy, zakázání vikýřů, arkýřů většího objemu, velkých střešních oken, jiných střešních stavebních vymožeností a větších přesahů střech.

Dalším omezením je zachování štítové zdi bez hlavního vstupu do objektu. Vchod do domu musí být vyřešen branou v ohradní zdi nebo z boku stavby, ve štítových zdech mohou být pouze okna. Okenní otvory jsou doporučeny nejlépe obdélníkového tvaru, orientované na výšku s vnitřním členěním. Správa CHKO doporučuje zdobení štítových zdí šambránami i vhodnými lizénovými pásy, které oddělí 1. a 2. nadzemní podlaží.



Zdobené štítové zdi lizénovými pásy nesmí být prolomeny vchodovými otvory.



Příklad nevhodného projektu pro výstavbu v CHKO Třeboňsko. Prolomení štítové zdi balkonem, nápadný arkýř.

Toto omezení svazuje projekční možnosti objektu a v důsledku sníží cenu nemovitosti oproti takové, které není stavěna v CHKO Třeboňsko a její výstavba může být konstruktivně náročnější.

Stavebním regulativem je i nařízená povrchová úprava obvodových stěn. Stavebník musí respektovat jednoduchou omítku, maximálně dvoubarevnou, nejlépe tónovaný jeden odstín, který je nutný přizpůsobit původním barvám stávajících objektů. Povoleny jsou prvky a zdobení ve stylu selského baroka.



Vhodné povrchové úpravy objektů, zdobení, lizénové pásy, šambrány, falešná okna.

Nevhodná povrchová úprava objektu.



V případě tohoto stavebního omezení bude ocenění povrchových úprav objektu nižší než u staveb, kde projekce má možnost použít různé obkladové materiály a ozdobné druhy fasád. Přípustná ozdobení fasád v CHKO Třeboňsko, která by významně zhodnotila ocenění objektu, se v dnešní době již nepoužívají.

Dalším stavebním regulativem v řadě je nařízení ohledně oplocení. To je vyžadováno prioritně dřevěné, s alternací plastových planěk. To uvádějí listinné zdroje ze Správy CHKO, nicméně Správa CHKO Třeboňsko do vyjádření ke stavebnímu povolení plastové komponenty vůbec nedoporučí. Oplocení by mělo být navrženo ze svislých dřevěných latěk, na kamenné či omítnuté velmi nízké zídce. Jsou-li oplocovány větší plochy pozemků, lze na sloupky umístit drátěné pletivo. Nejsou doporučeny ploty z jehličnanů. Správa CHKO nedoporučuje podezdívku žádnou nebo jen minimální.



Vhodný typ oplocení:



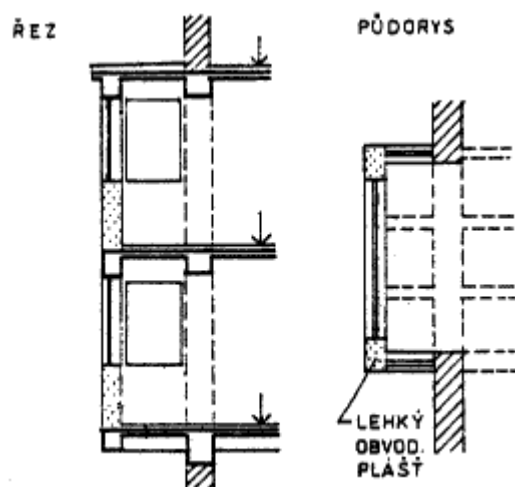
Nevhodný typ oplocení:

Tento stavební regulativ opět cenu oproti výstavbě v jiné oblasti sníží, neboť stavebníkovi nařizuje jedny z nejlevnějších variant druhů oplocení.

Za zcela nepřijatelné při povolování nové výstavby v CHKO Třeboňsko je realizace teras, lodžii, arkýřů, rizalitů.

Nevhodné stavební prvky:

arkýře:



Nepřípustná architektonická řešení – nedodržení regulativů – půdorys není obdélníkový, jsou vystaveny vikýře a arkýře.

Tento regulativ neumožňuje rozmanitá konstrukční řešení, terasy a podobně. Tato skutečnost se následně projeví při ocenění nemovitosti, neboť dodržení stavebních regulativ neumožní stavebníkovi mnoho variant k vylepšení vzhledu či užítku a cenu tedy nezvýší.

Do rekonstruovaných objektů patří výhradně výplně otvorů okna, dveře a vrata v dřevěném provedení, v tradičním členění a rozměrech. Do nově stavěných objektů je povoleno použít moderní materiály jako například plast, který ovšem nesmí mít bílou barvu. „Bílá barva u plastových oken je velmi intenzivní a ruší dojem původního vzhledu domu“ (ing. Hlásek, vedoucí Správy CHKO Třeboňsko, 2011).

Konstrukce a tvar by ovšem měly být zachovány stejné jako u výplní otvorů v původní zástavbě, kdy byla okna rozčleněná na větrací horní část a dvě spodní křídla nebo dvě křídla rozdělená na několik okének.



Typická členění oken

Stavební regulativ vymezující tvar a materiál výplní otvorů odhadní cenu nenavýší, neboť okna i dveře zhotovené z plastu patří v současné době do levné kategorie stavebních materiálů a nejčastější kategorie použití. Jedná-li se však o rekonstrukci stávajících objektů s historickou hodnotou, je stavebník povinen vyplnit stavební otvory dle původního stavu objektu a to většinou v případě oken bývá dřevěnými špaletovými okny a dřevěnými dveřmi v kazetovém provedení.

Zajímavost: *U pracovníků Správy CHKO provedla průzkum na stanoviště k ventilačním turbínám a ventilačním turbínám se světlovody, které se umísťují na střechu domu. Turbíny mě zaujaly na stavebním veletrhu v Brně v roce 2011 a to zejména svým ekonomickým provozem. Jsou použitelné pro odvětrávání nejen místností ve všech podlažích domu, ale i střešního pláště. „Nemám námitek proti instalaci ventilačních turbín, pokud nebudou barevně nápadné“ (ing. Hlásek, vedoucí Správy CHKO Třeboňsko, Valy 121, Třeboň, 2011) Odvětrávání tímto způsobem je velmi výhodné. Jsou vhodné k použití i na velké objekty jako například panelové domy, nevyžadují žádnou údržbu a po pořizovacích nákladech je její provoz zcela zdarma, turbína využívá proud vzduchu. Chod turbín je tichý, provozní náklady i nulové. Účinnost vysoká (je schopna vyměnit za vteřinu 50 litrů vzduchu)*

Ventilační turbína:



Ventilační turbína se světlovodem:



3. 3. 7. Rekonstrukce brownfield's

Termínem brownfield's rozumíme pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji funkci a využití, jsou opuštěné a nevyužité, často přinášejí obci ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy. Slovo "brownfields" je přežaté z anglického jazyka, v doslovném překladu znamená "hnědé louky". Rekonstrukce či revitalizace takových nemovitostí k novému efektivnímu využívání je podporována z fondů EU.²⁵

V chráněné krajinné oblasti Třeboňska, v poměru k jiným lokalitám České republiky, mnoho brownfield's našťestí nenalezneme. Je to díky tomu, že území bylo po staletí a dodnes je využíváno k rybníkářské a zemědělské činnosti. Když se nám podaří nějaký vypátrat, jedná se o maloplošné objekty. Více než plochy po armádě a průmyslu zde najdeme opuštěné objekty po zemědělství a návazné výrobě. Vzhledem k tomu, že se jedná o kraj, který slouží spíše k rekreaci než investičním příležitostem do průmyslu, jsou jihočeské brownfield's odsouzeny k rekonstrukcím spíše dlouhodobými revitalizacemi nadšenců než velkými vstupy investorů. V Jižních Čechách je dle statistických údajů 750 brownfield's. Po vlastním průzkumu na území CHKO Třeboňsko i v národní databázi brownfield's jsem našla v této oblasti jeden, který patří obci Lomnice nad Lužnicí. Jedná se o bývalou kinokavárnu.



V nezajištěném objektu jsem provedla lokální šetření. Okolí i přilehlé pozemky jsou upravené, objekt nese stopy vandalizmu ani kriminality, část objektu je využito jako sklad.

Jiným brownfield's v CHKO Třeboňsko je bývalý lihovar ve Drahově –Vřesné. Obec Drahov²⁶ leží v mírně zvlněné krajině, 4 km východně od Veselí nad Lužnicí. Protíná jí silnice č. 147, která tvoří severní hranici CHKO Třeboňsko. Končí zde katastr okresu Tábor a začíná území okresu Jindřichův Hradec. K Drahovu patří také osada Vřesná se samotou Ovčín

²⁵ <http://www.risy.cz/cs/krajske-ris/jihocesky-kraj/regionalni-informace/brownfields/>

²⁶ <http://www.obec-drahov.cz/informace-o-obci/soucasnost/>

a bývalá myslivna Baldýnka. Katastr obce se skládá z 511 ha zemědělské půdy, 450 ha lesů a 136 ha rybníků. V obci je 92 čísel popisných a trvale zde žije 164 obyvatel.

Vřesná, kdysi Břesná, ves a tvrz, se nyní skládá z poplužního dvora, bývalého lihovaru lihovar a obory v hejtmanství Třeboň. Tvrz byla kolébkou rodu z Vřesné, z něhož byl Kuneš (r. 1399) a později Rynart. V XVI. století zde sídlili Vrchotičtí z Loutkova. V roce 1666 koupil Vřesnou Ferdinand Vilém Slavata a připojil ji k Řečici. V roce 1742 byla vesnice Vřesná zrušena a na jejím místě postaven nový poplužní dvůr. Tuto historickou památku vlastnil po roce 1989 podnik JINOS-AGRO s.r.o. se sídlem ve Veselí nad Lužnicí, hospodařící na většině pozemků a budov bývalé farmy JZD Veselí nad Lužnicí, který pro objekt neměl využití a nechalo ho zchátrat.

Od roku 2007 vlastní nemovitost soukromá osoba, pan Miroslav Baštýř z Prahy, který se snaží objekt zrekonstruovat do původního stavu, nikoliv však k původnímu účelu.

Rekonstrukční práce začaly v roce 2008 vyvezením organických zbytků po pálení lihu, které tvořily ekologickou zátěž, dále byly zbourány chátrající životu nebezpečné drobné objekty, proběhla výměna oken a izolace základů stavby.





Příklad citlivé rekonstrukce – nová okna byla vyrobena v kopii dle původních dřevěných špaletových oken.

Zajímavost: V roce 2005 zakoupilo od JINOSU-AGRO s. r. o Národní technické muzeum úzkorozchodný vozík z lihovaru Vřesná z 20. let 20. století, který je nyní součástí jeho stálé expozice

3. 3. 8. Příklady zkolaudovaných staveb s nedodrženými regulativy

Od projektantů a stavebních firem často slyšíme o konfliktech, které se řeší při jednáních o stavební povolení na úřadech ochránců i památkářů. Případy, kdy dochází ke střetům názorů, většinou vznikají přistěhováním městských obyvatel nebo movitých cizinců. Další problémy vznikají s aktuálními architektonickými trendy. Každá doba má charakteristické rysy, ale právě v chráněných krajinných oblastech bychom měli usilovat o uchování maxima z české historie a zachování jejího typického krajinného rázu.

V období po sametové revoluci se například jednalo o snahu prosazovat architekturu sousedního Rakouska. Po lodžii s dřevěným vyřezávaným zábradlím a visícími záclonami pelargonii v České republice zatoužil ne jeden stavebník. Úkolem pracovníků Správy CHKO je podobným invazím cizích tradic a kultur bránit.

Ač Správa CHKO vydává ke každé stavbě závazné stanovisko, které je nedílnou součástí rozhodnutí stavebního úřadu, najdeme v této oblasti mnoho příkladů, kdy došlo ke kolaudaci stavby i přes to, že stavebník regulační opatření nedodržel. V dotazníkovém šetření²⁷ bylo zjištěno, že 75% respondentů připouští korupci na příslušném stavebním úřadě.

Nevhodné vikýře



Nevhodný balkon ve štítové zdi



²⁷ Dotazník str. 47

PŘED rekonstrukcí



PO rekonstrukci



U výše uvedených obrázků se jedná o nepříliš vhodnou rekonstrukci výplní otvorů. V dobách, kdy rekonstrukce a výstavba nebyla v Chráněné krajinné oblasti příliš kontrolována a regulována, byly v zemědělské usedlosti okenní otvory zvětšeny za účelem lepší světelné pohody v místnostech a byla vsazena tvarově nevhodná okna. Při rekonstrukci v roce 2011 byla sice dodržena podmínka materiálu a členění, ovšem rozměrově jsou tato 3 okna na první pohled architektonicky nevhodná.

3. 3. 9. Plánování územního rozvoje Jihočeského kraje

Koncept řešení územního plánu Jihočeského kraje se projednává od roku 2001 s dotčenými orgány státní správy, ale nebyl s nimi ve všech bodech dohodnut.

Územní plán Jihočeského kraje nebyl schválen do doby účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a byl proto využit jen jako územně plánovací podklad pro zpracování současných „Zásad územního rozvoje“, které byly schváleny v září 2011 a nabyly účinnosti dne 7. listopadu 2011.

Až na drobné výjimky Zásady respektují specifický charakter a poslání CHKO Třeboňsko jako velkoplošného zvláště chráněného území, kde je důraz kladen na ochranu přírody a krajiny včetně plnění mezinárodních závazků na ochranu biodiverzity, na přiměřené využívání místních přírodních zdrojů, udržení tradičních odvětví zdejší ekonomiky i na rozvoj lázeňství a šetrných forem cestovního ruchu.

Většina velkých rozvojových záměrů se Třeboňsku naštěstí vyhýbá, nebo se ho dotýká pouze okrajově. U záměrů, které se oblasti dotknou (dopravní infrastruktura celostátního významu), byly většinou v rámci projektové přípravy a EIA nalezeny pro ochranu přírody přijatelné varianty. Po svém vydání nahradí územní plány velkých územních celků, pořízené a

schválené na území Jihočeského kraje. Tato oblast je vzhledem ke své nesporné hodnotě, pro výstavbu a rekonstrukci stávajících staveb velmi specifická a její povolování je řízeno a omezeno zvláštními pravidly výstavby, vydanými Správou chráněné krajinné oblasti Třeboňsko.

3. 4. Statistické ukazatele výstavby

3. 4. 1. Srovnání výstavby Jihočeského a Olomouckého kraje

Chráněná krajinná oblast Třeboňsko spolu s Blanským lesem a Národním parkem Šumava a CHKO Šumava tvoří převážnou část jihočeského kraje. Ke srovnání počtu stavebních řízení a jejich průměrné hodnoty jsem vybrala Olomoucký kraj, který má nejvíce přibližný počet obyvatel²⁸ a na jejím území leží pouze CHKO Litovelské Pomoraví v rozloze 93 km² a polovina CHKO Jeseníky o rozloze 370 km², což je nepatrná část k poměru celého území Olomouckého kraje. Na základě těchto údajů mohu provést srovnání počtu a cen stavebních povolení.

Počet a hodnota stavebních povolení leden – září 2012

Období: leden - září 2012
January - September 2012

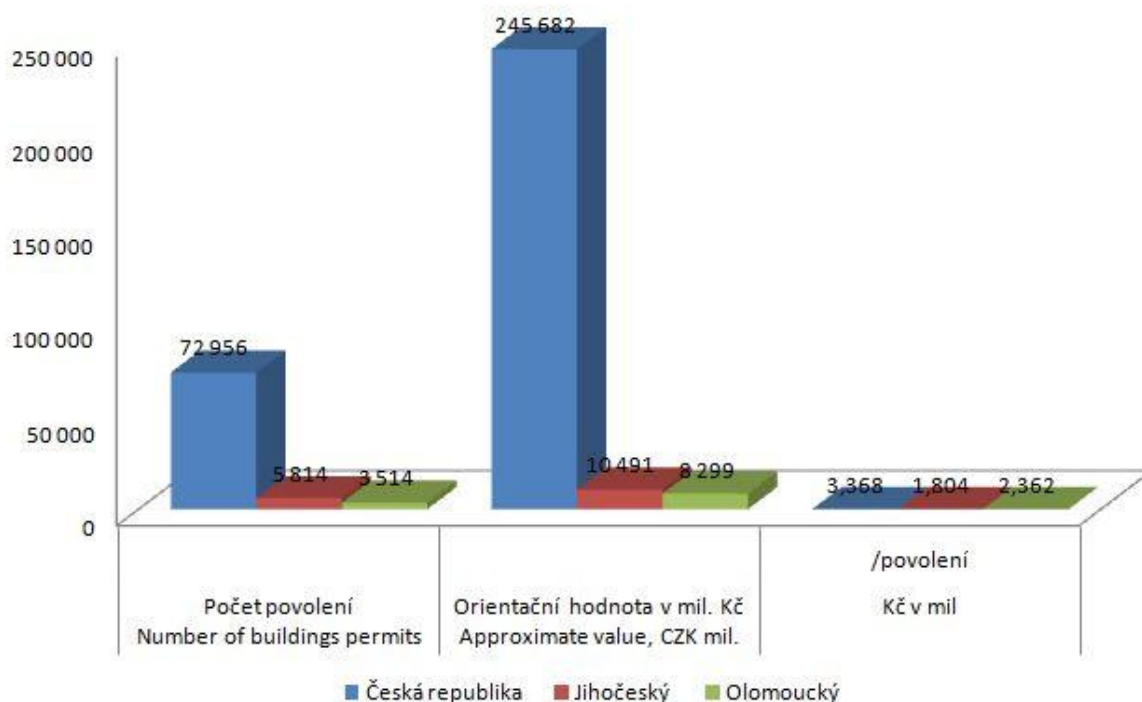
Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR Number of buildings permits and approximate value: by region												předběžné údaje preliminary data
	Počet vydaných stavebních ohlášení a povolení Number of buildings permits						Orientační hodnota v mil. Kč Approximate value, CZK mil.					
	Celkem Total	budovy Buildings	v tom incl.:		na ochranu životního prostředí Environmental protection	ostatní Other	Celkem Total	budovy Buildings	v tom incl.:		na ochranu životního prostředí Environmental protection	ostatní Other
bytové Residential			nebytové Non- residential	bytové Residential					nebytové Non- residential			
Česká republika/Czech Republic	72 956	41 680	26 105	15 575	9 840	21 436	245 682	141 520	62 653	78 867	48 214	55 948
z toho kraj/region:												
Hl. m. Praha	5 393	4 394	3 228	1 166	273	726	25 012	21 758	9 773	11 985	318	2 936
Středočeský	13 688	7 131	4 551	2 580	1 999	4 558	27 043	19 956	11 868	8 088	2 172	4 915
Jihočeský	5 814	3 216	1 867	1 349	559	2 039	10 491	5 792	3 658	2 134	848	3 851
Plzeňský	4 755	2 361	1 373	988	789	1 605	11 195	7 075	3 389	3 686	1 065	3 055
Karlovarský	2 083	937	555	382	258	888	4 638	2 865	1 494	1 371	524	1 249
Ústecký	4 700	2 933	1 647	1 286	469	1 298	40 310	7 911	3 271	4 640	29 784	2 615
Liberecký	2 793	1 294	784	510	533	966	7 903	4 990	1 890	3 100	591	2 322
Královéhradecký	3 547	1 939	1 203	736	704	904	10 449	7 167	3 308	3 859	988	2 294
Pardubický	3 832	1 954	1 248	706	813	1 065	6 854	4 413	2 576	1 837	639	1 802
Vysočina	4 208	2 324	1 227	1 097	695	1 189	9 946	6 278	2 412	3 866	1 416	2 252
Jihomoravský	7 724	4 858	3 183	1 675	969	1 897	28 267	21 917	7 876	14 041	2 660	3 690
Olomoucký	3 514	2 118	1 239	879	367	1 029	8 299	5 646	2 586	3 060	850	1 803
Zlínský	3 333	1 969	1 217	752	490	874	11 764	8 255	3 069	5 186	1 935	1 574
Moravskoslezský	6 856	4 126	2 782	1 344	859	1 871	23 360	15 579	5 425	10 154	3 593	4 188

²⁸ viz Příloha č. 9

Srovnání počtu a hodnot stavebních povolení Jihočeského a Olomouckého kraje

Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR leden - září 2012

	Počet povolení	hodnota v mil. Kč	Kč v mil /povolení
Česká republika	72 956	245 682	3,368
Jihočeský	5 814	10 491	1,804
Olomoucký	3 514	8 299	2,362

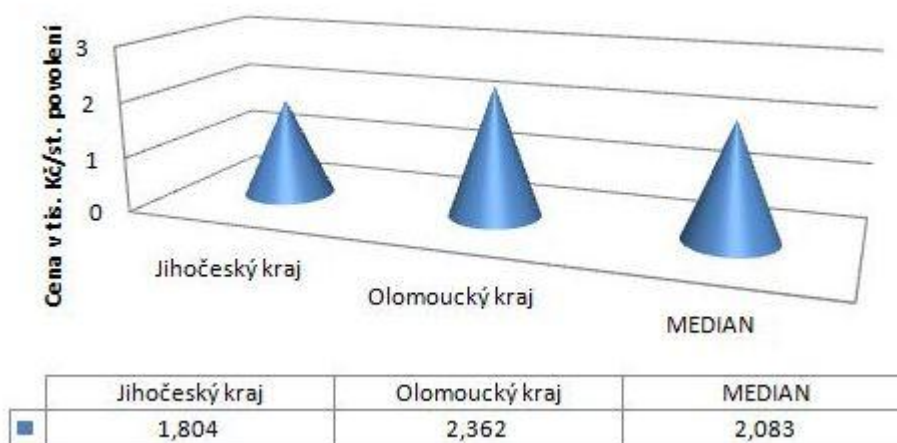


Z tabulky a grafu, kterými jsem porovnála počet a orientační hodnotu stavebních povolení v kraji Jihočeském a kraji Olomouckém (tento kraj jsem zvolila z důvodu téměř totožného počtu obyvatel) vyplývá, že v kraji Jihočeském do září 2012 bylo vydáno o 2 300 stavebních povolení více než v kraji Olomouckém.

Dále bylo zjištěno, že hodnota jednoho stavebního povolení v kraji Jihočeském je o 558 000,- Kč nižší než v kraji Olomouckém.

Tato nižší hodnota se dá přisuzovat vlivu regulativních opatření v Jihočeském kraji.

V dalším grafu jsem porovnávala ceny stavebních povolení v Jihočeském a Olomouckém kraji. Median, který je v tomto případě aritmetickým průměrem těchto hodnot je ve výši 2 083 000,- Kč za stavební povolení.



3. 4. 2. Vyhodnocení grafů a tabulek

V České republice byla v době od ledna do září 2012 vydána stavební povolení v celkové hodnotě **245 682 000,- Kč**.

Vydělíme – li tuto hodnotu počtem povolení celkem v ČR vydaných tj. 72 956, dojdeme k výsledku, že průměrná cena stavebního povolení v České republice je **3 367 537,- Kč**.

Porovná-li tuto hodnotu s cenou stavebního povolení v Jihočeském kraji, která je ve výši **1 804 000,- Kč**, docházím k závěru, že v Jihočeském kraji je cena za stavební povolení téměř o polovinu nižší než je průměrná cena stavebního povolení v České republice.

Tento výpočet dokazuje, že stavební regulativy v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko a dá se předpokládat i v dalších jihočeských CHKO (Blanenském lese a Národním parku Šumava) mají kromě účelu zachování architektonického rázu krajiny také další pozitivum a to, že stavebník nemusí na jejich dodržení vynakládat více finančních prostředků na stavbu, ale naopak cena stavěného objektu bude nižší, než kdyby nemovitost stavěl v neregulované oblasti.

4. PRAKTICKÁ ČÁST

4. 1. Ocenění stavby nákladovou metodou

Nákladová metoda²⁹ je postupem ocenění využívaným pro odhadnutí tržní hodnoty, který je založený na rozdílu nákladů znovupořízení nebo nahrazení oceňovaného majetku a srážek za veškeré důvody znehodnocení včetně fyzického opotřebení, funkčních a ekonomických nedostatků, pokud existují a lze je změřit. Tato metoda podává celkově nejspolehlivější indikaci hodnoty staveb, novějších aktiv, účelových budov, speciálních inženýrských staveb, systémů a speciálních strojů a zařízení.

Nákladová metoda je vzhledem k ocenění obchodního podílu ve společnosti definována jako metoda ocenění čistých aktiv, v níž je tržní hodnota podniku rovna rozdílu sumy tržních hodnot jeho aktiv a tržní hodnoty jeho neúročených krátkodobých závazků.

Ekonomické nedostatky jsou definovány jako neodstranitelné snížení hodnoty v důsledku působení vnějších negativních vlivů na daný majetek, jako jsou všeobecné ekonomické podmínky, dostupnost financování nebo neharmonické využití majetku. Příčinami mohou být snížená poptávka po daných produktech, problémy s dodávkami surovin, zvýšení materiálových a mzdových nákladů, nákladů na služby a dopravu při nezměněné nebo méně zvýšené prodejní ceně produktů, změny legislativních předpisů, zohlednění dopadů na životní prostředí. Funkční nedostatky jsou definovány jako snížení hodnoty způsobené obvykle zdokonalením metod, projektů, celkového uspořádání, materiálů nebo technologií, jehož důsledkem je nepřiměřenost, nadbytečná kapacita, nadměrná konstrukce, nedostatečné využití nebo nadměrné provozní náklady části daného majetku.

Fyzické opotřebení je definováno jako snížení hodnoty vyplývající z provozního opotřebení a působení vnějšího prostředí. Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady.

Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitostí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestaveného prostoru, zastavené plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává.

Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (například z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou

²⁹ <http://www.american-appraisal.cz/client-solutions/254/>

jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektu PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektu). Vynásobením zjištěné zastavené plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztažena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota. Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky číslo 364/2010 Sb. a vyhlášky 387/2011 Sb.

4. 1. 1. Posudek objektu

Účel posudku: Stanovení ceny podle platného cenového předpisu pro účely praktické části diplomové práce

Posudek byl vypracován dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb. č. 237/2004 Sbírky, č. 257/2004 Sb. š. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb., podle stavu ke dni 31. 8. 2012.

Posudek vypracovala: Lenka Hlinková

Znalecký úkol: úkolem je vytvoření posudku dle platných oceňovacích předpisů na nedokončenou stavbu RD na adrese Hamr 27, Val, okres Tábor bez pozemků a příslušenství.

Informace o nemovitosti: Jedná se o rodinný dům v katastrálním území Hamr nad Nežárkou, číslo popisné 27, 391 81 Veselí nad Lužnicí, okres Tábor, kraj Jihočeský. Počet obyvatel obce je 231.

(Výchozí cena pozemku by byla $C^p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000$ Kč/m²

a = počet obyvatel v obci (pokud a = < 1000; použije se a = 1000)

Základní cena pozemku, pokud bychom ho počítali by byla 35,-- Kč /m²

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno 31. 8. 2012.

Pro vypracování byly použity tyto podklady:

- informace z evidence CUZK pro předmětnou nemovitost

- snímky z katastrálních map a ortofotomap³⁰
- fotodokumentace³¹
- místní šetření
- oceňovací předpisy
- pomůcky pro zaměřování
- digitální laser a digitální fotoaparát

Vlastník stavby a pozemku: Lenka Hlinková³², Hamr 27, 391 81 Val – vlastnictví výhradní
Vlastnické údaje jsou zřejmé z výše uvedených informací o nemovitostech uvedených na informacích z evidence ČUZK, pro předmětné nemovitosti, které jsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

Dokumentace a skutečnost: RD je v současné době rozestavený a nejsou dohotoveny některé prvky krátkodobé životnosti (vnitřní omítky částečně, vnější omítky, instalace dveří, povrchy podlah atd.) Zcela jsou dohotoveny prvky dlouhodobé životnosti a přípojky.

Celkový popis nemovitosti: Předmětem ocenění je nedokončená stavba RD na adrese Hamr 27, Val, okres Tábor bez příslušenství a pozemků. RD se nachází na severní straně obce Hamr, cca 15 metrů od koryta řeky Nežárky. Celý objekt je vzdálen od centrální komunikace v obci cca 200m, těsně u přístupové asfaltové boční komunikace. Stavba je situována v rovinatém terénu cca 3 m nad normální hladinou řeky.

RD je v půdorysu do písmene „L“. Není podsklepen. Objekt má 1 nadzemní podlaží, půdní nadezdívku ve 2. NP a zastřešení sedlovou střechou umožňující po celé délce vestavbu podkroví.

Dům je založen na betonových pasech s hydroizolací, podlahy betonové, svislé konstrukce jsou zhotoveny s pórobetonových tvárníc Ytong Lambda bez dalšího zateplení. Zastropení je provedeno z předpjatých nosníků Rector s vložkami SVB 250.

Střecha je sedlová, rovnoměrná, střešní plášť je tvořen betonovou krytinou Nelskampf, klempířské konstrukce pozinkované, okna špaletová, dřevěná, dveře dřevěné. Ohřev TUV je bojlerem, vytápění kotlem na dřevo. Ústřední topení je vedeno měděnými trubkami, voda v plastu. Dům je napojen na vlastní septik, vodovodní přípojka je z veřejného řádu. Skříň PRIS s elektropřípojkou se nachází v obvodové zdivu stavby. Dešťová voda je svedena do trativodu.

³⁰ Viz příloha č. 12

³¹ Viz příloha č. 10

³² Viz příloha č. 11

Zatřídění domu pro potřeby ocenění:

RD, rekreační chalupa nebo domek = §5, typ B

Svislá nosná konstrukce = zděná

Podsklepení = nepodsklepeno (nebo podsklepeno do 1 poloviny I. NP)

Podkroví = má podkroví nad 2/3 zastavěné lochy I. NP

Střecha = se šikmou nebo strmou střechou

Počet NP = se dvěma nadzemními podlažími

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111

Obestavěný prostor: (NP= nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ		Obestavěný prostor
1. NP	NP	$((8,0*5,00)+(21,00*11,5))*(3,05) =$	858,57m ³
2. NP	Z	$((8,0*5,00)+(21,00*11,5))*(0,75) =$	211,13m ³
Zastřešení	Z	$(1,/*16,50*8,00*3,36)+(1,5*13,00*11,5*4,60)+$ $(1,8*8,00*11,50*4,60*4,6/3,36) =$	638,03 m ³
Obestavěný prostor celkem			1 707,74 m ³

Ocenění: Základní cena (dle přílohy č. 6) Kč/m³ = 1 975,--

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6) * 1,1000

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 14 – dle významu obce): * 0,8500Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 – dle SKP): * 2,1690Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 – dle obce a účelu užití)* 1,2140-----
Základní cena upravená: = 4 862,47 Kč/m³Plná cena: 1 707,74 m³ * 4 862,47 = 8 303 834,80 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

2,4010 % - úprava ceny za opotřebení - 199 375,-- Kč

Rodinný dům Val – Hamr 27 – zjištěná cena = **8 104 459,80 Kč**

4. 2. Ocenění obchodní hodnoty RD příjmovou metodou

- (v případě, že by sloužil k ubytování v soukromí v celém rozsahu)

Použiji – li k vypracování odhadu příjmovou metodu, vycházím z průzkumu průměrných cen v okolních ubytovacích zařízeních při korekci 0,95. Dle vlastního finančního plánu uvedu ostatní náklady. Příjmovou část použiji pouze pro 4 měsíce za rok, protože se jedná o sezonní ubytování pouze v letních měsících. Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů je dostupným vodítkem pro zjištění kapitalizační míry.³³

Příjmová metoda	
Hrubý příjem - 40 x 400 x 30 = 480 000 Kč/p.m. *4	1 920 000 Kč
Neobsazenost ve výši 5%	96 000 Kč
Efektivní hrubý příjem	1 824 000 Kč
Rezerva na renovace	100 000 Kč
Ostatní provozní náklady	400 000 Kč
Čistý provozní příjem	1 324 000 Kč
Kapitalizační míra	8%
Tržní hodnota	10 592 000 Kč

Tržní cena je dle příjmové metody zjištěna ve výši **10 592 000,-- Kč**.

Budeme-li počítat příjmovou metodou obchodní hodnotu rekreačního objektu, který je zrenovován či postaven s dodržáním stavebních regulativů Správy CHKO Třeboňsko, tato skutečnost se nám do příjmů nepromítne. V případě, že by byla nemovitost postavena či upravena s vyššími náklady, nebo jí navrácena původní funkčnost (například zachování mlýna, hamru apod), znalecký posudek by se navýšil koeficientem prodejnosti či koeficient zvláštní oblíbenosti.

4. 3. Užití nákladové a příjmové metody

Odhadovaná nemovitost nepatří k běžným rodinným domům běžně na trhu prodávaným. Může vzhledem k svému členění sloužit i k ubytování v soukromí. Příjmová metoda lépe indikuje výši tržní hodnoty a proto je při závěrečné kontribuci zohledněna 60% a nákladová metoda 40%.

³³ Tabulka č. 1

Vážený průměr			
	Indikace (Kč)	Váha (%)	Průměr (Kč)
Nákladová metoda	8 104 460	40	3 241 784
Příjmová metoda	10 592 000	60	6 355 200
Výsledná tržní hodnota			9 596 984

Zjištěná cena obchodní hodnoty nemovitosti je **9 596 984,-- Kč** (slovy devět milionů pět set devadesát šest tisíc devět set osmdesát čtyři koruny české).

Při stanovování výše ceny rodinného domu se při použití nákladové a příjmové metody na hodnotě oceňované nemovitosti skutečnost, je-li stavba byla prováděna v režimu stavebních regulačních opatření a nebo zdali byla provedena bez omezení neprojeví.

4. 4. Vyhodnocení dotazníku respondentů, kteří se nějakým způsobem účastnili stavebního řízení v CHKO Třeboňsko³⁴

Výsledkem bude zjištění informovanosti veřejnosti, která v současné době staví nebo rekonstruuje nemovitost v CHKO Třeboňsko o stavebních regulativech a možnosti financování z fondů EU. Z celkového počtu oslovených respondentů 58 dotazník odevzdalo 46 účastníků, z toho 30 mužů a 28 žen. Věk respondentů byl z 80% v rozmezí 20 – 64 let a 20% ve věku 65 a více let. 90% jich žije v rodinném domě. Pro určení všeobecné povědomosti o dané problematice nebylo v procentuálním vyjádření rozlišováno, zdali se jednalo o muže nebo ženy. Respondentem je tedy v tomto případě účastník /účastnice jednání na stavebním úřadě. Otázky výzkumu:

1. Znáte stavební regulativy, které vydala Správa CHKO Třeboňsko při výstavbě a modernizaci na území této CHKO

³⁴ viz Příloha č. 2

OTÁZKA č.	počet respondentů	% z celkového počtu
ANO	10	17
NE	38	66
NEVÍM	10	17
CELKEM odpovědělo:	58	100

Ze 17% souhlasných odpovědí respondentů vyplývá malá informovanost o stavebních regulativech při výstavbě a rekonstrukci v CHKO Třeboňsko a o jejich významu pro zachování kulturního a historického rázu krajiny.

2. V řízení které jste na MÚ projednával jste se s těmito regulativy setkal?

OTÁZKA č.	počet respondentů	% z celkového počtu
ANO	26	45
NE	20	34
NEVÍM	12	21
CELKEM odpovědělo:	58	100

Ve vyhodnocení otázky č. 2 je přibližně stejně informovaných či neinformovaných respondentů, vysoké je číslo těch respondentů, kteří vůbec nevědí, zdali ve svém řízení tuto problematiku stavební úřad řešil.

3. V případě, že ano, myslíte, že se jedná ve stavebním řízení o byrokratický požadavek státní správy?

OTÁZKA č.	počet respondentů	% z celkového počtu
ANO	6	23
NE	14	54
NEVÍM	6	23
CELKEM odpovědělo:	26	100

Z výše uvedeného zjištění vyplývá, že ti účastníci, kteří se setkali se stavebními regulativy z větší části (54%) nepovažují tento požadavek státní správy za byrokratický, 23% respondentů nevědělo a 23% respondentů považuje omezení ve výstavbě za byrokratismus.

4. Máte v plánu při vlastní rekonstrukci dodržet regulativy Správy CHKO?

OTÁZKA č.	počet respondentů	% z celkového počtu
ANO	22	46
NE	4	8
NEVÍM	22	46
CELKEM odpovědělo:	48	83%

Na otázku, zdali respondenti pravidla při výstavbě či rekonstrukci dodrží, odpovědělo kladně 46% účastníků, 17% z celkového počtu neodpovědělo vůbec, 8% účastníků doufá, že stavební regulativy ve svém případě obejdou a 46% účastníků neví. Jedná se o stejný počet účastníků, kteří stavební omezení dodrží.

5. Líbí se Vám architektura a urbanismus CHKO Třeboňsko?

OTÁZKA č.	počet respondentů	% z celkového počtu
ANO	48	83
NE	0	0
NEVÍM	10	17
CELKEM odpovědělo:	58	100

Vysoký počet respondentů – celkem 83% odpovědělo, že se mu líbí architektura a urbanismus v CHKO Třeboňsko, ovšem z odpovědí na minulou otázku vyplývá, že jen cca 50% z nich hodlá tuto podmínku dodržet.

6. Myslíte si, že souhlas při kolaudaci při nedodržení stavebních regulativ doporučených Správou CHKO ovlivňuje i korupční jednání příslušných pracovníků?

OTÁZKA č.	počet respondentů	% z celkového počtu
ANO	30	52
NE	8	14
NEVÍM	20	34
CELKEM odpovědělo:	58	100

52% účastníků stavebního řízení je přesvědčeno, že lze korupcí dosáhnout kolaudačního rozhodnutí u objektu, které dané stavební regulativy nedodrží. Jen 14% respondentů odpovědělo ne, ostatní se zdrželi názoru, nebo neměli v této otázce jasno.

7. Myslíte si, že na rekonstrukci či stavbu Vámi realizovaného projektu by mohlo být využito dotací z některých fondů?

OTÁZKA č.	počet respondentů	% z celkového počtu
ANO	15	26
NE	10	17
NEVÍM	33	57
CELKEM odpovědělo:	58	100

Velmi malá informovanost respondentů o financování z dotací z některého fondu EU vyplynula z otázky č. 7., odpovědělo 57 % respondentů, že dotace využít nelze, 17% nevědělo a 26% připustilo, že by na financování výstavby či rekonstrukce dotací využito být mohlo.

8. Slyšel jste někdy/četl jste někdy o Místní akční skupině (MAS) Třeboňsko?

OTÁZKA č.	počet respondentů	% z celkového počtu
ANO	9	16
NE	39	67
NEVÍM	10	17
CELKEM odpovědělo:	58	100

Co se týká povědomosti o Místní akční skupině Třeboňsko, odpovědělo kladně 16% respondentů. 67 % neslyšelo vůbec a 17% nevědělo. Vysoké procento odpovídajících záporně svědčí o všeobecné nevědomosti, neinformovanosti o MAS.

9. Využil jste pracovníků Místního úřadu ke zjištění možnosti financování vašeho projektu z fondů EU?

OTÁZKA č.	počet respondentů	% z celkového počtu
ANO	6	11
NE	50	89
NEVÍM	0	0
CELKEM odpovědělo:	56	96,5

11% respondentů se na možnost financování stavby či stavebních úprav z fondů informovalo, 89 % se neinformovalo, nikdo neodpověděl „nevím“. 2 respondenti neodpověděli vůbec.

10. Věříte, že kultura prostředí a architektonické zachování krajiny ve které člověk žije má vliv na jeho kvalitu života?

OTÁZKA č.	počet respondentů	% z celkového počtu
ANO	35	60
NE	9	16
NEVÍM	14	24
CELKEM odpovědělo:	58	100

Většina respondentů – 60% z celkového počtu 58 věří, že kultura prostředí má vliv na kvalitu života. 16% nevěří vůbec a 24% neví.

5. ZÁVĚR

Tato diplomová práce interpretovala stavební regulativy v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko, posoudila jejich vliv na hodnotu nemovitostí při dodržení těchto regulačních opatření při výstavbě či modernizaci objektů na tomto území.

Vyhodnotila též jaká je informovanost stavebníků a zúčastněných osob stavebních či územních řízení o stavebních regulačních opatřeních. Dále seznámila s příklady rekonstrukcí památkových objektů a možnostmi jejich financování za pomoci čerpání dotací z fondů Evropské unie.

Budoucím stavebníkům v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko poskytla ucelenou prvotní informaci před zahájením výstavby či rekonstrukce. Vysvětlila jim problematiku a specifikaci výstavby a modernizace v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko.

Výsledky šetření ukázaly, že informovanost veřejnosti o stavebních regulativech chráněné krajinné oblasti Třeboňsko není vysoká, přesto, že jsou jako účastníci stavebního řízení povinni se těmito regulativy řídit přípravu již od zahájení přípravy projektové dokumentace i při samotné realizaci stavby. Také však zjistily, že ne ve všech případech zkolaudovaných staveb je vše podle doporučení Správy CHKO, velká část (75%) respondentů připouští, že korupce na schvalovacích místech existuje. Tato diplomová práce také ujasnila, zdali se dodržováním regulačních opatření cena objektů snižuje či zvyšuje a zda se stavebník musí připravit na vyšší investice, než kdyby se rozhodl stavět mimo chráněné území. Bylo zjištěno, že náklady na stavbu objektu, která je omezena regulačními opatřeními v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko budou nižší než u stavebníka, kterého žádné stavební regulativy neomezují. Výstavba a rekonstrukce všeobecně vyžaduje nemalé finanční prostředky, které lze při dodržení podmínek čerpat pomocí dotací z různých fondů. Díky možnosti čerpání z fondů Evropské unie, zejména fondu ERDF, který se orientuje na podporu investičního charakteru - stavby, rekonstrukce, vybavení, máme usnadněnou cestu k zachování kulturních hodnot a památek ať již ve vlastnictví soukromém, nebo ve vlastnictví státu, města či zájmových organizací.

6. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- AGENDA 21 PRO UDRŽITELNOU VÝSTAVBU, český překlad CIB Report 237. ČVUT v Praze. 2001. ISBN 80-01-02467-9.
- ARCHITECTURE & MATERIALS, Slovart 2012, Kód: 9788499367675
- AUTORSKÝ KOLEKTIV. Chráněná území ČR, Liberecko, svazek III. Praha : Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, 2002. ISBN 80-86064-43-3.
- BÍNOVÁ - Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Třeboňsko, Společnost pro životní prostředí, spol. s r.o., autorský kolektiv Ing. Ludmily Bínové, CSc., 2010
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. vydání, ISBN: 978-80-7204-630-0
- BRADÁČ, FIALOVÁ, HLAVINKOVÁ – Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, Linde 2007, ISBN: 978-80-7201-679-2
- BRADÁČ a kol. – Věcná břemena od A do Z, Linde 2009, ISBN: 978-80-7201-761-4
- BROTO - APARTMENT BUILDINGS TODAY, Slovart 2012, ISBN: 97-884-92796-4
- COHEN - THE FUTURE OF ARCHITECTURE SINCE 1889, Slovart 2012, Kód: 9780714845982
- ČSN EN 15643-1. Udržitelnost staveb - Posuzování udržitelnosti budov - Část 1: Obecný rámec. Praha, 2011.
- GIDDENS, A. 1989. *Sociology*. Cambridge: Polity Press, nakladatelství Agro Praha, 1999, ISBN 80-7203-124-4
- HÁLEK – Oceňování majet. v praxi, DonauMedia, s. r. o., 2009, ISBN: 978-80-89364-07-7
- HLINKOVÁ LENKA, bakalářská práce v oboru Oceňování majetku, BIVS, 2010
- HUDEČKOVÁ, H., LOŠŤÁK, M. 1995 (2000). *Sociologie I*
- CHLÁDEK – Nové stavební předpisy, ERA nakladatelství 2008, ISBN: 978-80-7366-097-0
- CHOTĚBOR Petr: : Výsledky průzk. tvrže Hamr (in *Archaeologia historica* 22, Brno 97)
- JANDOUREK, J. 2001. *Sociologický slovník*. vydání 1. Praha: Portál, ISBN 80-7178-535-0
- JANKU – Nemovitosti – koupě a prodej, Computer Press 2004, ISBN: 80-7226-899-6
- KADERÁBKOVÁ - BROWNFIELDS. JAK VZNIKAJÍ A CO S NIMI BP89, C. H. Beck 2009, ISBN: 978-80-7400-123-9
- KLEE – Smluvní vztahy výstavbových projektů, Kluwer 2010, ISBN: 978-80-7357-953-1
- KOLEKTIV AUTORU. Chráněná území v České republice. Praha 3 : Informatorium, 1991. ISBN 80-85368-13-7
- KOUKALOVÁ, VOBRÁTILOVÁ – Dotčené orgány při výstavbě, IC ČKAIT s. r. o. 2009, ISBN: 978-80-87093-94-8
- KUBA, OLIVOVÁ – Katastr nemovitostí ČR, Linde Praha 2004, ISBN: 80-7201-545-1

- LEWIS – Architektura, prvky v architektonických stylech, CPress 2009, ISBN: 978-80-251-2463-5
- LOŠŤÁK, M. and HUDEČKOVÁ, H. (2008) Agriculture and farming related activities: their actors and position in the LEADER approach. Agricultural Economics
- LUNIACZEK – Putování za jihočeskou architekturou, vlastní náklad za podpory Jihočeského kraje, 2009, IBSN: 978-80-254-4187-
- NÁRODNÍ STRATEGICKÝ PLÁN ROZVOJE VENKOVA ČESKÉ REPUBLIKY na období 2007 -2013 (2006), Mze, NSP
- NOVOTNÝ, MICHÁLEK, CSc - Pozemní stavitelství v kresbách pro 1. až 4. ročník SPŠ stavebních, 2006, ISBN: 80-86817-16-4
- ORT – Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVS, ISBN: 978-80-7265-101
- ORT – Moderní metody oceňování na tržních principech, BIVS, ISBN: 978-80-7265-113-9
- PĚLUCHA, M. a kol., 2006. Rozvoj venkova v programovacím období 2007-2013 v kontextu reformy Společné zemědělské politiky EU. - vydání 1. Praha: Institut pro strukturální politiku, ISBN 80-86684-42-3
- PERIODIKA: E15, Střechy fasády izolace, Stavebnictví, Stavebnictví a interier, regionální periodika Veselsko, Alternativa,
- PERLIN, R. Venkov, typologie venkovského prostoru. [online] [cit. 14.listopadu 2011]. s. 2 Dostupné na <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/odbor/reforma/perlin.pdf>
- POSOUZENÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ podle zákona 100/2001 Sb. (tzv. SEA)
- THE AGENDA 21 on Sustainable Construction. CIB Report Publication 237. 1999. ISBN 90-6363-015-8.
- VONKA, M. & kolektiv. Metodika SBToolCZ - manuál hodnocení administrativních budov ve fázi návrhu. Praha, 2011. ISBN 978-80-01-04865-8.
- VOREL: Hodnocení území CHKO/BR Třeboňsko z hlediska krajinného rázu (Atelier V, autorský kolektiv Doc. Ing. arch. Ivana Vorla, CSc.), 2010 a následně
- VOREL: Generel krajinného rázu Jihočeského kraje (Atelier V, autorský kolektiv Doc. Ing. arch. Ivana Vorla, CSc.), 2011
- ZÁKON o oceňování majetku, úplné znění č. 711, k 12. lednu 2009 – vyhláška o oceňování majetku a další předpisy, SAGIT, IBSN: 978-80-7208-726-6
- ZÁSADY ÚZEMNÍHO rozvoje Jihočeského kraje - „Vyhodnocení vlivů na životní prostředí“ -podle přílohy k zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zpracovala firma EKOTOXA s. r. o v roce 2008

Webové stránky:

www.jiznicechy.cz

www.lidova-architektura.cz

www.selskebaroko.unas.cz

<http://www.trebonsko.ochranaprirody.cz/>

www.ocenovaninemovitosti.cz

<http://www.stavebnistandardy.cz/>

www.kraj-jihocesky.cz

<http://www.cpkp.cz>

www.veseli.cz

www.lomnice-nl.cz

www.eagri.cz

<http://www.mucl.cz/customers/mucl/storage/uredni-deska/1343638508.pdf>

<http://www.karlstejnskomas.cz>

<http://obecval.cz/index.php?nid=538&lid=cs&oid=8371>

<http://www.kjh.cz>

<http://www.maskls.cz>

<http://www.craj-ops.cz>

<http://www.podhurizeleznýchhor.cz>

<http://www.american-appraisal.cz/client-solutions/254/>

<http://www.masif.cz>

http://www1.osu.cz/~pkocare1/Studijni_materialy/Kocarek_ESF_2010.pdf

http://www.upol.cz/fileadmin/user_upload/PF-katedry/spravni-pravo/Zivotko/ZPZPp09.pdf

<http://mas-trebonsko.cz/?podpora-v-letech-2007-2013,9>

<http://mas.sdruzeni.ruze.cz>

<http://www.jemnicko.cz>

<http://obecval.cz/index.php?nid=538&lid=cs&oid=8379>

<http://www.telc.eu/mas>

<http://mas.broumovsko.cz>

<http://www.podhoracko.eu>

<http://mas.nepomucko.cz>

<http://www.kralovska-stezka.cz>

<http://old.ochranaprirody.cz/res/data/214/027113.pdf>

<http://www.veseli.cz/navstevni-rad-veselskych-piskoven/d-137776/p1%3D35404>

dále použito:

Tištěné materiály ze Stavebního veletrhu Brno, For arch, Aquatherm

Vlastní šetření v CHKO Třeboňsko

Vlastní foto

7. PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Slovníček použitých výrazů³⁵:

arkýř³⁶ - je architektonický stavební prvek. Je to výstupek, vyčnívající v průčelí budovy nebo z jejího nároží, který je posazený na nosnících vystupujících ze zdiva nebo na trámech stropu nad přízemím. Rozšiřuje vnitřní prostor budovy a umožňuje výhled podél fasády do strany.

Na rozdíl od rizalitu nevystupuje z průčelí od základů, ale až v některém z vyšších pater.

rizalit³⁷ - je označení pro středovou nebo boční část stavby vystupující po celé výšce z líce průčelí až o hloubku jedné okenní osy.

šambrána³⁸ - je architektonický prvek, používaný v klasické řádové architektuře k orámování oken či dveří

lizénový pás - je plochý svislý architektonický dekorativní článek členící fasádu, nemá hlavici ani patku. Může být vytvořena předstupujícím cihelným či kamenným zdivem, být provedena ve štuky nebo může být pouze malovaná.

selské baroko³⁹ - je stavební sloh lidové architektury, který se uplatnil převážně v Jižních Čechách během 19. století. Nejstarší památky selského baroka pocházejí z 20. let 19. století, vrchol je asi v 60. letech. Napodobuje lidově – zjednodušeně barokní sloh, který byl řemeslně velmi náročný, vysoce profesionální. Například **voluta**⁴⁰ - ozdobný prvek - je vlastně archimedova spirála a k jejímu narýsování je třeba znalost středoškolské matematiky. O to více je pak nutno obdivovat lidové zedníky, jak to dokázali pouhým odpozorováním vkusně napodobit. Vyskytuje se převážně v oblasti Soběslavských a Zbudovských Blat, ale i na Písecku, Vodňansku, a Třeboňsku.

³⁵ Hlinková Lenka, Bakalářská práce, BIVS 2010

³⁶ http://www.hrady.cz/index.php?p=main_slovnicek&sub=12&start=30

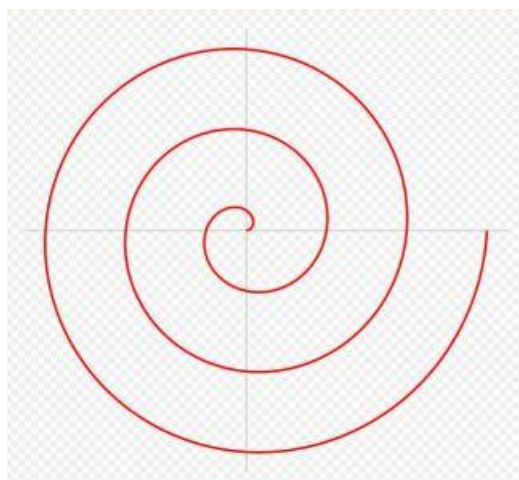
³⁷ <http://www.skabuska.cz/odborne-nazvoslovi>

³⁸ <http://www.skabuska.cz/odborne-nazvoslovi>

³⁹ <http://www.trebonsko.com/architektura-selske-baroko-trebonsko/>

⁴⁰ <http://www.skabuska.cz/odborne-nazvoslovi>

*archimedova spirála*⁴¹ - rovinná křivka, která představuje trajektorii bodů pohybujících se po přímce podle daného pravidla, zatímco přímka se otáčí konstantní rychlostí kolem pevného bodu.



Příloha č. 2 - Dotazník

Vážený respondente,

Vytipovala jsem Vás na základě veřejně dostupných informací na úřední desce stavebního odboru MÚ Veselí nad Lužnicí, Třeboni a Lomnici nad Lužnicí, že jste byl/a účastníkem jednání o stavebním povolení v CHKO Třeboňsko a dovoluji si Vás požádat o zodpovězení několika otázek v dotazníku, který je jednou z metod výzkumu informovanosti veřejnosti o regulativech modernizace a výstavby v obci, kde žijete. Toto bude uveřejněno pouze v mé diplomové práci. Svoje jméno nikde neuvádějte, jedná se o anonymní dotazník.

Děkuji Vám za Váš čas. S úctou

Bc. Lenka Hlinková,
5. ročník VSRR SUT, ČZU

V úvodu, prosím, odpovězte na několik otázek, které pomohou interpretovat některé výsledky tohoto výzkumu.

⁴¹ http://cs.wikipedia.org/wiki/Spir%C3%A1la#Archim.C3.A9dova_spir.C3.A1la

JSEM

muž

žena

VE VĚKU

20 – 64 let

65 a více let

ŽIJÍ

rodinném domě

bytě

Otázky výzkumu :

Znáte stavební regulativy, které vydala Správa CHKO Třeboňsko při výstavbě a modernizaci na území této CHKO?

- ANO
- NE
- NEVÍM

V řízení které jste na MÚ projednával jste se s těmito regulativy setkal?

- ANO
- NE
- NEVÍM

V případě, že ano, myslíte, že se jedná ve stavebním řízení o byrokratický požadavek státní správy?

- ANO
- NE
- NEVÍM

Máte v plánu při vlastní rekonstrukci dodržet regulativy Správy CHKO?

- ANO
- NE
- NEVÍM

Líbí se Vám architektura a urbanismus CHKO Třeboňsko?

- ANO
- NE
- NEVÍM

Myslíte si, že na rekonstrukci či stavbu Vámi realizovaného projektu by mohlo být využito dotací z některých fondů?

- ANO
- NE
- NEVÍM

Radil jste se o možnosti financování vašeho stavebního projektu z fondů EU s kompetentními pracovníky MÚ?

- ANO
- NE
- NEVÍM KDO JE KOMPETENTNÍ

Slyšel jste někdy/četl jste někdy o Místní akční skupině (MAS) Třeboňsko?

- ANO
- NE
- NEVÍM

Využil jste pracovníků Místního úřadu ke zjištění možnosti financování vašeho projektu z fondů EU?

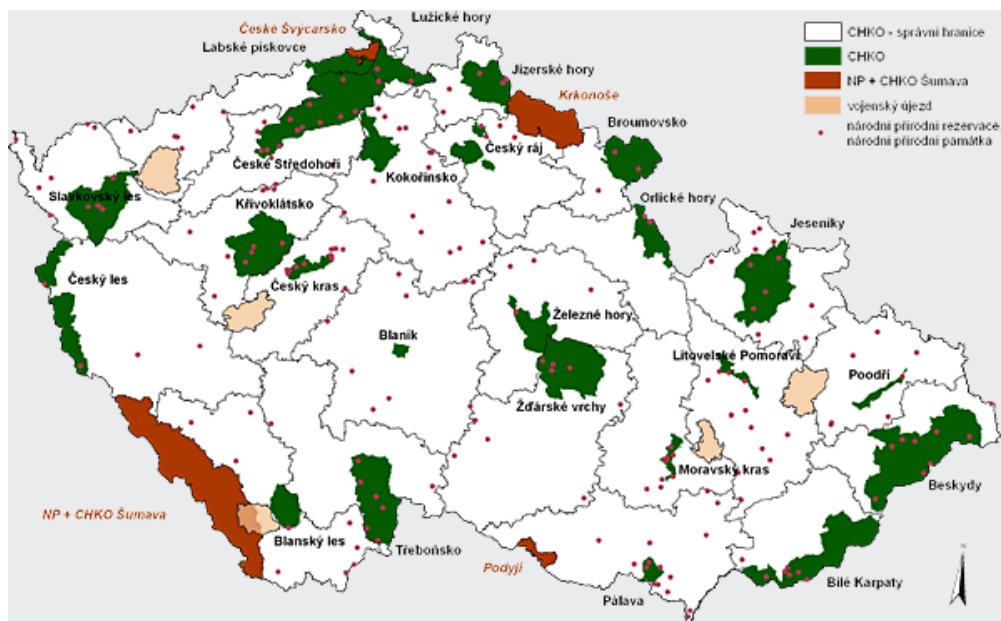
- ANO
- NE
- NEVÍM

Věříte, že kultura prostředí a architektonické zachování krajiny ve které člověk žije má vliv na jeho kvalitu života?

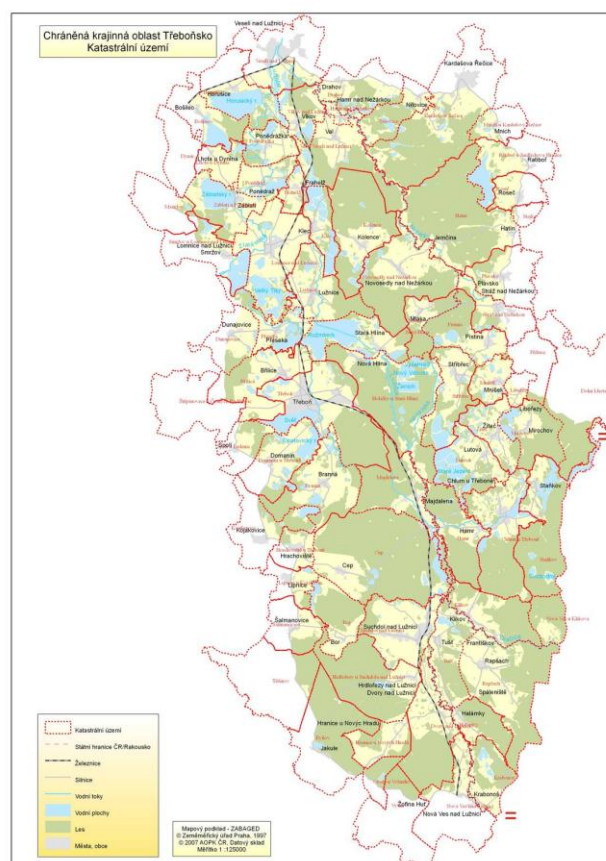
- ANO
- NE
- NEVÍM

Děkuji Vám za pomoc a čas strávený vyplněním tohoto dotazníku.

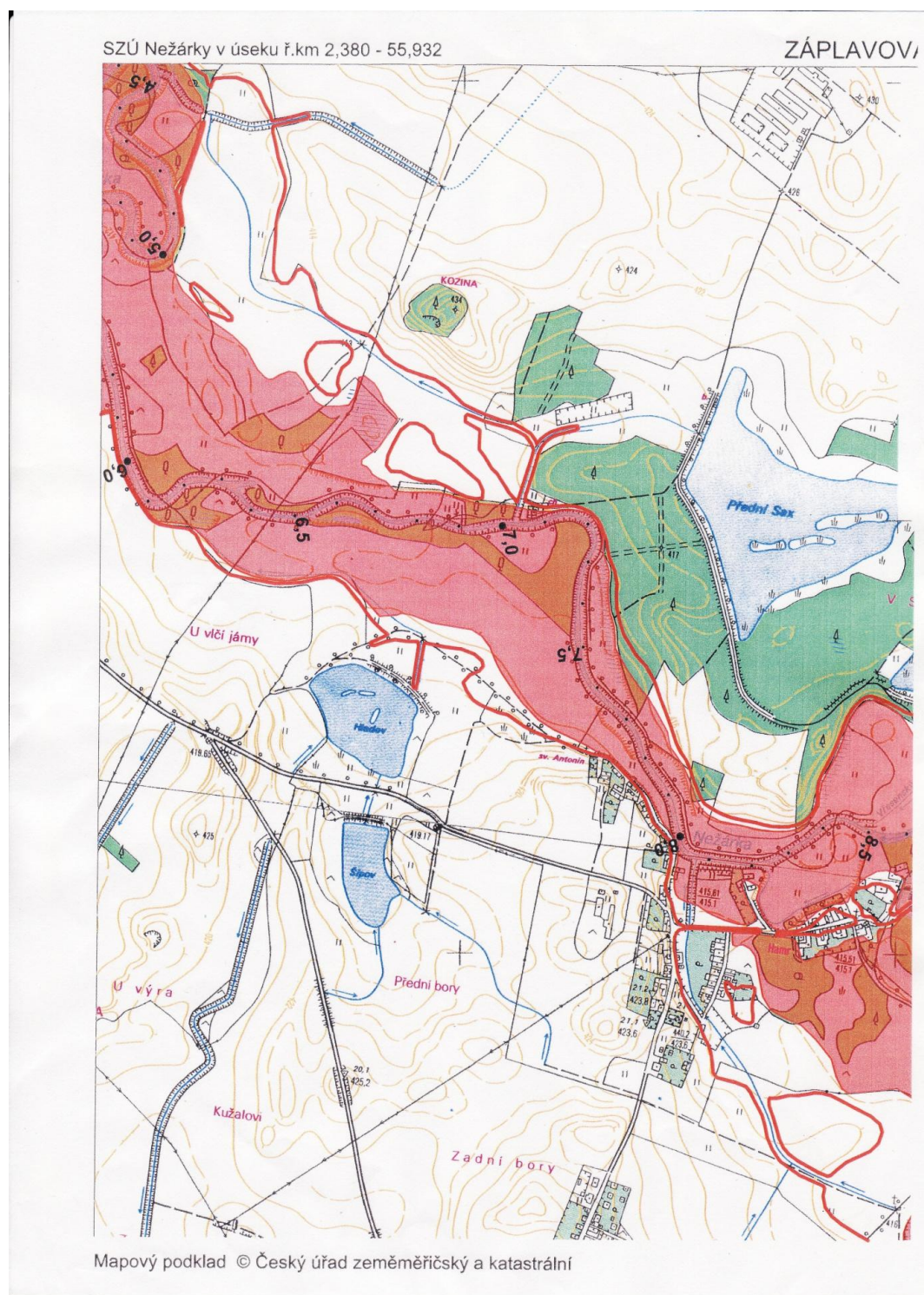
Příloha č. 3: Mapa CHKO v České republice



Příloha č. 4: Mapa CHKO Třeboňsko



Příloha č. 5: Mapa záplavového území – červeně označeno aktivní záplavové pásmo



Příloha č. 6: Seznam MAS v Jižních Čechách⁴²

<u>MAS BRÁNA PÍSECKA</u>	Jihočeský	Písek
<u>MAS LUŽNICE, o.s.</u>	Jihočeský	Tábor
<u>MAS VLTAVA, o.s.</u>	Jihočeský	České Budějovice
<u>Místní akční skupina Blanský les - Netolicko o.p.s.</u>	Jihočeský	Prachatice
<u>Místní akční skupina Hlubocko - Lišovsko o.p.s.</u>	Jihočeský	České Budějovice
<u>Místní akční skupina LAG STRAKONICKO, o.s.</u>	Jihočeský	Strakonice
<u>Místní akční skupina Pomalší o.p.s.</u>	Jihočeský	Český Krumlov
<u>Místní akční skupina Sdružení Růže</u>	Jihočeský	České Budějovice
<u>Místní akční skupina Střední Povoltaví</u>	Jihočeský	Písek
<u>Místní akční skupina Třeboňsko o.p.s.</u>	Jihočeský	Jindřichův Hradec
<u>Občanské sdružení "CHANCE IN NATURE- LOCAL ACTION GROUP"</u>	Jihočeský	Strakonice
<u>"Občanské sdružení MAS KRAJINA SRDCE"</u>	Jihočeský	Tábor
<u>Občanské sdružení Rozkvět zahrady jižních Čech - místní akční skupina</u>	Jihočeský	Prachatice
<u>VODŇANSKÁ RYBA</u>	Jihočeský	Strakonice

⁴² <https://eagri.cz/ssl/app/eagriapp/mas/Prehled/>

Příloha č. 7: Příklad výše příjmů z fondů EU, rok 2011, obec Val – Hamr

Příjmy obce v roce 2011

Paragraf	Položka	Název příjmu:	Částka v tis.na jedno des. místo
2612 4634	1111	Daň z příjmů fyzických osob ze závislé čin	430,0
1628 1652	1112	Daň z příjmů fyzický osob ze samost.výděl čin.	7,0
1660	1113	Daň z příjmů fyzických osob z kapitál.výnosů	35,0
641	1121	Daň z příjmů právnických osob	450,0
1679	1211	Daň z přidané hodnoty	1 000,0
315 0100 / 609	1335	Celní úřad	3,0
315 0200 / 606	1337	Poplatek za odvoz komunálních odpadů (TDO)	75,0
315 0300 / 606	1341	Poplatky ze psů	1,5
000 0000 / 606	1343	Poplatky z užívání veřejného prostranství	23,-
315 0900 / 606	1345	Ubytovací poplatek	3,5
315 0400 / 605	1361	Správní poplatky	0,3
633	1511	Daň z nemovitostí	350,0
		Daňové příjmy celkem:	2 378,3
2310	2132	Nájem VAK JČ 311 0070 / 603	10,-
2310	2132	Nájem T- MOBILE 311 0080 / 603	26,7
3632	2132	Pohřebnictví popl. z hrobů	0,5
3725	2324	EKO- KOM	3,-
6171	2133	Nájem škola 311 0040 / 603	0,5
6171	2133	Nájem garáž 311 0050 / 603	14,-
6171	2133	Nájem Domita 311 0060 / 603	3,6
6171	2112	Prodej zboží	0,5
6310	2141	„ „ „ / úroky bank /	12,-
6310	2329	„ „ „ / dividenda /	1,-
		Nedaňové příjmy celkem:	71,8
		Vlastní příjmy celkem: (Daňové a nedaňové)	2 450,1
		Přijaté transféry:	
	4112	Neinvestiční dotace ze SR v rámci SFV	79,8
	4113	Zlepšení vzhledu obce – část Hamr (prodejna) EU (evropské zdroje 80 %)	457,0
	4113	Zlepšení vzhledu obce – část Hamr (prodejna) z NZ národní zdroje 20%	114,2
		Transféry celkem:	651,-
		Příjmy celkem:	3 101,1
		Termínovaný účet u KB k 1.1.2011	1 500,-
		ZBÚ u KB k 1.1.2011:	1 238,-
		Finanční prostředky v roce 2011 k dispozici:	5 839,1

V roce 2011 tvořily dotace z fondů EU 457 000,-- Kč, to je 70, 2% z celkových přijatých transferů a 14, 7 % z celkových příjmů obce.

Příjmy obce v roce 2012

Paragraf	Položka	Název příjmu:	Částka v tisících Kč
2612 4634	1111	Daň z příjmů fyzických osob ze závislé čín	490,0
1628 1652	1112	Daň z příjmů fyzický osob ze samost.výděl čín.	2,0
1660	1113	Daň z příjmů fyzických osob z kapitál.výnosů	45,0
641	1121	Daň z příjmů právnických osob	2,0
1679	1211	Daň z přidané hodnoty	1 600,0
315 0100 / 609	1335	Celní úřad	4,00
315 0200 / 606	1337	Poplatek za odvoz komunálních odpadů (TDO)	75,00
315 0300 / 606	1341	Poplatky ze psů	1,50
000 0000 / 606	1343	Poplatky z užívání veřejného prostranství	23
315 0900 / 606	1345	Úbytovací poplatek	3,0
315 0400 / 605	1361	Správní poplatky	0,3
633	1511	Daň z nemovitostí	300,0
		Daňové příjmy celkem:	2545,8
2310	2132	Nájem VAK JČ 311 0070 / 603	10,0
2310	2132	Nájem T- MOBILE 311 0080 / 603	26,7
3632	2132	Pohřebnictví popl. z hrobů	0,3
3725	2324	EKO- KOM	3,0
6171	2133	Nájem škola 311 0040 / 603	0,0
6171	2133	Nájem garáž 311 0050 / 603	14,00
6171	2133	Nájem Domita 311 0060 / 603	0,0
6171	2112	Prodej zboží	0,0
6310	2141	„ „ „ / úroky bank /	8,0
6310	2329	„ „ „ / dividenda /	0,0
	4134	Fondu oprav vodovodu	293,0
		Nedaňové příjmy celkem:	355,0
		Vlastní příjmy celkem: (Daňové a nedaňové)	2900,8
		Přijaté transféry:	
	4112	Neinvestiční dotace ze SR v rámci SFV	60,1
	4213	Dotace SZIE, PRV (program rozvoj venkova) oprava márnice,zvonice, hřbitov.	1 728,0
	4113	Dotace z POV(programu obnova venkova) oprava obchodu	150,0
	4221	Příspěvek Obce Vlčkov na opravy na hřbitově.	191,0
	4122	Neinv. dotace od JK na studii územní rozvoj	86,4
		Transfery celkem:	2 215,5
		Příjmy celkem:	5 116,3
		<i>Terminovaný účet u KB k 1.1.2012</i>	1 500,0
		<i>ZBU u KB k 1.1.2012:</i>	1 870,0
		Finanční prostředky v roce 2012 k dispozici:	8 486,3

V roce 2012 přijala obec z PRV (z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova) a POV (Podpory obnovy venkova, jehož administrátor je Ministerstvo místního rozvoje) částku 1 878 000,-- Kč, jež tvoří 36,4 % z celkových příjmů obce a 84,7% z přijatých transferů.

Příloha č. 8: Obrázek Náměstí v Třeboni



Příloha č. 9: Tabulka demografických údajů krajů ČR

ÚZEMNÍ SROVNÁNÍ |

TERRITORIAL COMPARISONS

26-2. Vybrané ukazatele (základní údaje) podle krajů v roce 2010

26-2. Selected indicators (basic data) by region in 2010

	Měřicí jednotka	Česká republika Czech Republic	v tom kraje										Unit					
			Hlavní město Praha	Středo-český	Jiho-český	Píseňský	Karlovarský	Ústecký	Liberecký	Královéhradecký	Pardubický	Vysočina			Jihomoravský	Olomoucký	Zlínský	Moravskoslezský
Rozloha celkem	km ²	78 865,4	496,1	11 015,3	10 056,9	7 560,9	3 314,4	5 334,6	3 163,0	4 758,6	4 518,8	6 795,5	7 194,6	5 266,6	3 963,1	5 426,8	km ²	Area, total
zemědělská půda	%	53,7	41,0	60,2	48,9	50,3	37,4	51,7	44,3	58,5	60,2	60,4	59,4	53,2	49,0	50,7	%	Agricultural land
lesní pozemky	%	33,7	10,3	27,8	37,5	39,6	43,3	30,2	44,4	31,0	29,6	30,4	28,0	34,8	39,7	35,6	%	Forest land
Počet obcí celkem		6 250	1	1 145	623	501	132	354	215	448	451	704	673	399	305	299		Number of municipalities, total
se statutem města		594	1	82	53	56	37	58	39	48	36	34	49	30	30	41		Towns
Podíl městského obyvatelstva	%	70,0	100,0	53,5	64,3	67,8	83,0	79,9	78,1	67,6	61,7	57,9	62,2	56,9	60,0	75,6	%	Percentage of urban population
Hustota obyvatelstva	osoby/km ²	133,6	2 533,9	114,8	63,5	75,7	92,8	156,7	139,1	116,6	114,4	75,7	160,5	121,8	149,0	229,1	pers./km ²	Population density
Počet obyvatel (k 31. 12.)	osoby	10 532 770	1 257 158	1 284 978	638 706	572 045	307 444	836 045	439 942	554 803	517 164	514 569	1 154 854	641 681	590 361	1 243 220	persons	Population (as at 31 December)
Podíl cizinců na obyvatelstvu	%	4,0	11,8	4,6	2,4	4,4	6,4	3,7	3,8	2,7	2,3	1,6	3,1	1,5	1,4	1,8	%	Share of foreigners
Průměrný věk (k 31. 12.)	roky	40,8	41,6	40,1	40,9	41,2	40,4	40,0	40,3	41,3	40,8	40,8	41,1	40,9	41,2	40,6	years	Average age (as at 31 December)
Na 1 000 obyvatel																		Per 1 000 population
živě narození	‰	11,1	11,8	12,1	10,9	10,9	10,8	11,1	11,7	10,9	11,1	10,4	11,3	10,8	10,3	10,5	‰	Live births
zemřelí	‰	10,2	9,8	9,9	10,1	10,2	10,1	10,7	9,7	10,0	10,3	9,9	10,0	10,5	10,3	10,7	‰	Deaths
přistěhovalí	‰	2,9	26,7	23,9	7,7	8,4	9,7	9,1	10,0	9,1	8,7	6,6	8,2	6,2	5,3	3,6	‰	Immigrants
vystěhovalí	‰	1,4	22,3	12,3	6,9	8,9	11,0	9,7	9,9	9,2	7,8	7,9	7,0	7,1	6,5	6,8	‰	Emigrants
celkový přírůstek	‰	2,5	6,5	13,9	1,7	0,3	-0,6	-0,2	2,1	0,7	1,6	-0,8	2,6	-0,6	-1,2	-3,3	‰	Total increase

Příloha č. 10: Fotodokumentace k hodnocenému objektu





Příloha č. 11: Výpis z katastru nemovitostí k posudku v praktické části DP

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 27
Obec:	Val [553255]
Část obce:	Hamr [176125]
Katastrální území:	Hamr nad Nežárkou [776122]
Číslo LV:	259
Na parcele:	st. 32
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	jiná stavba

[Zobrazení v mapě](#)

[Informace z RÚIAN >>](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Hlinková Lenka Bc.	Hamr 27, Val, 391 81	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor](#)

Příloha č. 12: Snímek z ortofotomapy k posudku



k. ú. Hamr nad Nežárkou, čp. 27

Příloha č. 13: Dům zvaný Šumperák

