

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra obchodu a cestovního ruchu

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodní podnikání

# Bakalářská práce

Sociologická hlediska v dalším vývoji panelových sídlišť

Vedoucí práce:

Ing. Kamil Pícha, Ph.D.

Autor:

Markéta Laš'ovičková

2011





JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
Ekonomická fakulta  
Katedra obchodu a cestovního ruchu  
Akademický rok: 2008/2009

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Markéta LAŠŤOVIČKOVÁ**

Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**

Studijní obor: **Obchodní podnikání**

Název tématu: **Sociologická hlediska v dalším vývoji panelových sídlišť**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

#### **Cíl práce:**

Analýza současné sociální kultury obyvatelstva na sídlišťích a vlivů na její vývoj. Výzkum sociologických vazeb ve vybraném bytovém družstvu.

#### **Metodický postup:**

1. Studium literatury
2. Legislativní rámec - sociální bydlení
3. Sběr poznatků v praxi konkrétního sídlišťního celku
4. Sběr poznatků v praxi konkrétního družstva
5. Sběr a utřídění sekundárních a primárních dat

#### **Rámcová osnova:**

1. Úvod. 2. Literární rešerše. 3. Cíle a metody. 4. Výsledky. 5. Diskuse. 6. Závěr. 7. Seznam pramenů a použité literatury. 8. Přílohy.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**  
Rozsah pracovní zprávy: **30 - 40 stran**  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

**AGORA CE Radnice naslouchá občanům. 2002.**

**LUX, M. Komparace vybraných nástrojů i přístupů bytové politiky. Veřejná správa 16(25), 2005.**

**LUX, M. O spokojenosti českých občanů s užívaným bydlením. Sociologický časopis/Czech Sociological Review 41, 2005.**

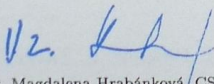
**LUX, M., SUNEGA, P., KOSTELECKÝ, T., ČERMÁK, D., MONTAG, J. Standardy bydlení 2004/2005: Financování bydlení a regenerace sídlišť. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2005.**

**MATEROVÁ, J. Komunitní plánování sociálních služeb - metodika. Praha: Agora Central Europe, 2004.**

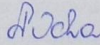
Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Kamil Pícha, Ph.D.**  
Katedra obchodu a cestovního ruchu

Datum zadání bakalářské práce: **15. února 2009**

Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2010**

  
prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.  
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
Studentská 13  
370 05 České Budějovice  
IČ 600 76 658, DIČ CZ60076658

  
Ing. Kamil Pícha, Ph.D.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 16. března 2009

## **Anotace**

Tato bakalářská práce pojednává o složení obyvatelstva a průzkumu sociologických vazeb na sídlištích.

## **Klíčová slova**

Sídliště, sociologické vazby, Stavební bytové družstvo Krušnohor, Stavební bytové družstvo Pelhřimov, problémoví obyvatelé, dlužníci.

## **Annotation**

This thesis deals with the composition of the population and sociological research links to housing estates.

## **Keywords**

Housing development, sociology links, Housing association Krušnohor, Housing association Pelhřimov, difficult people, debtors.

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem svou bakalářskou práci na téma „Sociologická hlediska v dalším vývoji panelových sídlišť“ vypracovala samostatně na základě vlastních poznatků a dostupné literatury. Veškerá použitá literatura a jiné podkladové materiály v této práci jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

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

V Českých Budějovicích, dne 25.4.2011

Podpis:.....





### **Poděkování**

Ráda bych zde poděkovala panu Ing. Kamilu Píchovi, Ph.D. za jeho odbornou spolupráci, cenné připomínky a ochotu při vedení mé bakalářské práce. Rovněž děkuji i konzultantovi této bakalářské práce panu Ing. Martinu Hanákovi za zprostředkování kontaktu mezi mnou a předsedy stavebních bytových družstev Krušnohor a Pelhřimov. Dále děkuji oběma předsedům již zmíněných družstev panu ing. Františku Rybovi a panu Jaroslavu Zrebnému, kteří mi poskytli důležité informace o jednotlivých sídlištích.

## Obsah

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Úvod.....   | 10 |
| 2     | Literární rešerše.....                                      | 11 |
| 2.1   | Vymezení základních pojmů .....                             | 11 |
| 2.2   | Bydlení na sídlišti dříve a dnes .....                      | 12 |
| 2.2.1 | Historie panelových sídlišť .....                           | 12 |
| 2.2.2 | Spokojenost uživatelů bytů .....                            | 13 |
| 2.3   | Vliv tržního hospodářství na změnu sociální struktury ..... | 15 |
| 2.3.1 | Vývoj cen nemovitostí v ČR.....                             | 15 |
| 2.3.2 | Rozdíly v cenách bytů .....                                 | 16 |
| 2.3.3 | Financování bytů .....                                      | 17 |
| 2.3.4 | Sociální bydlení .....                                      | 18 |
| 2.4   | Zlepšování kvality bydlení v sídlištích .....               | 20 |
| 2.4.1 | Komunitní plánování .....                                   | 21 |
| 2.4.2 | Participace nájemníků.....                                  | 22 |
| 3     | Cíle a metodika.....  | 24 |
| 3.1   | Cíle.....   | 24 |
| 3.2   | Metodika .....  | 24 |
| 3.3   | Hypotézy a výzkumné otázky .....                            | 25 |
| 4     | Analýza a syntéza poznatků z vlastního zkoumání.....        | 26 |
| 4.1   | Charakteristika bytového družstva Pelhřimov .....           | 26 |
| 4.1.1 | Organizační struktura.....                                  | 27 |
| 4.1.2 | Stanovy .....   | 28 |
| 4.1.3 | Hospodaření družstva .....                                  | 31 |
| 4.1.4 | Situace Stavebního bytového družstva Pelhřimov .....        | 31 |
| 4.2   | Charakteristika stavební bytové družstvo Krušnohor.....     | 33 |
| 4.2.1 | Organizační struktura.....                                  | 33 |
| 4.2.2 | Stanovy bytového družstva Krušnohor .....                   | 34 |
| 4.2.3 | Zásady hospodaření .....                                    | 36 |
| 4.2.4 | Stanovy Společenství vlastníků jednotek.....                | 37 |
| 4.2.5 | Situace Stavebního družstva Krušnohor .....                 | 40 |
| 4.3   | Vyhodnocení dotazníku .....                                 | 50 |
| 4.3.1 | Výsledky dotazníkového šetření .....                        | 51 |
| 5     | Závěr .....   | 67 |
| 6     | Summary .....   | 69 |
| 7     | Seznam literatury.....                                      | 71 |
| 8     | Seznam grafů.....   | 73 |
| 9     | Seznam příloh.....  | 74 |

# 1 Úvod

Panelová sídliště jsou dominantou téměř každého města či městečka. Jedno tyto betonové části města spojuje a to jsou lidé, kteří právě v těchto výdobytcích tehdejšího režimu bydlí. Panelové domy dávají domov nepřebornému množství obyvatel ČR již několik desítek let. Dříve fungovala správa domu a okolí jinak než dnes. A proto je dobré si klást otázku, jak se v panelových domech bydlí dnes po dvaceti letech „svobody“, jak funguje spojení nájemníků či vlastníků bytů a jednoho velkého komplexu, kterému se nazývá panelový dům nebo slangově „panelák“.

Tato bakalářská práce s názvem "Sociologická hlediska v budoucí modernizaci panelových sídlišť" se zaměřuje na mapování sociologických vazeb a popsání situace na konkrétních sídlištích. Ráda bych v této práci nastínila problém mezilidských vztahů, příčiny tohoto problému a následné řešení.

Určila jsem si dvě zdánlivě stejná sídliště – jedno se nachází v srdci Vysočiny a druhé na okraji uhelných pánví na severu Čech. Potřebné informace jsem získala z dotazníkového šetření mezi obyvateli a rozhovorů s hlavními představiteli bytových družstev. V teoretické části jsem se zaměřila na popsání nejdůležitějších pojmů a postupů, bez kterých se spokojené soužití obyvatel sídlišť neobejde.

## 2 Literární rešerše

### 2.1 Vymezení základních pojmů

#### **Sociologie**

Je to věda zabývající se společností, společenskými institucemi a společenskými vztahy. Zvláště systematickým studiem rozvoje, struktury, interakce a kolektivního chování organizovaných skupin lidských bytostí. ([www.merriam-webster.com/dictionary/sociology](http://www.merriam-webster.com/dictionary/sociology))

Podle profesora Giddingse je sociologie věda pro lidi, kteří chtějí pochopit přesný pohled na přírodu. Odpovídající znalosti podstaty přírody a zabudované sociologie leží pod principy vědy. Sociologie je vzácný fenomén společnosti vzkvétající od počátků lidstva. Spočívá v morálních hodnotách člověka a zákonech. ([www.oldandsold.com](http://www.oldandsold.com), 1915)

Sociologie je studium lidského společenského života, skupin a společností. Osvětluje a kompletuje iniciativu založenou na vystupování a společenském bytí. Sféra sociologie je velmi široká, rozpětí sahá od analýzy individualismu jednotlivce až po výzkum celosvětových společenských procesů. (Giddens, 1989)

#### **Sociální kultura**

Lidé jsou společenská stvoření. Termín kultura vystihuje uspořádání společenských vztahů mezi lidmi. A definuje skupiny a jejich společenské vztahy. Sociální kultura nemá pevný termín. Popisuje poznávání kultury ve smyslu individuality. Nezakládá se tedy jen na vnější stránce kultury, ale i na vnitřních pohnutkách jednotlivců. (Orville Boyd Jenkins, 2004)

Podle sociologů kultura vystihuje celek obecného způsobu života zahrnujícího hodnoty, normy, instituce a symboly. To vše se nevědomky předává z generace na generaci. Týká se společenského a kulturního lidského života. Dva termíny, společnost a kultura, bývají zkráceny v jeden termín jako název funkčního spojení dvou podstatných aspektů lidské existence. Členové společenských skupin mívají vlastní vzdělání, formální a neformální vystupování, které závisí na tradicích. V některých případech může kultura omezovat individualitu jedince. ([courses.ed.asu.edu](http://courses.ed.asu.edu))

## **Sociologické vazby**

Sociální skupiny vytvářejí sociálně významný zprostředkující článek mezi člověkem jako izolovaným individuem a společností jako globálním sociálním útvarům. Pro sociální povahu člověka má zásadní význam to, v jakých skupinách žije, a pro společnost má zásadní význam, z jakých skupin se skládá. Pokud bychom ignorovali skupinový charakter sociálního života, museli bychom sociologii redukovat na abstraktní úvahy o lidské povaze či na abstraktní úvahy o povaze společnosti. (Mucha, 2004)

Ve všech typech společnosti se vyskytuje nerovnost. I v těch nejprimitivnějších kulturách, v nichž neexistují majetkové rozdíly, existuje nerovnost mezi muži a ženami, mezi mladšími a staršími. Určité osoby mají vyšší status než jiné. Sociální nerovnost můžeme definovat jako strukturovanou nerovnost mezi různými skupinami lidí a pro názornost ji přirovnat ke geologickému vrstvení v zemské kůře, jemuž se hierarchické řazení jednotlivých společenských vrstev podobá. (Mucha, 2004)

## **Sociální bydlení**

Definuje bydlení, které je z části či plně podporováno vládou, slouží pro rodiny s nízkými příjmy. (www.allwords.com)

Podporované bydlení zahrnuje všechny typy bydlení, na které vláda poskytuje jakýkoliv typ podpory nebo nájemní pomoci (obsahuje veřejné, neziskové a družstevní bydlení), jako je například příplatek na půjčku pro uživatele bytů na volném trhu s byty či domy. Slouží zejména pro jedince jako seniory, postižené občany, lidi bez domova, ženy samoživitelky a rodiny s nízkými příjmy. Dělí se na veřejné bydlení sloužící zejména rodinám s nízkými příjmy, seniorům a postiženým osobám, neziskové bydlení pro lidi bez domova a družstevní bydlení, kdy členové sdílejí dům a rozhodnutí ohledně bydlení. Navíc se vláda podílí na podporách při koupi bytu či domu nebo se snaží řídit volný trh s bydlením pomocí řízení výše nájemného. (www.bchousing.org)

## **2.2 Bydlení na sídlišti dříve a dnes**

### **2.2.1 Historie panelových sídlišť**

Výstavba nových obytných souborů, kterým se často jak mezi laiky, tak i odborníky říká "sídliště", patří nepochybně k jednomu z nejvýraznějších znaků socialistické výstavby měst a socialistické architektury. (Musil, 1985)

Zaměříme-li se na nepřehlédnutelnou dominantu města Brna, "panelový prstenec" a jeho historii, dozvíme se, jak vlastně panelová sídliště vznikala, a to nejen v moravské metropoli.

Během šedesátých let bylo v Brně postaveno téměř 5500 bytů, které byly situovány zejména do blízkosti rekonstruovaných a modernizovaných průmyslových závodů. V tomto období se také začalo postupně zrychlovat tempo budování občanských zařízení. Prudké tempo soustředěné sídlištní výstavby bylo podmíněno uplatněním a rozšířením technologie výstavby bytů. V roce 1960 bylo panelovou technologií postaveno 247 bytů a v roce 1963 již 1216 bytů. Od roku 1959 byly také k zabezpečení rychlejšího růstu bytového fondu zavedeny nové formy výstavby, a to družstevní a podniková. Družstevní bytová výstavba se stala jednou z nejdůležitějších při řešení bytového problému. Roku 1959 jich bylo jen 23 s 1867 členy, od roku 1964 však jejich počet vzrostl na 148 s 11 430 členy. Vzhledem k velkému zajmu o družstevní bydlení a omezeným možnostem samotných družstev, nabyla mimořádného významu i bytová družstevní výstavba prováděná svépomocí. (Dějiny města Brna, 1973)

Bohužel tento trend výstavby ve znamení železobetonové prefabrikace měl za následek vznik stále se opakujících monotónních panelových sídlišť, která značně urbanisticky narušují stávající zástavbu obcí a působí ztrátu jejich identity. Přitom původní záměr získání rychlého a levného bydlení nebyl splněn. Nejen, že výstavba a údržba panelových bytů nebyla tak levná, jak se z počátku zdálo, ale ani vytvářené kvantum bytů nestačilo pokrýt aktuální potřebu. (Aulická, 1993)

### **2.2.2 Spokojenost uživatelů bytů**

Abychom mohli řešit, kam se v budoucnosti posune modernizace panelových sídlišť a jaká hlediska budou ovlivňovat jejich obyvatele, je třeba se seznámit s nynější situací, respektive s tím, jak vlastně jsou uživatelé bytů v panelových domech spokojeni se svým bydlením.

Ze sociologického hlediska je typickým rysem sídlišť rovněž skutečnost, že byla plánovaná a stavěná převážně pro průměrné rodiny v prvních fázích tzv. rodinného cyklu. To vedlo k co nejrychlejšímu uspokojování potřeb mladých rodin a následné jednostranné skladbě obyvatelstva. Sídliště se zejména v počátečním období své existence vyznačovala nadprůměrným zastoupením mladých lidí ve věku od 20 do 35 let a dětí ve věku do 15 let. Tato "dvougenerační" skladba, ve které scházeli středně staří a starší lidé, měla pak dlouhodobé společenské důsledky v kolísání nároků na občanské vybavení a fungování obytného celku. (Musil, 1985)

Průzkumy o spokojenosti uživatelů bytů se objevovaly již koncem 70. let minulého století, zejména v anglicky mluvících zemích, kde byl kladen důraz na spokojenost občanů s užívaným bydlením. Postupem času se tyto průzkumy rozdělovaly na různé normy či aspekty.

Za zmínku stojí například rozdělení podle dvou norem, a to kulturní a rodinné, kde rodinné normy definuje samotná domácnost, která ale nemusí odpovídat obecně přijatým kulturním normám (záleží na referenčních skupinách konkrétních domácností). Pokud aktuální bydlení postrádalo kulturní, či rodinné normy, vznikala normativní bytový deficit, který měl přímý vliv na spokojenost uživatelů bytů.

Tak či onak, je důležité říci, že prováděné průzkumy nemohou téměř nikdy zahrnout veškeré aspekty spojené se spokojeností obyvatelů bytů. Většinou bývá toto šetření prováděno na rozsáhlém výběrovém vzorku, ale ani zde nemohou být zahrnuty veškerá hlediska spokojenosti. (Lux, 2005)

Nejčastějším tématem starších sociologických analýz sídlišť byly zpravidla otázky spojené s ochuzením množství i jakosti sociální komunikace. Řada průzkumů ukazovala na to, že nově přistěhovaní lidé trpí na sídlištních osamocení a že se o nedělích a svátcích vrací do svých bývalých bydlíšť, kde žijí jejich příbuzní a přátelé. Ve styku mezi přistěhovalci, podle některých prací, převládá povrchnost a náhodnost, neexistuje ustálená struktura místního společenství. Anebo pokud existovala z praktických důvodů na začátku vývoje sídliště, postupem času zanikala. Převládá anonymita způsobená náhodným nakupením lidí z různých končin a lidí s odlišnými zvyklostmi. (Musil, 1985)

Novější průzkumy se zabývají spíše technickými aspekty panelových domů, jako je hlučnost či velikost bytu.

Pro zjištění situace týkající se spokojenosti českých občanů s užívaným bydlením nám poslouží průzkum „*Postoje k bydlení 2001*“ realizovaný týmem socioekonomie bydlení Sociologického ústavu Akademie věd ČR v roce 2001. Z něj vyplývá, že většina českých občanů je se svým dosavadním bydlením relativně spokojena. Zpravidla méně spokojeni jsou obyvatelé panelových domů, kde je postrádána tepelná a hluková izolace. Vezmeme-li v úvahu věkové rozhraní, tak mladí lidé nebývají spokojeni s rozlohou bytu – z tohoto hlediska starší občané bývají spokojenější. Možná je dobré podotknout, že důchodci častokrát obývají byt s mnohem větší rozlohou, než by pro jejich potřebu stačilo, zatímco mladí lidé s dětmi mívají problém s nedostačující rozlohou bytu.

Z průzkumu je patrné, že míra spokojenosti s užívaným bydlením je zejména ovlivněna charakteristikami samotného bydlení: kvalitou bytu/domu, velikostí bytu/domu vzhledem k velikosti domácnosti (přiměřenosti bytu), právním důvodem užívání bytu/domu, kvalitou okolního prostředí i mírou hluku uvnitř bytových domů či v okolí domů. (Lux, 2005) Jak je možné vidět, poněkud se pozapomnělo na sociologické aspekty uživatelů bytů.

## **2.3 Vliv tržního hospodářství na změnu sociální struktury**

Dosavadní teoretické i praktické zkušenosti potvrzují, že možnost zejména samostatného bydlení považují lidé za velmi důležitý faktor ovlivňující jejich rozhodování v jednotlivých fázích životního cyklu (např. rodinné chování). Samostatné bydlení je formou ekonomické nezávislosti a emancipace od původní rodiny. Není totiž jen materiálním statkem, ale posiluje sebevědomí i odpovědnost, umožňuje soužití partnerů, významně se podílí na utváření mezigeneračních vztahů a ovlivňuje spokojenost v partnerském vztahu. Bydlení je současně statkem velmi drahým. Je výsledkem vynaložení značného množství práce a materiálu. Úsilí nutné k jeho zajištění by mělo být ceně a významu adekvátní. (Nedomová, 1999)

### **2.3.1 Vývoj cen nemovitostí v ČR**

Ceny nemovitostí jsou v České republice systematicky sledovány teprve několik posledních let, proto nejsou k dispozici dostatečně dlouhé časové řady, na jejichž základě by bylo možno porovnat dlouhodobý vývoj cen nemovitostí u nás a v zahraničí.

Nicméně z indexu Českého statistického úřadu vyplývá, že ceny bytů vzrostly v období od roku 2000 až 2003 mnohem více, než činil cenový růst nemovitostí. Graf č. 1 (Sociologický ústav, 2004/2005)

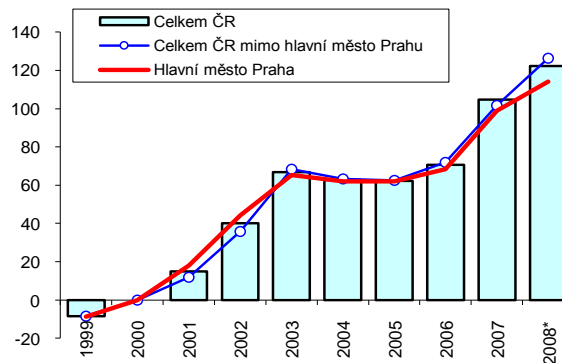
Podle studie Českého statistického úřadu mezi roky 2004 a 2005 cena bytů mírně poklesla, avšak v roce 2007 dosáhla nového vrcholu. Bohužel rok 2009 nebyl příliš nakloněn prodeji bytů, proto nastal rapidní pokles jejich ceny.

Dopady dražších hypotečních úvěrů ovlivnily poptávku po bydlení až ve druhé polovině roku 2008, s jejím očekávaným oslabováním i v roce 2009 především vlivem zhoršené ekonomické situace českých domácností plynoucí z reálných i potenciálních rizik dalšího vývoje (ztráta zaměstnání, nemožnost spořit, atd.).

Ceny nemovitostí stouply proti roku 2000 zhruba o tři čtvrtiny, zatímco ceny bytů se více než zdvojnásobily. (ČSÚ)



**Graf 1** Index cen bytů (realizované ceny, 1999 - pol. 2008, v %, 2000=100)



Pramen: ČSÚ

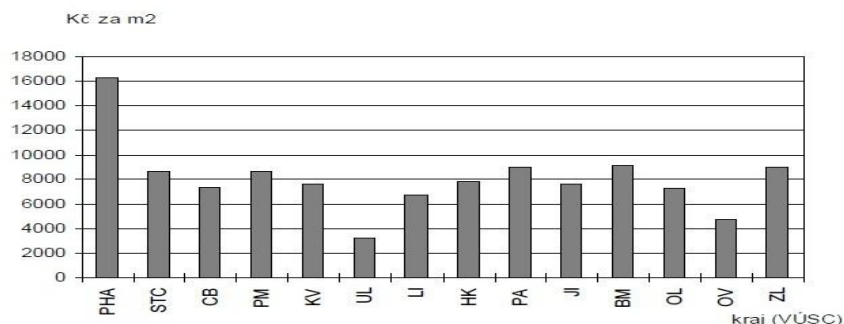
### 2.3.2 Rozdíly v cenách bytů

Skutečnost, že dostupnost bydlení, ceny na trhu i struktura nabídky a poptávky se v jednotlivých regionech České republiky liší, je všeobecně známa. Podstatně méně už jsou ovšem známy konkrétní údaje charakterizující situaci v jednotlivých regionech a ilustrující velikost a význam zmíněných rozdílů.

Kolektiv autorů se zaměřil na sledování toho, jakým způsobem jsou ceny na trhu ovlivněny geografickou polohou a velikostí obce. Pracovali zvláště s údaji o prodeji rodinných domů a o prodeji bytů. V případě prodeje bytů respektovali reálnou strukturu nabídky a poptávky na trhu a do sledování zahrnuli nejen prodeje bytů v osobním vlastnictví a družstevních (kdy se kupující stane majitelem bytu, resp. uživatelem družstevního bytu a podílníkem družstva), ale i "prodeje" bytů obecních a bytů v domech se soukromými majiteli (kdy se kupující nestává vlastníkem, ale pouze uživatelem bytu s právy srovnatelnými s nájemníky v bytech s regulovaným nájmem), vyskytující se zvláště v Praze. Přehled o cenách za m<sup>2</sup> užitné plochy, za něž se dal na trhu pořídit byt, resp. rodinný dům dává následující graf 2.

**Graf 2 Regionální rozdíly v cenách bytů**

Regionální rozdíly v cenách bytů všech vlastnických forem v letech 1996–97 (Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy)



Pramen: Nedomová (1999)

Graf 2 ukazuje rozdíly v průměrných cenách bytů v jednotlivých krajích. Pořídit si byt v Praze bylo v průměru dvakrát nákladnější než ve Středočeském, Plzeňském, Karlovarském, Hradeckém, Pardubickém, Brněnském a Zlínském kraji. Při porovnání průměrných cen v jednotlivých regionech je však nutné vzít v úvahu i struktury nabízených a poptávaných bytů podle vlastnictví. V Praze zaujímal obchod s obecními byty, resp. byty v domech se soukromými majiteli na trhu relativně vysoký podíl (17,5 % ze všech námi zaznamenaných nabídek a poptávek), zatímco v ostatních krajích je téměř zanedbatelný. Odstupné za byty obecní a byty v domech se soukromými majiteli bylo oproti cenám družstevních bytů, resp. bytů v osobním vlastnictví, mezi Prahou a ostatními kraji ještě větší, než vyplývá z grafu. Nejnižší ceny bytů byly zaznamenány v Ústeckém kraji, kde jen o málo překračovali 3000 Kč na m<sup>2</sup> užitné plochy, a byly tak nejen řádově pětikrát nižší než v Praze, ale i 2,5 krát nižší než byl průměr za Českou republiku (8300 Kč). Další oblastí s cenami bytů podstatně nižšími, než byl celorepublikový průměr, byl kraj Ostravský, kde byla cena za m<sup>2</sup> užitné plochy nižší než 5000 Kč. (Nedomová 1999)

### 2.3.3 Financování bytů

Základními formami financování bydlení jsou vlastnické a nájemní, druhé je typické především pro městské aglomerace. Význam nájemního sektoru přitom roste především v situaci, kdy je vlastnické bydlení pro střední a nižší vrstvy obyvatelstva, k nimž bezpochyby patří také mnoho mladých lidí a rodin, málo dostupné. Základním problémem je nepoměr mezi obecně nízkou příjmovou úrovní domácností a vysokou cenou bydlení pro trvalou regulaci nájemného (regulace nájemného zvyšuje ceny bydlení na volném trhu). Z toho vyplývá paralelní existence dvou rozdílných úrovní nájemného a nerovné podmínky přístupu k bydlení: poptávka po bytech s regulovaným nájmem je prakticky nenasytitelná, rozvíjí se černý trh a snižuje efektivnost státních podpůrných opatření. Naproti tomu atomizace rodin a sílící individualismus, možnosti pracovního uplatnění i

změny životního stylu vyvolávají růst počtu nových, samostatných domácností. Vnitřní i vnější tlaky vyvolávající potřebu bydlet "ve vlastním" (i ve smyslu samostatném) bytě, jsou dostatečným impulsem pro snahu o řešení vlastní bytové situace. (Nedomová, 2009)

V České republice jsou možnosti financování vlastnického bydlení omezené, pro uživatele bytů jsou dvě možné varianty - hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření.

Z hlediska konkurenčního vztahu mezi hypotečními bankami a stavebními spořitelny se názory lišily. Na jedné straně zazněl názor, že z hlediska filozofie jsou oba produkty zacíleny na jiné sociální skupiny klientů. Hypoteční úvěr si obvykle pořizují ti, kdo si ho mohou dovolit a chtějí bydlet "zítra", zatímco hlavním úvěrovým těžištěm stavebních spořitelen jsou úvěry na rekonstrukce a modernizace. Z hlediska praktického chování však podmínky na trhu donutily i velmi konzervativní stavební spořitelny jít na trh s produkty, které konkurují hypotečním úvěrům. Na druhé straně je řada stavebních spořitelen součástí finančních skupin zahrnujících banky poskytující hypoteční úvěry a pak není důvod ke konkurenci mezi oběma produkty (v takovém případě údajně existuje spíše rivalita z hlediska rychlosti vyřízení úvěrů, kvality služeb apod.) (standardy 2004/2005)

Známým paradoxem jsou pak na jedné straně jednotlivci nebo rodiny, kteří platí nájemné na volném trhu ve výši splátek hypotečního úvěru, ale banka je neuznala za solventní klienty a úvěr jim neposkytla, na druhé straně lidé s nadprůměrnými příjmy využívající sociálních výhod regulovaného nájemného v obecních nebo soukromých domech, aniž by měli racionální důvod ke změně statutu nájemníka za vlastníka (nemusí jít, samozřejmě, o stejný objekt). Neexistuje závislost mezi typem bydlení a příjmem domácnosti. Důležitá je snaha osamostatnit se a řešení tohoto problému je dále věcí individuálních možností a aktuální nabídky. (Nedomová, 1999)

### **2.3.4 Sociální bydlení**

Jednu z variant levnějšího bydlení nabízí na české poměry celkem nový pojem - sociální bydlení.

Podle Tomáškové si pojem "sociální bydlení" může každá členská země EU definovat dle vlastního uvážení. Parametry české definice slovního spojení „sociální bydlení“ uvádějí, že sníženou sazbu DPH je možné uplatnit u bytů do 120 m<sup>2</sup> a domů do 350 m<sup>2</sup>. (Od začátku roku 2008 se změnila snížená sazba DPH z 5 na 9 %. Dlouho bylo diskutováno, zda pořízení bydlení bude nadále ve snížené sazbě, nebo v základní - 19 %, mezitím se od 1. ledna sazby DPH opět změnilly – snížená sazba na 10 % a základní na 20 %). U staveb, které toto překročí, musí být odváděna základní sazba DPH.

To znamená, že bytové domy spadají do kategorie se sníženou sazbou DPH jen tehdy, pokud všechny byty v domě mají výměru menší než 120 m<sup>2</sup>. Pokud by jediný byt byl větší, celý dům by spadl do kategorie s 19 % sazbou DPH. V současné době je průměrná plocha nového bytu kolem 100m<sup>2</sup>, u bytů v bytových domech kolem 70 m<sup>2</sup>. (Tomášková, 2008)

#### **2.3.4.1 Státní podpora sociálního bydlení**

Pro sociální bydlení lze čerpat státní dotace. Stavitelé sociálních nájemních bytů mohou získat ze Státního fondu rozvoje bydlení dotaci až půl milionu korun na jeden byt.

Dotace je poskytována nejen na zcela novou výstavbu, ale i na změnu existujících staveb. Ta je v mnoha případech finančně méně nákladná. V takovém případě bude horním limitem dotace 420 000 korun. Celková výše dotace, která se vypočte jako součet dotací na jednotlivé sociální byty, nesmí přesáhnout 30 % celkových investičních nákladů na výstavbu sociálních nájemních bytů. Dotace jsou určeny právnickým a fyzickým osobám ke krytí části nákladů na výstavbu podporovaných sociálních nájemních bytů. „Cílem je podporovat výstavbu finančně dostupných nájemních bytů pro osoby s nízkými příjmy, případně s dalšími handicap, které si nejsou schopny pořídit nebo udržet bydlení v tržním sektoru“, uvedlo Ministerstvo pro místní rozvoj (podle Staré, 2009). Podmínkou pro přidělení dotací je, že nájemní sociální byty budou sloužit osobám z cílové skupiny alespoň po dobu deseti let v období patnáct let od dokončení stavby. Po uplynutí této doby bude možné byty nabídnout na trhu za smluvní nájemné či je přeměnit na vlastnické bydlení. Stavitelé ale musí splnit také řadu dalších podmínek. Například podlahová plocha sociálního bytu nesmí v souladu se zákonem o DPH překročit 120 metrů čtverečních. Při výstavbě více než deseti sociálních bytů musí být z každých dalších započatých deseti bytů nejméně jeden upravitelný. Tedy připravený na to, že by v něm v budoucnu mohl bydlet zdravotně postižený nebo nepohyblivý člověk. Mezi další podmínky pro stavitele také patří, že investor nesmí mít žádné dluhy vůči veřejným rozpočtům. Pozemek pro výstavbu bude muset být ve vlastnictví investora a navíc se k němu nebude smět vztahovat zástavní právo třetí osoby. (Stará, 2009)

#### **2.3.4.2 Dostupnost sociálního bydlení a segregace**

Česká republika potřebuje nový zákon o sociálním bydlení, který by přesně definoval pojem "sociální bydlení", vymezil jeho cílovou skupinu, rozdělil pravomoci a kompetence a uložil také konkrétní povinnosti. Současná právní úprava je roztržštěná a právní předpisy upravují pouze jednotlivé aspekty sociálního bydlení bez účinné provázanosti. Stát poskytuje příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení, zakotvuje nárok na poskytnutí sociálního poradenství a obecně i povinnost obce uspokojovat sociální potřeby občanů, včetně bytových. Žádný z těchto nástrojů však nepředstavuje systémové řešení, které

by umožnilo předcházet sociálnímu vyloučení. Díky vzájemné neprovázanosti jednotlivých nástrojů se naopak rozšiřuje podstandardní bydlení, prohlubuje sociální izolace a tvoří nová ghetta. (Kancelář veřejného ochránce práv, 2009)

Termín ghettoizace<sup>1</sup> označuje nedobrovolnou koncentraci a izolaci chudé, nekvalifikované a diskriminované populace ve specifických částech města. Za ghetto lze považovat takovou lokalitu, kde více než 40 % jejích obyvatel žije pod oficiální hranicí chudoby. Tím pádem jde o jednu ze specifických forem segregace.

## **2.4 Zlepšování kvality bydlení v sídlištích**

Největší zájem na zlepšování kvality bydlení v sídlištích mají v první řadě ti, co na sídlištích bydlí. Nikomu přeci není jedno, kde a jak bydlí. Každý chce bydlet kvalitně a minimálně na úrovni celostátního standardu. Zde se nabízí znovu srovnání bydlení v bytě a v rodinném domku. Rodinný domek si každá rodina tvoří k obrazu svému sama z vlastních finančních zdrojů, ať se to týká fasády, zahrady nebo zařízení domu. V panelovém domě to takto fungovat nemůže, neboť kdyby jedna rodina měla zařizovat správu celého domu z vlastních financí, nejspíše by se daleko nedostala. Jelikož v panelovém domě zpravidla bydlí nepřeborné množství rodin, které užívají své byty, buď v osobním, družstevním či jiném vlastnictví, a následně užívají i prostory společné, jakými je například chodba, výtah či vchod, vyvstává zde jiné řešení problému se správou domu. Znamená to, že pokud se tyto rodiny spojí a utvoří silnou komunitu, nebude problém udržovat panelový dům se vším všudy.

V ČR stojí velký počet panelových domů, tím pádem musí existovat sdružení obyvatel starající se o údržbu těchto domů. Spojení či sdružení občanů jako takové je realizováno buďto formou družstva specializovaného právě pro údržbu domů nazývaná bytová družstva, nebo pomocí sdružení vlastníků bytů. Tyto dvě možné formy se zabývají sdružováním občanů a tvoření finanční rezervy, která slouží pro regeneraci panelového domu či domů. To znamená, že zájem na modernizaci sídliště je společný. (Laš'ovičková, výpisky exkurze BD ČB 2009)

---

<sup>1</sup> Ghettoizace patří mezi tradiční pojmy urbánní sociologie a znamená oddělení diferencovaných sociálních skupin do rozdílných obytných oblastí města. (Burjanek, 1997)

## 2.4.1 Komunitní plánování

Základním cílem regenerace obytného prostředí sídlišť je zlepšení životních podmínek jejich obyvatel. Proto je bezpodmínečně nutné v celém procesu regenerace promítnout potřeby a přání lidí, kteří zde bydlí. (Aulická, 1993)

Pojem komunitní plánování vznikl spojením slov komunita a plánování. Komunita je zde tvořena lidmi, kteří žijí v jednom místě, mají mezi sebou různé sociální vazby a jsou citově vázání nejen k sobě navzájem, ale též k místu, kde žijí. Zájmy, potřeby a nároky, týkající se kvality života občanů komunity jsou uspokojovány ve spolupráci s jejími dalšími příslušníky. Jejich zájmy a potřeby se mohou lišit. Lidé musí v komunitě o svých potřebách a zájmech diskutovat, informovat se o možných zdrojích pro jejich naplnění a společně hledat kompromisní řešení, která by alespoň částečně vyhovovala všem a pro nikoho nebyla prohrou. (Materová, 2004)

Důležité je, aby nedošlo k tzv. "divergentním formám účasti", tedy prosazování názorů obyvatelstva prostřednictvím demonstrací, stávek, petic apod. Následkem takové situace může být ztráta důvěry v místní orgány, nezájem o veřejné dění a celková apatie.

Je patrné, že definice komunitního plánování mluví jednoduše, ale po praktické stránce je podle Materové (2004) docílení stavu plné informovanosti a diskutability velmi obtížné a záleží pouze na samotných obyvatelích, zdali si vyjdou či nevyjdou vstříc.

Druhé slovo - plánování, zahrnuje proces, v jehož rámci se komunita chce dostat ze současné situace do budoucnosti, která by lépe vyhovovala občanům komunity. Plánování je cestou z místa zvaného „současnost“ do místa pojmenovaného „dohodnutá budoucnost“.

Brožura Ministerstva práce a sociálních věcí „Komunitní plánování – věc veřejná“ mluví o komunitním plánování takto:

„Komunitní plánování je metoda, která umožňuje zpracovávat rozvojové materiály pro různé oblasti veřejného života na úrovni obce i kraje a zároveň výrazně posílit principy zastupitelské demokracie.“

Také klade důraz na charakteristické znaky:

- zapojování všech, kterých se zpracovaná oblast týká,
- dialog a vyjednávání,
- dosažení výsledku, který je přijat a podporován většinou účastníků.

Tímto je jasné, aby komunitní plánování bylo efektivní, měly by i vztahy osob, kterých by se problém týkal, být jasně vymezené a spíše vřelejší. V neposlední řadě je nutno zmínit, že tento stav rovnoprávnosti v rozhodování je cílem dlouhodobého úsilí. Obyvatelé by měli být dobře informováni, měli by se znát sami navzájem, měli by být schopní spolu mluvit a diskutovat o záležitostech společného bydlení i o problémech s tím spojených (o kterých se ne každému dobře mluví).

Bohužel, když se vezmou v potaz rostoucí nároky na kvalitu bydlení, bývá v panelových domech častější migrace obyvatel než v rodinných domech. Je to jedna z překážek komunitního plánování, jelikož důvěra a zapojení nových osob do procesu je náročnější a zdlouhavá. (Materová, 2004)

#### **2.4.2 Participace nájemníků**

Pokud komunitní plánování bylo úspěšné a postup při řešení problému jasně zadán, nastupuje na řadu samotné řešení. Takové řešení se většinou neobejde bez účasti všech nebo alespoň většiny obyvatel.

Uplatňuje se zde proto tzv. participace nájemníků, což je dvousměrný proces zahrnující sdílení informací a idejí, kde nájemníci mají možnost ovlivnit rozhodování a účastnit se na dění. Lze ji obecně také chápat jako spoluúčast občanů na rozhodování správních orgánů a politickém dění, či konkrétněji jako zapojování občanů do přípravy plánů. (Agora CE, 2002)

Podle Aulické je podstatou participace informovanost založená na dialogu všech zúčastněných stran. Hlavním úkolem přitom je poskytnout lidem jasné, úplné a aktuální informace o zamýšlených záměrech a jejich realizaci a současně se dozvědět požadavky, názory a představy lidí na danou záležitost a zapracovat je do návrhu regenerace. (Aulická, 1993)

Mezi hlavní faktory úspěchu kolektivní akce patří správné rozvržení „akčního“ území. Pokud bude příliš rozsáhlé, občané se do projektu nebudou chtít zapojit, jelikož si budou myslet, že se jich to netýká. Dále je důležité brát v potaz i homogenitu obyvatel. Zde je homogenita (z hlediska sociálního statusu, příjmu etnického původu či náboženského vyznání) žádoucí, neboť taková skupina lidí se snadněji domluví. Naproti tomu v heterogenních skupinách často dochází k příliš složitému mechanismu participace nebo k vytvoření „elitního klubu“ schváleného zpravidla většinou nájemníků a vyloučení ostatních (zpravidla imigrantů v oblasti sociálního bydlení) z rozhodování. (Agora CE, 2002)

Vzhledem k rozmanitosti problémů a požadavků na řešení, s nimiž je možné se setkat v praxi, není možné poskytnout jednoznačný návod, jak v otázce participace postupovat. Můžeme se pouze pokusit o nástin řešení.

Prvním krokem, který je s procesem regenerace spojen, je zjištění názorů obyvatel na současný stav sídliště a jejich požadavků na potřebu regenerace. Pomocí shromáždění, průzkumů či anket.

Na základě zjištěného stavu je třeba zvážit potřebnost a možnost regeneračních zásahů. V tomto stadiu by měl iniciátor a garant celé záležitosti (tedy obvykle obecní zastupitelstvo) seznámit se svými záměry obyvatelstvo. Je možné šířit informace pomocí shromáždění, diskusí či tištěnou formou.

Je-li proces regenerace ve fázi, kdy jsou již k dispozici konkrétní návrhy řešení (např. urbanistická studie), je nutné seznámit s nimi veřejnost. Každý návrh připravený k realizaci musí být po dostatečně dlouhou dobu zveřejněn na přístupném místě, aby se s ním každý zájemce mohl seznámit a vyjádřit se k němu.

Participace obyvatelstva je nutná průběžně v celém procesu schvalování a realizace návrhů regenerace. Ve všech fázích je rozhodující stupeň předpokládané spoluúčasti obyvatelstva na procesu regenerace. Na jedné straně se jedná o zabezpečování informovanosti veřejnosti, na straně druhé o aktivní účast každého zde bydlícího člověka na realizaci projektu. (Aulická, 1993)

Typický postup pro utváření kolektivní akce je zpravidla následující: první se zapojí „zapálené duše“, které spolupracují za jakýchkoliv okolností. K nim se brzy připojí „elitářští participantí“, kteří se seberealizují tím, že patří k předvoji různých nových akcí (tj. participují se na akcích, kterých se neúčastní mnoho lidí). Jakmile počet participujících přesáhne skrytou mez, nad kterou mezní zisk z kolektivní akce převyší mezní náklady (včetně nákladů příležitosti), připojí se k akci také altruisté, kteří však dbají na efektivitu výsledku (tj. zapojují se pouze tehdy, pokud bude akce úspěšná). Na závěr se zapojí i ostatní lidé v domě, tlačeni do akce zejména sociální normou spravedlnosti („Když můžou ostatní, proč my ne?“). Ve chvíli kdy se z akce stane masová záležitost, „elitářští participantí“ začnou být znuženi, z akce se stáhnou a jsou vystřídáni „masovými participanty“, kteří se naopak rádi účastní masových akcí (vyhledávají hnutí s větším počtem účastníků). Pro iniciaci akce je však velmi důležitá odhodlanost i schopnost vedení (ostatní lidé nemají dostatek informací k tomu, aby věřili v úspěch akce). Podobně i důvěryhodná podpora ze strany majitele a ostatních institucí může účinně napomoci jak k nastartování, tak dlouhodobému fungování efektivní participace nájemníků. (Agora CE, 2002)



## **3 Cíle a metodika**

### **3.1 Cíle**

Hlavním cílem mé bakalářské práce je analyzovat současné sociální kultury obyvatelstva na sídlištích a vlivy na její vývoj.

Vedlejším cílem práce je provést porovnání dvou různých bytových stavebních družstev a na základě získaných informací zmapovat současný stav konkrétního sídlištního celku.

### **3.2 Metodika**

Informace a základní údaje pro svou bakalářskou práci jsem čerpala z odborné literatury, odborných časopisů, internetových stránek, rozhovorů s předsedy konkrétních bytových stavebních družstev Krušnohor a Pelhřimov.

Pro zpracování práce jsem použila následující metody:

- metodu deskriptivní pro popis dosavadních poznatků,
- metodu komparace a analogie při práci s literaturou a internetovými zdroji,
- metodu analyticko-syntetická pro analýzu a syntézu získaných dat,
- metodu statistického zpracování dat pro zpracování tabulek a grafů,
- metodu dotazníkového šetření a rozhovoru pro získání potřebných informací.

### **Techniky**

V průběhu zpracování bakalářské práce jsem využívala především následující techniky:

- četba odborné literatury a práce s dalšími sekundárními zdroji,
- navázání osobního kontaktu s představiteli stavebních bytových družstev
- získání stěžejních informací rozhovorem s předsedy družstev
- vyhodnocení získaných informací,
- formulace závěrů a doporučení.

### 3.3 Hypotézy a výzkumné otázky

K naplnění cílů této bakalářské práce byly určeny tyto pracovní hypotézy:

- 1) Lidé s vyššími měsíčními příjmy jsou spokojenější s bydlením v panelovém domě než lidé s nižšími příjmy.
- 2) Obyvatelé z domácností s vyššími příjmy jsou více spokojeni se svými sousedy než obyvatelé z domácností s nižšími příjmy.
- 3) Činnost družstva případně společenství vlastníků má velký vliv na spokojenost obyvatel s bydlením.

Pro svou bakalářskou práci jsem si zvolila následující výzkumnou otázku:

"Má velký vliv na spokojenost obyvatel komunita zdržující se na sídlišti?"

## **4 Analýza a syntéza poznatků z vlastního zkoumání**

Pro získání informací potřebných k zpracování tohoto bodu a tedy naplnění hlavního a vedlejšího cíle mé bakalářské práce jsem uskutečnila rozhovory s předsedy dvou družstev. První jsem absolvovala s předsedou stavebního bytového družstva Krušnohor Ing. Františkem Rybou. Druhý rozhovor jsem provedla s předsedou bytového družstva Pelhřimov panem Jaroslavem Zrebným. Práce s oběma předsedy byla velmi příjemná a bezproblémová.

Pro mou práci jsem získala mnoho cenných informací a dokumentů, které také sloužily ke zpracování bodu 4.

Dále jsem uskutečnila dotazníkové šetření o složení obyvatelstva na konkrétním sídlištním celku.

### **4.1 Charakteristika bytového družstva Pelhřimov**

#### **Sídlo**

Stavební a bytové družstvo Pelhřimov sídlí v ulici K Silu 1154 v Pelhřimově.

#### **Vznik**

Kolem roku 1964 vznikla dvě na sobě nezávislá družstva - družstvo Svépomoc a družstvo dodavatelů. Svépomoc se specializovala na firemní domy, postavila až 600 bytů, zejména cihlové domy. Družstvo dodavatelů dodávalo materiál a stavělo první panelové domy. Po roce 1970 se tato dvě družstva spojila v jedno pelhřimovské družstvo a přijala název Okresní výstavbové bytové družstvo. Další výstavba směřovala na venkov, kde bylo třeba vybudovat bytovou základnu pro zaměstnance JZD. V roce 1972 se začala slučovat družstva po celém okrese. Toto slučování skončilo roku 1980. Vzniklo tím jedno velké družstvo pro celý okres a přijalo současný název Stavební bytové družstvo Pelhřimov. V roce 1991 se z tohoto družstva vyčlenilo družstvo Kamenice nad Lipou a byla to poslední změna, kterou družstvo podstoupilo. Od roku 1991 je stále ve stejném složení. V roce 1992 družstvo podstoupilo transformaci, která se na jeho činnosti téměř neprojevila, jelikož převodů do osobního vlastnictví bylo velmi málo. I nyní je většina bytů družstevních.

## 4.1.1 Organizační struktura

### Orgány družstva

#### Shromáždění delegátů

Je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů v plném rozsahu plní působnost členské schůze.

#### Představenstvo

Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Představenstvo určuje volební obvody delegátů a stanovuje jejich počet na nejbližší volební období i podmínky jejich volby, přičemž nemusí vycházet z pravidla, že každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů, pokud je to nutné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva.

#### Předseda

Předseda je orgánem družstva, jemuž přísluší organizovat a řídit jednání a práci představenstva, rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách. Dále řídit běžnou činnost družstva (pokud je pracovníkem).

#### Kontrolní komise

Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.

#### Členské schůze samosprávy

Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové – nájemníci či vlastníci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti.

#### Výbor samosprávy

Je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.

## 4.1.2 Stanovy

### **Předmět činnosti**

Předmětem činnosti družstva je zejména činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v organizování přípravy a provádění, popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domků a nebytových prostor. Dále zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, ve vlastnictví družstva nebo členů družstva.

Družstvo uzavírá smlouvy o nájmu družstevních bytů (či nebytových prostor), popř. jiné smlouvy související s užíváním bytů (či nebytových prostor).

Také zajišťuje činnost za účelem podnikání spočívající především v realitní činnosti, správě a údržbě nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva.

### **Členství**

Členem družstva může být zletilá osoba s trvalým pobytem na území České republiky. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 200,- Kč a základního členského vkladu ve výši 200,- Kč.

### Práva a povinnosti člena

Člen družstva má právo zejména účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů, být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a splňuje další podmínky zákona, popř. stanov družstva.

Dále má povinnost účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje, předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným družstevním orgánům a být o jejich vyřízení informován. O veškerých záležitostech ohledně nájmu bytu, uzavírání smluv o nájmu či převodu práv a povinností, dohody o výměně bytu, popř. jiných skutečnostech je člen povinen družstvo informovat a dokladovat tyto události příslušnými smlouvami. Má právo se podílet na ročním vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a na vypořádání rozdílů z tohoto vyúčtování podle zásad schválených shromážděním delegátů a majetkového vypořádání.

Člen družstva je povinen zejména dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva. Mezi další povinnosti patří uhradit další členský vklad podle čl. 15, popř. čl. 16 ve stanovené výši a lhůtě, platit nájemné za užívání bytu včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 40 a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti, hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva ve výši určené shromážděním delegátů. Dále je povinen chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (či nebytového prostoru), převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu. Dále musí oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění poskytovaná s užíváním bytu a doručování písemností. Také by měl umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovali technický stav bytu (či nebytového prostoru) a stavy měřidel, prováděli opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu, popř. ostatních bytů či domu jako celku, podílet se na úhradě ztráty maximálně ve výši trojnásobku členského vkladu, přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva. A v neposlední řadě podílet se na úklidu společných prostor domu a přínáležejících komunikací. v případě neplnění těchto povinností zajistí tyto práce družstvo na náklad člena.

### **Financování činnosti družstva**

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb za vlastní výkony, z příspěvků na správu hrazených nájemci a vlastníky bytů a nebytových prostor, ze zápisného, členských příspěvků a jiných úhrad od členů, příp. z dalších zdrojů.

### **Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu (či nebytového prostoru)**

Členové – vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které souvisí s nájmem družstevního bytu (či nebytového prostoru) upravené ve stanovách. Pokud stanovy upravují povinnost platit nájemné za užívání družstevního bytu (či nebytového prostoru), rozumí se tím u člena – vlastníka povinnost hradit náklady na správu a provoz domu, včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu.

### Práva a povinnosti vlastníka bytu

Kromě práv a povinností, vyplývajících pro člena zejména z čl.12 a 13, je člen – vlastník povinen počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách, při nájmu bytu nebo jeho části a při jiném nakládání s bytem nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických, popř. spoluužívacích práv. Dále je povinen udržovat byt (či nebytový prostor) na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy, odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo na společných částech nebo zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním byt užívají. Vlastník se musí zdržet provádění úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektroinstalace, vzduchotechnika, STA apod.). Současně je vlastník bytu povinen zajistit předepsané revize technických zařízení v bytě ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních vlastníků. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena. Měl by umožnit na požádání přístup do bytu, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních bytů, popř. domu jako celku a dále umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i pravidelný odpočet naměřených hodnot. Vlastník je povinen okamžitě umožnit přístup do bytu v případě řešení havárie a provádění kontroly stavu a funkčnosti měřicí techniky v bytě. Vlastník bytu má právo a povinnost zúčastňovat se na správě domu a jako spoluvlastník na rozhodování o společných částech a zařízení domu.

Další práva a povinnosti člena – vlastníka a družstva při zabezpečování správy a provozu domu související s vlastnictvím bytu a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu jsou upraveny smlouvou o převedení družstevního bytu (či nebytového prostoru) do vlastnictví nájemce – člena bytového družstva.

Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (či nebytového prostoru) do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu náklady, které mu vznikly v souvislosti s převodem bytu a to ve výši stanovené shromážděním delegátů. V případě, že člen – vlastník svůj byt (či nebytový prostor) pronajme, je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, které pro něho vyplývají ze stanov a ze smlouvy o převedení vlastnictví družstevního bytu (či nebytového prostoru). V případě převodu vlastnictví, popř. při uzavření nájemní smlouvy je člen – vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu.

### **Zastupování družstva ve společenství vlastníků**

Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda družstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec. Předseda nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje

ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny představenstva.

### **4.1.3 Hospodaření družstva**

#### **Financování činnosti družstva**

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb za vlastní výkony, z příspěvků na správu hrazených nájemci a vlastníky bytů a nebytových prostor, ze zápisného, členských příspěvků a jiných úhrad od členů, příp. z dalších zdrojů. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle zvláštního zákona a z jiných zdrojů.

#### **Spravované oblasti**

Stavební bytové družstvo spravuje téměř celý okres Pelhřimov. Mezi spravované oblasti patří města Pelhřimov, kde se nachází 72 domů a 1 446 bytů, dále Humpolec s 38 domy a 893 byty, Pacov se 17 domy a 375 byty. V Počátkách je pod správou 15 domů a 234 bytů, v Žirovnici 6 domů se 130 byty, v Černovicích 13 domů se 79 byty a v Želivě stojí 9 domů se 64 byty. Stavební družstvo Pelhřimov nespravuje pouze byty a domy v těchto městech, ale mívá domy i v ostatních oblastech jako na vesnicích, kde stojí například jeden či dva domy. Ostatní oblasti tedy čítají na 126 domů se 724 byty. SBD Pelhřimov dále spravuje ještě 33 domů ve vlastnictví fyzických osob. Tyto domy skrývají 893 bytových jednotek, které družstvo také spravuje.

Celkově Stavební bytové družstvo Pelhřimov spravovalo k 31.12.2009 4 838 bytových jednotek, z toho 3 945 je ve vlastnictví SBD Pelhřimov, 536 v osobním vlastnictví a 357 v jiném, než osobním vlastnictví. Zde je patrné, že SBD Pelhřimov nepostihly transformační procesy a za to mluví velký počet bytů ve vlastnictví družstva.

### **4.1.4 Situace Stavebního bytového družstva Pelhřimov**

Kraj Vysočina je známý zejména dálnicí D1 a častými kolizemi nedaleko města Humpolec. Okres Pelhřimov jako takový příliš nevyčnívá jak z hlediska průmyslu, tak například přírody. Čím se Pelhřimov může pyšnit, to je snad jen velmi čisté ovzduší, které by nám mohl leckterý kout republiky závidět. Čisté ovzduší máme zejména proto, že zde není žádný velký průmyslový komplex. Okres Pelhřimov měl silnou tradici textilního průmyslu, dřevařské prvovýroby a zemědělství. Bohužel



po roce 1989 až do dnešní doby zmizel z Pelhřimovska textilní průmysl. Zbyla pouze slabá dřevařská prvovýroba a zemědělství.

Už tak malý počet firem, které zde zaměstnávaly obyvatele města, s krizí minulého roku ještě prořídil. Průmysl není silnou stránkou pelhřimovského okresu, spíše zemědělství. V této kategorii dominuje jako bramborářský kraj. Avšak víme-li, jaká situace panuje v zemědělství, je jasné, kam toto všechno směřuje. Pelhřimov jako takový bojuje statečně s nezaměstnaností, ale průměrná mzda se zde pohybuje daleko pod celorepublikovým průměrem, tzn., že tento ráz města se zákonitě musí projevit i na kvalitě bydlení.

Ačkoliv situace z tohoto pohledu nevypadá růžově, tak s bydlením je Pelhřimovsko na prvních místech. Ceny bytů se na Pelhřimovsku pohybují v celorepublikovém standardu. Za byt 1+1 zaplatíte 600 000,-Kč, za 3+1 1 500 000,-Kč. Čím větší byt, tím větší cena.

### **Charakteristika sídliště Pelhřimov**

Jedná se o celkem velké sídliště na západním konci města. Je situováno pod mírný svah, poslední panelové domy na západní straně sousedí s loukami a poli. Východní stranu lemují hlavní tah na Tábor a Vlašim. Na sídlišti nalezneme lékárnu, prodejnu potravin, mateřskou školu a základní školu. Nákupní zóna se nachází také nedaleko. Dále na sídlišti nalezneme velké asfaltové hřiště, hrací koutek s dřevěnými prolézačkami nebo pingpongové stoly. Sídlišti dominuje rybník Vrbičky a znečištěný potok. Je zde i velké množství stromů a jiné zeleně.

Sídliště je celé kompletně zrenovované. První oprava panelového domu proběhla roku 1999 a pokračovala až do roku 2008, kdy byl opraven poslední.

### Složení obyvatel

Skladba obyvatel domů je momentálně taková, že ve starších panelových domech nyní žijí zejména starší lidé a lidé středního věku s rodinami. Mladí na byt dosahují s obtížemi díky finanční situaci, která nebývá vždy příznivá.

### Problémoví občané a dlužníci

Vůči dlužníkům se SBD brání pomocí právních předpisů, tzn., že pokud uživatel bytu třikrát nezaplatí nájemné, družstvo má právo ho do půl roku z bytu vystěhovat a byt pronajmout dalšímu zájemci. Vystěhování probíhá tak, že družstvo zajistí vystěhovanému dočasné bydlení na ubytovně či jiném ubytovacím zařízení. To samé se děje s problémovými občany, kde v první řadě je nutné zajistit a prokázat problém, následuje soudní řízení a vystěhování.

Stavební bytové družstvo Pelhřimov má výhodu zejména v tom, že většina bytů je stále ve vlastnictví družstva, a tak má právo použít dané zákony k tomu, aby se dlužníka zbavilo. To se bohužel nedá říci o SBD Krušnohor, kde tento problém zatím nelze účinně řešit právní cestou.

### **Budoucnost družstva**

Budoucnost družstva vidí předseda Jaroslav Zrebný, tak že družstvo se postupem času změní pouze v samosprávný celek, který nebude vlastnit domy a byty v nich, bude pouze zajišťovat správu domů, za úplatu sdružení vlastníků bytů. Tím pádem se vše ulehčí a družstvo jako takové ztratí status vlastníka domů a nabude status pouhého správce domů.

## **4.2 Charakteristika stavební bytové družstvo Krušnohor**

### **Sídlo SBD Krušnohor**

Firma přijala název Stavební bytové družstvo Krušnohor a má sídlo v Mostě, tř. Čs. armády 1766, PSČ 434 01.

### **Vznik SBD Krušnohor**

Vznik družstva se datuje rokem 1967. SBD Krušnohor vzniklo sloučením několika malých podnikových družstev v okrese. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem zajišťování hospodářských, sociálních, bytových anebo jiných potřeb svých členů. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

#### **4.2.1 Organizační struktura**

##### Shromáždění delegátů

Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva. Shromáždění delegátů plní působnost členské schůze.

##### Představenstvo družstva

Představenstvo družstva řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu, zároveň je statutárním orgánem družstva. Představenstvo družstva plní usnesení shromáždění delegátů a odpovídá mu za svou činnost. Nevyplývá-li ze stanov něco jiného, za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda.

### Kontrolní komise družstva

Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze shromáždění delegátů a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.

### **Stručná historie**

Družstvo vzniklo na základě členské schůze "Stavebního bytového družstva pracovníků SHR - dolu Ležáky, n.p., v Mostě" v listopadu 1967. Současně bylo další členskou schůzí založeno "Stavební bytové družstvo pracovníků Dolů Vítězného února, Most". Tyto dvě družstva se roku 1975 sloučila v jedno družstvo s názvem Stavební bytové družstvo pracovníků Dolů Vítězného února.

Roku 1980 vstoupil v účinnost nový název družstva "Stavební bytové družstvo Krušnohor v Mostě". V následujícím roce došlo k dalšímu sloučení družstev. Český svaz bytových družstev - Severočeský krajský výbor v Ústí nad Labem rozhodl o sloučení stavebních bytových družstev Krušnohor (přejímající) a SBD zaměstnanců Chemických závodů ČSSP v Litvínově (přejímané) ke dni 31. 12. 1981.

V roce 1992 družstvo podstoupilo transformaci. Následovala v roce 1998 privatizace, která skončila velice dobře pro Krušnohor. Po skončení privatizace se družstvo stalo druhým největším bytovým družstvem v České republice.

## **4.2.2 Stanovy bytového družstva Krušnohor**

### **Předmět činnosti**

Předmět činnosti družstva je zejména správa a provoz majetku ve vlastnictví družstva, vlastníků, členů družstva a ostatních osob. Dále zajišťuje plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor, provádí, popřípadě zajišťuje údržbu, opravy, modernizace a rekonstrukce bytových a nebytových objektů, přiděluje byty, rodinné domky a nebytové prostory a uzavírá příslušné smlouvy členům a nečlenům družstva. Také se podílí na vydavatelské činnosti, činnosti v energetických odvětvích, organizuje přípravy a provádí, popřípadě zabezpečuje výstavby bytů, rodinných domků a nebytových prostor. Spravuje a udržuje nemovitosti, poskytuje služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy u fyzických a právnických osob. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené představenstvem družstva, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušné oprávnění. (stanovy)

### **Členství**

Členem družstva může být zletilá fyzická osoba nebo právnická osoba. Členem se může stát i nezletilý občan na základě dědění či společného vlastnictví manželů. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení

o zaplacení základního členského vkladu ve výši 300,-Kč a potvrzení o zaplacení stanoveného zápisného.

### **Práva a povinnosti členů**

#### Člen družstva má právo zejména:

a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů,

b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,

c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a užívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,

d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,

e) na přidělení konkrétně určeného bytu (či nebytového prostoru) splatí-li členský podíl, popřípadě dodatečný členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené. U svépomocné výstavby vzniká členu toto právo úhradou splatné peněžní částky členského podílu a uzavřením písemné smlouvy o jiném plnění. Člen má právo na vydání rozhodnutí o přidělení bytu do třiceti dnů po vzniku práva na přidělení bytu,

f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (či nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (či nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva, na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části, na základě dohody o výměně bytu a na základě zdědění členského podílu,

g) na přidělení bytu (či nebytového prostoru) určeného do vlastnictví zaplacením splatné peněžní částky členského podílu a uzavřením písemné smlouvy o výstavbě,

h) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a na vypořádání.

#### Člen družstva je povinen zejména:

a) dodržovat stanovy, řády a směrnice a plnit usnesení orgánů družstva,

b) uhradit zálohový členský podíl, popřípadě doplatek členského podílu a dodatečný členský vklad ve stanovené výši a lhůtě,

- c) platit nájemné z bytu a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (či nebytového prostoru) anebo zálohy na ně,
- d) hradit příspěvky na činnosti družstva a poplatky za úkony ve výši určené představenstvem družstva,
- e) chránit družstevní majetek a majetek vlastníků členů družstva, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat byt, jakožto i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění spojená s užíváním bytu (či nebytového prostoru),
- f) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
- g) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- h) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění stavu bytu (či nebytového prostoru),
- i) podílet se na úhradě ztráty z hospodaření družstva a při likvidačním schodku podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Uhrazovací povinnost člena však nemůže přesáhnout trojnásobek členského vkladu,
- j) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva.

### **4.2.3 Zásady hospodaření**

#### **Financování činnosti družstva**

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, případně z jiných zdrojů. K tomu zřizuje příslušné fondy.

#### Bytové hospodaření

Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována a je řízen samosprávou. Činnost samosprávy se financuje z nájemného z bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění spojená s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a z jiných zdrojů. Zisk nebo ztráta samosprávy se každoročně vypořádá podle rozhodnutí a zásad stanovených představenstvem družstva

na návrh členské schůze samosprávy. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty samosprávy, v níž užívá byt (či nebytových prostor).

#### Ostatní hospodaření

Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb za vlastní výkony, z příspěvků na správu, ze zápisného a jiných poplatků, případně z dalších zdrojů. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo samosprávy. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu.

Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, případně dalších zajišťovacích fondů a k rozdělení členům družstva. Podíl člena na zisku, který je určen k rozdělení členům, stanoví svým rozhodnutím shromáždění delegátů. Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:

- z nedělitelného fondu,
- rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů,
- z fondu ze zisku samospráv,
- snížením základních členských vkladů,
- kombinací výše uvedených způsobů.

### **4.2.4 Stanovy Společenství vlastníků jednotek**

#### **Organizační struktura**

##### Shromáždění

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství, které tvoří členové společenství.

##### Výbor společenství

Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

##### Pověřený vlastník

Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství. Pomocným orgánem je domovní výbor.

### Kontrolní komise nebo revizor

Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

### **Členství**

Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství. Dále dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. (SSV)

### Práva a povinnosti

Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami, dále účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky. Má právo předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, či obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků. V neposlední řadě má možnost nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov. Mezi hlavní povinnosti člena patří dodržovat stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a stanovami. Dále mezi povinnosti patří hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, dále hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. Dalšími povinnostmi jsou řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví

provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek (úpravy, jimiž se mění vzhled domu) nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě (úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu). Odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti. Člen má také povinnost umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň tři dny předem. Při nabití vlastnictví jednotky povinnost oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovu nabytí majetku spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIV odst. 4 a pro potřeby správy domu, dále oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodne pro rozúčtování služeb spojených s bydlením zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy ke změně došlo, předat výboru nebo pověřenému vlastníkovu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby. A v neposlední řadě neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházet škodám.

### **Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. (Stanovy Společenství vlastníků jednotek)

### **Spravované oblasti**

Bytový fond SBD Krušnohor čítal k 15. prosinci 1981 1 278 bytových jednotek v Mostě (šlo o byty ve třinácti blocích v ulicích V. Nezvala, V Zahrádkách, 1. máje, Obránců míru, U Lomu, SNP, K. J. Erbena, Družstevní, M. Gorkého, Lipové, Růžové, B. Martinů, J. Kubelíka a J. Wolker), Litvínově (byty v šesti domech v ulicích Čapkově, Ukrajinské a J. K. Tyla) a Janově (devět č. p. v bloku G).

Na konci roku 1984 spravoval Krušnohor 3 644 bytů, na konci roku 1985 4 572 bytů, na konci roku 1986 4 924 bytů a k 31. prosinci 1987 už to bylo 5 457 bytů. Náklady najeden byt v oblasti údržby a oprav činily v roce 1985 v průměru 547 korun, roku 1986 741 korunu a v roce 1987 815 korun.



Nová doba s sebou přinesla liberalizaci cen, která měla přímý vliv na jednotlivé družstevníky. Předseda speciálně vysvětloval úpravy cen tepla, teplé a studené vody a kroky, které družstvo i svaz v této věci podnikly. Poprvé se zmínil o možnostech privatizace družstevních bytů v budoucnu. Pokud jde o další výstavbu, naznačil předpoklad, že by družstvo v případě zájmu mohlo stavět i nadstandardní byty. "Na stole" byla také žádost samosprávy č. 28 z Litvínova, která využila paragrafu 49 nového "družstevního" zákona a žádala o vznik vlastního nového družstva vyčleněním z Krušnohory. Shromáždění tuto žádost nakonec schválilo "s vyčleněním členů, majetku a činností s účinky vzniku nového družstva."

Po privatizaci družstvo získalo do správy 9 103, tedy plných sedmdesát procent z 13 tisíc privatizovaných mosteckých bytů. K tomu do září 2001 přibylo 18 domů s 897 byty v Litvínově. Po skončení privatizace se Stavební bytové družstvo Krušnohor stalo druhým největším bytovým družstvem v České republice. ([www.sbdkrušnohor.cz](http://www.sbdkrušnohor.cz))

#### **4.2.5 Situace Stavebního družstva Krušnohor**

Severní Čechy jako takové bychom mohli charakterizovat několika slovy, které si navzájem odporují - krásné hory, znečištěné ovzduší, hokej, uhelné doly, vysoká nezaměstnanost. Nedá se říci, že by sever Čech byl špatný, to rozhodně ne. Ale jsou zde faktory, které přímo ovlivňují ráz celého kraje, složení obyvatelstva, vzdělanost, životní úroveň. Pokud jde o vývoj průmyslu, většina lokalit v severních Čechách byla po většinu 20. století zaměřena na těžký průmysl, energetiku, hutnictví a hnědouhelnou těžbu. Po roce 1989 se strukturálními změnami českého průmyslu došlo s omezováním provozů průmyslových podniků také k velkému propouštění zaměstnanců. Mezi prvními propuštěnými byli nekvalifikovaní zaměstnanci včetně řady Romů, kteří sem v předchozím období migrovali (popř. byli v několika přemísťovacích kampaních přesídlení) ze Slovenska. Dřívější těžký průmysl je postupně nahrazován průmyslem lehkým.

V těsném závěsu na tyto problémy navazuje i otázka bydlení v tomto kraji. Pokud je zde vysoká nezaměstnanost, lidé zde mají méně peněz a klesají ceny například bydlení. Navázala bych na údaje o cenách bydlení, jež jsem použila v literární rešerši, kde Ústecký kraj měl až 2,5 krát nižší cenu za m<sup>2</sup> (3 000,-/m<sup>2</sup>) než je celorepublikový průměr (8 300,-/m<sup>2</sup>). Osobně jsem dostala informaci o tom, že velké byty 4+1 je možné v Litvínově a okolí koupit do osobního vlastnictví kolem 100 000,- komplet. Jinde takové byty lze koupit až 6x draž.

## **Problém sociálního vyloučení**

Jak s rostoucí nezaměstnaností, klesá životní úroveň obyvatelstva a ta je přímo úměrná cenám nemovitostí v kraji. Bohužel severní Čechy jsou nejvíce postiženy shlukováním se neplatičů. Shromažďování neplatičů se během krátké doby rozšířilo do obrovských rozměrů a dnes patří mezi největší problémy kraje. Tento problém se nejvíce dotýká měst Teplice, Chomutov, Ústí nad Labem a Most. Tyto města mají svou vyhlášenou městskou čtvrť - ve většině případů se jedná o ghetto. V ghettech se jedná zejména sociálně slabší občany, kteří bývají často vyloučeni ze společnosti, ať to jsou Romové či nenapravitelní dlužníci.

### Finanční situace sociálně vyloučených

Většina obyvatel žijících v ghettech pobírá sociální dávky, které bývají jediným příjmem rodiny. Avšak zejména muži se snaží pracovat "načerno", neboť se snaží o každou možnost zvýšení příjmů rodiny. Taková práce bývá často ve stavebnictví či jiném oboru, kde není třeba přílišná kvalifikace. Bohužel často se stává, že zaměstnavatel pracovníkovi nezaplatí mzdu, tím pádem celá rodina musí vystačit z dávek. Problémem je zde také zadluženost, před kterou obyvatelé sociálně vyloučených lokalit zavírají oči. Přehlížením těchto dluhů se dostávají stále do větší finanční tísně. Při snaze splatit alespoň některé dluhy do hry vstupují nebankovní instituce, takzvaní lichváři, kterými si rodina ještě více přitíží. Následuje spirála, ze které je dosti obtížné se dostat. S tím vším souvisí malá hladina vzdělaných osob v těchto oblastech. Lidé mívají zpravidla pouze základní vzdělání či výuční list. Proto je těžké je začlenit do pracovního procesu, i navzdory tomu, že probíhají rekvalifikační kurzy. Pro tyto osoby je velmi těžké sehnat práci na delší dobu.

### Dlužník a dlužník

Bytové družstvo Krušnohor má ve správě přes 13 000 bytových jednotek, avšak ve vlastnictví stavebního bytového družstva jsou 2/3 z již zmíněných třinácti tisíc. S nepřizpůsobivými občany se družstvo může vypořádat pomocí právních kroků. Pokud dlužník nezaplatí několik splátek nájemného, je zde možnost právně postupovat tak, aby neplatiče z bytu vystěhoval. Toto vystěhování je podmíněno nalezením nového levnějšího bydlení například na ubytovně.

Zdá se, že v tomto směru má družstvo pevnou oporu v zákoně, avšak největší problém není v družstevním bydlení. Družstvo spravuje také byty, které nejsou v jeho vlastnictví, a zde je kámen úrazu. Bytové jednotky v osobním vlastnictví jsou pouze těžko manipulovatelné. Víme-li, že každý uživatel bytu má platit měsíční "nájemné" skládající se z energií, tepla a příspěvku do fondu oprav, tak vlastník bytové jednotky musí energie a teplo zaplatit stejně jako uživatel bytu. Je povinen přispívat i do fondu oprav. Neboť byt nestojí mimo panelový dům a je třeba, aby se dům udržoval a nespádl vlastníkům na hlavu.

Bohužel vlastníci bytů si často myslí, že když je byt v jejich vlastnictví, mohou si dělat, co chtějí a tak nejen společné prostory postrádají ruku, která by je uklidila. Vlastníci bytů se kolikrát mylně domnívají, že když bude byt vlastnit, nebudou muset platit příspěvky do fondu oprav, budou platit méně za energie a teplo. Není to pravda. Nakonec, všichni obyvatelé panelového domu musí mít pravidla bydlení, co smí a nesmí a tak v závěru není v družstevním a vlastním bydlením téměř žádný rozdíl.

I když je tu jeden podstatný rozdíl. Pokud vlastník bytové jednotky odmítne platit náklady svého bytu - již zmíněné energie, vodu a fond oprav, je velice obtížné takovou osobu nějak postihnout. V závěru musí ostatní vlastníci bytových jednotek domu energie splácet dál, nehledě na to, že pan Novák neplatí nic. Jinak hrozí v extrémních případech odřiznutí od energií či nebezpečné chátrání domu. Ostatní obyvatelé domu se tedy dostávají do ztráty. Bohužel vlastníka bytu nemá nikdo z obyvatel domu právo vystěhovat. Zbavit se takového dlužníka je velmi obtížné, vystěhovat ho je možné až v tom případě, že dlužná částka dosáhne ceny bytu, ale ani vystěhování častokrát nestačí pro to, aby se sdružení zbavilo dluhu.

#### Nebezpečný vír

Situace, která nastala na severu Čech, začíná být krajně nebezpečná, neboť trendem posledních let bylo vystěhování neplatičů a problémových obyvatel z celé republiky právě do měst pod Krušnými horami. Ačkoliv jsou praktiky takového typu nezákonné, máme např. dlužníka s rodinou, který nám dluží 100 000,-. Bydlí v pěkném bytě 3+1, a abychom se ho zbavili, koupíme mu za dalších 100 000,- byt na Mostecku, dáme mu kapesné 100 000,- a následně jeho byt prodáme za 800 000,- jinému vlastníkovi, čímž vyděláme 500 000,-. Je to nejrychlejší cesta, jak zbohatnout, avšak je nezákonné takto pokoutně shlukovat problémové občany do jedné lokality.

Tím pádem vyplaval na povrch problém týkající se udržení stávající různorodosti obyvatel panelových domů. Jakékoliv sídliště by trpělo pod převahou problémových občanů a dělo by se to, co se děje v mnohých příměstských oblastech v Ústeckém kraji.

Vezmeme-li si dům, ve kterém je dvacet bytů, a bydlí zde dvě romské rodiny, což je standard pro panelový dům na Mostecku, je vše v relativní rovnováze. Pokud se do tohoto bytu přistěhují další dvě rodiny, ostatní obyvatelé začínají být nervózní. V mnoha případech se romské rodiny druží, pořádají hlučné oslavy, ruší ostatní obyvatele hlukem. Například v Chomutově je skutečně problémových rodin ve smyslu neschopnosti respektování alespoň základních pravidel sousedského soužití nutných pro život ve městě, dle vyjádření důvěryhodných zdrojů, dohromady pouze cca 10-20, tzn. rodinných útvarů žijících v jednotlivých bytech (často jde o vícegenerační, společně hospodařící rodinné útvary složené z rodin starých rodičů, jejich dětí a dětí jejich dětí). V Chomutově a nejen tam nalezneme i početné velkorodinné útvary, které se stěhují z místa na místo dle aktuálních příležitostí,

jednotlivé byty členů široké rodiny vybydlují a přesouvají se jinam. Akční sféra těchto rodin jde mimo hranice města Chomutova a dotýká se okolních měst (např. Jirkov, Kadaň, Klášterec nad Ohří). Z Chomutova v určitém období odcházejí a zase se do něj vrací. (Sociální past)

Tato migrace v Chomutově odpovídá situaci i v okolních velkých městech v severních Čechách. Je důležité, že rodiny se častokrát dostávají do finanční tísně a shromažďují se v jednom bytě, například u rodičů. Pokud je tento byt v panelovém domě, ostatní obyvatelé se snaží tento dům opustit a tak se skladba domu mění z různorodé na jednodušší a vesměs problémovou. Tím pádem se roztáčí vír ghettoizace, kdy se sídliště mění v ghetto.

### Romové

Většina tzv. „starousedlých“ Romů se dostala do regionu jako pracovníci těžkého průmyslu. Získali tak stabilizační byty. V té době nebyl prakticky s placením žádný problém, byli zaměstnaní. Po roce 1990 byli jako první propouštěni. Stabilizační byty se poté převáděli do osobního nebo družstevního vlastnictví. Vzhledem k tomu, že byl byt stabilizační, neplatili předtím družstevní podíl. Museli se jen uvázat na dobu 10 let, později 15 let. Podle informací si bytu nevážili, protože do něj nemuseli nic vložit – ani práci, ani peníze. Pro většinu je dnes ovšem problém platit poplatky.

Podle toho se také chovají někteří „neromové“. Koupili si byt na hypotéku, který nepotřebují a pronajímají ho Romům za tržní nájemné. Většinou jde o Romy, kteří již měli problémy jinde, a teď mají strach, že přijdou o bydlení zcela, takže jim nic jiného nezbyvá, než platit. Koupě bytů a následný pronájem jsou časté. První vlna přistěhovalých Romů byla z Kladna od roku 1993, později z Prahy. Následovaly i další lokality a celé ČR i ze Slovenska. (Sociální past)

### Řešení problému

Jak jsem již zmínila, je velice těžké vlastníka bytové jednotky nějak postihnout, když je dlužníkem. Nelze je prakticky vystěhovat. Pokud jsou vlastníky bytové jednotky problémové rodiny, nelze s nimi téměř nic dělat. Družstvo je v tomto případě zatím bezmocné a musí jen přihlížet tomu, jak se lidé ze sídliště stěhují pryč. Nedávno družstvo Krušnohor přišlo s nápadem, který alespoň částečně řeší situaci. A to vyhláška o povoleném počtu obyvatel na metr čtvereční bytu. Je to první vlaštovka, jak zastavit ghettoizaci. Spočívá v tom, že zabraňuje sestěhovávání rodin do jednoho malého bytu, tzv. vícegeneračního bydlení. Problémové byty obchází tedy městská policie a zjišťuje, kolik lidí v bytech bydlí a pokud se v bytu nachází více obyvatel, než odpovídá prostor metrů čtverečních, vystěhovává obyvatele, kteří nemají trvalé bydliště v tomto místě.

### **Charakteristika sídliště Janov**

Jedno z nejdiskutovanějších sídlišť poslední doby je právě Janovské sídliště. Janov byla původně vesnice nedaleko Litvínova. V důsledku potřeby levného bydlení, nejen pro pracovníky v dolech a na pánvích, ale i pro obyčejné obyvatele Severu Čech začala v této vesničce vyrůstat paneláková zeď. Jelikož panelové domy následně svým počtem převýšily domy původních obyvatel vesničky a de facto se plynule spojila bytová zástavba s nedalekým Litvínovem. Následovalo sloučení Janova přímo s městem.

Při příjezdu na sídliště nespatříte nic zvláštního. To platí jen v zimním období, ve kterém probíhala má návštěva Janova. V létě jsem byla informována, že situace vypadá absolutně jinak. V zimě tedy člověku na tomto sídlišti nepřijde nic divného.

Sídliště je situováno v mírném kopci, z jedné strany chráněno lesem, z druhé strany na něj plynule navazuje čtvrť s rodinnými domy. Je zde příjemné prostředí, velké množství stromů a zeleně, dokonce protéká sídlištěm i lesní potok. Panelové domy jsou vesměs nově opravené a vypadají upraveně. Je zde uspokojující množství parkovacích míst. Dále je možné zde nalézt obchod s potravinami, lékárnu či restaurační zařízení. V dosahu je i sportovní areál, mateřská školka i základní škola. Vesměs je to malebné sídliště, kde nechybí dětská hřiště a klidná atmosféra.

Alespoň tak to na první pohled vypadá jako klidné místo pro život. Nejsme tak daleko od pravdy. Sídliště Janov je velké sídliště, které má jednu vadu na kráse. Potýká se s problémem neplatičů. Trnem v oku jsou tři domy s označením F1, F2 a F3. Tyto domy jsou nenápadným, ale velice důležitým faktorem, který bude ovlivňovat budoucnost celého sídliště. Dům F1 je zcela romský a je to poznat i zvenku. Je zde zabarikádovaný vchod velikými ocelovými pláty. F2 a F3 jsou napůl romské, ale „neromské“ rodiny se vši silou snaží z těchto domů odstěhovat pryč. Bohužel i ostatní obyvatelé panelových domů se zde necítí bezpečně, neboť zde řadí dětské gangy, které okrádají místní občany a devastují okolí. Proto je zde vyhlášen i zákaz vycházení dětí do 15 let po 20 hodině bez doprovodu dospělé osoby. A tak se z poklidného sídliště pomalu stává ghetto.

### Fakta Janov

Město Litvínov leží v severozápadních Čechách na úpatí Krušných hor. Současná podoba města vznikla liniovým řazením a spojením města Litvínova s obcemi Chudeřín, Hamr a Janov. Na území města žije 27 118 obyvatel. Nejsilnější věkovou skupinu tvoří lidé ve věku 50 až 59 let a 30 až 39 let. Velmi málo početná je skupina dětí do čtyř let. V Litvínově, stejně jako v celém okrese, je nejnižší celorepublikový průměr vzdělanosti, pokud jej měříme procentuálním zastoupením lidí, kteří dosáhli vysokoškolského vzdělání (5,39 %). Většina ekonomických subjektů ve městě spadá do kategorie malého a středního podnikání se silnou provázaností na velké těžební a chemické podniky v regionu.

Nezaměstnanost v Litvínově dosahuje 14 % a jde o jedno z nejvyšších čísel v rámci celé republiky. Tak vysoká míra nezaměstnanosti je důsledkem jednostranně zaměřeného průmyslu a útlumu těžby. Životní prostředí Litvínova a okolí je výrazně poznamenáno intenzivní povrchovou těžbou hnědého uhlí a patří k nejpoškozenějším v republice. Na druhou stranu má město velký potenciál cestovního ruchu v okolí Litvínova a Krušných horách.

Na území města jsou identifikovány tři sociálně vyloučené romské lokality - sídliště Janov a dvě ubytovny – v ulici U Bílého Sloupu a v lokalitě V Dolíku (takzvaná ubytovna UNO). Sídliště Janov je tvořeno zástavbou osmipodlažních panelových domů s byty I. kategorie. Zbylé dvě lokality tvoří přízemní nebo dvoupodlažní budovy o několika jednopokojových bytech se společnými toaletami a koupelnami. Při posledním sčítání lidu se k romské národnosti v Litvínově přihlásilo 81 obyvatel. Podle odhadů však lidé, kteří mohou být považováni za Romy, tvoří 80 až 95 % obyvatel ubytoven. Na samotném sídlišti Janov je z celkových přibližně 7 000 obyvatel za Romy považována více jak polovina. Vedení ZŠ v Janově odhaduje podíl svých romských žáků v letošním roce na 91 %. Kolem 350 obyvatel patří mezi příjemce dávek v hmotné nouzi.

Ubytovna UNO i ubytovna Bílý sloup plní zčásti funkci záchytných míst pro obyvatele, kteří byli za různých okolností vystěhováni ze sídliště Janov. Žijí zde ale i rodiny, které se nedostaly do situace neplatičů, ale nenašly jinde ve městě Litvínově dostupné ubytování. Některé rodiny si o přidělení místa v ubytovně samy zažádaly, aby se osamostatnily od rodičů. V panelových domech na sídlišti Janov město následkem kompletní privatizace bytového fondu nevlastní žádné byty.

V lokalitě janovského sídliště je častým jevem práce „na černo“ a mezi sociálně vyloučenými obyvateli této lokality je také rozšířeno užívání drog a gamblersství. Tomu vychází vstříc výskyt několika heren v lokalitě. (Agentura pro sociální začleňování)

#### Jak to všechno začalo?

Janov bylo původně sídliště, které obývala majoritní společnost. Problém spustila privatizace bytového fondu města Litvínova, které nabídlo městské domy k prodeji. Objevili se zde ale agentury, které využily privatizace ve svůj prospěch, nakoupily byty na severu Čech a sestěhovávaly do nich neplatiče a dlužníky z celé republiky. Nutno podotknout, že tyto agentury vydělávali na sestěhovávání lidí nemalé peníze.

Celé to fungovalo jednoduše, pokud například v Praze bydleli neplatiči v bytě 3+1, dlužili 200 000,- na energiích a údržbě, tak přišla agentura, nabídla dlužníkovi možnost bydlet v bytě 4+1 výměnou za stávající byt. Agentura prodala za symbolickou částku byt, jenž zakoupila v privatizaci, navíc mu do začátku bydlení přidala kapesné 50 až 100 tisíc. Poté za pražský byt splatila dluh, vyklidila ho a

prodala za cenu mnohem vyšší cenu. Na jednom bytu se dalo hravě vydělat 150 až 300 tisíc korun. Bohužel takto pomalu vznikal problém, který se nazývá sociálně vyloučená lokalita.

V roce 2008 bylo sídliště obýváno ze tří čtvrtin romskou populací. To, jakým způsobem se to stalo, je typickým a nelichotivým obrázkem dnešní doby. Jde o takzvané cílené sestěhovávání. Protože majetek není ve vlastnictví veřejné správy, majitelé umožňují, aby se sem stěhovali lidé, kteří v jiných obcích nejsou vítáni. Kvůli tomu klesla cena bytů na tak nízkou úroveň, že byty jsou dnes už vlastně neprodejné - ale jen určitému typu klientely. Realizací tohoto postupu jsou podmínky k životu v Janově velmi obtížné. Cílené sestěhovávání mnohdy problematických osob přináší s sebou samozřejmě určitý typ sociální patologie, která je zde tak přítomna. (Krušnohor, leden 2008, Ing. Radka Soukupová)

#### Dopady cíleného sestěhovávání

Hlavním problémem je množství problémových obyvatel soustředěných do jednoho místa. Tito nově příchozí obyvatelé znepríjemňují život starousedlíkům, kteří v Janově bydlí přes několik desítek let. Starousedlíci si stěžují na častý hluk, nepořádek kolem domů a časté krádeže. Nově příchozí si zpravidla udržují vazby se svými rodinami a ani malý byt tak není překážkou. Často obývá byt 2+1 šest a více osob. Tyto rodiny často preferují bujarý noční život. "Starousedlíci" po nespočtu probdělých nocí se pak logicky chtějí odstěhovat pryč od svých sousedů. Tím se roztáčí nebezpečný vír - s každou odstěhovanou bezproblémovou rodinou přibude jedna problémová. Najednou se objeví jeden panelový dům obývaný pouze neplatiči, pak druhý, třetí... nakonec to může být celé sídliště.

#### Jak situaci řešit?

Stavební bytové družstvo Krušnohor se snaží zastavit hromadné odstěhovávání starousedlíků. Na dlužníky a problémové obyvatele ale nemůže. Jelikož byty, ve kterých tito lidé bydlí jsou v jejich vlastnictví a družstvo nemá možnost tyto občany vystěhovat. Zakopaný pes je v legislativě, chybí totiž potřebná opatření. Od poloviny roku 2009 v Janově sídlí mobilní policejní služebna pro zajištění pořádku a potírání kriminality, podpořena kamerovým systémem. V minulých letech se počítalo s podporou státu, byla navržena Agentura pro sociální začleňování, která měla pomáhat nově příchozím obyvatelům lépe se začlenit do společnosti.

Město Litvínov se problematice sociálního vyloučení intenzivně věnuje. Od vstupu Agentury do lokality zahájilo město plánování sociálních služeb, posílilo řady terénních pracovníků, úspěšně zavedlo veřejnou službu, přistoupilo k částečnému omezení provozu heren, důslednému, ale zákonnému vymáhání dluhů, zintenzívnilo práci policie a spolupráci s neziskovým sektorem. Ke konci roku 2009 pak zavedlo systém prostupného bydlení. (Agentura pro sociální začleňování)

## Prostupné bydlení

Systém zaveden po vzoru Slovenska. Jedná se o motivující bodový třístupňový systém - čím více se klient snaží, tím lepšího bydlení dosáhne. Stupeň bydlení je přidělen dle jasných kritérií.

1. *první stupeň* – azyl na ubytovně UNO, možnost noclehu za minimální poplatek, monitorován kamerami,
2. *druhý stupeň* – ubytovny města – U Bílého sloupu a UNO,
3. *třetí stupeň* – nájemní byt standardního typu ve vlastnictví společnosti Haines, s.r.o.,
  - byty bez kauce,
  - náklady na bydlení hrazeny za odbydlý měsíc s ohledem na dávky pomoci v hmotné nouzi,
  - nájemní smlouvy na dobu určitou,
  - spolupráce s terénními pracovníky pro Janov.

Cílové skupiny jsou rodiny s dětmi, samostatně žijící občané v produktivním věku, osoby z dětských domovů či jiných zařízení a občané v postproduktivním věku. Hlavními posuzovacími kritérii je trvalé bydliště v Litvínově, dluhy, spolupráce s terénními pracovníky. U dospělých osob v produktivním věku je rozhodující pracovní poměr, důchody, spolupráce s úřadem práce a tak dále.

Za šestnáct měsíců bylo přijato 48 žadatelů do ubytoven (druhého stupně) a 18 žadatelů dostalo přidělený byt. Celkově žádost podalo 201 obyvatel. (Prostupné bydlení, 2010)

## Legislativní pomoc

Jádro pudla se skrývá v legislativních opatřeních, které jsou nedostačující. Z tohoto důvodu se družstvo Krušnohor rozhodlo iniciovat právě legislativní změny. Již v září 2009 litvínovské zastupitelstvo schválilo kontrolování bytů a jejich obyvatel. Kontroly byly prováděny pod záštitou městské policie Litvínov. Cílem bylo zmapování obyvatel bytů a zamezení bydlení načerno. Strážníci obcházeli byt po bytu, zjišťovali totožnost obyvatel, zaměstnanost, sociální postavení, péči o děti a podobně. Vše bylo součástí dotazníku, který lidé vyplňovali. Tento postup sice sklízel ovoce, ale jeho efekt byl značně omezen. A tak od listopadu 2009 se mluví o celostátních legislativních změnách, které by měly větší účinnost. Počáteční návrhy zněly takto:

### *1. Přihlášení k trvalému pobytu*

- vrátit zpět nutnost souhlasu majitele bytu,
- zakotvit povinnost předložit přihlášení i spolubydlícím v domě s právem jejich nesouhlasu (byl by představen přihlašovaný - nejde tady o finance, smlouvy apod.).



## *2. sociální příspěvek na bydlení*

- zakotvit povinnost získaný příspěvek opravdu použít na nájemné.

## *3. § 230 obchodního zákona - převod členských práv a povinností*

- vrátit zpět povinnost, aby se vyjadřovaly orgány družstva,

- nebo alespoň zakotvit povinnost projednání se spolubydlícími v domě s právem jejich nesouhlasu (byl by představen nabyvatel včetně doložení bezdlužnosti v předchozím bydlení - nejde zde o finance, smlouvy apod.).

## *4. zákon o vlastnictví bytů*

- upravit práva vlastníka v případě společného bydlení (činžovní domy, paneláky apod. - např. 4 byty a více) tím, že mu bude při prodeji jednotky dána povinnost projednání se spolubydlícími v domě s právem jejich nesouhlasu (byl by představen nabyvatel včetně doložení bezdlužnosti v předchozím bydlení - nejde zde o finance, smlouvy apod.).

## *5. § 711 občanského zákona - výpověď nájmu bytu*

- zajistit větší anonymitu svědků, kteří se bojí svědčit proti svým sousedům porušujícím dobré mravy v domě,

- výpověď nájmu bytu považovat za doručenou i v případě, že si jí dotčený nevyzvedne a doručení se vrátí zpět navrhovateli.

## *6. stanovit hygienické normy na počet přihlášených osob do bytu ( $x \text{ m}^2 / \text{osobu}$ ) včetně sankcí za porušení*

## *7. stanovit normu pro noční klid se sankcemi za jejich porušení včetně pravidel pro noční podniky (restaurace, herny apod.)*

## *8. stanovit odpovědnost rodičů včetně sankcí za pohyb dětí v době nočního klidu mimo domov bez dozoru, případně zapojení sociálních odborů, policie apod. (Krušnohor listopad 2009)*

Takto nastíněné změny se objevily na stole SBD Krušnohor v listopadu 2009, již o tři měsíce později se tyto okruhy zařadily do pěti balíčků problémů. Každý balíček zaštiťuje předseda družstva.

## Pět balíčků problémů

**ing. František Ryba** (SBD Krušnohor Most): specifické problémy sídlišť a bytových domů, negativní vliv na život bydlících v domě po přistěhování nepřizpůsobivých osob, je nutná úprava zákonů a rozvíjení prevence.

**Josef Snížek** (OSBD Teplice): nedostatečná legislativní úprava v oblasti přihlašování osob k trvalému pobytu, nutno obnovit institut přechodného pobytu a zavést domovské právo.

**Karel Jedlička** (SBD Rozvoj Neštěmice, Ústí nad Labem): negativní působení dětských gangů na sídlišťích, nedostatečná ochrana občanů ze strany policie, malé sankce pro rodiče zanedbávající výchovu dětí.

**Josef Tvrdý** (SBD Chomutov): platební nekázeň, nárůst dlužníků negativně ovlivňuje hospodaření družstva, banky odmítají poskytovat úvěry na rekonstrukce domů.

**Jiří Bárta** (OSBD Česká Lípa): současná právní úprava neumožňuje instalaci kamerového systému pro ochranu bydlících a jejich majetku na nejvhodnějších místech. (Krušnohor březen 2010)

Rozdělíme-li tyto balíčky do několika oblastí, zjistíme, že první oblast, je již legislativně ošetřena. A proto je jen na představitelích družstev a správcích domů, zda nabízené nástroje budou umět správně uchopit a následně je využívat. Jinými slovy řečeno jde o to, aby na problematických bydlících vymáhali plnění právních norem a nebáli se, že za uplatňování principu vymahatelnosti práva budou trestáni. Druhou je oblast takzvané nižší legislativy, jež sice potřebuje ještě ošetřit, ale mohlo by to jít rychle, protože jde jen o vyhlášky ministerstev a o výklad paragrafů ze strany ministerských expertů. Třetí je oblast týkající se takzvané velké legislativy, tedy oblast zákonů schvalovaných Poslaneckou sněmovnou, Senátem a podepisovaných prezidentem republiky. Jde nejen o občanský zákoník, ale o celou sféru občanských práv - a to je běh na dlouhou trať. (Vaníček 2010)

### 4.3 Vyhodnocení dotazníku

Hlavním cílem mé práce bylo zanalyzovat vybranou skupinu obyvatel panelových domů a porovnat jejich spokojenost s dosavadním bydlením. Dotazníkové šetření se zaměřuje na obyvatele konkrétního sídlištního celku Janov a blízkého okolí. Od těchto obyvatel jsem chtěla především zjistit to, zda jsou spokojeni s panelovým domem, vztahy, či prostředím, ve kterém bydlí. Dále jsme se snažila porovnat, zdali jsou rozdíly mezi občany s vyššími příjmy a občany s nižšími příjmy, stejně jako míru spokojenosti členů družstva a členů společenství vlastníků.

#### Technika dotazování

Největší část respondentů jsem oslovila pomocí osobního dotazování, které jsem uskutečnila na sídlišti Janov. Tento způsob jsem zvolila z důvodu neefektivnějšího získání největšího použitelného množství odpovědí. Výhodou také je, že tazatel může blíže přiblížit problematiku a případně blíže vysvětlit nějaké pojmy. Tímto způsobem jsem oslovila 72 respondentů, z nichž dotazník se mnou vyplnilo 37 z nich.

Dále jsem zvolila dotazováno pomocí internetového dotazníku. Kde jsem kontaktovala přímo obyvatele sídliště Janov a okolí, pomocí e-mailů či online komunikace. Tímto způsobem jsem oslovila 34 respondentů, z nichž 8 dotazník vyplnilo.

#### Struktura dotazníku

Dotazník byl vypracován za pomoci vedoucího mé práce, pana Ing. Kamila Píchy Ph.D. Dotazník byl zpracován v MS Word a následně vložen do Google documents jako formulář.

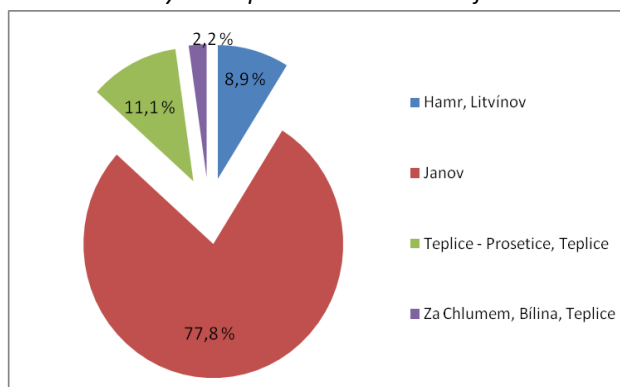
V dotazníku byly použity otázky uzavřené i otevřené, kde měl respondent možnost vyjádřit blíže svůj názor či postoj.

### 4.3.1 Výsledky dotazníkového šetření

#### 1. Bydlíte v panelovém domě? 1.1 Bydlíte na sídlišti:

Na tuto otázku respondenti odpovídali pouze ano či ne. Jelikož tato otázka byla stěžejní pro další pokračování dotazníku. Tato otázka sloužila pro filtraci respondentů podle lokality. Nejvíce respondentů, a to 77,8 % přímo žilo na sídlištním celku Janov.

Graf 3 Otázka č. 1: Bydlíte v panelovém domě? V jaké lokalitě? (n=45)

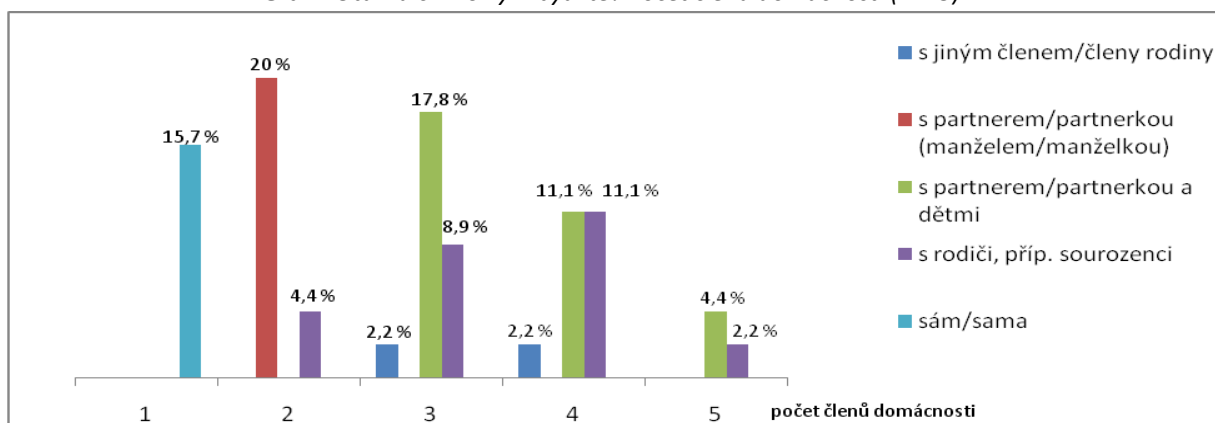


Pramen: Vlastní šetření

#### 2. S kým bydlíte? 2.1 Počet členů domácnosti:

Tato otázka byla otevřená, respondenti si mohli vybrat z možností: bydlím sám/a, s partnerem/partnerkou (manželem/manželkou), s partnerem/partnerkou a dětmi, s rodiči, příp. sourozenci, s jiným členem/členy rodiny, se spolubydlícím/spolubydlícími či jinou možností. Podotázkou této otázky byl počet členů domácnosti. Nejvíce dotázaných sdílí domácnost s partnerem/partnerkou či s partnerem/partnerkou a dětmi, takových respondentů bylo 37,7%. Naopak nejméně dotázaných, pouze 4,4% respondentů sdílí domácnost s jinými členy rodiny.

Graf 4 Otázka č. 2: S kým bydlíte? Počet členů domácnosti (n=45)

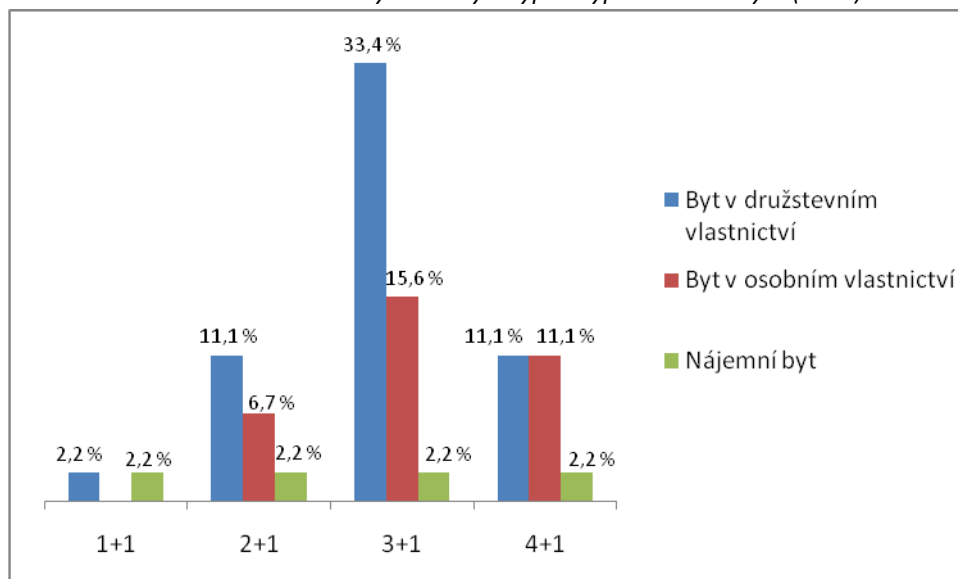


Pramen: Vlastní šetření

### 3. Bydlíte v bytě typu: 4. Typ vlastnictví bytu:

Nejvíce respondentů bydlí v družstevním bytě typu 3+1, naopak nejméně dotazovaných obývá byt typu 1+1.

**Graf 5** Otázka č. 3 + 4: Bydlíte v bytě typu? Typ vlastnictví bytu (n=45)

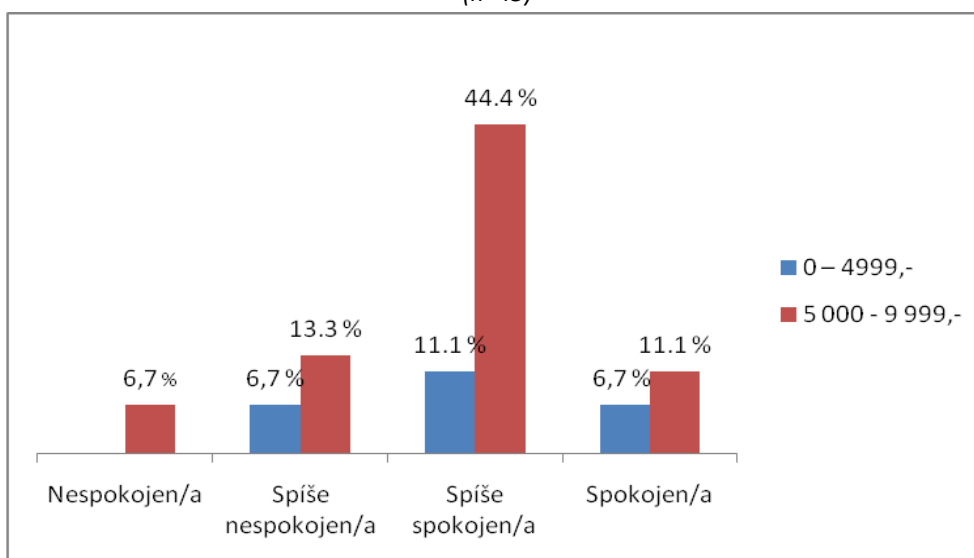


Pramen: Vlastní šetření

### 5. Jaké jsou vaše měsíční výdaje za bydlení v KČ? 6. Jak jste celkově spokojen/a s bydlením?

Spíše spokojeno je většina respondentů, jejichž měsíční výdaje jsou v rozmezí od 5 000 - 9 999,-. Celkově nelze říci, že by s vyššími náklady za bydlení klesala spokojenost s bydlením.

**Graf 6** Otázka č. 5 + 6: Jaké jsou vaše měsíční výdaje za bydlení v KČ? Jak jste celkově spokojen/a s bydlením? (n=45)

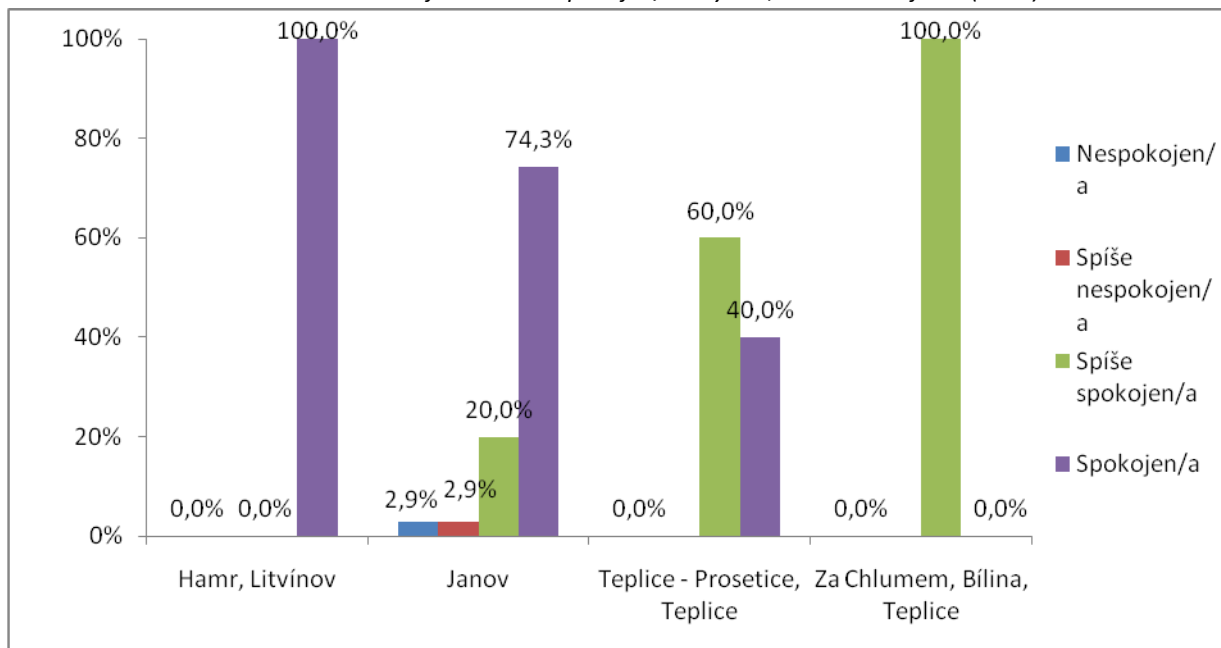


Pramen: Vlastní šetření

### 7. Jak jste spokojen/a s bytem, ve kterém žijete?

Nejvíce spokojených respondentů se nacházelo na sídlišti Janov. Zpravidla je většina respondentů spíše spokojena či spokojena.

**Graf 7** Otázka č. 7: Jak jste celkově spokojen/a s bytem, ve kterém žijete? (n=45)

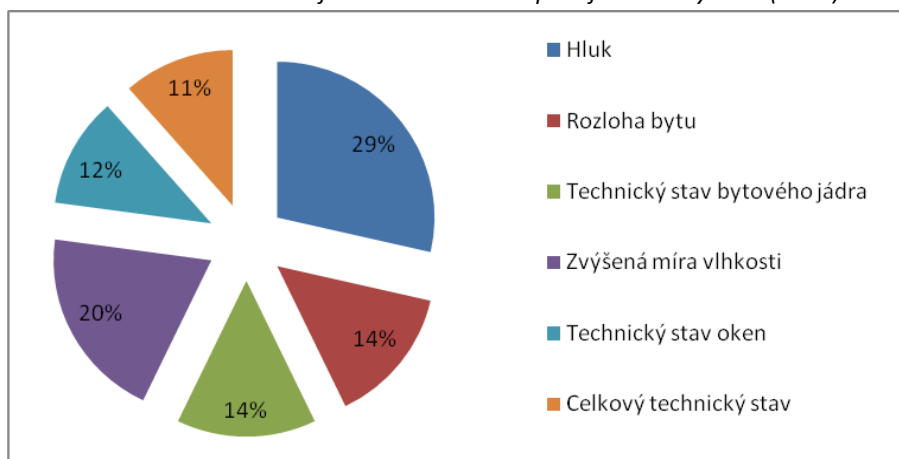


Pramen: Vlastní šetření

### 8. Co je důvodem vaší nespokojenosti s bytem?

Respondenti, kteří v otázce č. 7. odpověděli jinak než spokojen, následně odpovídali na otevřenou otázkou č. 8. Mezi nejčastěji zodpovězené důvody nespokojenosti patřil hluk, který zmínilo 29 % dotazovaných, dále míra vlhkosti, na které se shodlo 20 % respondentů. Naopak nejméně byl zmiňován celkový technický stav 11 % a technický stav oken 12 %.

**Graf 8** Otázka č. 8: Co je důvodem vaší nespokojenosti s bytem? (n=13)

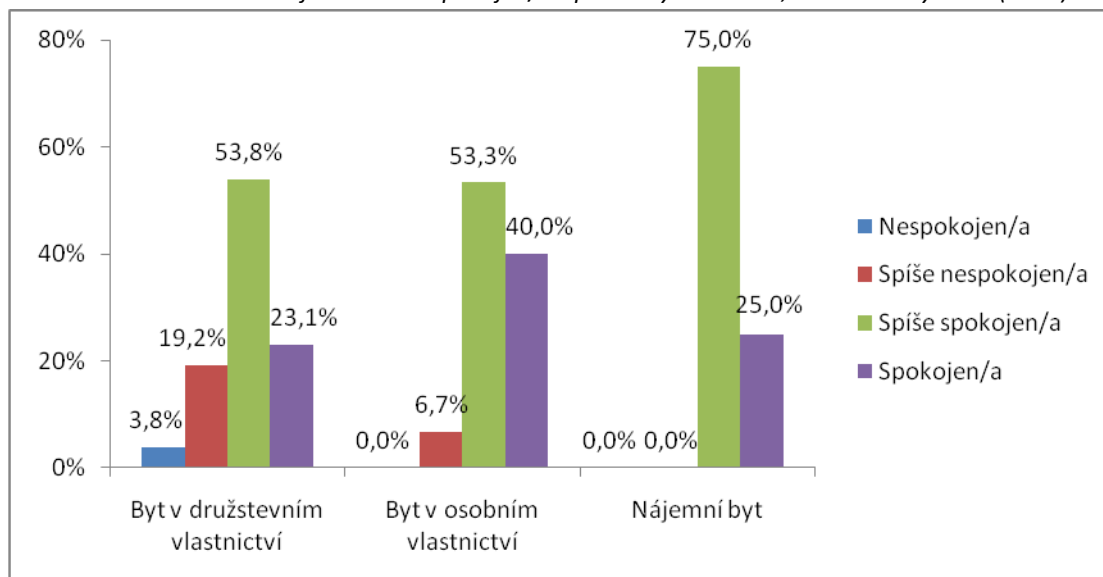


Pramen: Vlastní šetření

### 9. Jak jste celkově spokojen/a s panelovým domem, ve kterém bydlíte?

Většina respondentů je spíše spokojena či spokojena s panelovým domem. Spíše nespokojeno je 19,2 % respondentů s družstevním bytem a 6,7 % respondentů s bytem v osobním vlastnictví. Nespokojeno s panelovým domem je jen 3,8 % respondentů. Celkově jsou více spokojeni vlastníci bytu před uživateli družstevního a nájemního bytu.

**Graf 9** Otázka č. 9: Jak jste celkově spokojen/a s panelovým domem, ve kterém bydlíte? (n=45)

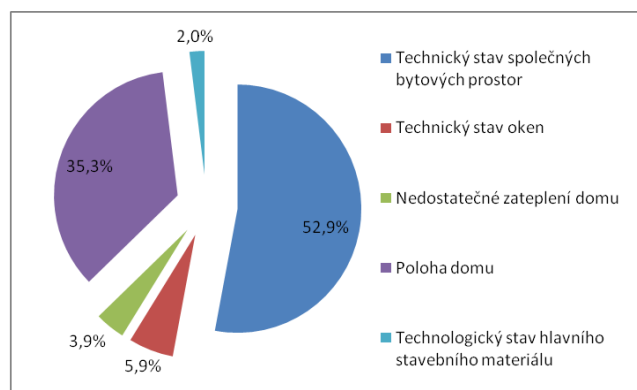


Pramen: Vlastní šetření

### 10. Co je důvodem Vaší nespokojenosti s panelovým domem?

Lidé, kteří v otázce č. 9 odpověděli jinak než spokojen, následně odpovídali na otázku č. 10. 52,9 % dotázaných je nespokojených s technickým stavem společných bytových prostor, jako jsou výtahy, chodby, schodiště či dveře. Jako druhý nejčastější důvod nespokojenosti byla zmíněna poloha domu - mimo centrum města. Nejméně si dotazovaní stěžovali na technologický stav hlavního stavebního materiálu a zateplení domu.

**Graf 10** Otázka č. 10: Co je důvodem vaší nespokojenosti s panelovým domem? (n=32)

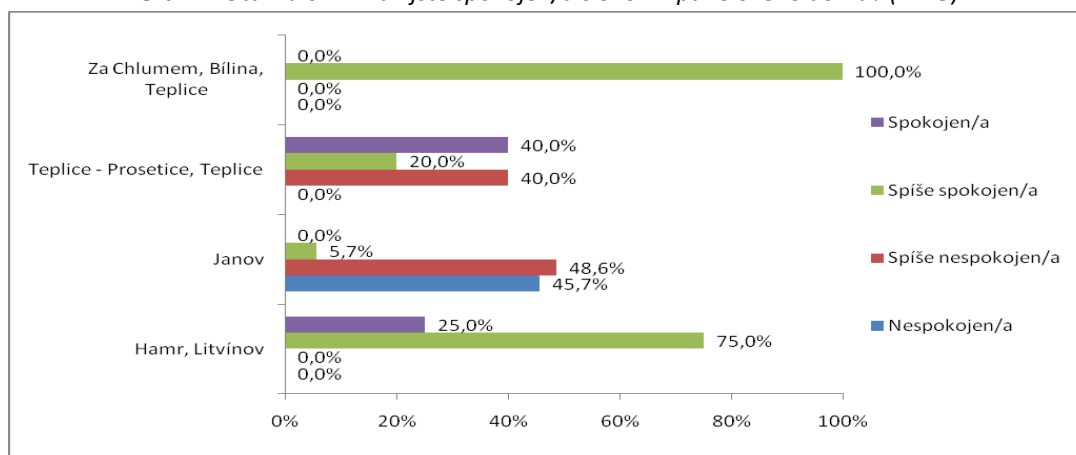


Pramen: Vlastní šetření

### 11. Jak jste spokojen/a s okolím panelového domu?

Spokojeno či spíše spokojeno je většina respondentů z lokality Za Chlumem, Teplice - Prosetice a Litvínov - Hamr. Spíše nespokojeno je 48,6 % respondentů z lokality Janov a 40 % dotazovaných z lokality Teplice - Prosetice. Nespokojeno je 45,7 % respondentů Janova.

Graf 11 Otázka č. 11: Jak jste spokojen/a s okolím panelového domu? (n=45)

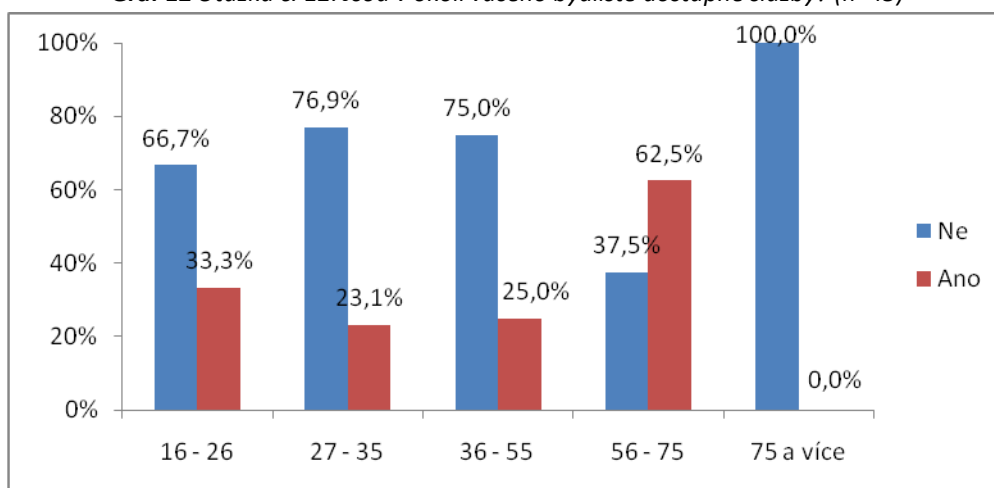


Pramen: Vlastní šetření

### 12. Jsou v okolí vašeho bydliště dostupné služby? (sportovní vyžití, kulturní vyžití, nákupní střediska)

V otázce dostupnosti služeb mohli respondenti označit možnost "Ano" či "Ne". Většina respondentů označila možnost ne. 100 % respondentů ve věku nad 75 let označilo dostupnost služeb za nedostačující, stejně odpovídalo i 76,9 % respondentů ve věku 27 - 35. Naopak většina respondentů 62,5 % ve věku od 56 - 75 označila možnost "Ano", tedy shledávají dostupnost služeb za dostačující. Celkově tedy nelze říci, že by s rostoucím věkem respondentů rostla nespokojenost s dostupností služeb v okolí bydliště.

Graf 12 Otázka č. 12: Jsou v okolí vašeho bydliště dostupné služby? (n=45)

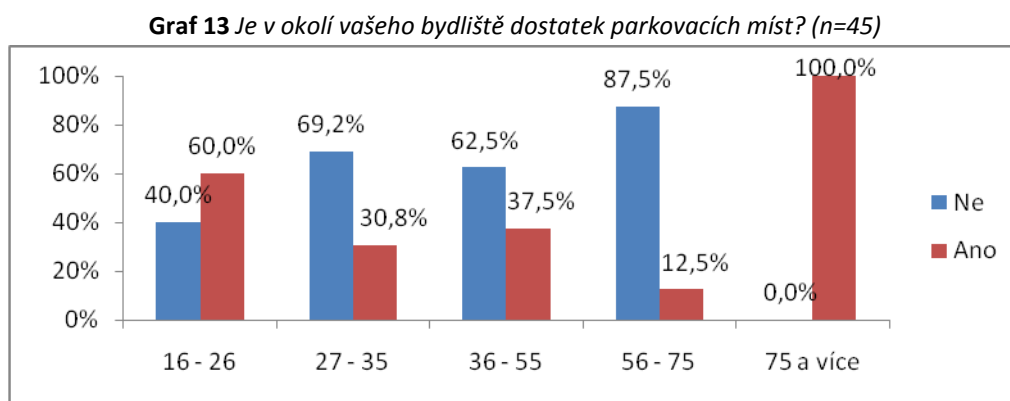


Pramen: Vlastní šetření



### Je v okolí vašeho bydliště dostatek parkovacích míst?

Nejméně chybí více parkovacích míst lidem ve věku nad 75 let 100 % a dotazovaným ve věku od 16 do 26 let 60 %, kteří označili množství parkovacích míst za dostačující. Naopak většina se dotazovaných označila možnost "Ne". Nejvíce parkovací místa chybí respondentům ve věkové skupině 56 - 75 let 87,5 %. Celkově lze říci, že lidé v produktivním věku se shodli na nedostatku parkovacích míst na sídlišti, zatímco ostatní respondenti - penzisti nad 75 let či mladí lidé do 26 let si myslí, že parkovacích míst je dostatek.



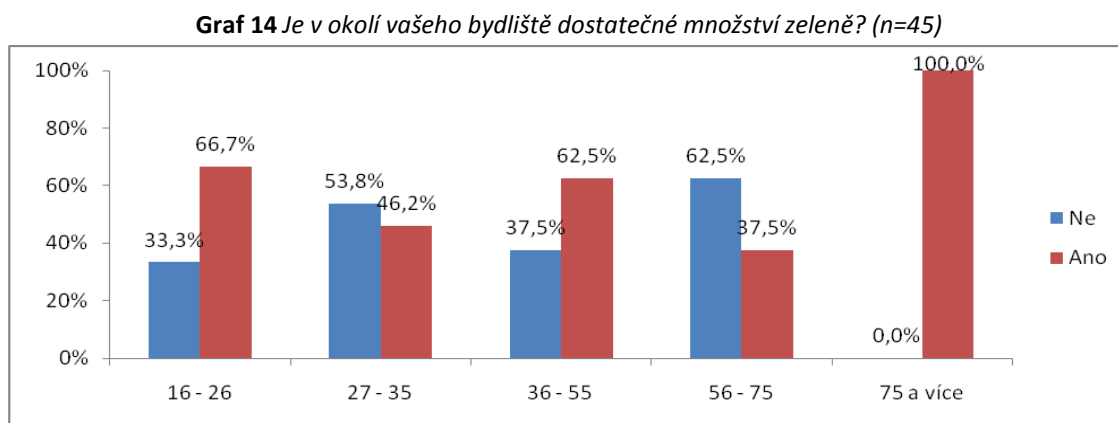
Pramen: Vlastní šetření

### Je v okolí vašeho bydliště dostatek dostupných zastávek MHD?

V této otázce se všichni respondenti shodli na dostatku zastávek MHD, bez ohledu na lokalitu, věk či pohlaví. Pouze jeden respondent ze sídliště Janov označil možnost "Ne".

### Je v okolí vašeho bydliště dostatečné množství zeleně?

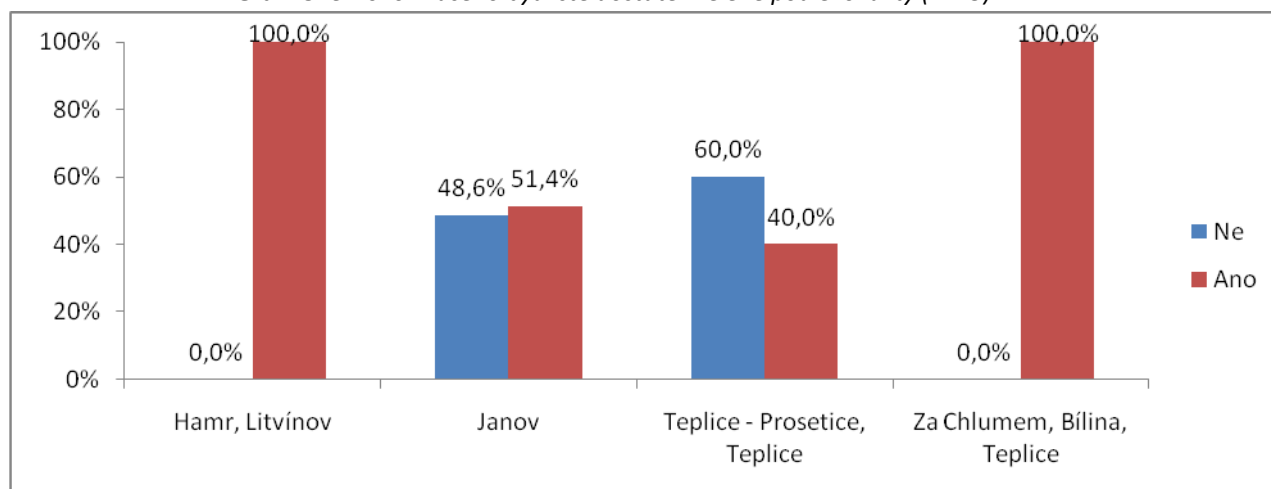
Většina respondentů shledala množství zeleně za dostatečné a to celých 55,6 %. Nejvíce je s množstvím zeleně spokojena věková skupina 75 a více 100 % a lidé od 16 do 26 let 66,7 %. Celkově nelze říci, že by mladší lidé byli více spokojeni se zelení v okolí svého bydliště, než lidé starší.



Pramen: Vlastní šetření

Při porovnání dotazu na množství zeleně a lokality bylo nejvíce nespokojených v lokalitách Teplice - Prosetice 60 % a Janov 48,6 %.

**Graf 15** Je v okolí vašeho bydliště dostatek zeleně podle lokality (n=45)

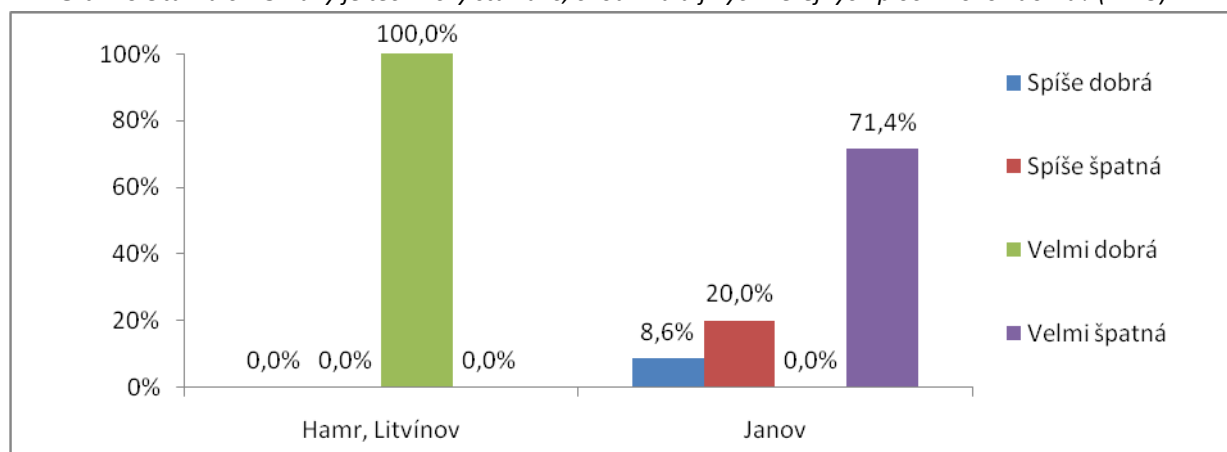


Pramen: Vlastní šetření

### 13. Jaký je technický stav ulic, chodníků a jiných veřejných ploch v okolí domu?

Pro názornou ukázkou jsem v tomto grafu použila porovnání dvou sousedních lokalit a to lokalitu Janov a Hamr. Drtivá většina respondentů 91,4 % ze sídlištního celku Janov značila technický stav za velmi špatný či špatný respondentů. Naopak ve srovnání se sousední lokalitou, kde většina dotazovaných označila technický stav ulic za velmi dobrý. Celkově můžeme říci, že technický stav ulic, chodníků a jiných veřejných ploch závisí na lokalitě, ve které se nachází.

**Graf 16** Otázka č. 13: Jaký je technický stav ulic, chodníků a jiných veřejných ploch v okolí domu? (n=45)



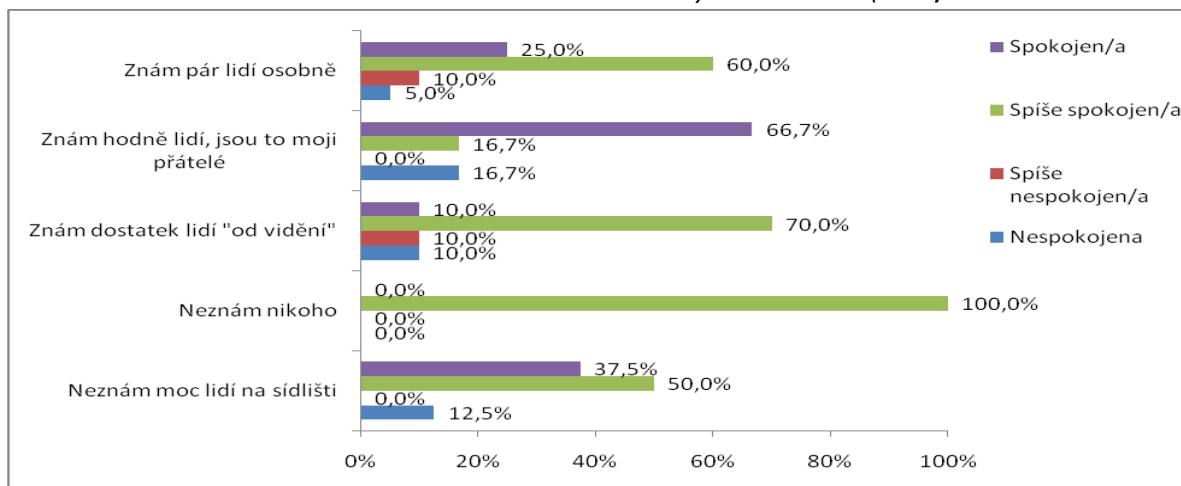
Pramen: Vlastní šetření

### 14. Jak dobře znáte obyvatele sídliště?

Většina respondentů 66,7 %, která označila tvrzení "Znám hodně lidí, jsou to moji přátelé" je se svými sousedy spokojena. Spíše spokojena je většina respondentů, kterým bylo nejbližší tvrzení "Znám pár

lidí osobně" a "Znám dostatek lidí od vidění". U těchto dvou skupin se objevilo i procento spíše nespokojených a to pro "Znám pár lidí osobně" 10 % a "Znám dostatek lidí od vidění" 10 %. Nespokojení se objevovali napříč všemi možnostmi, nejvíce nespokojených respondentů zahrnovala skupina, která upřednostňovala tvrzení "Znám hodně lidí, jsou to moji přátelé" a to 16,7 %. Celkově tedy nelze říci, že by s rostoucím podílem přátel na sídlišti rostla i spokojenost se sousedy.

**Graf 17** Otázka č. 14: Jak dobře znáte obyvatele sídliště? (n=45)

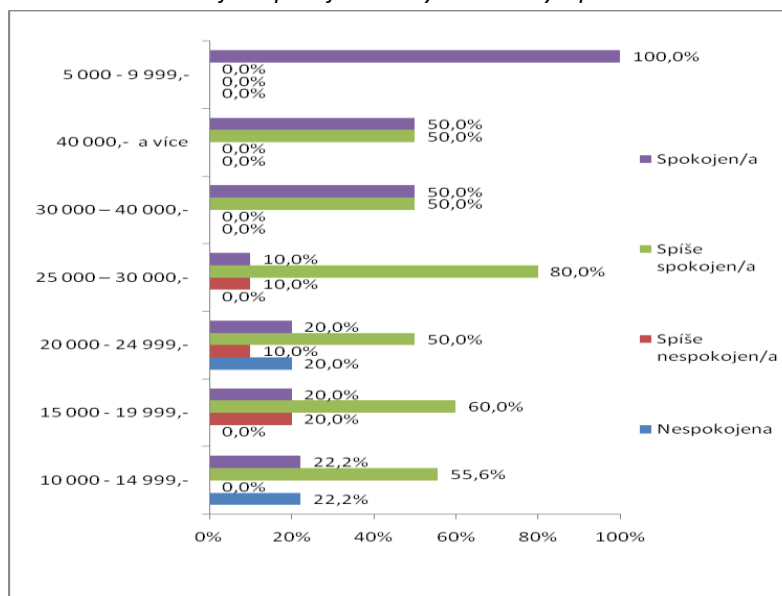


Pramen: Vlastní šetření

### 15. Jak jste spokojeni se svými sousedy v panelovém domě?

Spíše spokojeno nebo spokojena se sousedy je většina respondentů. Nespokojeno je pouze 22,2 % respondentů z příjmové skupiny 10 - 15 tis. Kč a 20 % příjmové skupiny 20 - 25 tis. Kč. Celkově nelze říci, že by s rostoucím příjmem rostla nebo klesala spokojenost se sousedy.

**Graf 18** Otázka č. 15: Jak jste spokojeni se svými sousedy v panelovém domě? (n=45)

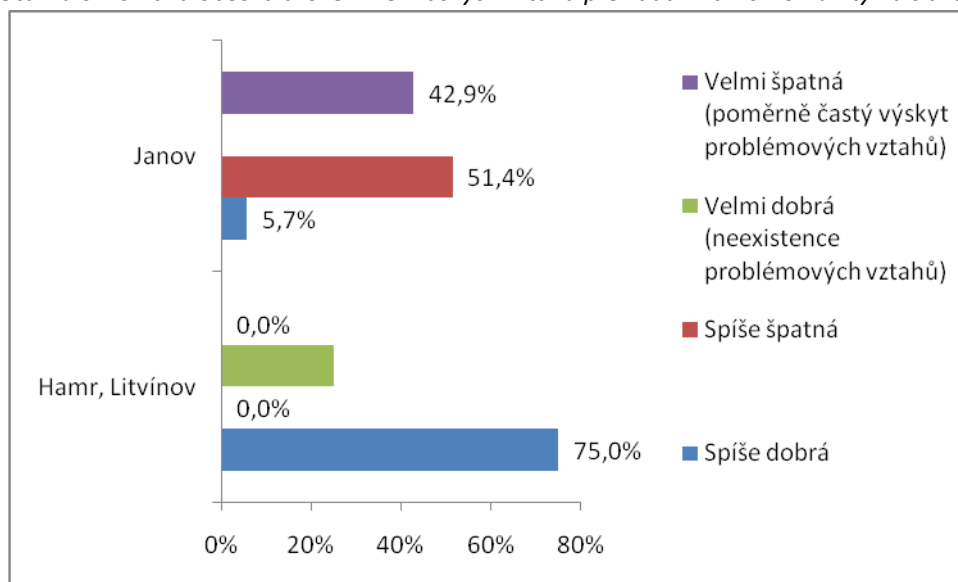


Pramen: Vlastní šetření

### 16. Jaká je obecná úroveň mezilidských vztahů v rámci komunity na sídlišti?

Pro graf jsem vybrala dvě sousedící sídliště a to sídliště Janov, kde převládá velmi špatná 42,9 % a spíše špatná úroveň 51,4 % mezilidských vztahů. Na rozdíl od sídliště Hamr, které přímo sousedí s Janovem, kde jsou respondenti spíše spokojeni 75 % či spokojeni 25 %.

**Graf 19** Otázka č. 16: Jaká obecná úroveň mezilidských vztahů převládá v rámci komunity na sídlišti? (n=45)



Pramen: Vlastní šetření

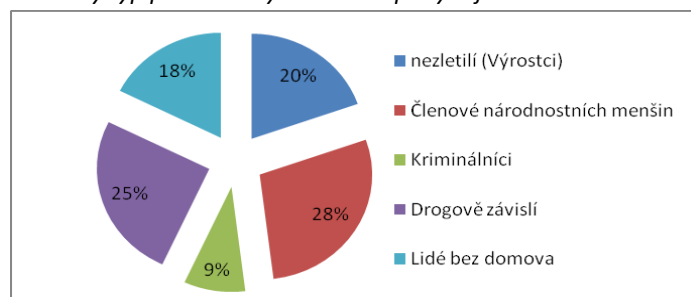
### 17. Žijí, nebo se pohybují ve Vašem domě či v rámci sídlištního celku nějaké problémové osoby? (pokračuje otázkou č.18)

V této otázce si respondenti mohli vybrat ze dvou variant a to "Ano", "Ne". 100 % dotazovaných odpovědělo na tuto otázku kladně.

### 18. O jaký typ problémových osob se jedná?

Podle respondentů se v okolí jejich bydliště pohybují zejména členové národnostních menšin 28 %, dále pak drogově závislí 25 %. Naopak pouhých 9 % odpovědělo, že se v okolí jejich domu pohybují kriminálníci.

**Graf 20** Otázka č. 18: Jaký typ problémových osob se pohybuje ve vašem domě či na sídlišti? (n=45)

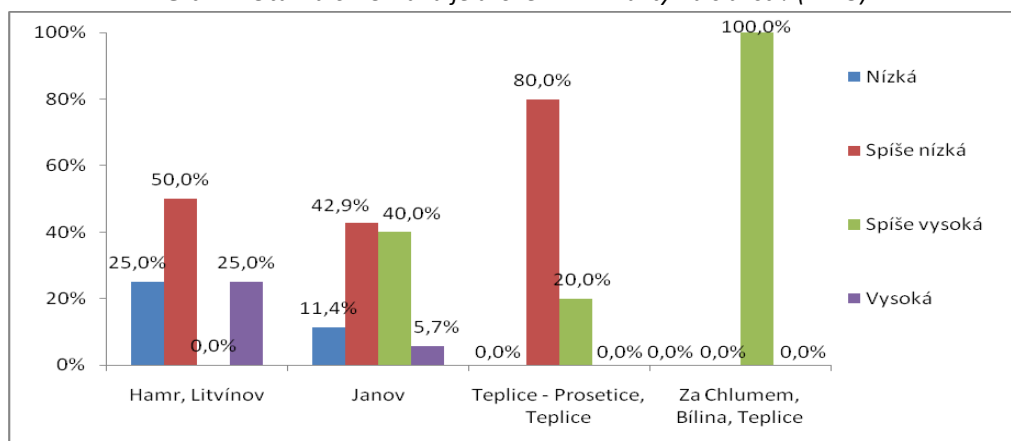


Pramen: Vlastní šetření

### 19. Jaká je úroveň kriminality na sídlišti?

V otázce kriminality na sídlišti se nejvíce respondentů bez ohledu na lokalitu přiklonilo k možnosti "Spíše nízká" 46,7 %. K nízké kriminalitě se přiklonilo 25 % dotazovaných bydlících na sídlišti Hamr a 11,4 % dotazovaných bydlících na sídlišti Janov. Naopak jako vysokou úroveň kriminality označilo 25 % obyvatel Hamru a 5,7 % obyvatel Janova.

**Graf 21** Otázka č. 19: Jaká je úroveň kriminality na sídlišti? (n=45)

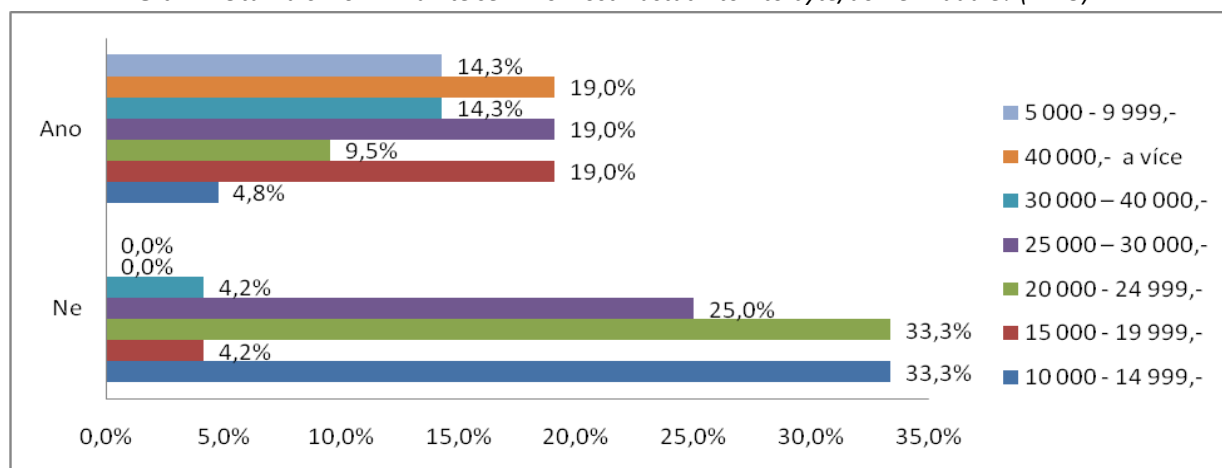


Pramen: Vlastní šetření

### 20. Přikláníte se k možnosti zůstat v tomto bytě/domě i nadále? (pokračuje otázkou č. 21)

K možnosti zůstat v tomto bytě/domě i nadále se přiklonilo 19 % respondentů s příjmem domácnosti vyšším než 40 000,-. Zůstat v nynějším bytě/domě souhlasilo stejně vysoké procento tedy 19 % dotazovaných s příjmem domácnosti v rozmezí 25 000 - 30 000,- a 15 000 - 19 000,-. Naopak nejvíce se k opuštění tohoto bytu/domu přiklánílo 33,3 % respondentů s příjmy domácnosti od 20 000 do 24 999,- a 10 000 - 14 999. Celkově tedy nelze říci, že by s rostoucím příjmem domácnosti rostlo procento respondentů, kteří nechtějí zůstat nadále v bytě či domě, který obývají.

**Graf 22** Otázka č. 20: Přikláníte se k možnosti zůstat v tomto bytě/domě i nadále? (n=45)

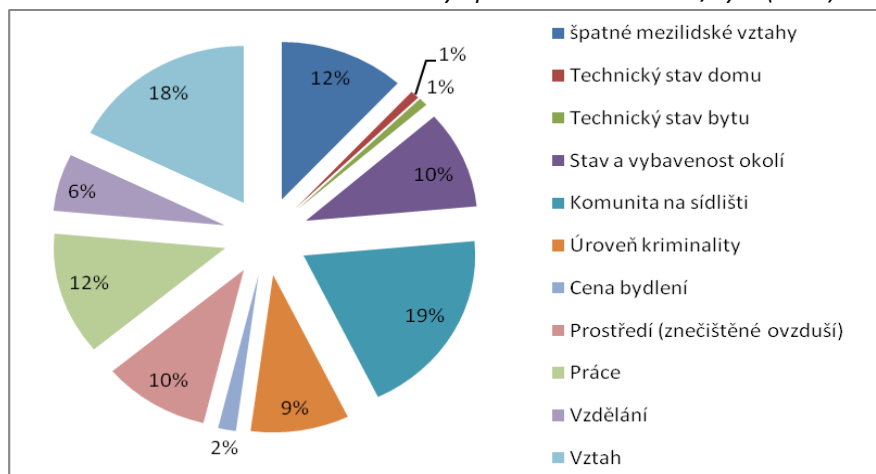


Pramen: Vlastní šetření

## 21. Uveďte důvody opuštění tohoto domu/bytu

Dotazovaní, kteří v otázce č. 20 odpověděli "Ne", následně označili důvody, které je vedou k opuštění bytu a domu. V této otázce mohli označit více možností. Většina respondentů vede k rozhodnutí opuštění bytu s komunitou na sídlišti 19 % a vztah 18 %. Naopak nejméně dotazovaných jako důvody k opuštění bytu/domu technický stav domu 1 % a technický stav bytu 1 %.

**Graf 23** Otázka č. 21: Uveďte důvody opuštění tohoto domu/bytu (n=24)

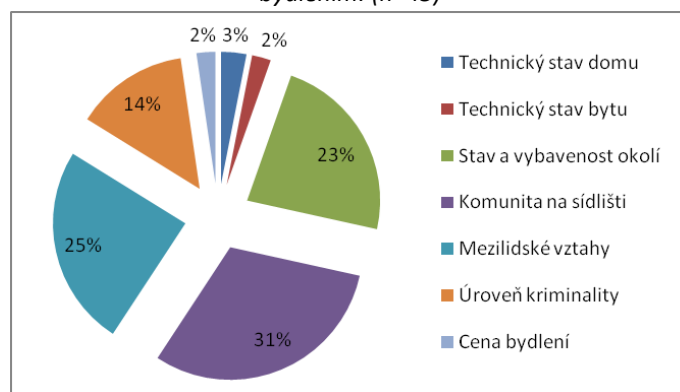


Pramen: Vlastní šetření

## 22. Uveďte hlediska, jejichž zlepšení by mělo vliv na zvýšení Vaší spokojenosti se stávajícím bydlením:

V této otevřené otázce respondenti označovali jednu či více možností. Nejvíce respondentů 31 % se shodlo, že největší vliv na jejich spokojenost s bydlením, by mělo zlepšení komunity na sídlišti. Jako další důvody se shodli na zlepšení mezilidských vztahů 25 % a stavu a vybavenosti okolí 23 %. Naopak nejmenší vliv na spokojenost s bydlením by podle respondentů měli technický stav bytu 2 % a cena bydlení 2 %.

**Graf 24** Otázka č. 22: Uveďte hlediska, jejichž zlepšení by mělo vliv na zvýšení vaší spokojenosti se stávajícím bydlením. (n=45)

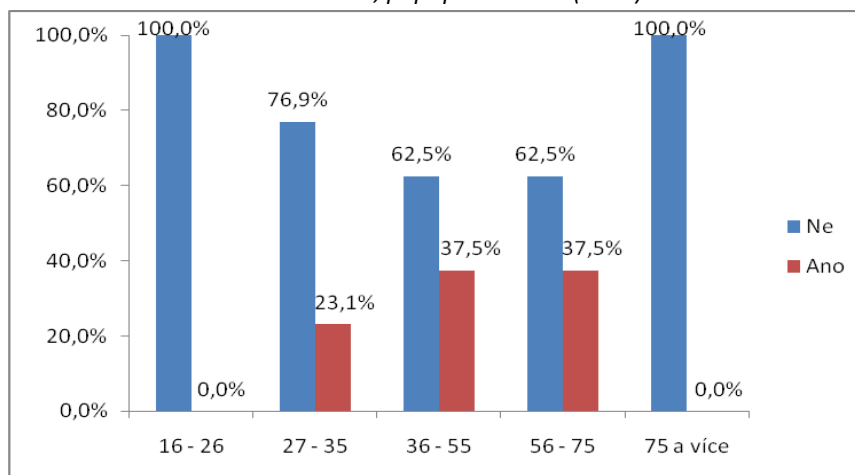


Pramen: Vlastní šetření

23. Zapojujete se nějak do procesů souvisejících s rozhodováním o rozvoji, stavu či změnách v rámci sídliště, popřípadě obce? (otázka pokračuje otázkou č. 24 a 25.)

Většina respondentů se do procesů souvisejících s rozhodováním o rozvoji, stavu či změnách v rámci sídliště, popřípadě obce nezapojuje celých 80 % respondentů. Zbýlých 20 % zahrnuje věkové skupiny 27 až 35, 36 až 55 a 56 až 75 let. Celkově smíme říci, že se zapojují osoby v produktivním věku. Mladí lidé do 26 let a penzisti nad 75 let se do rozhodovacích procesů nezapojují.

**Graf 25** Otázka č. 25: Zapojujete se nějak do procesů souvisejících s rozhodováním o rozvoji, stavu či změnách v rámci sídliště, popřípadě obce? (n=45)

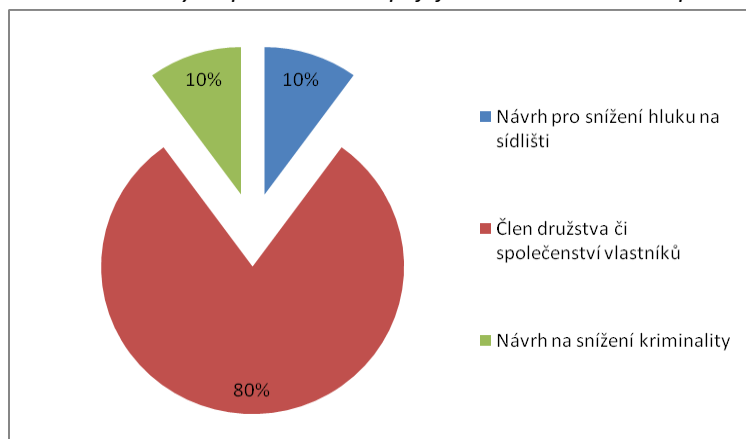


Pramen: Vlastní šetření

24. Jakým způsobem se zapojujete do rozhodovacích procesů?

Ti respondenti, jejichž odpověď na otázku č. 23 zněla "Ano", následně otevřeně odpovídalo na způsoby zapojení do rozhodovacích procesů. 80 % z nich odpovědělo, že jsou členy družstva či společenství vlastníků a zapojují se pomocí připomínek. 20 % dotázaných se na obec obrátilo s vlastními návrhy písemnou či jinou formou.

**Graf 26** Otázka č. 24: Jakým způsobem se zapojujete do rozhodovacích procesů? (n=10)

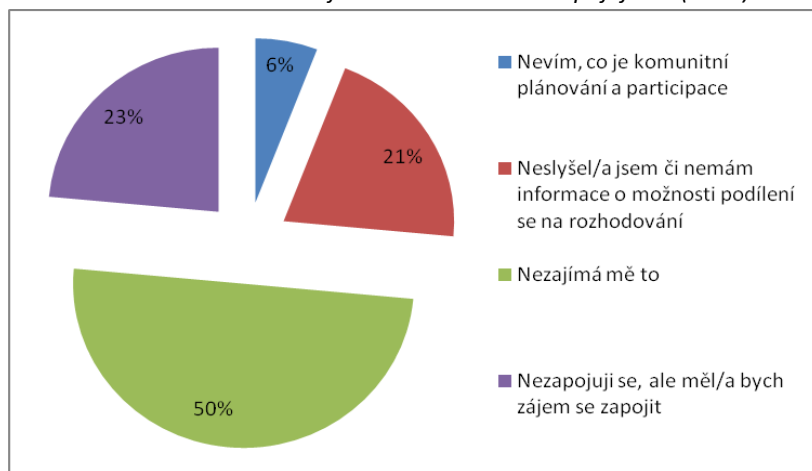


Pramen: Vlastní šetření

## 25. Z jakého důvodu se nezapojujete?

Větší procento respondentů zvolilo v otázce č. 23. možnost "Ne". Zajímalo mě tedy, proč se nezapojují do rozhodovacích procesů. Celá polovina dotazovaných označila možnost "Nezajímá mě to". Na druhou stranu jen 6 % dotazovaných nevědělo, co je komunitní plánování a participace nájemníků.

**Graf 27** Otázka č. 25: Z jakého důvodu se nezapojujete? (n=35)

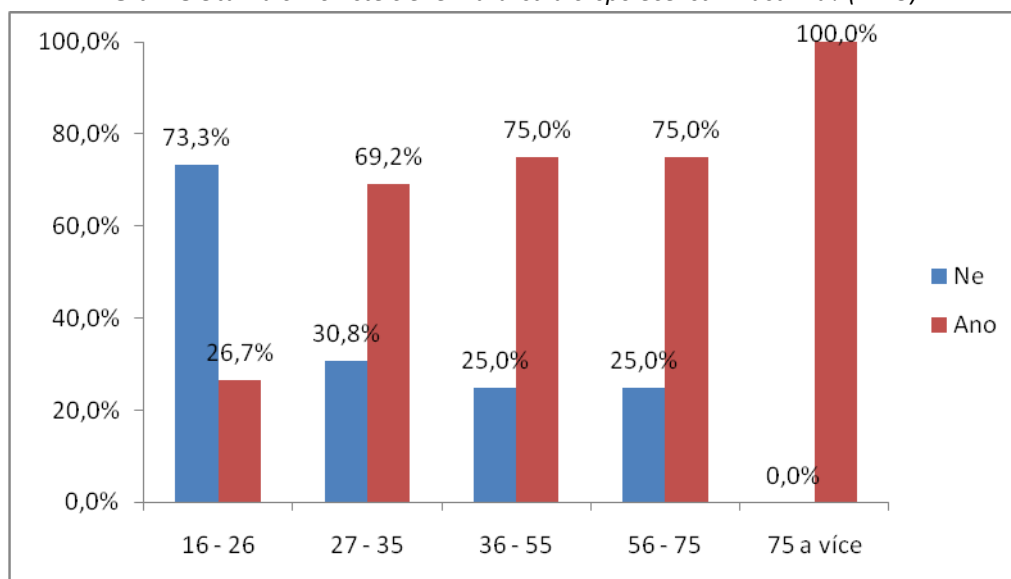


Pramen: Vlastní šetření

## 26. Jste členem bytového družstva či společenství vlastníků?

Většina respondentů je členem družstva či společenství vlastníků 57,8 %. Nejméně členů je ve věkové skupině od 16 do 26 let a to pouhých 26,7 % v dalších věkových skupinách se procento členů navyšuje. Celkově můžeme říci, že s rostoucím věkem respondentů přibývá podíl členů.

**Graf 28** Otázka č. 26: Jste členem družstva či společenství vlastníků? (n=45)



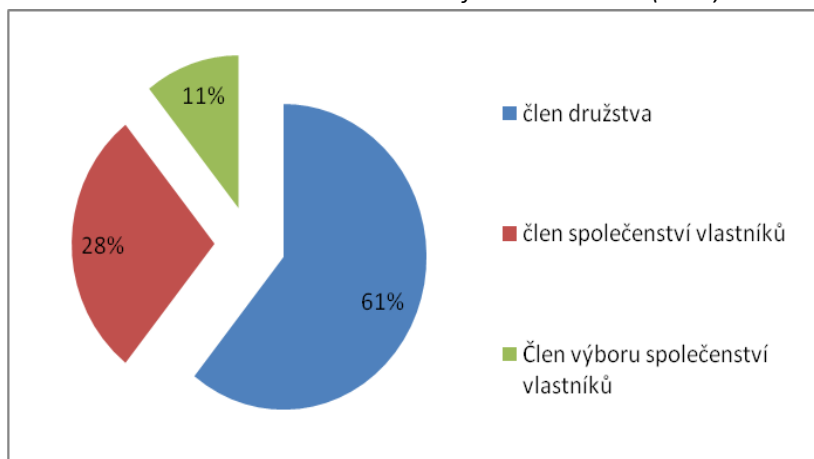
Pramen: Vlastní šetření



27. Jakou funkci zastáváte v bytovém družstvu? 28. Jakou funkci zastáváte ve společenství vlastníků?

U dotazovaných, kteří v otázce č. 26 zvolili možnost "Ano", jsem následně zjišťovala, jakou funkci zastávají v družstvu či společenství vlastníků. 61 % respondentů bylo členy družstva, 28 % členy společenství vlastníků a 11 % členy výboru společenství vlastníků.

**Graf 29** Otázka č. 27 + 28: Jakou funkci zastáváte. (n=26)

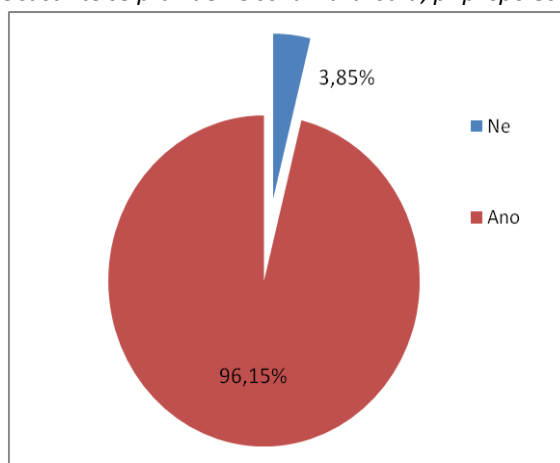


Pramen: Vlastní šetření

29. Účastníte se pravidelně schůzí družstva, příp. společenství vlastníků?

Drtivá většina členů 96,2 % družstva či společenství vlastníků se pravidelně účastní schůzí. Pouze 3,9 % dotazovaných členů se schůzí pravidelně neúčastní.

**Graf 30** Otázka č. 29: Účastníte se pravidelně schůzí družstva, příp. společenství vlastníků? (n=26)

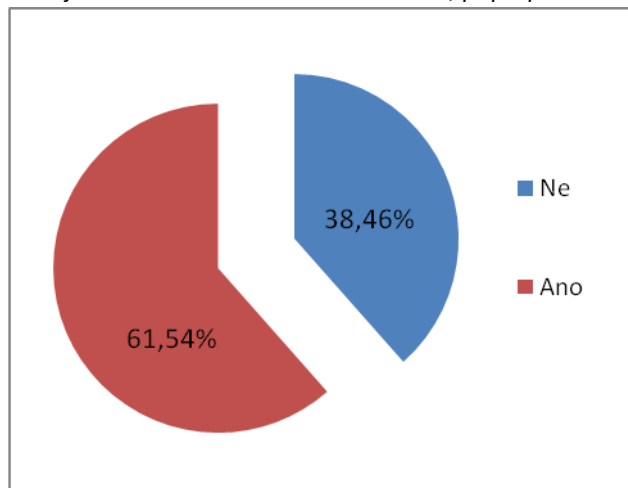


Pramen: Vlastní šetření

30. Zajímáte se aktivně o činnost družstva, příp. činnost společenství vlastníků?

61,5 % členů družstva či společenství vlastníků se aktivně zajímá o činnost družstva či společenství vlastníků.

**Graf 31** Otázka č. 30: Zajímáte se aktivně o činnost družstva, příp. společenství vlastníků? (n=26)

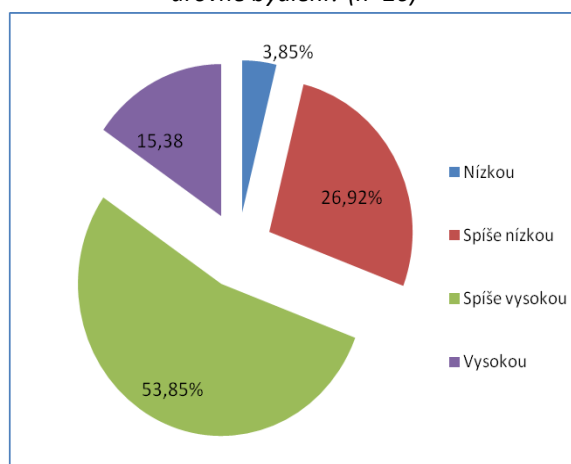


Pramen: Vlastní šetření

31. Jakou měrou dle vás činnost družstva příp. společenství vlastníků přispívá ke zlepšování úrovně bydlení?

Většina dotazovaných členů 53,9 % se shodla na tvrzení, že činnost družstva případně společenství vlastníků přispívá ke zlepšování úrovně bydlení spíše vysokou měrou. Pouhé 3,9 % členů tvrdilo, že činnost družstva či společenství vlastníků přispívá nízkou měrou ke zlepšování úrovně bydlení.

**Graf 32** Otázka č. 31: Jakou měrou dle vás činnost družstva příp. společenství vlastníků přispívá ke zlepšování úrovně bydlení? (n=26)

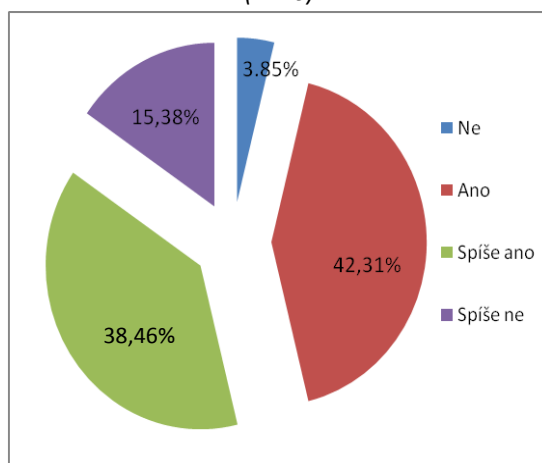


Pramen: Vlastní šetření

### 32. Má činnost družstva příp. společenství vlastníků vliv na vaši spokojenost s bydlením?

Většina dotazovaných členů družstva či společenství vlastníků tvrdí, že činnost družstva či společenství vlastníků má vliv na jejich spokojenost s bydlením 42,3 % či spíše má vliv na jejich spokojenost s bydlením 38,5 %. Pro 3,9 % dotazovaných členů nemá činnost družstva či společenství vlastníků vliv na jejich spokojenost.

**Graf 33** Otázka č. 32: Má činnost družstva příp. společenství vlastníků vliv na vaši spokojenost s bydlením? (n=26)

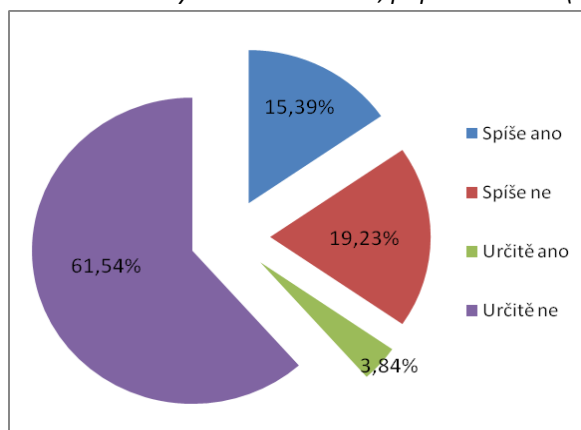


Pramen: Vlastní šetření

### 33. Myslíte si, že členství v družstvu, příp. společenství vlastníků napomáhá k obecnému zlepšování mezilidských vztahů v domě, příp. na sídlišti?

61,5 % dotazovaných členů je přesvědčeno, že členství družstvo nenapomáhá k obecnému zlepšování mezilidských vztahů v domě, případně na sídlišti. Naopak pouhé 3,8 % dotazovaných členů je přesvědčeno, že členství v družstvu či společenství vlastníků napomáhá lepším mezilidským vztahům v domě či na sídlišti.

**Graf 34** Otázka č. 33: Myslíte si, že členství v družstvu, příp. společenství vlastníků napomáhá k obecnému zlepšování mezilidských vztahů v domě, příp. na sídlišti? (n=26)



Pramen: Vlastní šetření

## 5 Závěr

V této bakalářské práci jsem si stanovila jeden hlavní cíl, a to analýzu současné sociální kultury obyvatelstva na sídlištích a vedlejší cíl, což bylo srovnání dvou na sobě nezávislých sídlišť.

K porovnání jsem si vybrala sídliště Janov a sídliště v Pelhřimově. Osobně jsem tedy dorazila do SBD Krušnohor a pobavila jsem se o problematice sídliště s předsedou stavebního bytového družstva Krušnohor panem Františkem Rybou. Stejně tak jsem dorazila do sídla SBD Pelhřimov, kde se mi poskytl rozhovor předseda družstva pan Jaroslav Zrebný. Z těchto dvou rozhovorů jsem čerpala základní informace o sídlištích a situacích s neplatiči. Dospěla jsem k velkým rozdílům. Zejména družstvo Krušnohor se potýká s krizovými situacemi na několika svých sídlištích. Zaměřila jsem proto mou práci na způsoby řešení problému s dlužníky. Takto jsem se dostala až k právním úpravám, které by bylo třeba schválit, aby se družstva mohla neplatičům a nepřizpůsobivým včas bránit. Návrhy bohužel zatím čekají na schválení vlády České republiky.

Hlavním cílem této bakalářské práce bylo analyzovat současné sociální kultury obyvatelstva na sídlištích a vlivy na její vývoj. Ke splnění tohoto cíle mi pomohlo dotazníkové šetření. Dále jsem se zabývala srovnáním dvou zdánlivě stejných bytových družstev, a to SBD Pelhřimov a SBD Krušnohor.

Dotazníkové šetření bylo pro mou bakalářskou práci stěžejní. Takto získaná data mi napomohla k formulaci hlavního cíle. Osobně jsem se dostavila na sídliště Janov, kde jsem měla možnost pobavit se s obyvateli tváří v tvář. Mohla jsem i na vlastní kůži zažít, jaké to je, žít na jednom místě s nepřizpůsobivými občany.

Podívám-li se na potvrzení či vyvrácení hypotéz, tak nemohu potvrdit, že lidé s vyššími měsíčními příjmy jsou spokojenější s bydlením v panelovém domě než lidé s nižšími příjmy. Stejně jako nemohu potvrdit tvrzení, že "Obyvatelé z domácností s vyššími příjmy jsou více spokojeni se svými sousedy než obyvatelé z domácností s nižšími příjmy." Tvrzení, které se mi dotazníkovým šetřením potvrdit podařilo je, že "činnost družstva, případně společenství vlastníků má velký vliv na spokojenost obyvatel s bydlením". Pravdou je, že velké procento členů družstva či společenství vlastníků tímto tvrzením souhlasilo.

Na otázku, zdali má velký vliv na spokojenost obyvatel komunita zdržující se na sídlišti, bych odpověděla jednoznačně ano. I když zajímavé bylo, že většina obyvatel bez ohledu na lokalitu a komunitu je se svým bydlením spíše spokojena. Hlavními aspekty jejich nespokojenosti jsou mezilidské vztahy a komunita na sídlišti. Celkem 84,4 % dotazovaných se shodlo, že úroveň mezilidských vztahů na sídlišti je špatná či spíše špatná. Na obyvatelích byla vidět únava, v nejednom

případě jsem se setkala s odmítnutím vyplnění dotazníku z důvodu otázky dlužníků a nepřizpůsobivých. Pomocí dotazníkového šetření jsem také zjistila, že 57,8 % dotazovaných jsou členové družstva či společenství vlastníků. A že tato skupina téměř jednohlasně odsouhlasila, že členství v družstvu či společenství vlastníků určitě nepomáhá zlepšit mezilidské vztahy na sídlišti. Na druhou stranu jsem se setkala s celkem velkým procentem obyvatel, kteří se nijak nezapojují do rozhodování o budoucnosti sídliště. Jako nejčastější důvod byl zmiňován překvapivě nezájem.

Když se zamyslím nad návrhy, které bych iniciovala v souvislosti se sídlištěm Janov, tak bych opakovala opatření, která SBD Krušnohor již uplatňuje. A to snížení kriminality a zajištění legislativní pomoci, kterou by se družstva mohla účinně bránit proti neplatičům. Co se týká dotazníkového šetření, zde bych podotkla, že většina obyvatel sídliště Janov byla mimo jiné nespokojena s okolím svého domu, poukazovali na rozbité ulice a chodníky i na málo zeleně.

Rozbité ulice a chodníky se dají spravit celkem rychle. Bohužel s mezilidskými vztahy to tak jednoduché není. Bohužel s mezilidskými vztahy to tak jednoduché není. Tento problém je sporné řešit, na sídlišti jsou dva tábory obyvatel, kteří nejsou schopni se dohodnout. Starousedlíci by rádi dospěli ke kompromisu, ale nově příchozí obyvatelé o tuto variantu zatím zájem neprojevili. Družstvo se snaží být nápomocné v řešení této situace všemi možnými prostředky. Avšak problém mezilidských vztahů je běh na dlouhou trať a lidé samotní si musí uvědomit, že k tomu, aby dospěli k naprosté spokojenosti s bydlením, musí táhnout za jeden provaz. Dokud bude sídliště rozděleno na dva tábory, které spolu nekomunikují, bude stále jen začarovaným kruhem.

## 6 Summary

The main aim of this bachelor's thesis is to analyze contemporary social culture of the population of housing estates and the secondary aim is to compare two different housing estates.

For the comparison I chose the Janov housing estate and the housing estate in Pelhřimov. I was talking personally with ing. František Ryba, the chairman of Housing association Krušnohor, and with Jaroslav Zrebný, the chairman of housing association in Pelhřimov, about the housing estate question. These two interviews provided me the information about the housing estates and the defaulters. Especially the Housing association Krušnohor has to deal with critical situations in their housing estates and therefore my thesis focuses on the possible ways of solving the problems with the debtors. It led me to the legal modifications which should be ratified by the government so that the housing associations could protect themselves against the debtors and the non-assimilated. All the bills are still waiting to be ratified.

The main aim was an analysis of contemporary social culture of the population of housing estates and the influence on its development. It was achieved by data collected from the questionnaire research. The other aim was the comparison of two different but apparently similar housing associations Krušnohor and Pelhřimov.

I personally visited the Janov housing estate where I had the chance to talk to its resident and to experience the atmosphere of living with the citizens who are not able to assimilate.

When I take a look at the confirmation or refutation of the hypotheses, I cannot confirm that the people with higher income are more content with living in a panel house than the people with lower income. I also cannot agree with the argument that "the residents of the households with higher income are more with their neighbours than the residents of the households with lower income". The claim that "the activities of the housing association influence the residents' satisfaction with their housing" was confirmed by the questionnaire research.

I would also say that the community of the housing estate has a great influence on the resident's contentment. Although the interesting fact is that the most of the inhabitants are content with their living without the regard to the community. The main reasons of their discontent are interpersonal relations and the community of the housing estate. 84,4% of the informants agreed that the level of the interpersonal relations in their housing estate is very bad. Some of the inhabitants refused to participate in the questionnaire research because they did not want to answer the questions concerning the debtors and the non-assimilated. From the questionnaire research I also found out that 57,8 % of the residents are the members of the housing association. This group of people also agreed that the

participation in the housing association helps to improve the relations. On the other hand I also encountered many people who do not get involved in the decision-making about the future of the housing estate. The main reason was the lack of interest.

When I think about the suggestions, which I would instigate in connection with the Janov housing estate, I would only repeat the precautions that have already been applied by the housing association Krušnohor, especially reduction of criminality and guarantee of legislative help to fight against the defaulters.

Most of the residents were also discontent with the surroundings of their houses, especially the destroyed streets and pavements and the lack of green areas. The devastated streets and pavements can be repaired very easily. Unfortunately the interpersonal relations are not so easy. The housing estate is occupied by the two groups of inhabitants that are not able to agree on anything. The old residents would like to achieve the compromise but the newcomers are not interested. The housing association tries to help by all possible means. However, the problem of interpersonal relations is the long distance run and the people themselves have to realize that in order to achieve the satisfaction they have to tug at the same rope. As long as the housing estate stays divided into two groups that are not communicating with each other the situation will not get any better.

## 7 Seznam literatury

Agora CE. *Radnice naslouchá občanům*. Měchenice, 2002

AULICKÁ, Z. *Regenerace sídlišť*. 1. vyd., Vydavatelství Výzkumného ústavu výstavby a architektury, Praha, 1993, s. 94.

Brožura Ministerstva práce a sociálních věcí Komunitní plánování – věc veřejná

BURJANEK, A. *Segregace*. Sociologický časopis/Czech Sociological Review 4, 1997, s. 423-434.

*Defining culture*, courses.ed.asu.edu [online]. "Místo neznámé", [cit 2010-02-15] dostupné na WWW <[http://courses.ed.asu.edu/margolis/spf301/definitions\\_of\\_culture.html](http://courses.ed.asu.edu/margolis/spf301/definitions_of_culture.html)>

*Definition And Scope Of Sociology*, [online]. "Místo neznámé", 1915 - [cit 2010-02-15]. dostupné na WWW <[www.oldandsold.com/articles33n/sociology-2.shtml](http://www.oldandsold.com/articles33n/sociology-2.shtml)>

*Definition of subsidized housing*, www.wchousing.org [online]. "Místo neznámé", [cit 2010-02-15] dostupné na WWW <<http://www.bchousing.org/applicants/affordable>>

*Definitions social housing*, www.allwords.com [online]. "Místo neznámé", [cit 2010-02-15] dostupné na WWW <<http://www.allwords.com/word-social+housing.html>>

*Galerie Janov*, litvinovjanov.blog.cz [online]. Litvínov [cit 2011-04-25] dostupné na WWW <<http://litvinovjanov.blog.cz/galerie/janov>>

GIDDENS, A. *Sociology*, [online]. "Místo neznámé", 1989 - [cit 2010-02-15] dostupné na WWW <<http://www.sociologyguide.com/>>

KANCELÁŘ VEŘEJNÉHO OCHRÁNCE PRÁV. *V České republice chybí sociální bydlení i zákon, který by ho upravoval*, [online] "Místo neznámé", 11.06.2009 - [cit 2010-01-31]. Dostupné na WWW:

<<http://www.ochrance.cz/dokumenty/dokument.php?back=/media/index.php&doc=1490>>

KOLEKTIV AUTORŮ. *Dějiny města Brna 2*. 1. vyd., Blok, Brno, 1973, s. 380.

LUX, M. *O spokojenosti českých občanů s užívaným bydlením*. Sociologický časopis/Czech Sociological Review 41, 2005, s. 227-252.

LUX, M., SUNEGA, P., KOSTELECKÝ, T., ČERMÁK, D., MONTAG, J. *Standardy bydlení 2004/2005: Financování bydlení a regenerace sídlišť*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2005.

MATEROVÁ, J. *Komunitní plánování sociálních služeb – metodika*. Praha: Agora Central Europe, 2004

MUCHA, I. *Sociologie základní texty*, 2. rozšířené vyd., Vydavatelství 999, Pelhřimov, 2004, s. 302. ISBN 80-86391-13-2

MUSIL, J.: *Lidé a sídliště*. 1. vyd., Svoboda, Praha, 1985, s. 336.

NEDOMOVÁ, A., BUŠTIKOVÁ, L., HERMANOVÁ, E., KOSTELECKÝ, T., VAJDOVÁ, Z., VOJTĚCHOVSKÁ, P. *Trh bydlení, jeho regionální diferenciaci a sociální souvislosti*, 1. vyd., Sociologický ústav AV ČR, Praha, 1999, s. 170

PROKEŠ, P. *Pět balíčků problémů*. Zpravodaj SBD Krušnohor 10/02, 2010, str. 9.

PROKEŠ, P. *Rozhovor s Ing. Radkou Soukupovou*. Zpravodaj SBD Krušnohor 08/01, 2008, str. 16-17.

*O lokalitě Litvínov*, www.socialni-zaclenovani.cz [online]. Praha, [cit. 2011-01-13] dostupné na WWW <<http://www.socialni-zaclenovani.cz/litvinov/o-lokalite>>



RYBA, F. *Krušnohor iniciuje legislativní změny*. Zpravodaj SBD Krušnohor 09/06, 2009, str. 6.

STARÁ, A. *Státní dotace na nové sociální bydlení bude až 500 tisíc korun na byt*, MF [online]. 2009, srpen. [cit 2010-01-31] dostupné na WWW <http://www.realit.cz/aktualita/statni-dotace-na-nove-socialni-bydleni-bude-az-500-tisic-korun-na-byt>

*Social culture*, orvillejenkins.com [online]. "Místo neznámé", 1994 - 2004 - [cit 2010-02-15] dostupné na WWW <<http://orvillejenkins.com/whatisculture/cogandsocialcul.html>>

*Sociology*, www.merriam-webster.com/dictionary/sociology [online]. "Místo neznámé", cit 2010-02-15] Dostupné na WWW < <http://www.merriam-webster.com/dictionary/sociology>>

*Systém prostupného bydlení v Litvínově*, www.socialni-zaclenovani.cz [Online]. Ústí nad Labem, [cit. 2011-01-25] dostupné na WWW <http://www.socialni-zaclenovani.cz/dokumenty/setkani-se-zast-samosprav-ustec-kr-9-12-2010>

TOMÍČKOVÁ, V. *Co je to sociální bydlení*, Tiscali [online]. "Místo neznámé", 2008 - [cit 2010-01-31]. Dostupné na WWW <[http://tiscali.cz/bydl/bydl\\_center\\_071120.1024023.html](http://tiscali.cz/bydl/bydl_center_071120.1024023.html)>

VANÍČEK, V. *O podnětech Krušnohoru se jedná na celostátní úrovni*. Zpravodaj SBD Krušnohor 10/02, 2010, str. 8-9.

Výpisky z exkurze předmětu Bytového družstevnictví.

## 8 Seznam grafů

|  |    |
|--|----|
| Graf 1 Index cen bytů (realizované ceny, 1999 - pol. 2008, v %, 2000=100).....   | 16 |
| Graf 2 Regionální rozdíly v cenách bytů.....   | 17 |
| Graf 3 Otázka č. 1: Bydlíte v panelovém domě? V jaké lokalitě? (n=45).....   | 51 |
| Graf 4 Otázka č. 2: S kým bydlíte? Počet členů domácnosti (n=45).....  | 51 |
| Graf 5 Otázka č. 3 + 4: Bydlíte v bytě typu? Typ vlastnictví bytu (n=45).....  | 52 |
| Graf 6 Otázka č. 5 + 6: Jaké jsou vaše měsíční výdaje za bydlení v KČ? Jak jste celkově spokojen/a s bydlením? (n=45).....   | 52 |
| Graf 7 Otázka č. 7: Jak jste celkově spokojen/a s bytem, ve kterém žijete? (n=45).....   | 53 |
| Graf 8 Otázka č. 8: Co je důvodem vaší nespokojenosti s bytem? (n=13).....   | 53 |
| Graf 9 Otázka č. 9: Jak jste celkově spokojen/a s panelovým domem, ve kterém bydlíte? (n=45).....  | 54 |
| Graf 10 Otázka č. 10: Co je důvodem vaší nespokojenosti s panelovým domem? (n=32).....   | 54 |
| Graf 11 Otázka č. 11: Jak jste spokojen/a s okolím panelového domu? (n=45).....  | 55 |
| Graf 12 Otázka č. 12: Jsou v okolí vašeho bydliště dostupné služby? (n=45).....  | 55 |
| Graf 13 Je v okolí vašeho bydliště dostatek parkovacích míst? (n=45).....  | 56 |
| Graf 14 Je v okolí vašeho bydliště dostatečné množství zeleně? (n=45).....   | 56 |
| Graf 15 Je v okolí vašeho bydliště dostatek zeleně podle lokality (n=45).....  | 57 |
| Graf 16 Otázka č. 13: Jaký je technický stav ulic, chodníků a jiných veřejných ploch v okolí domu? (n=45).....   | 57 |
| Graf 17 Otázka č. 14: Jak dobře znáte obyvatele sídliště? (n=45).....  | 58 |
| Graf 18 Otázka č. 15: Jak jste spokojeni se svými sousedy v panelovém domě? (n=45).....  | 58 |
| Graf 19 Otázka č. 16: Jaká obecná úroveň mezilidských vztahů převládá v rámci komunity na sídlišti? (n=45).....  | 59 |
| Graf 20 Otázka č. 18: Jaký typ problémových osob se pohybuje ve vašem domě či na sídlišti? (n=45).....   | 59 |
| Graf 21 Otázka č. 19: Jaká je úroveň kriminality na sídlišti? (n=45).....  | 60 |
| Graf 22 Otázka č. 20: Přikláníte se k možnosti zůstat v tomto bytě/domě i nadále? (n=45).....  | 60 |
| Graf 23 Otázka č. 21: Uvedte důvody opuštění tohoto domu/bytu (n=24).....  | 61 |
| Graf 24 Otázka č. 22: Uvedte hlediska, jejichž zlepšení by mělo vliv na zvýšení vaší spokojenosti se stávajícím bydlením. (n=45).....  | 61 |
| Graf 25 Otázka č. 25: Zapojujete se nějak do procesů souvisejících s rozhodováním o rozvoji, stavu či změnách v rámci sídliště, popřípadě obce? (n=45).....                      | 62 |
| Graf 26 Otázka č. 24: Jakým způsobem se zapojujete do rozhodovacích procesů? (n=10).....   | 62 |
| Graf 27 Otázka č. 25: Z jakého důvodu se nezapojujete? (n=35).....   | 63 |
| Graf 28 Otázka č. 26: Jste členem družstva či společenství vlastníků? (n=45).....  | 63 |
| Graf 29 Otázka č. 27 + 28: Jakou funkci zastáváte. (n=26).....   | 64 |
| Graf 30 Otázka č. 29: Účastníte se pravidelně schůzí družstva, příp. společenství vlastníků? (n=26).....   | 64 |
| Graf 31 Otázka č. 30: Zajímáte se aktivně o činnost družstva, příp. společenství vlastníků? (n=26).....  | 65 |
| Graf 32 Otázka č. 31: Jakou měrou dle vás činnost družstva příp. společenství vlastníků přispívá ke zlepšování úrovně bydlení? (n=26).....                                       | 65 |
| Graf 33 Otázka č. 32: Má činnost družstva příp. společenství vlastníků vliv na vaši spokojenost s bydlením? (n=26).....  | 66 |
| Graf 34 Otázka č. 33: Myslíte si, že členství v družstvu, příp. společenství vlastníků napomáhá k obecnému zlepšování mezilidských vztahů v domě, příp. na sídlišti? (n=26)..... | 66 |

## 9 Seznam příloh

|   |    |
|---|----|
| Příloha č. 1 - Dotazník .....                         | 77 |
| Příloha č. 2 - Sídliště Pelhřimov, ulice Pražská..... | 80 |
| Příloha č. 3 - Sídliště Janov, ulice Hamerská.....    | 81 |

## Příloha č. 1 Dotazník

# Výzkum sociologického složení obyvatelstva na sídlištích a jejich spokojenosti s bydlením

### 1. Bydlíte v panelovém domě?

Ano  
Ne

### Bydlíte na sídlišti:

Janov  
Jiné

### 2. Bydlíte:

sám/sama  
s partnerem/partnerkou (manželem/manželkou)  
s partnerem/partnerkou a dětmi  
s rodiči, příp. sourozenci  
s jiným členem/členy rodiny  
se spolubydlícím/spolubydlícími  
Jiné:

### Počet osob v domácnosti (vypište číslo):

### 3. Bydlíte v bytě typu:

1+1  
2+1  
3+1  
4+1  
Jiné:

### 4. Typ vlastnictví bytu:

Byt v osobním vlastnictví  
Byt v družstevním vlastnictví  
Nájemní byt  
Jiné:

### 5. Jaké jsou vaše měsíční výdaje za bydlení v KČ?

0 – 4999,-  
5 000 - 9 999,-  
10 000 - 14 999,-  
15 000 - 19 999,-  
20 000,- a více

### 6. Jak jste celkově spokojen/a s bydlením?

Spokojen/a  
Spíše spokojen/a  
Spíše nespokojen/a  
Nespokojen/a

### 7. Jak jste spokojen/a s bytem, ve kterém žijete? (Označíte-li první možnost, pokračujte otázkou č.9)

Spokojen/a  
Spíše spokojen/a  
Spíše nespokojen/a  
Nespokojen/a

### 8. Co je důvodem vaší nespokojenosti s bytem?

Celkový technologický stav  
Technologický stav bytového jádra

Technologický stav oken  
Zvýšená míra vlhkosti  
Rozloha bytu  
Hluk  
Cena bytu  
Jiné:

**9. Jak jste celkově spokojen/a s panelovým domem, ve kterém bydlíte?** (Označíte-li první možnost, pokračujte otázkou č. 11.)

Spokojen/a  
Spíše spokojen/a  
Spíše nespokojen/a  
Nespokojen/a

**10. Co je důvodem Vaší nespokojenosti s panelovým domem?**

Technologický stav společných domovních prostor (schodiště, chodby, výtahy, dveře, apod.)

Technologický stav oken  
Nedostatečné zateplení domu  
Poloha domu (mimo centrum, infrastruktura, město apod.)  
Technologický stav hlavního stavebního materiálu  
Jiné:

**11. Jak jste spokojen/a s okolím panelového domu?**

Spokojen/a  
Spíše spokojen/a  
Spíše nespokojen/a  
Nespokojen/a

**12. Jsou v okolí vašeho bydliště dostupné služby?** (školy, nákupní střediska, sportovní vyžití, kulturní vyžití)

Ano  
Ne

**Je v okolí vašeho bydliště dostatek parkovacích míst?**

Ano  
Ne

**Je v okolí vašeho bydliště dostatek dostupných zastávek MHD?**

Ano  
Ne

**Je v okolí vašeho bydliště dostatečné množství zeleně?** (Parky, lesy, louky, stromy)

Ano  
Ne

**13. Jaký je technický stav ulic, chodníků a jiných veřejných ploch v okolí domu?**

Velmi dobrá  
Spíše dobrá  
Spíše špatná  
Velmi špatná

**14. Jak dobře znáte obyvatele sídliště?** (Označte tvrzení, které je vám nejbližší)

Znám hodně lidí, jsou to moji přátelé  
Znám pár lidí osobně  
Znám dostatek lidí "od vidění"  
Neznám moc lidí na sídlišti  
Neznám nikoho

**15. Jak jste spokojeni se svými sousedy v panelovém domě?**

Spokojen/a  
Spíše spokojen/a

Spíše nespokojen/a  
Nespokojena

**16. Jaká je obecná úroveň mezilidských vztahů v rámci komunity na sídlišti? (Označte tvrzení, které je vám nejbližší.)**

Velmi dobrá (neexistence problémových vztahů)  
Spíše dobrá  
Spíše špatná  
Velmi špatná (poměrně častý výskyt problémových vztahů)

**17. Žijí, nebo se pohybují ve Vašem domě, či v rámci sídlištního celku nějaké problémové osoby? (Zvolíte-li odpověď "Ne" pokračujte otázkou č. 17.)**

Ano  
Ne

**18. O jaký typ problémových osob se jedná?**

Lidé bez domova  
Drogově závislí  
Nezletilí (výrostci)  
Členové národnostních menšin  
Kriminálníci  
Jiné:

**19. Jaká je úroveň kriminality na sídlišti?**

Nízká  
Spíše nízká  
Spíše vysoká  
Vysoká

**20. Přikláníte se k možnosti zůstat v tomto bytě/domě i nadále? (Zvolíte-li možnost "Ano", pokračujte otázkou č. 22.)**

Ano  
Ne

**21. Uveďte důvody opuštění tohoto domu/bytu?**

Technologický stav domu  
Technologický stav bytu  
Stav vybavenosti okolí  
Špatné mezilidské vztahy  
Komunita na sídlišti  
Úroveň kriminality  
Cena bydlení  
Prostředí (znečištěné ovzduší, hluk)  
Práce  
Vzdělání  
Vztah (Partner)  
Jiné:

**22. Uveďte hlediska, jejichž zlepšení by mělo vliv na zvýšení Vaší spokojenosti se stávajícím bydlením:**

Technický stav domu  
Technický stav bytu  
Stav a vybavenost okolí  
Mezilidské vztahy  
Komunita na sídlišti  
Úroveň kriminality  
Cena bydlení  
Jiné:

**23. Zapojujete se nějak do procesů souvisejících s rozhodováním o rozvoji, stavu či změnách v rámci sídliště, popřípadě obce?** (např. v rámci bytového družstva, komunitní plánování či jiný druh participace nájemníků) Zvolíte-li možnost "Ne", pokračujte otázkou č. 25.

Ano

Ne

**24. Jakým způsobem se zapojujete do rozhodovacích procesů?**

**25. Z jakého důvodu se nezapojujete?**

Nevím, co je komunitní plánování a participace

Neslyšel/a jsem či nemám informace o možnosti podílení se na rozhodování

Nezajímá mě to

Nezapojuji se, ale měl/a bych zájem se zapojit

Jiné:

**26. Jste členem bytového družstva či společenství vlastníků?** (Zvolíte-li možnost "Ne", přejděte na otázku č.

34)

Ano

Ne

**27. Jakou funkci zastáváte v bytovém družstvu?** *Vyplňují pouze členové bytového družstva*

Člen

Člen představenstva

Člen dozorčí rady

Místopředseda bytového družstva

Předseda bytového družstva

Jiné:

**28. Jakou funkci zastáváte ve společenství vlastníků?** *Vyplňují pouze členové společenství vlastníků*

Člen

Člen výboru společenství vlastníků

Jiné:

**29. Účastníte se pravidelně schůzí družstva, příp. společenství vlastníků?**

Ano

Ne

**30. Zajímáte se aktivně o činnost družstva, příp. činnost společenství vlastníků?**

Ano

Ne

**31. Jakou měrou dle vás činnost družstva příp. společenství vlastníků přispívá ke zlepšování úrovně bydlení?**

Vysokou

Spíše vysokou

Spíše nízkou

Nízkou

**32. Má činnost družstva příp. společenství vlastníků vliv na vaši spokojenost s bydlením?**

Ano

Spíše ano

Spíše ne

Ne

**33. Myslíte si, že členství v družstvu, příp. společenství vlastníků napomáhá k obecnému zlepšování mezilidských vztahů v domě, příp. na sídlišti?**

Určitě ano

Spíše ano

Spíše ne

Určitě ne

**34. Pohlaví respondenta:**

Muž

Žena

**35. Věk respondenta:**

0-15

16-26

27-35

36-55

56-75

75 a více

**36. Celkové hrubé měsíční příjmy domácnosti v Kč:**

0 - 4 999,-

5 000 - 9 999,-

10 000 - 14 999,-

15 000 - 19 999,-

20 000 - 24 999,-

25 000 – 30 000,-

30 000 – 40 000,-

40 000,- a více



**Příloha č. 2 Sídliště Pelhřimov, ulice Pražská**



Pramen : Vlastní šetření

**Příloha č. 3 Sídliště Janov, ulice Hamerská**



Pramen: [litvinovjanov.blog.cz](http://litvinovjanov.blog.cz)