

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI

Přírodovědecká fakulta

Katedra geografie

Bc. Veronika Dohnalová

**GEOGRAFICKÉ PARAMETRY BYDLENÍ NA ÚZEMÍ MĚSTA PŘEROVA
A JEJICH HODNOCENÍ PRO KONCEPCI MĚSTSKÉ BYTOVÉ POLITIKY**

Diplomová práce

Vedoucí práce: Doc. RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph.D.

Olomouc 2014

Bibliografický záznam

- Autor (osobní číslo):** Bc. Veronika Dohnalová (R100735)
- Studijní obor:** Regionální geografie
- Název práce:** Geografické parametry bydlení na území města Přerova a jejich hodnocení pro koncepci městské bytové politiky
- Title of thesis:** The geographical parameters of housing in Přerov and their evaluation for conception of municipal housing policy
- Vedoucí práce:** doc. RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph. D.
- Rozsah práce:** 85 stran, 5 vázaných příloh
- Abstrakt:** Cílem diplomové práce bylo provést geografickou analýzu bydlení na území města Přerova v intercenzálních obdobích posledních sčítání po roce 1989. Práce je rozdělena do dvou částí. V úvodní- teoretické části je popsáno bydlení jako statek na ekonomickém trhu, jeho funkce, vývoj a specifika. Druhá část práce je věnována trhu bydlení na území města Přerova - jeho vývoji po roce 1989 i současné situaci. Součástí je také komplexní geografická charakteristika sledovaného území. Samotnou kapitolou je pak vyhodnocení dotazníkového šetření mezi občany města.
- Klíčová slova:** bydlení, bytová politika, město Přerov
- Abstract:** The intention of this thesis was to perform geographic analysis of housing in Přerov in intercensal periods of last census after 1989. The thesis is divided into two parts. In the introductory-theoretical part the housing is being described as an estate in the economic market, its functions, development and specifics. The second part is devoted to the housing market in Přerov - its evolution since 1989 and the current situation. It also includes a complex geographical characteristic of the studied area. A separate chapter is an evaluation of a questionnaire survey survey which was filled in by citizens of the town.
- Keywords:** housing, housing policy, town Přerov

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem zadanou diplomovou práci vypracovala samostatně, pod vedením Doc. RNDr. Zdeňka Szczyrby, Ph.D. a všechny zdroje, z nichž jsem čerpala, jsem uvedla do seznamu použité literatury.

Olomouc 19. 1. 2014

.....

podpis

Poděkování

Ráda bych tímto poděkovala především vedoucímu diplomové práce, panu doc. RNDr. Zdeňku Szczyrbovi, Ph.D., za odborný dohled, cenné rady, ochotu a trpělivost při zpracování této práce.

Mé poděkování za podporu, toleranci a pomoc při distribuci dotazníkového šetření rovněž patří mé rodině, především pak mému manželovi Petrovi.

Nemohou zde chybět ani zaměstnanci Magistrátu města Přerova. Z jejich řad si mé poděkování za užitečnou pomoc zaslouží zejména pánové Petr Matula (oddělení investic a technické správy), Mgr. Jiří Janalík (oddělení územního plánování) a paní Ing. Jana Pivodová (někdejší zaměstnankyně zabývající se marketingem a propagací). Rovněž děkuji Mgr. et Mgr. Janu Rájovi (VŠLG) za pomoc při distribuci dotazníkového šetření. A vůbec všem respondentům za jejich názory v dotazníkovém šetření.

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Veronika MRUGALOVÁ**
Osobní číslo: **R100735**
Studijní program: **N1301 Geografie**
Studijní obor: **Regionální geografie**
Název tématu: **Geografické parametry bydlení na území města Přerova
a jejich hodnocení pro koncepci městské bytové politiky**
Zadávající katedra: **Katedra geografie**

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

Cílem diplomové práce je provést geografickou analýzu bydlení v územní struktuře města Přerova, a to v intercenzálních obdobích posledních sčítání po roce 1989. Autorka využije všech dostupných a geograficky relevantních ukazatelů bydlení s cílem formulovat dynamiku změn sektoru bydlení v Přerově po roce 1989. Ve své práci se zaměří na koncept intraurbánních struktur. Současně budou výstupy z provedených dílčích analýz konzultovány s praxí hlavních aktérů pohybujících se na městském trhu bydlení (město, bytové družstvo ad.) a potřeb městského obyvatelstva tak, aby bylo možné stanovit hlavní priority koncepce městské bytové politiky. K tomu autorka využije spektrum technik kvantitativních i kvalitativních metod pro sběr měkkých dat (dotazník, řízené rozhovory). V závěru bude provedena diskuse k výsledkům a budou formulovány konkrétní závěry.

Rozsah grafických prací: Podle potřeb zadání
Rozsah pracovní zprávy: 20 000 - 24 000 slov
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

SÝKORA, L.: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, Praha, 2002.

LUX, M. a kol.: Bydlení- věc veřejná. Sociologické Nakladatelství, Praha, 2002.

POLÁKOVÁ, O. a kol.: Bydlení a bytová politika. Ekopress, s. r. o., Praha, 2006.

ANDERSSON, A. E., PETTERSON, L., STRÖMQUIST, U.: European Metropolitan Housing Markets. Springer-Verlag, Berlin, 2007.

Vedoucí diplomové práce: **Doc. RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph.D.**
Katedra geografie

Datum zadání diplomové práce: **1. prosince 2010**

Termín odevzdání diplomové práce: **10. dubna 2012**

L.S.

Prof. RNDr. Juraj Ševčík, Ph.D.
děkan

Doc. RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph.D.
vedoucí katedry

V Olomouci dne 1. prosince 2010

OBSAH

1 ÚVOD.....	8
2 CÍLE PRÁCE, ZDROJE DAT A ZVOLENÁ METODIKA.....	9
2.1 Elektronické zdroje dat	9
2.2 Knižní zdroje dat.....	10
2.3 Metodika získání měkkých dat.....	10
3 PŘEHLED LITERATURY K ŘEŠENÉ PROBLEMATICE.....	14
4 VSTUPNÍ GEOGRAFICKÁ CHARAKTERISTIKA SLEDOVANÉHO ÚZEMÍ	22
4.1 Fyzicko-geografická charakteristika sledovaného území.....	22
4.2 Humánně-geografická charakteristika sledovaného území.....	24
5 ANALÝZA ZMĚN SEKTORU BYDLENÍ PO ROCE 1989	31
5.1 Změny sektoru bydlení po roce 1989 na území města Přerova.....	33
5.2 Současné institucionální zastřešení bytového a domovního fondu v Přerově	36
6 FUNKČNĚ-STRUKTURNÍ ROZDĚLENÍ BYTOVÉHO A DOMOVNÍHO FONDU V PŘEROVĚ	42
6.1 Kvalitativní i kvantitativní podmínky pro bydlení v jednotlivých částech města	42
7 ANALÝZA VÝSLEDKŮ DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ.....	51
7.1 Vyhodnocení dotazníkového šetření podle profilu respondenta	51
7.2 Vyhodnocení dotazníkového šetření podle územního členění.....	54
7.2.1 Vyhodnocení dotazníkového šetření části obce Přerov I-město	55
7.2.2 Vyhodnocení dotazníkového šetření v místních částech města Přerova	64
8 ZÁVĚR	75
9 SUMMARY	76
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	77
SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ	78
Seznam tabulek.....	78
Seznam obrázků.....	78
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	80
Knižní zdroje.....	80
Elektronické zdroje.....	83
PŘÍLOHY.....	85

1 ÚVOD

Každý z nás si představí pod pojmem bydlení něco jiného. Architekt přemýšlí o bydlení jako jedné z funkcí budovy, realitní makléř jako o tržním statku, sociolog jako o možném předmětu výzkumu a kdokoliv z nás si bydlení spojí automaticky se slovem domov. Pro někoho je nadstandardní bydlení naprostou samozřejmostí, ale najdou se i tací, pro které je jakýkoliv skromný příbytek jen zbožné přání. Avšak jedno mají představy nás všech společného - bydlení je základní potřebou každého člověka. Pojdme se mu tedy více věnovat v této práci.

Kromě výše uvedených oborů se bydlením zabývá mnoho dalších (např. spojením odborníků z mnoha oborů vznikla Česká společnost pro rozvoj bydlení - ČSRB) a mezi nimi také geografie. Problematika bydlení a jeho disparity mohou být v geografii zkoumány na všech úrovních, od mikro- až po makroregiony. Tato práce se zaměřuje na mikrooblast statutárního města Přerova včetně jeho místních částí. Město Přerov má v oblasti bydlení dlouhou a pestrou historii až po současnost, kdy je možné krásně sledovat, co vše a do jaké míry může bydlení ve městě ovlivnit. Z této dlouhé historie se však podrobněji podíváme pouze do doby nedávné – po roce 1989. Po tomto roce nastaly zásadní změny nejen v bydlení ale vůbec v celém ekonomickém systému ČR. To mělo za následek fakt, že bylo město Přerov i s celým svým okresem zařazeno ke strukturálně postiženým regionům, tedy k regionům vyznačujícím se vysokou koncentrací těžkého průmyslu a oborů procházejících obdobím útlumu a restrukturalizace. Tento významný vliv i další jsou uvedeny v samotném textu práce.

2 CÍLE PRÁCE, ZDROJE DAT A ZVOLENÁ METODIKA

Hlavním cílem práce je analyzovat různé geografické parametry, které lze využít při tvorbě městské bytové politiky. Ze zadání vyplynulo několik dílčích cílů, pomocí nichž bude splněn cíl hlavní:

1. Analyzovat bytový a domovní fond na území města Přerova a jeho změny po roce 1989 v kontextu s celorepublikovou transformací bytového a domovního fondu.
2. Následně porovnat získaná data se zásadami bytové politiky města či územního plánu. Tato část práce bude zároveň doplněna o informace zjištěné konzultací s hlavními aktéry na trhu s bydlením v Přerově.
3. Nedílnou součástí bude percepční analýza bydlení v Přerově na náhodně vybraném reprezentativním vzorku obyvatel města včetně jeho místních částí.

K dosažení výše stanovených cílů bude zapotřebí využít také metodu sběru tvrdých dat v podobě knižních a elektronických zdrojů uvedených v následujících podkapitolách.

2.1 Elektronické zdroje dat

K zhotovení této práce bylo použito několik různých zdrojů z internetového prostředí. Nejvíce využita byla webová prezentace města Přerova dostupná na webové adrese: www.prerov.eu. Odsud byly čerpány informace převážně ze sekce Magistrát, kde jsou mimo jiné zveřejněny dokumenty jako Územní plán města Přerova (platný ode dne 7. 10. 2009), Strategický plán ekonomického a územního rozvoje, Profil statutárního města Přerova či urbanistické studie vybraných lokalit ve městě. Zároveň byl Magistrát (respektive Ing. Jiří Janalík z oddělení územního plánování) poskytovatelem datových souborů potřebných pro tvorbu přiložené mapy bytové zástavby v Přerově (příloha 5).

Pro tvorbu mapových ilustrací práce sloužily WMS (Web Map Service) služby těchto institucí: Ředitelství silnic a dálnic ČR (ŘSD ČR), Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK). Vrstvy administrativního členění ČR poskytla Katedra geografie PŘF UPOL.

Statistická data o počtu a struktuře obyvatelstva, hospodařících domácností, bytovém a domovním fondu byla čerpána z údajů dostupných na webu Českého statistického úřadu (ČSÚ), konkrétně z Veřejné databáze a Výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Počet

dokončených bytů poskytla krajská pobočka ČSÚ v Olomouci. Údaje o nezaměstnanosti v Přerově byly převzaty ze Statistik nezaměstnanosti z územního hlediska dostupných na portálu Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV).

2.2 Knižní zdroje dat

Vedle odborných knižních publikací uvedených v následující kapitole bylo čerpáno navíc z Bytové politiky města Přerova (TERPLAN 2007). Dále bylo využito také literatury nezaměřující se na problematiku bydlení a související témata.

K sepsání fyzicko-geografické charakteristiky sledovaného území posloužil Zeměpisný lexikon (DEMEK et al. 2006), avšak hlavně bylo čerpáno z příslušných mapových listů (25-13 Přerov) tematických map a jejich vysvětlivek, a to z Geologické mapy ČR a Mapy ložisek nerostných surovin ČR. Rovněž bylo čerpáno z publikace Biogeografické členění České republiky (CULEK 1996) a Atlasu podnebí Česka (TOLASZ a kol. 2007).

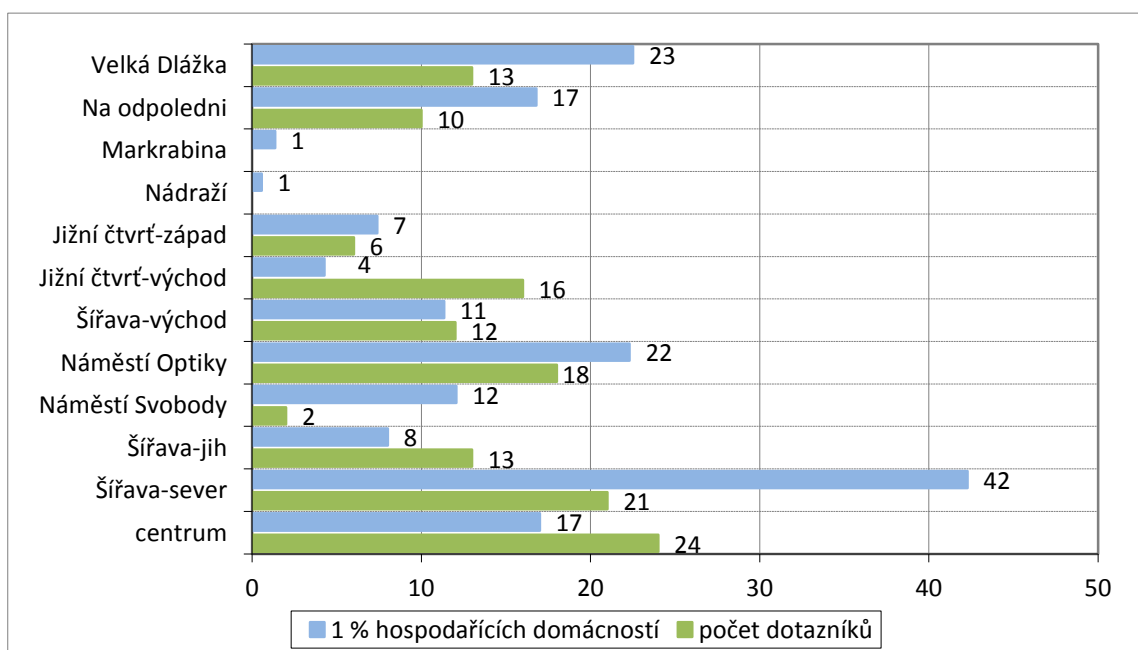
Údaje z minulých Sčítání lidu, domů a bytů z let 1991 a 2001 byly převzaty ze Statistických lexikonů obcí České republiky (ČSÚ a MV ČR 1994, 2005).

2.3 Metodika získání měkkých dat

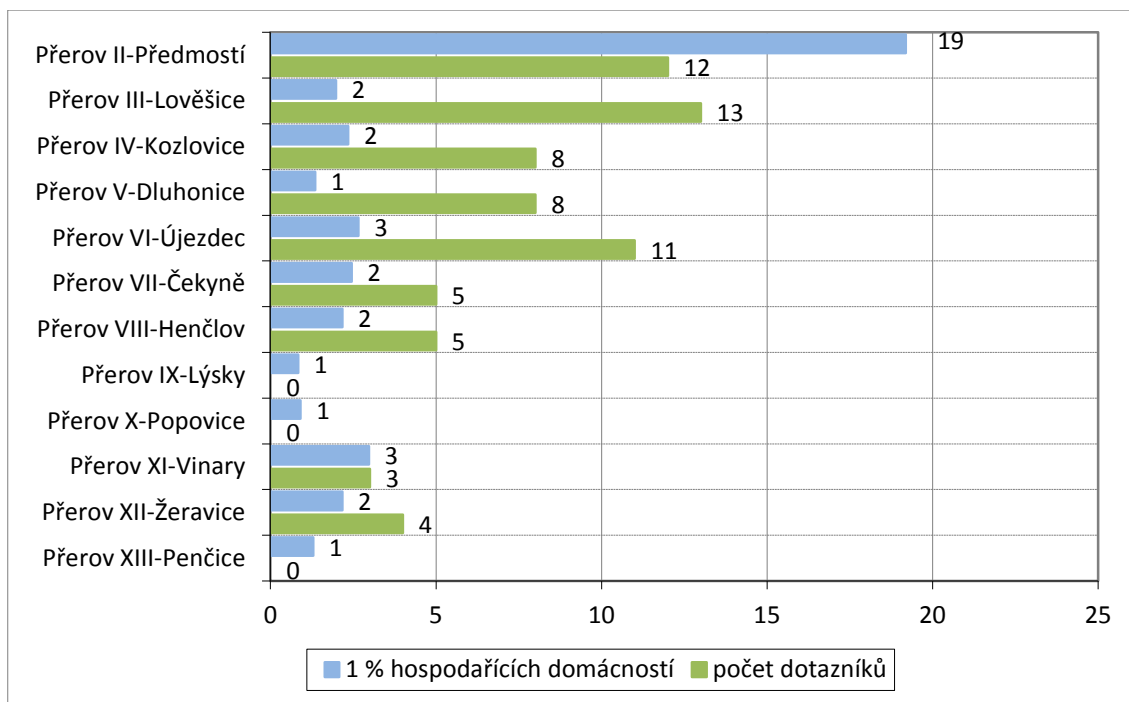
V rámci analýzy současných podmínek bydlení v Přerově se uskutečnilo dotazníkové šetření, které proběhlo ve dvou etapách. V první etapě, kdy bylo v listopadu roku 2011 rozmístěno 150 tištěných dotazníků (vzor tištěné verze dotazníku je v příloze 1) a byla také zveřejněna elektronická verze průzkumu na internetu, bylo získáno 102 vyplněných dotazníků. Avšak větší část (60 dotazníků) byla vyplněna prostřednictvím internetových stránek. Zbytek odevzdaných dotazníků pokrývá druhá etapa, která proběhla v únoru roku 2012 prostřednictvím pouze tištěných dotazníků. Celkově bylo získáno 208 vyplněných dotazníků. Z toho jeden respondent nevedl pohlaví a čtyři lidé zodpověděli otázku týkající se bydliště jen částečně. Proto jejich dotazníky byly využity k analýze pouze vybraných předmětných otázek. Tištěné verze dotazníků byly rozmístěny na dvanáct míst po téměř celém území města. V Přerově I-město a II-Předmostí byla sběrná místa ve dvou budovách Magistrátu města Přerova (MMPr), dvou informačních centrech, Vysoké škole logistiky a pobočce Městské knihovny (MK) na Trávníku. Dále byly využity pobočky MK v místních částech Dluhonice, Čekyně, Kozlovice, Lověšice, Lýsky a Žeravice. Při dotazníkovém šetření bylo potřeba stanovení reprezentativního vzorku, který obvykle představuje 1 % obyvatelstva ve sledovaném území. V tomto průzkumu však dotazující vyplňovali dotazník za celou svou domácnost, proto byl

stanoven reprezentativní vzorek jako jedno procento hospodařících domácností na území města Přerova, což znamenalo potřebu získat 207 vyplněných dotazníků. Údaj o počtu hospodařících domácnostech byl převzat z dat Českého statistického úřadu a to z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů, konaného v roce 2001, neboť v době probíhání dotazníkového průzkumu nebyly ještě zveřejněny výsledky z posledního SLDB do úrovně základních sídelních jednotek.

Následující dva grafy znázorňují porovnání počtu odevzdaných dotazníků a jednoho procenta hospodařících domácností v základních sídelních jednotkách v Přerově. Graf na obrázku 1 porovnává tento poměr na území v části obce Přerov I-město. Jsou zde však uvedené jen ty urbanistické obvody, u nichž jedno procento hospodařících domácností je číslo rovno nebo větší jak 1. Nejsou tedy uvedeny obvody bez trvale žijícího obyvatelstva. Ve většině obvodů však tento poměr hovoří ve prospěch hospodařících domácností. Pouze ve čtyřech obvodech bylo získáno více dotazníků než zmíněné jedno procento. Největší frekvence odevzdaných dotazníků je v urbanistickém obvodu centrum. Naopak nejméně dotazníků bylo získáno v obvodu Náměstí Svobody (2), obvodech Markrabina a Nádraží, kde nebyl vyplněn dotazník žádný. Naopak z obrázku 2, kde je znázorněn poměr vyplněných dotazníků a jednoho procenta hospodařících domácností v místních částech Přerova, je patrné, že z více jak 60 % počet dotazníků převažuje nad srovnávaným reprezentativním vzorkem. Ze třech obcí však nebyl získán žádný dotazník, a to z Lýsek, Popovic a Penčic. Nejvíce dotazníků bylo vyplněno v Lověšicích, Předmostí a Újezdci.



Obr. 1 Poměr vyplněných dotazníků a 1 % hospodařících domácností v části Přerov I-město



Obr. 2 Poměr vyplněných dotazníků a 1 % hospodařících domácností v místních částech Píseka

V návaznosti na předchozí dotazníkový průzkum bylo podniknuto také malé šetření u protější strany, tedy u osob, které mají nějakým způsobem vliv na vývoj či rozvoj trhu s bydlením ve městě Píseku. V dubnu letošního roku byl rozeslán dotazník celkem osmi vyznamenaným lidem, z nichž pět osob odpovědělo elektronickou cestou, a s jedním respondentem byl veden řízený rozhovor. Dotazník zodpověděly osoby na níže uvedených pozicích:

- autorizovaný architekt
- jednatel realitní kanceláře, investor projektu Písecké zahrady
- městský architekt, urbanismus, MMPr
- náměstek primátora
- předseda Stavebního bytového družstva (SBD)
- vedoucí odboru koncepce a strategického rozvoje, MMPr

Dotazník byl sestaven z osmi otevřených otázek zaměřených všeobecně k tématu bydlení ve městě, jeho dosavadního i budoucího vývoje a dvou doplňkových otázek. Respondenti byli rozděleni do dvou skupin, přibližně podle svých kompetencí. První skupinu (A) tvořili představitelé města a pracovníci Magistrátu města Píseka. Do skupiny druhé (B) byli zahrnuti představitelé odborné veřejnosti, tedy instituce jako Stavební bytové družstvo, projekční či architektonická kancelář a realitní kancelář, potažmo investor projektu výstavby RD.

Otázky:

1. Za jak významnou pro rozvoj města považujete problematiku bydlení?
2. Jak hodnotíte vývoj prostorové struktury města po roce 1989?
3. Jak hodnotíte vývoj bytového a domovního fondu v Přerově po roce 1989?
4. Můžete prosím jmenovat nejméně a nejvíce vhodný zásah /změnu v tomto vývoji?
5. Jaký je Váš názor na situaci s bydlením v Přerově v současné době?
6. Jakým způsobem podporuje rozvoj bydlení ve městě Vaše strana (A vs. B)?
 - A. Má stanovenu nějakou dlouhodobou strategii/koncepci rozvoje bydlení? Jakou?
 - B. Máte nějaký dlouhodobý cíl, jak podpořit rozvoj bydlení ve městě? Jaký?
7. Měl/a by se podle Vás více intervenovat v této problematice druhá strana (A vs. B)?
8. Můžete se prosím pokusit odhadnout, jakým směrem se bude trh s bydlením v Přerově ubírat např. v horizontu pěti až desíti let?
9. Vy osobně bydlíte v Přerově nebo jeho místních částech?
10. Chtěl/a byste ještě něco dodat k této tématice?

Doplněním k těmto dotazníkům byl také velmi přínosný rozhovor s panem Petrem Matulou (oddělení investic a technické správy, MMPr) a zodpovězení několika málo otázek panem Bc. Miloslavem Dohnalem (vedoucího oddělení majetkoprávního, MMPr).

3 PŘEHLED LITERATURY K ŘEŠENÉ PROBLEMATICE

Pojem bydlení je velmi obsáhlé téma, i když se tak na první pohled nemusí jevit. Avšak bydlení je jednou ze základních lidských potřeb vedle obživy a ošacení. Uspokojení této potřeby má tedy zásadní vliv na kvalitu životního prostoru i osobnost každého jedince, ale stejně tak i celé společnosti. Tato potřeba je lidskou každodenní starostí a stává se svou rolí potřebou takřka nezastupitelnou. Byt jako prostorová jednotka nabízí člověku útočiště před vlivem vnějšího světa, ale zároveň i místo pro budování a upevňování společenského kontaktu a v neposlední řadě také základ pro založení rodiny. Je proto v zájmu každé společnosti, aby úroveň i kvalita bydlení byla co nejvyšší (SLAVATA 2003 in HODOŇOVÁ 2011). Navzdory tomuto všemu se může tato každodenní zkušenost jevit tolik bezprostřední, osobní, praktická a zřejmá, že často lidem připadá zarážející, proč je potřeba, aby se o ní psaly knihy, aby se o ní vyučovalo na školách, nebo aby se mu věnovali byrokraté na ministerstvech (LUX, KOSTELECKÝ 2011). Avšak určitá intervence státu či obce je rovněž v této problematice nutná. Na druhou stranu je pravdou, že byt jako představa domova jednotlivce, je převážně v rukou onoho konkrétního člověka. Nejlépe je tento stav vystihnout větou JUDr. Wagnera, ředitele Státního fondu rozvoje bydlení (in Poláková a kol., 2006): „Nevměšujme se zbytečně do aktivity jednotlivce a ponechme jeho iniciativě všechno to, co je v jeho vlastních silách. Úkoly společenských institucí, jako je obec či stát, spočívají v tom, na co jednatel nestačí.“ Řídit se tímto mottem i v oblasti bydlení by rozhodně nemuselo být na škodu. Vzhledem k výše popsanému nelze bydlení upřít značný význam v sociálním, ekonomickém i kulturním rozvoji společnosti, stejně jako v seberealizaci člověka a tím i jeho činnosti v prostoru bydlení i mimo něj. Nedocenění tohoto významu či nedostatečně uspokojivá úroveň bydlení může často vést k sociálnímu vyloučení nebo dalším závažným negativním společenským jevům, jako například bezdomovectví, neschopnost uplatnění se na pracovním trhu, nepřizpůsobivost a kriminalita (Poláková a kol., 2006). Tímto se potvrzuje vliv úrovně bydlení na celou společnost. Sociální problematika ve městě a v oblasti bydlení je široké téma, hodné vlastního výzkumu a je mu věnována nejedna publikace. Z českých zdrojů je třeba zmínit publikaci *Bydlení – věc veřejná* (LUX et. al 2002) či příspěvek Aleše Burjanka (in *Město: proměnlivá ne/samozřejmost* 2009). Za zahraniční publikace můžeme jmenovat *Social problems & the city, Geographical Perspectives* (editoři HERBERT, SMITH 1979).

Ze sociologického hlediska jsou bytu přiřazovány dvě základní funkce, u kterých autoři Kuda a Kuta ve svém příspěvku (in SZCZYRBA, FŇUKAL 2004) popisují vývoj v uplynulých letech. První funkcí je vlastní funkce bytu a dle autorů je možné ji rozdělit do osmi kategorií:

1. Společný život rodiny – s rostoucí životní úrovní společnosti souvisí nárůst nároků na standard bydlení, především pak na plošný standard.
2. Soukromí jednotlivých členů rodiny – zvyšování nároků je zřejmé i v této funkci zejména z důvodu současné pracovní (studijní) vytíženosti, vede tedy často k požadavku samostatné místnosti (pracovny) pro každého dospělého člena rodiny
3. Spaní – kvalita a délka spánku je podstatnou funkcí, nepostradatelnou zvláště kvůli vzrůstajícím nárokům na pracovní a volnočasové aktivity jednotlivce.
4. Práce v domácnosti, vedení domácnosti a skladování – vedle zábavy představuje tato oblast nejprudší a nejrozsáhlejší nárůst přístrojové techniky v bydlení. S tím je nutné počítat již v koncepci bydlení, neboť dnešní konzumní styl čím dál více ovlivňuje způsob našeho života.
5. Jídlo- příprava a stolování – otázkou posledních několika desítek let je navyšující se trend tzv. obytných kuchyní, tedy bytového prostoru, který propojuje tradiční pojetí kuchyně a jídelny s obývacím pokojem. Nedochozí proto k izolaci osoby připravující jídlo od stolující společnosti.
6. Osobní hygiena – uvážíme-li předměty, které jsou k dispozici na dnešním trhu, dojdeme k závěru, že i tato funkce bytu zvyšuje nároky na jeho plošný standard.
7. Zábava a hobby – nárůst volného času lze připisovat postupnému zkracování pracovní doby, růstu nezaměstnanosti ale také přibývání osob v postproduktivním věku. V souvislosti s tím vzniká možnost rovněž zvyšujících se nároků na standard bydlení.
8. Společenský život v bytě – tato funkce je pravděpodobně jedinou, u které nedochází v posledních letech k nijak zásadnějším změnám (mimo trend uvedený v 5. kategorii).

Na druhou stranu má bydlení funkci také urbanistickou. Bydlení patří spolu s výrobou, občanským vybavením a službami, rekreací, dopravou a technickou infrastrukturou k základním funkcím města¹. Více je těmto městským funkcím věnována mj. 5. kapitola v publikaci od autora Cay Lineau (2000).

Vztah mezi bydlením a městem je založen na hlubokých historických základech, které můžeme rozdělit do čtyř období. První počátky městského osídlení se datují do doby již před naším letopočtem (neolitická revoluce) do oblasti starověkých říší. V té době se vývoj

¹ Členění funkcí města vychází z Athénské charty.

městských sídel odehrával zejména na základě technologického pokroku v zemědělství. Poté následovalo středověké období tradičních společností končící průmyslovou revolucí. Tady v době 2. městské revoluce vznikala první sídla podobná těm současným a jejich tvorba se rozšířila i do Evropy. Většinou tato sídla vznikala v okolí opevněná jádra, jako například sídla šlechty nebo kláštery. V této preindustriální době bylo pro město charakteristické multifunkční využití – nebylo tedy primárně centrem ekonomických aktivit, jak někteří autoři přiřazují tuto roli městu v předchozím období. Toto polyfunkční využití se často promítalo i do samotných budov. Typickým příkladem středověkého domu je budova v přízemí využitá výrobou či obchodem a v patře k účelům bydlení (ŠILHÁNKOVÁ a kol. 2006). Často docházelo k tzv. kastování společnosti, kdy mocnost přebývala v ohraničeném jádru města a nižší společenské třídy pak v jeho bezprostředním okolí, rozdělení budto podle profesního nebo etnického hlediska. (TOUŠEK, KUNC, VYSTOUPIL a kol. 2008)

Třetím obdobím ve vývoji je etapa průmyslového města². Toto období lze soudit z hlediska vývoje jako nejvíce zásadní pro vzhled dnešních měst, neboť dosavadní struktura města začala získávat nové znaky a podobat se tak současným městům. S nástupem průmyslové revoluce a tím i rozšiřováním dopravy docházelo často ke střetům právě s oblastí bydlení a výroby. Situace si tedy vyžadovala zpracování regulačních plánů, které měly za úkol koncepčně regulovat prudce se rozpínající města. Doc. Šilhánková ve své publikaci (2006) popisuje následující charakteristické změny ve funkčně-prostorové struktuře města právě v období 19. století (obzvláště v ČR):

- rušení hradebních okruhů
- budování parků, nové využití a zástavba hradebního pásu
- přivedení železnice k okraji stávajícího města, nádraží
- vznik průmyslových závodů, dělnická sídliště
- administrativní spojení města s předměstími a okolními sídly
- výstavba nové (obytné) zástavby, regulační plány
- asanace (hlavně v centrech měst)
- proměny městského prostředí a městských prostorů, proměny veřejných prostranství
- urbanizace a další růst měst

Poslední uvedený bod byl zároveň významně spojen s vývojem města také v první polovině 20. století. Stále se prohlubující urbanizační proces dával podnět ke vzniku nových urbanistických koncepcí. Vznikaly tak významné koncepty jako například zahradní města Ebenezer Howard³, lineární město Soria Y Maty a průmyslové město Toni Garniera. V této době často docházelo

²Proces industrializace a rozvoje měst popisují také autoři Bähr a Jürgens (2009).

³Vize zahradních měst je blíže popsána v knize Sídelní kaše (HNILÍČKA 2005).

k blokové obytné výstavbě, která se však nesetkávala se kladnými ohlasy (z důvodu nevhodných hygienických podmínek). Brzy na to ale byla vystřídána řadovými či meandrovými styly zástavby, které nabízely vhodnější podmínky pro bydlení a zároveň umožňovaly propojení obytných částí města s veřejnou zelení. (ŠILHÁNKOVÁ 2006)

Na vznik průmyslových měst měl vliv vedle industrializace i přechod ke kapitalistické společnosti (a tím i nástup nových společenských tříd - třídy průmyslové buržoazie a třídy dělníků a jejich odlišné styly života). Poté následovaly počátky striktního oddělování výrobní a obytné funkce města a tak vznik dělnických kolonií⁴. Podnětem k tomuto vývoji byl jistě seznam zásad nazvaný Athénská charta, přijatý v roce 1933 na čtvrtém kongresu CIAM (Congrès International d'Architecture Moderne). Počátek 20. století⁵ můžeme také chápat jako silnou suburbanizační fázi, která byla výsledkem expandujícího průmyslového města a často znamenala zdvojnásobení či dokonce ztrojnásobení plošné výměry města. Vznikala tak nepřilíhlostá předměstská zástavba jako důsledek stěhování skupin obyvatelstva s vyšším příjmem z centrální části města. (TOUŠEK, KUNC, VYSTOUPIL a kol. 2008) Trendy tehdejší bytové výstavby na okrajích menších i větších měst popsal příznačně ve své knize Hnilička (2005) jako jakousi sídelní kaši rozlévající se neúprosně do okolní krajiny. Tato vzniklá území (též nazývána jako suburbia) jsou však plochou bez života, něco mezi městem a venkovem. Krajiní případy takovéto zástavby mají v literatuře název „urbansprawl“ (volně přeloženo z angličtiny jako městské rozlézání) a vyznačují se velmi podobným roztržitým stylem zástavby. Budovy i ulice jsou si často velmi podobné a dochází tak ke ztrátě orientačních prvků, které do jisté míry nahrazují alespoň nápisy a reklamy, díky nimž je možné rozeznat alespoň zemi, ve které se pohybujeme. Představuje tak problém ve všech zemích vyspělého světa a naše země není výjimkou. I v Česku je možné čím dál častěji najít příklady satelitních městeček. (HNILIČKA 2005) Ze zahraničních odborníků se ve své publikaci věnuje mj. problematice suburbanizace např. Fassmann (2009), Clapson (2003) nebo trojice autorů Kaplan, Wheeler, Holloway (2009). Bezesporně nejvýznamnějším znakem průmyslového města je panelové sídliště. Jejich vývojem se zabývají ve svých příspěvcích autorky Vera Kapeller a Lucie Benešová (in ZDAŘILOVÁ a kol. 2009).

Poslední období vývoje měst, etapa postindustriálního města, se vyznačuje souvislostí s rozvojem informačních a telekomunikačních technologií a také se změnami v ekonomice měst (zdůrazňující roli služeb). Za dominující proces v postindustriálním městě označuje autor

⁴Nejčastěji uváděný český příklad funkcionalistické struktury je město Zlín.

⁵Někteří autoři, např. Ouředníček (in SÝKORA 2002), však prvotní fázi suburbanizace datují již do období preindustriálního středověkého města.

prostorový i hodnotový rozptyl. Dochází zde ke vzniku sekundárních center a zvyšuje se význam dopravy (zejména automobilové), která spojuje jednotlivá místa spotřeby, bydlení a produkce- město tak ztrácí svůj komunitní charakter. Postmoderní město se vyznačuje (v mnohém jako protiklad k funkcionalismu) mísením funkcí, respektem k historii, recyklací stylů i prostoru či scénografickým stylem výstavby. Jako některé z typických příkladů prostorové formace (v oblasti bydlení) v takovémto městě je možné uvést „master planned communities“ (rozsáhlejší obytné zóny se základními prvky občanské vybavenosti, zpravidla vytvořené jedním developerem) nebo „gated communities“- rezidenční oblasti s omezeným vstupem. (KNOX, PINCH 2006; TOUŠEK, KUNC, VYSTOUPIL a kol. 2008) V tomto období je typická rostoucí diferenciací obyvatelstva, proces gentrifikace⁶ a díky demografickým změnám také poptávka po nových bytech (či rostoucí nároky na obytnou plochu). Všeobecně ale město začíná být vnímáno více jako spotřební jednotka nikoliv už jako jednotka produkce.

Oproti dřívější době, kdy bylo bydlení vnímáno jako veřejný prostor, je v 21. století spíše pojato jako komodita na trhu. Bydlení je v tržním hospodářství považováno za privátní statek, obchodovatelný na trhu, na kterém převažující poptávka nad nabídkou krátkodobě snižuje jeho cenu a v opačné situaci cenu zvyšuje. Bydlení nemůže být veřejným statkem, jak je uváděno v ekonomických teoriích, neboť jak uvádí autoři Lux, Sunega a Kadlecová, „*bydlet v určitém bytě znamená také mít právo vyloučit ostatní lidi z jeho užívání, spotřeby*“. Trh bydlení má však svá specifika. Zmínění autoři (in LUX, KOSTELECKÝ 2011) jmenují následujících sedm specifik trhu s bydlením:

Komplexnost – díky ohromné škále atributů, kterými se jednotlivé domy i byty vzájemně liší, není možné spolehlivě odhadnout tržní cenu konkrétní nemovitosti v daný moment, dle aktuální nabídky a poptávky.

Zakořeněnost (fixace) – vede k rigiditě při přizpůsobování trhů a velké regionální segmentaci trhů. Zároveň ale znamená vazby mezi cenami pozemků a dostupností center ekonomického rozvoje. Lokalita je tedy velmi důležitá při určování ceny a cenového zhodnocení konkrétní nemovitosti.

Vysoké transakční náklady – náklady související s nalezením, zařízením a přestěhováním často tvoří významný výdaj, díky němuž může dojít k odrazení kupující i prodávající strany, prodražení ceny nemovitosti a omezení obratu na trhu.

6 Odborníky je tento proces vnímán jako opak suburbanizace. Zahrnuje socio-prostorové změny spočívající v rehabilitaci rezidenční funkce a nemovitostí v bývalých dělnických čtvrtích vnitřního města. (TOUŠEK, KUNC, VYSTOUPIL a kol. 2008)

Vlastnické bydlení je vždy investice – není tedy to pouze zboží dlouhodobé spotřeby. Majitel je v pozici spotřebitele ale i investora. Tato investice (stejně jako jiná) tedy může majiteli přinést zisk, ale také ztrátu.

Externality – tedy nezamýšlené náklady nebo přínosy jiným subjektům, které vyplývají vlastníkovu nemovitosti (statku) z důvodu spotřeby jiného statku jiným spotřebitelem (např. soused).

Stát – zjednodušíme-li postavení státu na trhu bydlení, zastává vlastně dvě role. Jednak dohlíží na fungování trhu a projevuje snahu o odstranění nebezpečí z působení externalit. A jednak také pomáhá zvýšit dostupnost bydlení lidem, pro něž je tento statek finančně nedostupný. Více je role státu popsána v dalším textu této kapitoly.

Rigidita a neefektivita trhu – je specifikum spojující všechny předchozí uvedené i s pomalou reakcí nabídky existujících bytů na změny poptávky, informačními bariérami na trhu, omezenou nabídkou stavebních pozemků (z hlediska přírody či státních hranic), dlouhou dobou výstavby a tržním rizikem pro developery.

Při zamyšlení se nad malou pružností trhu bydlení ve spojení s časovým hlediskem dojdeme k závěru, že dosažení efektivní tržní rovnováhy na trhu s bydlením zůstává stále ve fázi ekonomické teorie, neboť v krátkém časovém období to není možné a dlouhodobý výhled může znamenat výskyt dodatečných impulzů, které mohou (a často tomu tak je) směřování k rovnováze zásadně narušit. (LUX, KOSTELECKÝ 2011)

Jak již bylo naznačeno, dochází k jistým intervencím na trh bydlení také ze strany státu. Ten na trh vstupuje se snahou eliminovat tržní selhání popsaná výše a zajistit potřebnou efektivnost, spravedlivost a stabilitu. Ve prospěch těchto zásahů státu mluví také význam oblasti bydlení v celkovém ekonomickém rozvoji města. Na rozdíl od let minulých (v ČR do 1989), kdy stát byl přímým účastníkem na trhu bydlení – poskytovatelem bydlení, je v současnosti považován za tvůrce podmínek k dostupnému bydlení. Tímto stát přesunul zodpovědnost za vlastní bydlení na samotné občany. Hlavním úkolem státu s tak stává tvorba bytové politiky, tedy vytváření ekonomických a legislativních nástrojů za účelem dosažení stanovených cílů. Bytovou politiku lze rozdělit na několik typů podle rozsahu intervence státu nebo podle druhu prosazované sociální politiky⁷. Obecně vzato neexistuje jeden komplexní model bytové politiky, v každé zemi závisí jeho podoba na mnoha faktorech (geografických, ekonomických, demografických, socioekonomických, politických a dalších). České republice je

7 Viz Poláková a kol. (2006)

nejbližším modelem korporativistický, tzn. základní podmínkou je vlastní participace občanů při zajišťování svého bydlení, avšak je zachována silná vládní intervence do trhu s bydlením. Stát má v oblasti bydlení hlavní úkol – formulovat bytovou politiku s jasnými cíli a zajistit nástroje k jejich dosažení. Takovýchto cílů může být spousta, v první řadě je však důležitá jejich kompatibilita. Všeobecně je za základní cíl považováno dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů dané země. Ten může být doplněn dalšími dílčími cíli, avšak v jednotlivých zemích je pojetí kvalitní úrovně bydlení ovlivněno několika faktory a proto se mezi sebou často velmi liší jak ve stanovených cílech, tak ve způsobu jejich plnění. (POLÁKOVÁ a kol. 2006) Aktuální Koncepce bydlení ČR do roku 2020 byla schválena vládou ČR dne 13. července 2011 a stanovuje tři strategické cíle (viz obrázek 3).

STRATEGICKÉ CÍLE
DOSTUPNOST • Zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení
STABILITA • Vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením
KVALITA • Snižování investičního dluhu bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí

Obr. 3 Strategické cíle vymezené v koncepci bydlení ČR do roku 2020⁸

V nejobecnější poloze má stát k dispozici tři skupiny základních nástrojů k prosazení koncepce/politiky bydlení:

- *právní předpisy (legislativa) a technické normy*
 - *vhodné rozložení pravomocí mezi stát – kraje – obce*
 - *zákony, vyhlášky, normy, územní plánování*
- *ekonomické, specificky finanční nástroje*
 - *programy na poskytování návratných a nenávratných finančních podpor*
 - *daňové podpory*
- *informační a vzdělávací nástroje*
 - *zajištění statistických a demografických dat sledujících dlouhodobé tendence prostředí i jeho strukturální různorodost*
 - *metodická podpora, best practice, evaluace*
 - *podpora výzkumu a vývoje (obytného prostředí, např. podpora experimentálního bydlení apod.)⁹*

⁸ Zdroj Koncepce bydlení ČR do roku 2020

⁹ Tamtéž

Hlavním nástrojem pro podporu plnění cílů Koncepce bydlení je Státní fond rozvoje bydlení (dále jen SFRB). Byl zřízen na základě usnesení Parlamentu ČR na zákoně 211/2000 Sb. dne 21. června 2000. *Účelem fondu a jeho veřejným posláním je podporovat rozvoj bydlení v České republice v souladu s koncepcí bytové politiky schválenou vládou České republiky a udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem. SFRB je právnickou osobou v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj.*¹⁰

K dosažení vytýčených cílů v oblasti bydlení bezesporu slouží i dostatečné finanční prostředky. Zdroje těchto prostředků dělí doc. Poláková a kol. (2006) na vlastní, tržní a rozpočtové. Za vlastní zdroje považujeme veškeré prostředky ve vlastnictví subjektu, který usiluje o zajištění bydlení. Může jím být jedinec, ale také instituce zabezpečující bydlení pro své členy. Tržní zdroje v dnešní době představují velmi významný zdroj financování bydlení. Do této kategorie řadíme finanční instituce, prostřednictvím nichž subjekt získává finance přímo z trhu. U nás jsou provozovány čtyři druhy těchto institucí: hypoteční banky, komerční banky, spořitelny a stavební spořitelny. Poslední skupinou jsou rozpočtové zdroje, které čerpají finance na bydlení z rozpočtu státu (např. příspěvek na bydlení v rámci Státní sociální podpory, MPSV), kraje nebo samotné obce¹¹ či státních fondů (SFRB).

Podle vlastnictví tedy lze bytový fond rozdělit na soukromý, družstevní a nájemní. Občané mají tedy v podstatě dvě možnosti, jak si pořídit bydlení, buďto si jej koupit nebo pronajmout. Obojí má své výhody i nevýhody a výběr tedy závisí čistě na osobních prioritách daného jedince či rodiny. V případě vlastního bydlení lze hovořit o jakési jistotě a bezpečí (investujete do vlastního, po splacení závazků Vám již Vaši nemovitost nikdo snadno nevezme). Naproti tomu výhodou nájemního bydlení je určitá svoboda (možnost snadného přestěhování) a zároveň odpadá spousta starostí s údržbou nemovitosti i poplatky za její správu. Nájemní sektor lze rozdělit ještě na dvě skupiny podle toho, kdo je vlastníkem pronajatého bytu, domu. Majitelem může být soukromá fyzická nebo právnická osoba nakládající s bytem dle svého uvážení, v souladu s právními předpisy. Druhou možností je veřejné nájemní bydlení, jehož vlastníkem jsou instituce veřejné správy, nejčastěji obce. Tento bytový fond slouží především pro tzv. sociální bydlení, tedy jsou určeny pro sociálně znevýhodněné skupiny obyvatel. Poslední varianta - družstevní bydlení je vlastně kombinací obou předchozích. Osoby užívající byt jsou členy družstva a vlastní jeho část. Za užívání bytu však družstvu platí nájem. (POLÁKOVÁ a kol. 2006)

10 §1, odst. 1a 2 zákona č. 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení

11 Konkrétní finanční podpora ze strany města Písecká je blíže popsána v kapitole 5.2.

4 VSTUPNÍ GEOGRAFICKÁ CHARAKTERISTIKA SLEDOVANÉHO ÚZEMÍ

4.1 Fyzicko-geografická charakteristika sledovaného území

Město Přerov leží přibližně ve středu Moravy pod přibližnými souřadnicemi 49°27'20" severní zeměpisné šířky a 17°27'5" východní zeměpisné délky, v nadmořské výšce 210 metrů.

Z geomorfologického hlediska se město nachází na úpatí celku Moravská brána (provincie: Západní Karpaty – soustava: Vněkarpatské sníženiny – podsoustava: Západní Vněkarpatské sníženiny), při hranici s Hornomoravským úvalem, konkrétně pak v okrsku Bečevská niva (součást podcelku Bečevská brána). Název již napovídá, jaký je vzhled životního prostředí zdejších obyvatel, jehož hlavním tvůrcem je řeka Bečva protékající středem města.

Geologické podloží mladopleistocenních a holocenních sedimentů (nivní hlíny, v bezprostřední blízkosti toku pak písčité štěrky) tvoří až 2,5 km širokou nivu tohoto vodního toku, která pokrývá přibližně polovinu území města. Specifické místo v této nivě je samotné historické jádro města, jehož podloží je tvořeno sladkovodním vápencem- travertinem. Z jihovýchodu na území města ještě zasahují třetihorní prachovité vápnité jíly. Dalším významně zastoupeným typem podloží jsou spraše a sprašové hlíny, které je možné nalézt směrem na jih od Újezdce, avšak hlavně se rozprostírají v severní části území města a zasahují až do Předmostí a Dluhonic. V této severní části místy na povrch vystupují prvohorní horniny. V okolí Žeravic, Čekyně a Vinar jsou to břidlice, v lokalitě Na Žernové (severozápadně od Předmostí) pak vápence. Obojí je pak možné nalézt rovněž přímo v Předmostí. Ve zmíněné lokalitě Na Žernové a v jejím okolí až po místní část Žeravice jsou evidována v Bilanci zásob ložisek nerostů ČR dvě ložiska právě vápence. Na severovýchodní okraj území částečně zasahují dvě ložiska cihlářských surovin, jedno z nich (severovýchodně od Čekyně) je také evidováno v Bilanci zásob. V severní třetině území města, od Penčic až téměř po Předmostí, je mnoho lomů a pískoven (a jedno hlinišťe), které už však nejsou v provozu. Avšak, jak je uvedeno v Profilu Statutárního města Přerov, jedno ložisko cihlářských surovin je evidováno v Předmostí, a to jako dobývací prostor pro těžbu vápence a výrobu vápna.

Většinu sledovaného území odvodňuje výše zmíněná řeka Bečva, popř. její přítoky a uměle vytvořené rameno Strhanec. Nejsevernější částí území města, místní částí Penčice a částečně i Čekyní, protéká říčka Olešnice, která se vlévá do Morávky (jedno z ramen Moravy). Oba vodní toky se tedy nakonec vlévají do Moravy a v konečném důsledku pak do Černého moře. Bečva je považována za vodohospodářsky významný tok, avšak její čistota (stejně jako u

říček v okolí) je silně ovlivněna charakterem využití krajiny. Podepisuje se na ní nejen kampaňové znečištění z potravinářských (cukrovary) a zemědělských provozů v okolí města, ale hlavně průmyslové zaměření samotného Přerova.

Vzhledem k širokému pásu nivy řeky Bečvy převažují na území města nivní půdy. Dominují zde glejové fluvizemě a na nízkých terasách severozápadně od Přerova jsou i šedozemě a hnědozemě na spraši. (CULEK a kol. 1996)

K popisu klimatických podmínek v Přerově je možné využít tří klimatologických klasifikací: Köppenovy, Quittovy a Klasifikace podle atlasu podnebí ČSR z roku 1958. Poslední dvě zmíněné jsou v České republice více používané. Klasifikace podle atlasu podnebí ČSR řadí Přerov do mírně teplé oblasti (okres B3), podnebí je zde mírně teplé a mírně vlhké s mírnou zimou (pahorkatinné) s průměrnou teplotou v lednu nad -3°C . Podle Quittovy klasifikace spadá město Přerov do teplé oblasti (W2), jejíž charakteristiky jsou uvedeny v tabulce 1.

Tab. 1 Klimatické charakteristiky území města Přerova

parametr	klimatické charakteristiky teplé oblasti
	W2
počet letních dní	50-60
počet dní s prům. teplotou 10°C a více	160-170
počet dní s mrazem	100-110
počet ledových dní	30-40
průměrná lednová teplota	-2 - -3
průměrná červencová teplota	18-19
průměrná dubnová teplota	8-9
průměrná říjnová teplota	7-9
prům. počet dní se srážkami 1 mm a více	90-100
suma srážek ve vegetačním období	350-400
suma srážek v zimním období	200-300
počet dní se sněhovou pokrývkou	40-50
počet zatažených dní	120-140
počet jasných dní	40-50

Zdroj: TOLASZ, 2007

Z výše uvedeného popisu je patrné, že můžeme více než polovinu území (oblast údolní nivy) začlenit mezi rovinaté povrchy. Typickým využitím krajiny je tedy (mimo zastavěnou oblast) zemědělsky obhospodařovaná půda se zbytky lužních lesů. Naopak v severní části (od Vinar na sever) je povrch mírně členitý a zalesněný. Studie Profil města uvádí největší zalesněnost v katastrálním území Vinary (až 51 %) a Čekyně (36 %). Ve výsledku ale dosahuje průměrná lesnatost území města Přerova jen necelých desíti procent. S tím úzce souvisí také

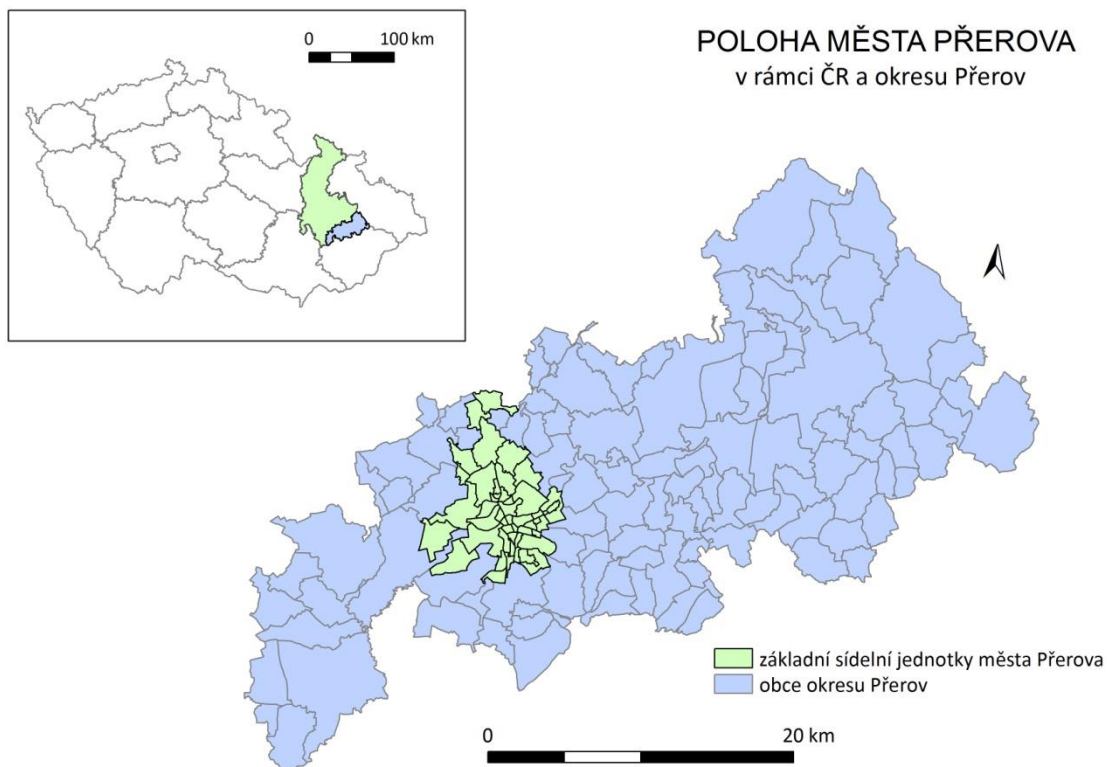
ochrana přírody. Nejvýznamnější i nejrozlehlejší chráněné území je národní přírodní rezervace Žebračka, která se nachází na pravém břehu řeky Bečvy při východní hranici území města a představující právě ony zbytky lužních lesů. Ty byly velmi typické pro zdejší oblast údolní nivy. Nižší stupeň ochrany přírody je připsán přírodní památce Na Popovickém kopci z důvodu studia zdejší teplomilné květeny a jejího šíření moravským úvalem. Využití ploch (tzv. land use) na území jednotlivých základních sídelních jednotek je zobrazeno v příloze 2.

4.2 Humánně-geografická charakteristika sledovaného území

Osídlení území současného Přerova sahá až do doby kamenné. Důkazem toho jsou významné archeologické nálezy sídliště lovců mamutů v místní části Přerov II-Předmostí. Již v dávné historii město velký dopravní význam díky své výhodné geografické poloze. Má se za to, že bylo město významným správním centrem už v období Velkomoravské říše a vedly přes něj důležité obchodní stezky (Jantarová stezka). Za jeden z nejdůležitějších milníků v historii města lze zcela jistě považovat rok 1256, ve kterém Přemysl Otakar II. udělil tehdejší osadě právo pořádání městských trhů. Dalšího povýšení, už na královské město, se Přerov dočkal v roce 1487. Za husitské doby město výrazně ovlivnily dvě (pravděpodobně nejvýznamnější v historii města) osoby a těmi byli členové jednoty bratrské, Jan Blahoslav a Jan Ámos Komenský. Následně pozvolna upadající město zachránilo až zavedení železniční dopravy v roce 1841 a potvrdilo tak Přerov jako významnou dopravní křižovatku. To rovněž pomohlo k rozšíření průmyslové základny a šlo tak k velkému rozvoji města.

Současné město Přerov se nachází v jižní části Olomouckého kraje asi dvacet kilometrů jihovýchodně od krajského města Olomouce. Přerov se stal od 1. 7. 2006¹² statutárním městem a rozloha jeho katastrálního území je 5844 ha. Nejvíce je na území zastoupena orná půda, naopak nejméně je povrch využíván jako ovocný sad (viz tabulka 2).

¹²Zdroj: ČSÚ, Změny v území 2006



Obr. 4 Umístění města Přerova v rámci okresu Přerov

Tab. 2 Využití krajiny na území města Přerova

druh pozemku	rozloha (ha)	podíl na výměře města v %
celková výměra pozemku	5 844	100,0
zemědělská půda	3 514	60,1
z toho orná půda	2 820	48,3
z toho chmelnice	73	1,2
z toho zahrady	314	5,4
z toho ovocné sady	48	0,8
z toho trvalé travní porosty	260	4,4
lesní půda	564	9,7
vodní plochy	87	1,5
zastavěné plochy	302	5,2
ostatní plochy	1 378	23,6

Zdroj: ČSÚ, Veřejná databáze

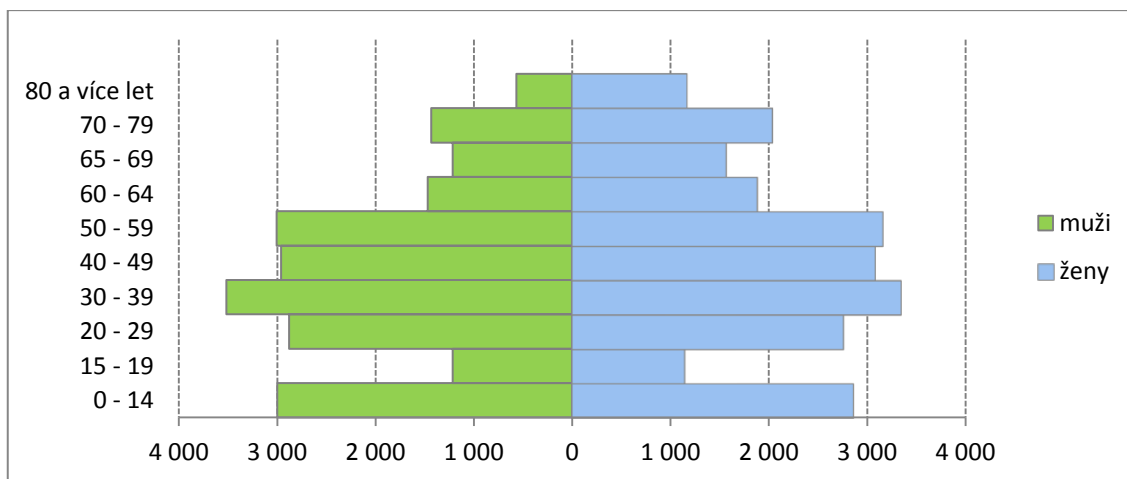
Přerov se skládá ze 13 částí obce, které zahrnují samotné město Přerov a 12 jeho takzvaných místních částí. Současná podoba města vznikla v roce 1985, kdy byla k Přerovu připojena poslední místní část- Penčice. Koncem roku 2011 pak došlo jen k připojení lokality Výmyslov k místní části Henčlov (dříve součást obce Troubky). Dále je také možno město rozčlenit na čtrnáct katastrů a stejně tak i územně technických jednotek.

Podle výsledků posledního Sčítání lidu, domů a bytů mělo město Přerov v rozhodný okamžik 44 361 obyvatel, z toho bylo 23 020 žen, což představuje téměř 52 %. Počet obyvatel Přerova měl stoupající tendenci (s malým zakolísáním po II. světové válce) až do roku 1990. Od následujícího roku počet obyvatel neustále pozvolna klesá až do současnosti. Jediný, nepříliš významný vzestup byl zaznamenán v roce 2007 (pravděpodobně z důvodu kladného migračního salda), ale poté se stav obyvatelstva vrací ke klesající tendenci. Za toto celé období přišel Přerov o 5 904 obyvatel, což představuje 11,6 % z údaje o počtu obyvatel na konci roku 1991. Pokud se zaměříme na místní části Přerova, z dostupných výsledků SLDB vyplývá, že rovněž v místních částech došlo k poklesu (příp. kolísavé stagnaci) stavu obyvatelstva. Pouze místní část Přerov II-Předmostí zaznamenala razantní zvýšení počtu obyvatel a to mezi cenzy v letech 1980 a 1991. Z dalších demografických charakteristik dostupných z posledního SLDB lze vyčíst, že přibližně 42,5 % obyvatelstva města je vdaná či ženatý a 37,8 % svobodný/á. Nejčastěji uváděné nejvyšší dosažené vzdělání je střední vč. vyučení (bez maturity)- 32,1 %. V těsném závěsu pak úplné střední vzdělání, kterého dosáhlo 30, 8 % obyvatelstva staršího patnácti let. V produktivním věku bylo v daný okamžik ve městě 68,5 % z celkového počtu, z toho bylo žen pouze o 0,5 procentního bodu více než mužů (viz obr. 5). Osob starších 65-ti let bylo 18 %, což je o 4,8 procentních bodů více než osob mladších patnácti let. Vývoj složení obyvatelstva v porovnání s výsledky předchozích dvou SLDB zobrazuje tabulka 3.

Tab. 3 Vývoj složení obyvatelstva dle výsledků SLDB 1991, 2001 a 2011

rok	Obyvatelstvo									EAO		
	celkem	ženy		0-14		v produktivním věku		65+		celkem	vyjíždějící za prací	
		abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %		abs.	v %
1991	51 300	26 476	51,6	10 773	21,0	31 356	61,1	9 171	17,9	27 737	4 187	15,1
2001	48 335	24 971	51,7	7 536	15,6	34 478	71,3	6 321	13,1	25 442	4 362	17,1
2011	44 361	23 020	51,9	5 854	13,2	30 387	68,5	7 974	18,0	21 396	8 587	40,1

Zdroj: ČSÚ (Statistické lexikony a VDB)

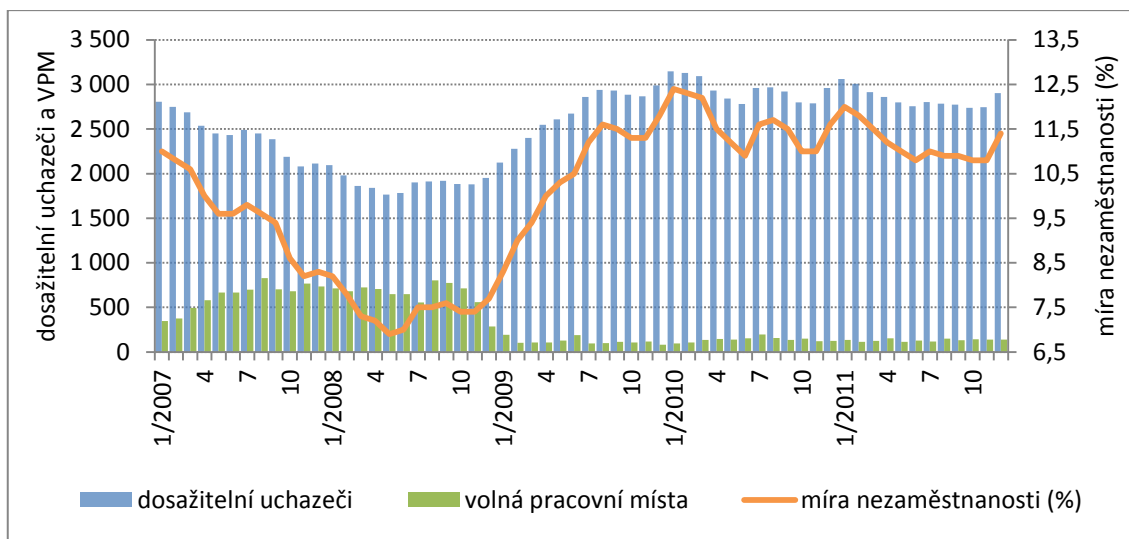


Obr. 5 Věkové složení obyvatelstva Pířerova k 26. 3. 2011

Zdroj: ČSÚ, Výsledky SLDB 2011

Respondenti, kteří zodpověděli otázku týkající se národnosti, se hlásí v 74,8 % k české národnosti, Moravanů je 17,5 % a Slováků pak 1,7 %, což je nejpočetnější skupina cizinců v Pířerově. Převažuje obyvatelstvo bez vyznání víry (60,7 % z uvedených odpovědí, tedy 34,5 % ze všech obyvatel). Z celkového počtu obyvatel vyjíždí necelých 12 tisíc osob do zaměstnání (71,6 %) nebo školy (28,4). Největší podíl na těchto číslech ale mají lidé vyjíždějící v rámci obce. U zaměstnaných osob je to 63,3 %. Podobně je tomu i osob vyjíždějících do školy, 59,8 % z nich vyjíždí v rámci obce. Z ekonomicky aktivních 21 396 obyvatel je zaměstnáno 87,7%. Nejčastější typ ekonomické aktivity odpovídajících byl uváděn zaměstnanecký poměr (82,2 %). Další významný podíl na ekonomicky aktivním obyvatelstvu měly nezaměstnané osoby, těch bylo v rozhodný okamžik 2 624¹³. Nezaměstnanost je v Pířerově už dlouhodobým problémem. Graf na obrázku 6 znázorňuje její vývoj v letech 2007 až 2011 zároveň ve srovnání s počtem tzv. dosažitelných uchazečů o zaměstnání evidovaných na Úřadu práce a počtem volných míst ve stejném období. Je tedy patrné, že křivka míry nezaměstnanosti úzce souvisí s počtem uchazečů, jejich průběh je přibližně stejný. Naopak vývoj počtu volných pracovních míst je opačný. Nejlépe na tom byl Pířerov těsně před začátkem finanční krize, v polovině roku 2008. Míra nezaměstnanosti v květnu dosahovala pouze 6,9 %. Nejvyšší hodnota (12,4 %) byla zaznamenána v lednu 2010. Všeobecně se ve statistikách o nezaměstnanosti hodnota za Pířerov nachází vždy nad okresním i celorepublikovým průměrem.

13 Úřad práce evidoval na konci března roku 2011 celkem 2 915 uchazečů o zaměstnání. Rozdíl tvoří pravděpodobně lidé, kteří nevyplnili při SLDB otázku o ekonomické aktivitě.



Obr. 6 Srovnání vývoje míry nezaměstnanosti, počtu uchazečů a volných pracovních míst (VPM) ve městě Přerově (v letech 2007 až 2011)

Zdroj: Integrovaný portál MPSV, Statistiky nezaměstnanosti z územního hlediska

Díky své poloze (viz předchozí podkapitola) má město Přerov předpoklady být poměrně významným střediskem průmyslu, služeb i dopravy, neboť jeho spádová oblast pokrývá téměř celý okres. Průmysl velmi přispěl rozvoji města hlavně v minulosti (nejvíce v průběhu 20. století), nyní již jeho vliv není tak významný. Po roce 1989 dochází k jeho útlumu převážně díky restrukturalizaci a podobně je na tom také primární sektor. I zde byl před rokem 1989 významný příspěvek do hospodaření města. Útlum průmyslu a zemědělství měl ale na svědomí rozvoj sektoru služeb, ostatně jak je tomu i ve zbytku republiky.

Ke konci roku 2012 evidoval ČSÚ ve městě Přerově celkem 9 604 podnikatelských subjektů. Podle hospodářské činnosti bylo nejvíce podniků zaměřeno na velkoobchod a maloobchod; opravy a údržbu motorových vozidel (téměř 31 %). Dalšími významněji zastoupenými odvětvími byly profesní, vědecké a technické činnosti (13,6 %), průmysl (12,4 %) a stavebnictví (10,7 %). Rozdělíme-li podnikatelské subjekty podle právní formy, v níž podnikání vykonávají, téměř tři čtvrtiny (73,1 %) tvoří živnostníci. Nezanedbatelný podíl představují také obchodní společnosti (9,9 %).

V době největšího průmyslového rozkvětu města měly velkou podporu podniky potravinářského průmyslu (pivovar, cukrovar), které vystřídaly v poválečném období firmy průmyslu strojírenského (v tehdejší době Přerovské strojírný, dnes pod názvem PSP Engineering a.s.) a elektrotechnického (Meopta-optika a.s.). Pozadu nezůstával ani kožedělný (Kazeto spol. s r.o.) či chemický průmysl (Precheza a.s.). Výše zmíněné podniky jsou významnými zástupci sekundárního sektoru i v současné době, pouze firma Kazeto právě

ukončuje výrobu. Dalšími současnými podniky v Přerově jsou např. Gambro (výroba zdravotnických přístrojů), Olympus Service Facility Czech, s.r.o. (výroba optických a fotografických přístrojů-servisní středisko) nebo Montáže Přerov a.s. (strojírenství).

Rovněž odvětví služeb je v Přerově plnohodnotně zastoupeno. Nachází se zde 47¹⁴ vzdělávacích institucí všech vzdělávacích stupňů od mateřské školy až po vysokou školu, zahrnujících i jazykovou školu či Základní uměleckou školu. V oblasti sociálních služeb zde působilo ke konci roku 2011 celkem 19 institucí, mezi nimi Azylový dům pro matky s dětmi, Domov pro seniory či několik domů s pečovatelskou službou. Zdravotnictví je ve městě zastoupeno jednou nemocnicí, množstvím ordinací praktických i odborných lékařů, dokonce také transfuzní stanicí.

Také oblast sportovního vyžití je pestrá, nabízí se zde hřiště, tělocvičny, stadiony i bazény a často se pojí díky významným sportovním událostem s cestovním ruchem v regionu. Kulturní život také nezaostává pozadu. Ve městě se nachází několik knihoven, kino, čtyři galerie, několik málo sakrálních staveb a spousta dalších kulturních zařízení.

Jak je zjevné z předchozího textu, Přerov má historické i geografické předpoklady být významnou dopravní křižovatkou (viz příloha 3), avšak tento potenciál není vždy plně využitý. Úlohu dopravního střediska plní v silniční a železniční dopravě. Stavů této dopravy lze připsat významný vliv na rozvoj města. V současné době Přerov leží na střetu silnic I/47 (Vyškov-Kroměříž-Přerov-Ostrava), I/55 (Olomouc-Přerov-Uherské Hradiště-Břeclav-st. hranice) a II/150 (Skalice nad Svitavou-Prostějov-Přerov-Val. Meziříčí). Dálniční síť zde zatím chybí stále a její dostavění je více než nutné, neboť velmi ulehčí vyhocené dopravní situaci ve městě. Podle Územního plánu města Přerova je plánována dálnice D1 v západní a severní části území, mimo zastavěnou oblast. K propojení celé dálnice D1 již chybí pouze dva úseky v celkové délce 24,4 km (stavba 0136 Říkovice-Přerov a 0137 Přerov-Lipník nad Bečvou). Dle ŘSD by mělo dojít k zahájení stavby 0137 již v letošním roce. Stavba 0136 je prozatím ve fázi příprav, avšak uvedena ve schváleném rozpočtu SFDI na rok 2013. Zároveň je plánována 1. etapa stavby průtahu centrem (0,8 km), jehož stav je přibližně stejný jako u stavby 0136. (ŘSD, 2013)

Stejně jako v silniční dopravě se také v železniční dopravě se v Přerově křižují významné tratě. Jedná se o trať ČD 270/330 Bohumín-Přerov-Břeclav, Přerov-Olomouc-Česká Třebová a trať ČD 300 Přerov-Nezamyslice-Brno. Zároveň trať z Břeclavi do Bohumína můžeme

14 Údaj za školní rok 2010/2011, zdroj: ČSÚ

zařadit do II. tranzitního koridoru ČD (VI. Evropský železniční koridor). Avšak některé významné tratě jsou vedeny mimo Přerov po spojnici mezi železničními stanicemi Dluhonice a Prosenice.

Ve městě je pro obyvatele zajištěna městská hromadná doprava, kterou provozuje v současné době Dopravní a logistickou společností s.r.o. Společnost má ve vozovém parku i 13 autobusů (z celkového počtu 20 vozů) na alternativní palivový pohon (CNG).

5 ANALÝZA ZMĚN SEKTORU BYDLENÍ PO ROCE 1989

Transformační proces probíhající po roce 1989 se nevyhnul ani sektoru bydlení a není ještě u konce. Počátek devadesátých let znamenal i pro bydlení radikální změnu politických a ekonomických poměrů. Ani fakt, že bytová politika a její transformace spadal do působnosti tří ministerstev, situaci nijak neulehčoval. Do roku 1996 to byla ministerstva pro hospodářskou politiku a rozvoj, práce a sociálních věcí a ministerstvo financí. Volby v roce 1996 zapříčinily zrušení ministerstva hospodářství a bytová politika byla tak zařazena do nového ministerstva pro místní rozvoj. Situace byla nestabilní také díky politickým neshodám ohledně samotné transformace i dlouhé neschopnosti vytvořit systém vyšších správních celků. Jako zásadní aktivity pro transformační období jmenuje Poláková (2006) restituci části bytového fondu, převedení nerestituované části bezúplatně na obce a zprivatizování obecního nájemního bytového fondu. Rovněž je velký vliv přisuzován novým nástrojům bytové politiky (stavebnímu spoření, hypotečním úvěrům a příspěvkům na bydlení) ale také deregulaci nájemného. K mnohým z těchto změn bylo přikročeno již v roce 1991. (POLÁKOVÁ 2006)

V období mezi únorem roku 1948 a lednem 1990 docházelo ke konfiskaci či státem vyvlastnění majetku původních vlastníků, často za okolností pro ně nevýhodných. To měla za úkol napravit restituce zahájená v dubnu 1991. Podle některých autorů představoval tento krok přibližně 10 % bytového fondu a většina z nich byla navrácena původním majitelům do konce roku 1993. Vedlo to mj. ke vzniku soukromého nájemního bydlení, které bylo z části ihned pronajato za podmínek tržního hospodářství. Dalším transformačním krokem v tomtéž roce bylo v rámci decentralizace státní moci bezúplatně převedení bytového fondu z vlastnictví státu do majetku obcí. Množství takto převedeného bytového fondu se v různých zdrojích liší, mluví se však o 23 až 39 procentech bytového fondu ČR. Ve vlastnictví státu zůstaly pouze budovy, v nichž byla využita k nebytovým účelům více než třetina podlahové plochy. Situaci však zásadně narazila na nepřipravenost obcí z důvodu absence jakýchkoliv pravidel či doporučení pro nakládání s bytovým fondem, ale především z důvodu nedostatku finančních prostředků. Obce totiž měly k dispozici pouze prostředky získané pronájmem bytů na začátku 90. let, což zdaleka nepostačovalo ke krytí nákladů na běžný provoz a údržbu. Tímto velmi zatížený obecní rozpočet tak donutil většinu obcí k přistoupení k privatizaci alespoň části získaného bytového fondu. Přestože se počítalo se zprivatizováním části bytového fondu již při převodu ze státního vlastnictví, obce bohužel ani v tomto případě nedostaly žádné instrukce, např. jak postupovat při výběru nemovitostí určených k privatizaci, či nakládat se získanými prostředky, ba dokonce nebyly stanoveny ani samotné platební podmínky prodeje či způsob

vypořádání s novými vlastníky. Toto nekoncepční řešení samozřejmě zapříčinilo absolutní nesourodost podmínek privatizace mezi jednotlivými obcemi. Dalším nezanedbatelným nedostatkem celé privatizace byl fakt, že nájemníci nedostali právo ke koupi, což často situaci s prodejem obecního bytového fondu komplikuje. Celý proces korigovaly převážně obecní vyhlášky, které umožnily prodej domů právnickým osobám, které zpravidla tvořili stávající nájemníci. Svou zásluhu má také Zákon o vlastnictví bytů (Zákon č. 72/1994 Sb.), díky němuž bylo možné převést jednotlivé byty do vlastnictví občanů. Avšak bohužel i samotní noví majitelé neměli zpravidla dostatečné finanční prostředky na provoz a údržbu, což mělo často za následek chátrání či devastování nemovitostí. Privatizace se nevyhnula ani družstevnímu bytovému fondu, ba dokonce hlavním cílem bylo odstranit stavební bytová družstva jako taková. Podobně na tom byly také podnikové byty, které rovněž takřka vymizely. (POLÁKOVÁ 2006)

Jak již bylo zmíněno, obce i noví majitelé se potýkali s nedostatkem finančních prostředků pro běžný provoz a údržbu bytového fondu. Dalším cílem tedy bylo regulování nájemného tak, aby se alespoň snížila ztrátovost. Začátek roku 1992 představoval první mezník pro ceny nájmu, do této doby byly ceny stanoveny na úrovni vymezenou Zákonem č. 40/1964. V následujícím byla vydána vyhláška¹⁵ týkající se regulace nájemného. Ta rozdělovala nájemné na smluvní a regulované a zahrnovala všechny byty postavené před rokem 1993 (po roce 1993 jen byty s účastí veřejných finančních prostředků). Tato vyhláška byla několikrát novelizována a nájemné bylo regulováno nejdříve na základě inflace z předešlého roku a velikosti obce, posléze poslední novela určila jako měřítko růst cen stavebních prací. Nakonec se však zmíněná vyhláška nesetkala s kladnými ohlasy. Návrh k jejímu zrušení obdržel Ústavní soud od čtrnácti senátorů, kteří jej podložili tvrzením, že je v rozporu s Listinou základních práv a svobod mj. např. porušováním principu rovnosti subjekt i vlastnického práva. Vyhláška tak byla zrušena a i po marných pokusech o návrhy jejích změn, se řešení naskytlo až v roce 2006 schválením tzv. deregulačního zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Tento zákon ustanovil jako cíl uvolnění regulované nájemné tak, aby v co nejvíce možné míře splňovala podmínky tržního systému, a to do roku 2010. Bohužel však do vývoje zasáhla mj. ekonomická krize, která vypukla na konci roku 2007. Následovalo tedy novelizování zákona, na základě něhož byl proces deregulace prodloužen ve vybraných městech a obcích¹⁶ do konce roku 2012. (ERBANOVA, 2010) Taktéž zákon č. 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení, o kterém bylo pojednáváno v 3. kapitole, rovněž významně přispěl k vývoji na trhu s byty.

15 Vyhláška MF č. 176/1993 Sb.

16 §3 odst. 1 zákona č.107/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb.

5.1 Změny sektoru bydlení po roce 1989 na území města Přerova

Město Přerov se svým vývojem nijak výrazně nelišilo od celostátního průběhu polistopadové transformace. Snad jen opravdu významným vlivem dopravy všeobecně na rozvoj města. Přerov byl a vždy bude díky své poloze důležitou dopravní křižovatkou (více v kapitole 4.2). Město se ale potýká už od první poloviny 20. století s dopravními obtížemi. S postupným rozšiřováním a rozvojem města rostl také nedořešený dopravní problém a mnoho otazníků nad ním ve vzduchu visí doposud. Nemůžeme se tedy divit, že i po roce 1989 byla doprava v popředí zájmů města. Nejdříve tedy byl zadán požadavek na vypracování dopravní studie, až poté se začala projednávat neexistence územního plánu města. Platnost původního územního plánu totiž vypršela v roce 1985 a dva roky na to začal tehdejší Městský národní výbor připravovat plán nový. Komplexní Územní plán sídelního útvaru Přerov však byl schválen na zasedání Městského zastupitelstva až dne 13. prosince 1995. Tento nový územní plán navrhuje rozšiřování stávajících obytných souborů nízkopodlažní intenzivní bytové výstavby nejvýše do čtyřpodlažních budov. Pro tyto účely byly autory zvoleny lokality v Předmostí, Újezdci a také plocha přímo v Přerově navazující na sídliště Pod Hvězdárnou. S rozvojem souborů s dvanáctipatrovými budovami (viz kapitola 6) se tedy již v této koncepci nepočítá. V případě místních částí Přerova se dále počítá s rozvojem bydlení v rodinných domech, popř. venkovského typu se zemědělským či podnikatelským zázemím. (LAPÁČEK, HLOUŠEK 2004)

Jak již bylo zmíněno výše, obce se potýkaly s nedostatkem prostředků pro údržbu původně státního bytového fondu a také jakékoliv legislativní opory v případě privatizování těchto bytů. Rozpočet měst tedy příliš neumožňuje investovat více peněz do sféry bydlení, snaží se tak co nejefektivněji využít finance, které stát dává k dispozici pro bytovou výstavbu či zlepšování stávajícího bytového fondu. Bývají to často velmi složitá rozhodnutí a jejich správnost bývá potvrzena či vyvrácena až následným vývojem. V takovém případě se nabízí možnost vytvoření vlastní koncepce komunální bytové politiky, která by mohla minimalizovat omyly v rozhodovacím procesu. Městský úřad Přerov se takto rozhodl v roce 1997 a uzavřel smlouvu o dílo se společností Terplan. V platnost Bytová politika města Přerova vešla v následujícím roce. Skládala se v podstatě ze dvou částí. První z nich popisovala stávající bytový fond, ekonomickou základnu, demografické podmínky a zahrnovala také vyhodnocení sociologické sondy do problematiky bydlení, která proběhla mezi obyvateli města, žadateli o komunální byt a mladými manželskými páry sezdanými v letech 1994 až 1997. Druhá část koncepce přednesla celkem pět variant (viz tabulka 4) předpokládaného vývoje počtu obyvatel a bytové výstavby v Přerově do roku 2010. První dvě varianty vycházející z územního plánu

města se odstupem času dají posoudit jako příliš optimistické. Varianta C, která byla autory koncepce označena za nejvíce pravděpodobnou, i optimální varianta E byly trochu blíže k průběhu. Avšak nakonec nejvýstižnější odhad stanovila varianta D, která byla považována za nejméně příznivou. (Bytová politika města Přerova 1997)

Tab. 4 Předpokládaný vývoj počtu obyvatelstva a bytová výstava v Přerově v letech 1991 až 2010

1991-1996	nové byty	absolutně v % roku 1991				1 422			
	odpad bytů	absolutně v % roku 1991				7,55 900 4,78			
1996	počet obyvatel					50 206			
	počet cenzovních domácností					20 660			
	počet bytů					19 363			
	průměrný počet osob/CD					2,43			
	průměrný počet osob/1 byt					2,59			
	% CD bez vlastního bytu					6,3			
			var. A	var. B	var. C	var. D		var. E	
1997-2000	nové byty	absolutně v % roku 1996	450	1 600	320	220		1 040	
	odpad bytů	absolutně v % roku 1996	2,32 300	8,26 300	3,2 300	4,49 300		5,37 300	
			1,55	1,55	1,55	1,55		1,55	
2000	počet obyvatel		52 500	52 500	50 000	49 000		50 000	
	počet cenzovních domácností		22 340	22 340	21 277	20 851		21 277	
	počet bytů		19 513	20 663	19 383	19 283		20 103	
	průměrný počet osob/CD		2,35	2,35	2,35	2,35		2,35	
	průměrný počet osob/1 byt		2,69	2,54	2,54	2,54		2,49	
	% CD bez vlastního bytu		12,7	7,5	8,9	7,5		5,5	
			var. A	var. B	var. C	var. D	var. E/1	var. E/2	var. E/3
2001-2010	nové byty	absolutně v % roku 2000	1 450	3 700	1 400	390,00	1 690	1 230	2 260
	odpad bytů	absolutně v % roku 2000	7,43 200	17,91 200	5,59 500	2,02 400	8,41 700	6,12 500	11,24 700
			1,0	1,0	2,5	2,1	3,5	2,5	3,5
2010	počet obyvatel		58 000	58 000	50 000	47 500	52 000	50 000	52 000
	počet cenzovních domácností		25 439	25 439	21 930	20 833	22 807	21 930	22 807
	počet bytů		20 763	24 163	20 283	19 273	21 093	20 833	21 663
	průměrný počet osob/CD		2,28	2,28	2,28	2,28	2,28	2,26	2,28
	průměrný počet osob/1 byt		2,79	2,40	2,46	2,46	2,46	2,40	2,40
	% CD bez vlastního bytu		18,4	5,0	7,5	7,5	7,5	5,0	5,0

Zdroj: Bytová politika města Přerova (1997)

Údaj o počtu dokončených bytů v prvním období (1991 až 1996) je připisován velkému počtu rozestavěných bytů (na ulicích Kozlovská a Malá Trávnícká). Omezení výstavby se tedy

neprojevilo tak výrazně jako v jiných městech. Rovněž časté jsou změny využívání bytů, neboť byly některé dlouho neobydlené byty přeměněny na nebytové prostory a posloužily tak k podnikatelským účelům. Kvantitativní úroveň bydlení byla v roce 1996 na vysoké úrovni a sloužila tak jako dobrý startovní můstek pro koncepční plánování bytové politiky. (Bytová politika města Přerova 1997)

V následující tabulce č. 5 jsou údaje o dokončených bytech v Přerově od roku 1997, z nichž je patrná reálnost odhadů uvedených v Bytové politice. Z údajů je patrný relativně konstantní vývoj s mírným zvýšením počtu v letech 1998-9. Příčinou může být mj. i zveřejnění Bytové politiky města Přerova nebo předcházející ničivá povodeň (červenec 1997).

Tab. 5 Počet dokončených bytů v Přerově v letech 1997 až 2012

rok	celkem	v RD	v BD	v nástavbách, přístavbách a vestavbách RD	v nástavbách, přístavbách a vestavbách BD	v DPS	v nebyt. prostorách	v nebyt. budovách
1997	12	5	0	6	1	-	-	-
1998	132	19	0	11	102	-	-	-
1999	170	15	101	13	41	0	0	0
2000	48	15	0	12	17	0	4	0
2001	41	18	0	16	3	0	0	4
2002	29	16	0	6	6	0	1	0
2003	50	10	25	5	6	0	2	2
2004	60	14	37	5	0	0	2	2
2005	51	16	0	5	5	0	23	2
2006	22	11	4	1	4	0	0	2
2007	19	14	0	1	0	0	2	2
2008	156	22	24	0	0	49	57	4
2009	96	20	47	3	0	0	21	5
2010	25	19	0	2	0	0	3	-
2011	75	22	0	1	9	0	0	-
2012	69	22	34	1	0	0	18	-

Zdroj: ČSÚ Olomouc

Také dotázaní aktéři na trhu s bydlením se jednomyslně shodli na tom, že se po roce 1989 v podstatě nic nového nepostavilo. Finanční prostředky byly vynakládány převážně na rekonstrukce a revitalizace stávajícího bytového fondu. Kladnou odezvu je možné přisoudit bytové výstavbě na Nábřeží Protifašistických bojovníků, která byla v polistopadové etapě jako jediná z mnoha nových projektů také realizována. Za revitalizaci si kladné body zaslouží regenerace panelového sídliště v Předmostí.

5.2 Současné institucionální zastřešení bytového a domovního fondu v Přerově

Hlavními aktéry na trhu s bydlením jsou v Přerově Stavební bytové družstvo a samozřejmě samotné město, potažmo magistrát. Respondenti z řad odborníků zastupující mj. také tyto dvě instituce hodnotí téměř shodně problematiku bydlení jako významnou a nedílnou součást rozvoje města. Někteří však neopomínají připomenout jako důležitější prioritu špatnou dopravní situaci ve spojitosti s nedostatečnými pracovními příležitostmi, což současné i potenciální obyvatele města spíše odrazuje, než láká. Příkladem k tomuto by mohly být právě v posledních letech postavené byty na nábřeží (spíše nadstandardní) a v Bayerově ulici (spíše startovací), které jsou ze značné části neprodané. Může to tedy být chápáno jako přebytek bytů z důvodu odlivu obyvatel do center s lepším terciárním zázemím. Všeobecně ale respondenti hodnotí úroveň bydlení v Přerově za slušnou s dostatečnou škálou bytové nabídky, což mohou částečně doložit i následující tabulky č. 6 a 7.

Tabulka č. 6 popisuje složení domovní fondu ve městě Přerově dle obydenosti, vlastnictví a období výstavby domu. Data jsou rozdělena podle typu domu a zároveň srovnávána v desetiletém odstupu posledních dvou Sčítání lidu, domů a bytů.

Tab. 6 Domovní fond v Přerově dle SLDB v letech 2001 a 2011

		celkem		rodinné domy		bytové domy		ostatní budovy	
Sčítání lidu, domů a bytů		2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Domy úhrnem		4 264	4 510	3 117	3 285	1 073	1 104	74	121
Domy obydené		3 867	4 035	2 737	2 839	1 069	1 097	61	99
z toho podle vlastnictví domu	fyzická osoba	2 778	2 804	2 672	2 686	91	104	15	14
	obec, stát	355	171	27	2	308	152	20	17
	bytové družstvo	179	216	-	2	179	214	-	-
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	526	540	-	98	-	442	-	-
z toho podle období výstavby nebo rekonstrukce domu	1919 a dříve	454	395	395	338	50	48	9	9
	1920 - 1970*	823	1 761	687	1 106	130	636	6	19
	1971 - 1980**	1 711	557	963	375	733	178	15	4
	1981 - 1990	416	390	300	277	111	108	5	5
	1991 - 2000	404	424	349	371	39	46	16	7
	2001 - 2011	-	367	-	317	-	48	-	2

*v roce 2001 byl určen interval 1920 – 1945

**v roce 2001 byl určen interval 1946 – 1980

Zdroj: Veřejná databáze ČSÚ (výsledky SLDB 2001 a 2011)

Celkový relativní počet obydlených bytů se pohybuje těsně okolo hranice 90 %. Avšak přestože obydlených bytů přibývá, mezi jednotlivými sčítáními se pak jedná o pokles 1,2 procentního bodu. Rozdělíme-li obydlené byty podle vlastníka domu, jehož jsou součástí, pak stojí za zmínku vcelku výraznější úbytek obecních/státních bytů, celkem o 51,8 %.

O něco blíže vystihuje úroveň bydlení tabulka č. 7 uvedená níže a popisující rozdělení obydlených bytů v Přerově. Z údajů lze dopočítat, že se celkový počet obydlených bytů zvýšil oproti roku 2001 o 1 %. V rodinných domech je pak rozdíl výraznější, v roce 2011 bylo obydleno o 3,7 % více bytů než před deseti lety. Počet obydlených bytů v bytových domech však zaznamenal pokles, a to 0,8 % z údaje za rok 2001. Pokud se zaměříme na právní důvod užívání bytu, tak největší nárůst (1,4%) zaznamenaly byty v bytových domech v osobním vlastnictví na úkor bytových domů nájemních (-22,7 %) a družstevních (-22,5 %). Jak již bylo řečeno v úvodních kapitolách, nároky na plochu i dispozici bytu v poslední době rostou, jsou toho důkazem i konkrétní čísla ze SLDB. Nejvyšší celkový procentuální nárůst mají čtyřpokojové byty (437,2 %), naopak počet dvoupokojových bytů poklesl o 62,6 % oproti roku 2001. Podíváme-li se na konkrétnější rozdělení dle typu domu, můžeme spatřit rapidní nárůst pěti- a vícepokojových bytů v bytových domech (2286,2 %). Rovněž bytů se čtyřmi obytnými místnostmi v bytových domech přibýlo zásadním způsobem – relativní rozdíl činí 903,3 %. Na druhou stranu bylo v roce 2011 méně jednopokojových (-69,8 %) a dvoupokojových bytů (78,3 %) v rodinných domech.

Tab. 7 Obydlené byty podle právního důvodu užívání a počtu obytných místností v Přerově dle SLDB v letech 2001 a 2011

		celkem		rodinné domy		bytové domy		ostatní budovy	
Sčítání lidu, domů a bytů		2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Obydlené byty celkem		18 893	19 024	3 183	3 301	15 628	15 497	82	226
z toho právní důvod užívání bytu	ve vlastním domě	2 758	2 757	2 687	2 683	63	66	8	8
	v osobním vlastnictví	4 354	6 045	-	-	4 354	6 045	-	-
	nájemní	5 443	4 345	102	105	5 289	4 087	52	153
	družstevní	5 648	4 379	-	1	5 648	4 378	-	-
z toho s počtem obytných místností	1	2 352	1 069	192	58	2 150	984	10	27
	2	6 958	2 598	823	179	6 102	2 344	33	75
	3	7 822	5 703	1 064	687	6 729	4 981	29	35
	4	1 193	6 409	644	942	544	5 458	5	9
	5 a více	437	1 844	409	1 189	27	644	1	11

Zdroj: Veřejná databáze ČSÚ (výsledky SLDB 2001 a 2011)

Na základě vývoje v novém tisíciletí, který se úplně neshodoval s předpokládanými odhady v Bytové politice z roku 1997, se Zastupitelstvo města Přerova rozhodlo o nutnosti pořízení nové koncepce bydlení ve městě. Tento cíl byl stanoven ve Strategickém plánu ekonomického a územního rozvoje statutárního města Přerova 2007-2013, který byl schválen na 4. zasedání Zastupitelstva města Přerova dne 5. února 2007. Nový strategický plán stanovil vedení města tři prioritní oblasti: Tvorba a rozvoj podnikatelského prostředí; Dopravní a technická infrastruktura, životní prostředí; Rozvoj lidských zdrojů a kvality života a navíc jednu průřezovou prioritu: Řízení a prezentace města Přerova. Právě třetí cíl zahrnuje také problematiku. Ačkoliv je rozdělen ještě na tři priority, všechna opatření v nich uvedená do jisté míry ovlivňují bydlení ve městě. Nejvíce se však naší problematiky dotýká opatření 3.2.5 Zlepšení dostupnosti přiměřeného bydlení. Prvním bodem tohoto opatření je právě zpracování koncepce bydlení ve městě Přerově. Ta byla vypracována v rozsahu nakládání s bytovým majetkem ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Přerova v roce 2007. Druhý bod obsahuje vybudování ve městě malometrážní byty. Na základě tohoto „*odbor rozvoje MMPr projekčně připravil přestavbu bývalé ubytovny na Bayerově ulici na 44 malometrážních bytů. Tento objekt byl prodán i s projektem a vydaným stavebním povolením do soukromých rukou v roce 2010*“. (Strategický plán ekonomického a územního rozvoje statutárního města Přerova) Za účelem naplnění cílů vymezených Strategickým plánem vznikla dne 28. 1. 2008 společnost Přerovská rozvojová s.r.o., jejímž jediným vlastníkem je Statutární město Přerov. Tato společnost měla tři základní okruhy činností: příprava Veřejného logistického centra s Terminálem kombinované dopravy, podpora podnikatelského prostředí a komunikace a propagace města pro podporu investic. Od července 2012 ještě navíc zajišťuje činnosti spojené se správou a údržbou nemovitostí ve vlastnictví jiných subjektů (prodáných bytů a domů).

Zmíněná nová bytová koncepce navrhuje další postup hospodaření s byty a obytnými domy ve (spolu)vlastnictví města Přerova. V listopadu 2007 město vlastnilo celkem 1990 původně k prodeji neurčených bytů, z nichž si město ponechá ve svém majetku 973 (48,8 %) bytů. Čtyři byty byly navrženy k prodeji spoluvlastnického podílu dle občanského zákoníku a zbytek, tedy 1013 (50,9 %), navrhlo vedení města k prodeji ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění. (Koncepce bydlení 2007) Podle informací z Bytové správy¹⁷ spravovalo město v květnu 2013 110 domů a v nich dohromady 1440 bytů. K tomu navíc ještě 120 bytů v již zprivatizovaných domech. Vedoucí oddělení majetkoprávního navíc ve stejné době potvrdil, že „*Přerov disponuje omezeným bytovým fondem a snaží se jeho počet naopak snížit až na úroveň nezbytnou pro potřeby sociálního bydlení ve městě*“.

17 Dříve Domovní správa, nyní součást Odboru majetku a komunálních služeb na MMPr.

Dalším významným koncepčním dokumentem je Územní plán města Přerova vydaný dne 21. 9. 2009 Zastupitelstvem města Přerova. Územní plán rovněž posloužil jako podkladová data k vytvoření 5. přílohy, na níž jsou výrazněji vyznačeny právě plochy zastavěné a plánované k zástavbě. Z příložené mapy jsou patrné záměry zastavět v samotném Přerově jihovýchodní okrajové oblasti a to převážně jako plochy pro bydlení bytové a smíšené obytné. Co se týče místních částí, téměř ve všech jsou plochy pro plánovanou rodinnou zástavbu. Nejvíce jich plánují v oblíbené lokalitě - Újezdci.

Vedení města se snaží pomoci občanům v oblasti bydlení i finančně. V současné době se osvědčuje Program na podporu výstavby technické infrastruktury, z něhož Statutární město Přerov poskytuje dotaci právnickým i fyzickým osobám na vybudování technické infrastruktury na prázdných, dosud nezastavěných pozemcích. Další možností, jak využít finance města, je půjčka z fondu oprav, modernizací a rozšiřování bytového fondu. Tato půjčka nabízí vlastníkům bytu, bytového či rodinného domu nebo i jiné nemovitosti, kde má vzniknout nová bytová jednotka úrok 4 % p.a. a 26 různých možností oprav.¹⁸ V květnu 2013 byla Radou města také schválena výzva k podávání žádostí o poskytnutí podpory na regenerace bytových domů v rámci Integrovaného plánu rozvoje města Přerov-Jih. Zde byla podporovanou aktivitou „Pilotní projekty zaměřené na řešení romských komunit ohrožených sociálním vyloučením.“¹⁹



Obr. 7 Sociálně odloučená lokalita na ulici Kojetínská²⁰

18 Zdroj: prerov.eu

19 tamtéž

20 Zdroj: fotoprerov.cz

Takových sociálně odloučených lokalit je ve městě vymezeno pět: ulice Kojetínská, Škodova, Tovačovská, Husova a Denisova. Samotné město v této lokalitě spravovalo v květnu 2013 267 bytů ve 22 domech. Majetkoprávní oddělení MMPr informovalo, že některé budovy ve Škodově ulici byly před několika lety na základě výběrového řízení odprodány společnosti Opera Bohemia, která se zavázala, že do září roku 2012 zahájí stavbu nových polyfunkčních domů. K výstavbě však nedošlo a město odstoupilo od kupní smlouvy. Bohužel však společnost upadla do konkurzu - magistrát tak v současné době jedná s konkurzním správcem o vyjmutí tohoto majetku s konkurzní podstaty a z poloviny tehdejších domů zbyla jen suť. Na tuto problematiku navazuje další záměr města Přerova, a to odkoupení bývalé vojenské ubytovny Strojař, která stojí v bezprostřední blízkosti centra města. Podle posledních informací zveřejněných v Přerovském deníku se Ministerstvo obrany rozhodlo objekt prodat, neboť po zrušení vrtulníkové základny odešli z ubytovny poslední vojáci. Nejen vedení města ale také nezanedbatelná část občanů má strach právě z kumulace sociálně nepřizpůsobivých spoluobčanů téměř v centru města. Jedna podobná ubytovna vznikla nedávno v blízkosti autobusového nádraží po odkoupení bývalé budovy Provozního oddílu Českých drah soukromou firmou a další v bývalé budově zvané Chemik (10 minut chůze od vlakového nádraží). V poslední době tyto ubytovny začínají být velmi oblíbený způsob podnikání. Majitelé mají příjem zajištěn, neboť většina nájmu jim bývá zaplácena přímo ze sociálních dávek ubytovaných nájemníků. Nedávná informace zveřejněná v článku týdeníku 5plus2 mluví již o 18 ubytovnách v Přerově, z toho jedenáct jich je pro sociálně slabé. Přestože situace v případě Hotelu Strojař ještě zdaleka není dořešena, obyvatelé už podepisují petici za odkoupení Strojaře městem. To však není schopno ze svého rozpočtu uvolnit částku požadovanou Ministerstvem obrany.

Druhým významným činitelem na přerovském trhu s bydlením je Stavební bytové družstvo Přerov (dále jen SBD). Bylo založeno dne 12. června 1959 schválením ustavení Radou okresního národního výboru v Přerově. V tomtéž roce byla zahájena výstavba prvních družstevních domů, což je považováno za první družstevní výstavbu v tehdejší kraji Olomouc po jejím přerušení v roce 1948. Bytová družstva byla v Česku považována za přežitek komunismu (přestože jejich historie sahá až do první poloviny 19. století) a v důsledku toho se dočkala po roce 1989 namísto svobodného rozvoje jen účelových státních zásahů do vnitřních poměrů se záměrem jejich úplné likvidace. To se však nezdařilo a v současnosti v nich žije 20 % obyvatelstva ČR. (www.sbdprerov.cz) V konkrétních číslech je SBD významnějším hráčem na přerovském trhu s bydlením než samotné město (ale s městem mají navozenou úzkou spolupráci). V březnu 2013 bylo vlastníkem 5115 bytů ve 296 domech na území města Přerova

a k tomu navíc měli ve správě 672 bytů ve 39 domech.²¹ Další rozšiřování stávajícího fondu nemá SBD v úmyslu, cílem je spíše stoprocentní rekonstrukce bytových domů a výměna výtahů. SBD nabízí svým členům v první řadě údržbu a správu nemovitostí, revize a zkoušky plynových a elektrických zařízení a spoustu dalších služeb včetně pronájmu nemovitostí nečlenům družstva.

Ve městě působí také několik realitních kanceláří, které pomáhají občanům s prodejem, koupí či pronájmem bytů a domů nejen k účelům bydlení. Některé se angažují rovněž v bytové výstavbě, jsou však limitováni omezeným množstvím pozemků vhodných k zástavbě. Příkladem takovéto realitní kanceláře může být Nemo - Development s.r.o., která je developerem Obytného parku Přerovské zahrady, jehož výstavba v současnosti probíhá na okraji Přerova směrem na místní část Kozlovice. V první etapě výstavby nabídne zájemcům 16 rodinných domů.

²¹ Zdroj SBD; pozn. celkově SBD obhospodařuje 8007 bytů v 350 domech (včetně pouze spravovaných) a 1693 garáží (z toho 66 pouze ve správě) na území měst Přerova, Lipníka n.B., Tovačova a několika dalších okolních obcí.

6 FUNKČNĚ-STRUKTURNÍ ROZDĚLENÍ BYTOVÉHO A DOMOVNÍHO FONDU V PŘEROVĚ

Město je možné rozdělit do pěti tzv. funkčně-strukturních zón: centrum, vnitřní město, vilová čtvrť, sídliště a periferní zóna (viz příloha 4). (MATLOVIČ 2001 in PTÁČEK, SZCZYRBA, FŇUKAL 2007). Jejich rozdělení v Přerově ale není, pokud srovnáváme území podle základních sídelních jednotek, úplně jednoznačné. Navíc zóna vilových čtvrtí není v Přerově vymezena, neboť žádná ze základních sídelních jednotek nemá převažující zástavbu tohoto charakteru.

6.1 Kvalitativní i kvantitativní podmínky pro bydlení v jednotlivých částech města

Jádrem města je část Přerov I-město, rozdělená na 24 urbanistických obvodů. Samotné městské centrum tvoří urbanistické obvody Přerov-historické jádro a Josefa Čapka. Obvod Přerov-historické jádro je vymezen ulicemi Palackého, Komenského, Žerotínovo náměstí, Pod Valy a řekou Bečvou. Na Horním náměstí (a přilehlých hradbách) se jedná o nejstarší zástavbu ve městě složenou z měšťanských domků pocházejících z doby renesance. Z tohoto důvodu bylo také Horní náměstí prohlášeno v roce 1992 za městskou památkovou zónu. Na Náměstí Tomáše Garrigue Masaryka a přilehlých ulicích (Wilsonova, Jiráskova, Kratochvílova, Mostní, Bratrská) převažují již domy dvou- až čtyřpodlažní. Avšak velká část těchto domů neslouží k účelům bydlení. Většinou je přízemí budov využito obchody a ve vyšších patrech jsou kancelářské prostory. Pouze v Kratochvílově a Jiráskově ulici jsou vyšší patra budov obydlená. Žerotínovo náměstí prošlo v minulosti mnohými zásahy do svého vzhledu, až je nakonec olemováno dvou až pětipodlažními cihlovými domy v různém stylu výstavby, kdy přízemí budov opět zabírají obchody. Hlavně z důvodu nevhodného územního plánování v době průmyslové revoluce v 2. polovině 19. století se do centra dostaly i bytové domy a jiné budovy s více jak čtyřmi podlažími (viz obrázek 8). Například na ulicích Kainarova, Bratrská a Palackého je možné nalézt osmipodlažní panelové bytové domy. Dále na nábřeží Protifašistických bojovníků jsou nově vystaveny cihlové bytové domy, kde je rovněž přízemí využíváno službami a kancelářemi (viz obrázek 9). Tento obvod ještě doplňují dvě budovy škol, jeden administrativní dům na ulici Palackého; kostel sv. Vavřince a budovy Magistrátu města Přerova na náměstí TGM a přerovského zámku s Muzeem Komenského na Horním náměstí.



Obr. 8 Nesourodá zástavba v centru města (pohled z věže přerovského zámku směrem na jih)



Obr. 9 Zrekonstruované bytové domy na Nábřeží Protifašistických bojovníků, jejichž přízemí je využito službami

Na historické jádro navazuje urbanistický obvod Josefa Čapka, který se rozprostírá mezi ulicemi Palackého, Komenského, Velké Novosady a řekou Bečvou. Zde je již zástavba méně rozličná. Převažují zde cihlové domy. Nábřeží je olemováno šesti- nebo sedmipodlažními bytovými domy a třípodlažní budovou restaurace. V centrální části tohoto obvodu jsou nejvíce zastoupeny tří- až pětipodlažní cihlové byty určené převážně k bydlení, doplněné budovami polikliniky, dvou škol a evangelického kostela. Na okrajích obvodu jsou pak panelové bytové domy. Konkrétně na ulici Velké Novosady jsou to osmi a devítipodlažní bytové domy a na ulici

Palackého zrekonstruované rovněž osmipodlažní panelové bytové domy. Ulice Komenského je na straně přiléhající k tomu obvodu zastavěna tří- až šesti podlažními cihlovými budovami, opět v různém stylu. I zde je využito jak pro účely bydlení, tak služebního sektoru.

Na městské centrum navazuje tzv. vnitřní město, které ve městě Přerově představuje dohromady pět urbanistických obvodů. Čtyři z nich jsou na jih od centra města, a to jmenovitě Náměstí Svobody, Šířava-jih, Jižní čtvrt'-východ a Jižní čtvrt'-západ. Pátým obvodem je zde možné zařadit z hlediska zástavby také obvod Na odpoledni. Ten leží na pravém břehu řeky Bečvy a je ohraničen ulicemi Velká Dlážka, Tržní a Polní. Dvě třetiny zástavby jsou zde využívány k bydlení, ostatní jsou průmyslové budovy, základní a mateřská škola. Valná většina domů určených k bydlení byla vystavěna svépomocí (odtud i název ulic) v prvním desetiletí 20. století a jedná se tedy o jedno- nebo dvoupodlažní řadové rodinné domky. Okraje obvodu ohraničují sedmi- nebo třináctipodlažní panelové domy na ulici Velká Dlážka a na nábřeží Dr. Edvarda Beneše pak čtyř- až pětipodlažní cihlové bytové domy, jejichž výstavba se datuje rovněž do doby 50. let 20. století.

Jak uvádí autoři Lapáček a Hloušek (2004), byla výstavba obytných domů v druhé polovině 20. století regulována tak, že docházelo nejdříve k zastavování prázdných stavebních míst v centru města. Výstavba mimo město byla povolena pouze velkým průmyslovým podnikům s podmínkou vlastního sídliště. Podle Směrného územního plánu Přerova z roku 1959 bylo nové centrum vytvářeno jihovýchodně od městského jádra na území dnešního obvodu Šířava-jih. V tomto obvodu vymezeným ulicemi Komenského, Šířava, Svisle, Ztracená, Sušilova a Wurmová je dnes obytná přibližně polovina zastavěné plochy. Ta je složená převážně z osmipodlažních panelových domů, doplněných řadovými jedno- až třípodlažními rodinnými domy na ulicích Ztracená a Sušilova. Druhá polovina připadá na budovy se službami, parkoviště, střední a mateřskou školu.

Území směrem na západ k vlakovému nádraží, známé jako Náměstí Svobody, se rozprostírá mezi ulicemi Sušilova, Denisova, Husova, Kojetínská a Komenského. Zástavba je zde různorodá a takřka třetinu plochy zabírá průmyslová zóna. Čtvrtinu zbývající zastavěné plochy představují cihlové budovy se službami, administrativou a školami. Obytné budovy však zabírají největší procento ze zástavby a jedná se o dvou- nebo třípodlažní řadové domy (Čechova, Sušilova, Škodova ulice), pětipodlažní cihlové bytové domy na Denisově a šesti- nebo devítipatrové panelové domy na Nádražní ulici. V lokalitě ulic Kojetínská, Husova a Škodova je několik cihlových bytových domů, které byly vystavěny původně pro zaměstnance železnice v době

největšího rozkvětu tohoto druhu dopravy v Přerově- na přelomu 19. a 20. století. V dnešní době je však tato lokalita obydlena sociálně slabými a odloučenými obyvateli.

Do zóny vnitřního města lze zařadit také Jižní čtvrť-západ, která se rozkládá mezi ulicemi Tovární, Denisova, Ztracená a 9. května. Jedná se o okrajovou oblast Přerova, proto zde již na západním okraji zasahují budovy sloužící službám a průmyslu a areál střední školy. Ty tvoří přibližně čtvrtinu zastavěné plochy tohoto obvodu. Ostatní zástavba je určena k bydlení. Převážnou většinu tvoří kolonie rodinných dvojdomků a řadových domů, jejichž výstavba byla započata a částečně i dokončena ještě před I. světovou válkou tehdejším sociálně demokratickým družstvem Lešetín jako reakce na velký nedostatek bytů vyvrcholený v roce 1908 (LAPÁČEK, HLOUŠEK 2004). Na rodinné domky navazuje zcela na jihu města zástavba cihlových tří- až čtyřpodlažních bytových domů, které byly původně zamýšleny pro zaměstnance tehdejších Gottwaldových závodů (později Přerovské strojírny). Podobný vývoj lze připsat i obvodu Jižní čtvrť-východ. Zde je však zastavěná jen třetina území. Zbylou plochu tvoří městský hřbitov a pole na okraji města. Dvě třetiny obytné zástavby tvoří rovněž rodinné domky z počátku 20. století. Na nejj jižnějším okraji města jsou to pak opět cihlové dvoupodlažní bytové domy. V tomto obvodu je však možné najít i drobné odlišnosti od sousedního obvodu, a to dům s pečovatelskou službou, Azylový dům pro matky s dětmi či centrum Armády spásy. Na východním okraji tohoto obvodu (ulice Hostýnská) vzniká v posledních letech nová lokalita nadstandardních rodinných domů.



Obr. 10 Nová výstavba vilových rodinných domů na ulici Hostýnská

Další zónou zastoupenou v Přerově je podle převažující zástavby zóna sídlišť. První obvod v této zóně, Šířava-východ, je vymezen ulicemi Želatovská, 17. listopadu (částečně), Svisle a U Hřbitova. Zde je zastavěná přibližně polovina území, z toho však obytnou plochu tvoří přibližně polovina budov. Jedná se osmipatrové panelové domy vystavěné v 60. letech 20.

století. Druhá polovina zastavené plochy připadá na areály odborných učilišť a sportovních zařízení. Nezastavěná plocha zahrnuje zahrádkářskou kolonii, atletický a zimní stadion.

Následuje obvod, který je svojí zástavbou nejednoznačnější. V obvodu Náměstí Optiky, ohraničeném ulicemi Dvořákova, Želatovská a Kabelíkova, totiž představuje sídlištní zástavba přes osmdesát procent zastavěné plochy. A to v podobě cihlových bytových domů dostavěných v roce 1956 přednostně pro zaměstnance podniku Meopta. Bytové domy jsou doplněny obchodními domy. Specifickou obytnou zónu zde tvoří areál Domova pro seniory, který vznikl v roce 2008 rekonstrukcí budov bývalé ZŠ Optická. Nezastavěná plocha připadá na pole a zahrádkářskou kolonii.

Dalším obvodem v zóně sídliště je Šířava-sever, rozkládající se mezi ulicemi Pod Valy, Šrobárova, Šířava, 17. listopadu (částečně), Dvořákova a areálem nemocnice. Jedná se o jeden z největších urbanistických obvodů Přerova a zároveň také o nejhustěji osídlený. Je zde ovšem do jisté míry sporné, do které zóny jej zařadit, neboť zástavba v této oblasti je velmi různorodá. Navíc svou západní hranicí přiléhá těsně k historickému jádru města. Je možné zde najít cihlové čtyřpodlažní bytové domy (opět původně vystavěné pro zaměstnance Meopty) a panelové výškové budovy v původním stavu. Součástí této oblasti jsou i zrekonstruované, panelové čtyřpodlažní bytové domy. Rovněž tady stojí řadové rodinné domy či původní secesní vily. Zástavba zde působí velmi roztříštěně a neuspořádaně. Pro doplnění výčtu zástavby zde můžeme nalézt také nebytové prostory: obchodní domy, dvě základní školy (+ ZUŠ), dva hotely, administrativní budovy, rozlehlý tenisový areál při řece Bečvě, kostel sv. Michala a areál Hasičského záchranného sboru na jihozápadě obvodu.



Obr. 11 Různorodá zástavba urbanistického obvodu Šířava-sever (pohled na město od severovýchodu)

Stejně tak u obvodu Velká Dlážka (mezi ulicemi Velká Dlážka, částečně Teličkova, U Žebračky, říčním náhonem Strhanec, parkem Michalov a řekou Bečvou) je jeho zařazení do sídlištní zóny sporné. I zde je zástavba velmi rozličná a neuspořádaná. Ani svou polohou není možné jednoznačně zařadit obvod do určité zóny, neboť od historického centra je oddělen pouze korytem Bečvy, avšak jeho severozápadní a severovýchodní okraj lze považovat za periferní oblast města. Bytové domy jsou zde panelové, čtyř- až třináctipatrové. V těsné blízkosti městského parku Michalov se nacházejí kolonie rodinných domů, jak řadových jedno- až dvou podlažních, tak i samostatně stojících luxusních secesních či funkcionalistických vil v ulicích Máchova a Sadová. Za zmínku stojí také vojenská ubytovna v původním hotelu Strojař na jihozápadě, Domov s pečovatelskou službou a lokalita několika moderních luxusních vilek na severovýchodě obvodu. I přes rozsáhlý výčet druhů obytných domů tvoří více jak polovinu území budovy určené službám (střední, základní a zvláštní škola, sportovní zařízení, obchodní domy) a průmyslu.



Obr. 12 Pohled na čtvrti Kopaniny a Velká Dlážka od severovýchodu (vlevo lze vidět fotbalový stadion, v popředí vilové domy, vpravo výstaviště a nákupní park)

Poslední zónou zastoupenou v Přerov I-město je periferní zóna. Některé obvody mají rovněž trvale osídlené obytné domy, avšak tvoří zanedbatelný podíl na území obvodu. Nelze je tedy zařadit do jiné zóny. Jsou to urbanistické obvody U nádraží-sever, Nádraží, Markrabina, Pod rybníky, Žebračka a Výstaviště. Do obvodu Markrabina zasahují panelové bytové domy na ulici

Velké Novosady a obytný blok domů ve výše popisované lokalitě Kojetínská-Husova-Škodova. Zbytek zastavené plochy pak slouží průmyslové zóně. Více než polovina území je ale využita jako pole či zahrádkářská kolonie. Stejně tak v obvodu Nádraží, zde je převážná většina území využita pro železniční dopravu, částečně pak ještě pro zahrádkářské kolonie. V obvodu U nádraží na jihu města pak převažuje průmyslová zástavba. Obvod Výstaviště má pouze jednu obytnou budovu, ostatní plocha slouží jako areál výstaviště. Stejně tak v sousedním obvodu je pouze šest²² trvale obydlených domů, ostatní plochu zabírá Národní přírodní rezervace Žebračka, popř. zahrádkářská kolonie.

Ostatní obvody v části města Přerov I-město jsou již bez obytné zástavby. Povrch je využitý celoplošně buďto jako zemědělská půda (obvody Rybníky, Pod Tmeněm, Lánce), pro sektor služeb (Letiště) nebo jako průmyslová zóna (Pod rybníky, Pod nemocnicí). Obvod Nemocnice je využit z třetiny jako areál nemocnice a zbytek území jako zahrádkářská kolonie. Naopak povrch obvodu Želatovská je využit půl na půl pro zemědělskou půdu a areál bývalých kasáren. V tomto případě byl vysloven záměr využít opuštěný areál pro výstavbu obytné čtvrti, avšak celá realizace je pouze ve fázi příprav a její budoucnost není jistá.

Následuje dvanáct místních částí, které jsou zařazeny také do periferní zóny města. Ve většině případů se jedná o původně samostatné venkovské obce, které se k Přerovu připojily v letech 1948 až 1985.²³ Nejblíže k Přerovu I-město je místní část Přerov II-Předmostí, neboť je odděluje pouze železniční trať Olomouc-Přerov-Ostrava. To se rovněž podepsalo na charakteru zástavby, jež je zcela odlišný od ostatních periferních místních částí Přerova. Předmostí se dělí na pět základních sídelních jednotek. Nejvíce obyvatel je soustředěno do nejmenší lokality Hranická. Vzhledem k převažující sídlištní panelové zástavbě je zde největší hustota zalidnění ze všech obvodů v Předmostí. Na západní okraj zasahuje také jedna ulice řadových rodinných domů. Na východ od dělicí ulice Hranická se rozkládá nejrozlehlejší lokalita Teličkova, ve které rovněž více jak tři čtvrtiny zastavené plochy slouží k účelům bydlení. Zde však naopak převažují rodinné dvojdomky či řadové domy s maximálně dvěma podlažími. Panelové bytové domy jsou situovány v jižní části lokality, přiléhající k Přerovu. V návaznosti na ni pokračuje směrem na východ i průmyslová zástavba a již zmíněná železnice. V ZSJ Olomoucká je také téměř veškeré území obytné. Přibližně čtvrtinu zástavby tvoří panelové bytové domy. Ostatní plocha je zastavěna rodinnými převážně řadovými domy. V lokalitě Hliniště je pouze několik málo rodinných domů v ulici přiléhající k ZSJ Teličkova. Ostatní plocha je využita průmyslovou

22 SLDB 2001

23 Profil statutárního města Přerova

výrobou, ale hlavně jako zemědělská plocha. Poslední obvod Padělky u Předmostí je z převážné části využit jako zemědělská plocha, je tedy bez obytné zástavby.

Přerov III-Lověšice se nachází na jižním okraji Přerova a je složen ze tří základních sídelních jednotek. Přičemž pouze v lokalitě Lověšice je obytná zástavba, která je z devadesáti procent tvořena řadovými rodinnými domy. V dalších dvou jednotkách patří k této místní části se nenachází trvale obydlené budovy. Lokalita U nádraží-jih je využita z části pro železniční dopravu, dále jako průmyslová zóna či zahrádkářská kolonie. Lokalita Pod Tratí je pokryta ze sta procent zemědělskou půdou.

Místní část s pořadovým číslem IV, Kozlovice, je složena ze dvou ZSJ. Nachází se na východ od Přerova v sousedství urbanistických obvodů Nemocnice a Lánce. Obytnou zástavbu, která je tvořena pouze rodinnými domy- řadovými i dvojdomky, zahrnuje pouze stejnojmenná základní sídelní jednotka, tedy Kozlovice. Lokalita Zálučí doplňuje katastr obce pouze o zemědělskou půdu a část nivy řeky Bečvy.

Další v pořadí, místní část Dluhonice, zahrnuje pouze jednu základní sídelní jednotku. Samotná obec však zabírá velmi malou plochu ze svého katastru. Většinu plochy zabírá přilehlá zemědělská půda a částečně řeka Bečva.

Ve stejném roce (1976) byl k Přerovu připojen také Újezdec, který je složen ze tří základních sídelních jednotek a nachází se na jih od města. Lokalita Újezdec-sever, v těsném sousedství s obvodem U nádraží-sever a Jižní čtvrť-východ, je tvořena půl na půl průmyslovou oblastí a zemědělskou plochou. Na ni navazuje samotná obec Újezdec, která je zastavena z třetiny své plochy. Zde dominují v obytné zástavbě rodinné domy, převážně řadové. Poslední částí je lokalita Pod Švédskými šancemi, která je využívána pouze zemědělstvím.

V roce 1980 bylo k Přerovu připojeno rovnou šest místních částí. Sedmou v pořadí je Čekyně, kde přibližně pětinu území zabírá samotná obec. Polovinu ostatní plochy tvoří les, druhou pak zemědělská půda. Převažujícím typem obytné zástavby jsou opět řadové rodinné domy. Na severovýchodě obce jsou však doplněny novostavbami samostatně stojících, moderních rodinných vil.

Osmou místní částí Přerova je Henčlov, složený ze dvou základních sídelních jednotek. Jednotka Henčlov zahrnující stejnojmennou obec a okolní zemědělskou půdu, má rovněž stejný typ obytné zástavby jako ostatní periferní místní části. Tedy řadové rodinné domy a několik samostatně stojících rodinných domů na okraji obce. Nově je k Henčlovu připojena také lokalita Výmyslov, se kterou však obec nemá žádnou společnou hranici, neboť jsou od sebe

rozděleny územím obce Troubky. I zde je charakter obytné zástavby spíše homogenní, složený z rodinných dvojdomků.

Rovněž v následující místní části Přerov IX-Lýsky, ve které samotná obec zabírá také velmi malou část území, obyvatelé bydlí pouze v rodinných domech- řadových i samostatně stojících.

Přerov X- Popovice se od ostatních periferních místních částí nijak výrazně neliší. Její území se rozkládá mezi základními sídelními jednotkami Teličkova a Lýsky. Obytná zástavba je situována k jihozápadní hranici s lokalitou Teličkova a prakticky je jejím prodloužením, neboť se jedná o stále stejnou ulici, pouze jinak pojmenovanou. Na severu obce opět vzniká čtvrt' nových samostatně stojících rodinných vil. Stejná lokalita také vzniká na severu území, při hranici s další místní částí Vinary. Tato čtvrt' ještě spadá pod obec Popovice, avšak prakticky navazuje na obytnou zástavbu základní sídelní jednotky Přerov XI-Vinary. V této místní části je také možné nalézt hlavně řadové rodinné domy. Ty jsou však doplněny dvěma čtvrtěmi novostaveb, samostatně stojících rodinných vilek. Obzvláště atraktivní, co se týče bydlení, je lokalita v blízkosti lesa.

Předposlední místní část, Přerov XII-Žeravice, je složená ze dvou ZSJ. Lokalita Lapač je využívána především zemědělsky. V severním cípu území je však malá zastavěná oblast, která ale spíše navazuje na zástavbu lokality Žeravice. Samotná obec se však rozkládá na severu území. Obytnou zástavbu zde tvoří řadové rodinné domy v západní části obce a samostatně stojící rodinné domy v části východní. Na hranici lesa je chatová kolonie sloužící jako druhé bydlení.

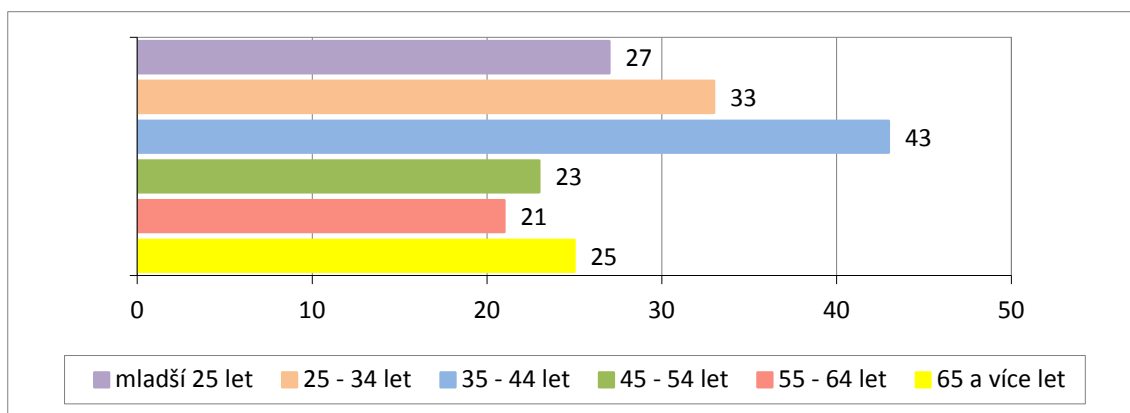
Přerov XIII-Penčice je poslední místní část připojená k Přerovu a je zároveň situována nejdále od města. Složená je ze dvou základních sídelních jednotek, přičemž pouze část Penčičky sousedí s jinou místní částí Přerova, s Čekyní. Zde je na jihu území rozlehlá chatová kolonie. Obytná zástavba, tvořená především řadovými rodinnými domy plynule navazuje na zástavbu v ZSJ Penčice, kterou rovněž tvoří rodinné domy, doplněné několika průmyslovými budovami.

7 ANALÝZA VÝSLEDKŮ DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ

V rámci analýzy současných podmínek bydlení v Přerově se uskutečnilo dotazníkové šetření, které proběhlo ve dvou etapách. Celkově bylo získáno 208 vyplněných dotazníků. Z toho ale jeden respondent neuvedl pohlaví a čtyři lidé zodpověděli otázku týkající se bydliště pouze částečně. V první etapě, kdy bylo v listopadu roku 2011 rozmístěno 150 tištěných dotazníků a zveřejněna elektronická verze průzkumu na internetu, bylo získáno 102 vyplněných dotazníků. Avšak větší část (60 dotazníků) byla vyplněna prostřednictvím internetových stránek. Zbytek odevzdaných dotazníků pokrývá druhá etapa, která proběhla v únoru roku 2012 prostřednictvím pouze tištěných dotazníků.

7.1 Vyhodnocení dotazníkového šetření podle profilu respondenta

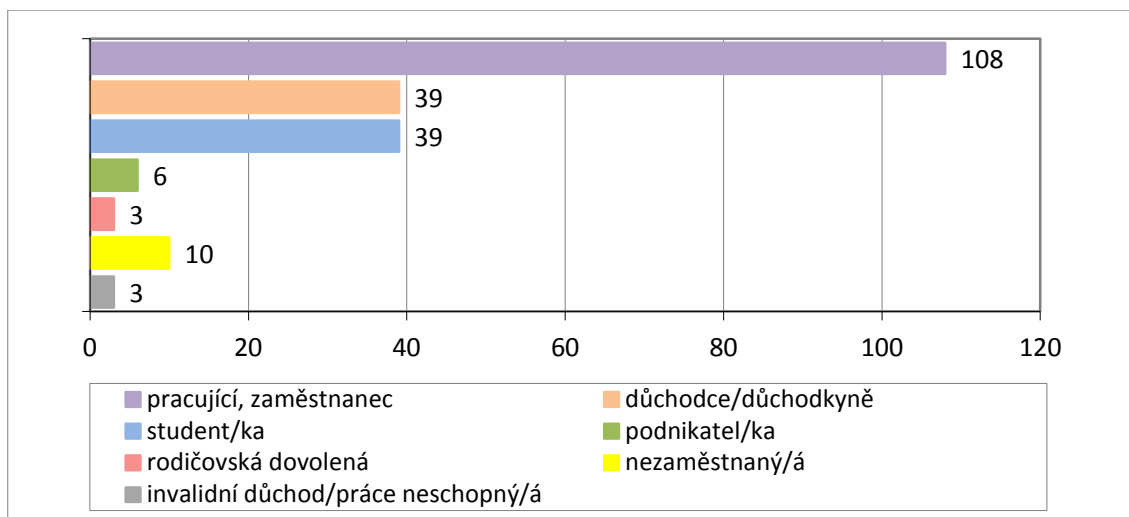
Při genderovém srovnání převažují dotazníky vyplněné ženami a to v procentuálním poměru 62:38, tedy 128 dotazníků připadá na ženy a 79 na muže.²⁴ Nejvíce zastoupenou věkovou kategorií respondentů je 35 až 44 let. Naopak nejméně respondentů je ve věku 55 až 64 let, jak je patrné z následujícího grafu na obrázku č. 13



Obr. 13 Poměr vyplněných dotazníků podle věku respondentů

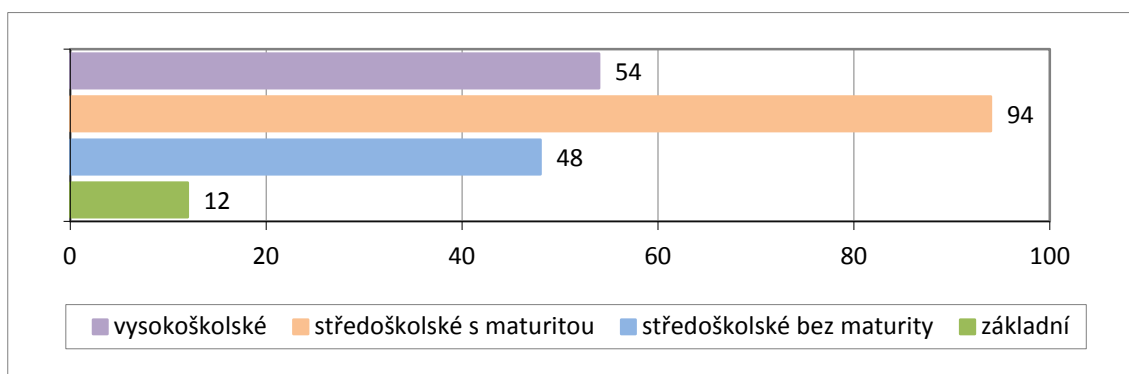
Na obrázku č. 14 je dle sociálního statutu srovnáváno všech 208 dotazníků. Zde výrazně převažují osoby pracující, které tvoří více jak padesát procent všech respondentů. Nejméně zastoupené jsou kategorie osob v invalidním důchodu/práce neschopných a lidí na rodičovské dovolené.

²⁴ Pozn.: u jednoho dotazníku nebyla tato otázka vyplněna.



Obr. 14 Poměr vyplněných dotazníků podle sociálního statutu respondentů

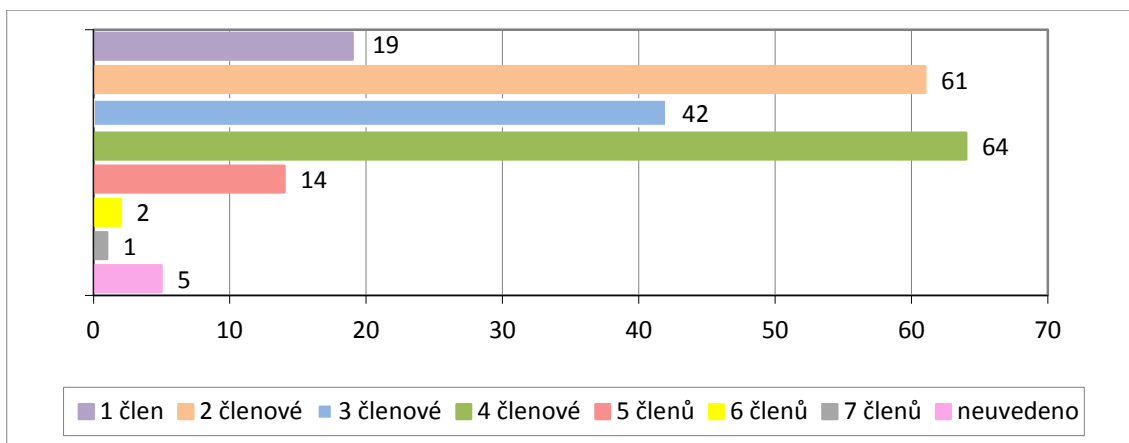
Nejčastěji uváděné vzdělání je středoškolské s maturitou, které uvedlo 45 % všech respondentů. Srovnání je zobrazeno v grafu na obrázku 15. Jeden respondent uvedl své vzdělání jako vyšší odborné, byl započítán to kategorie vysokoškolského vzdělání.



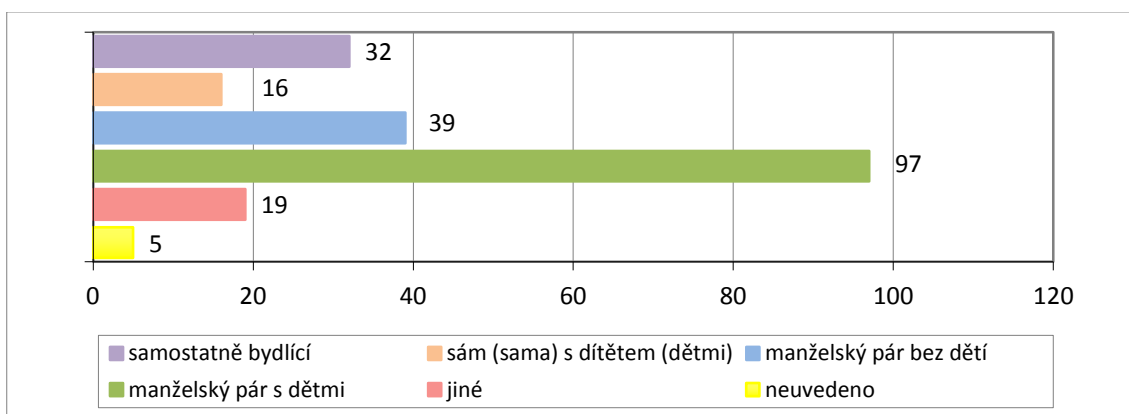
Obr. 15 Poměr vyplněných dotazníků podle vzdělání respondentů

Na následujícím obrázku 16 jsou porovnány vyplněné dotazníky podle počtu členů domácnosti jednotlivých respondentů. Tuto otázku vyplnilo 203 osob a nejvíce z nich (31,5 %) žije ve čtyřčlenné domácnosti. Hned v závěsu však jsou domácnosti dvoučlenné, které představují dalších 30 % respondentů.

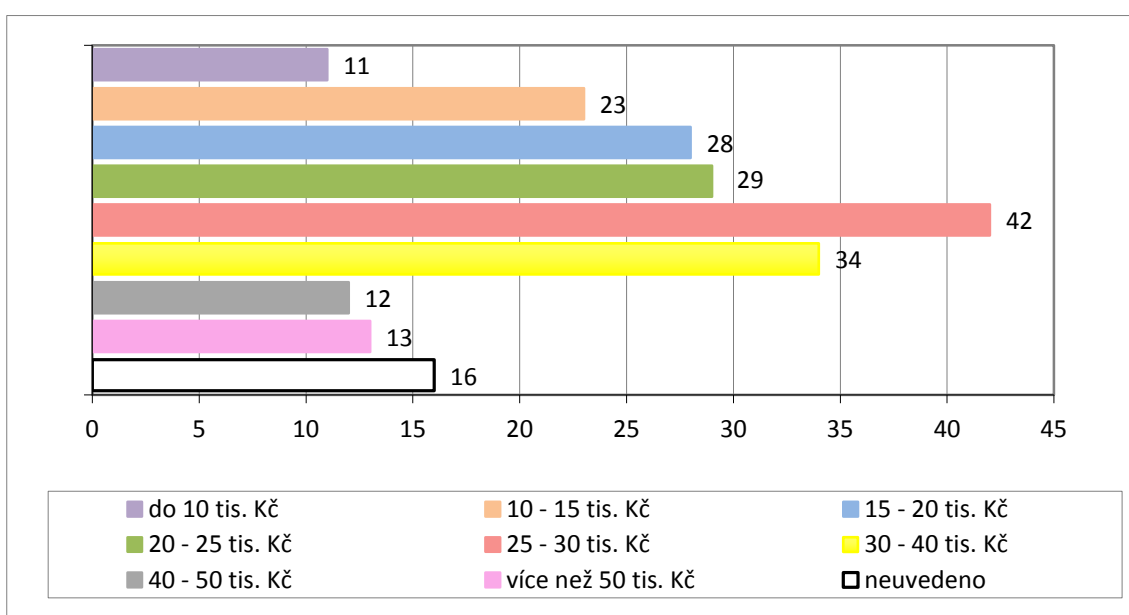
Obrázek 17 znázorňuje složení dotazníků podle složení domácností jednotlivých respondentů. Také zde otázku vyplnilo pouze 203 dotázaných. Zde je výrazné zastoupení manželských párů s jedním nebo více dětmi, které tvoří téměř 48 % domácností mezi respondenty. Z nabízených možností složení jen nejméně osob, které žijí samy s jedním či více dětmi. Kategorie „jiné“ zahrnuje soužití druhů a družek, sourozenců či více generací.



Obr. 16 Poměr vyplněných dotazníků podle počtu členů domácností respondentů



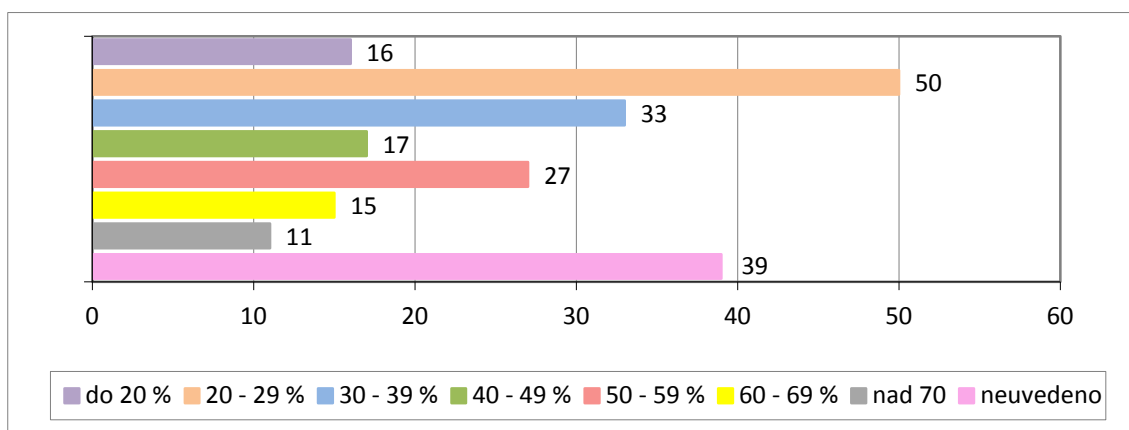
Obr. 17 Poměr vyplněných dotazníků podle složení domácností respondentů



Obr. 18 Poměr vyplněných dotazníků podle příjmu domácnosti respondenta

Dále je také možné srovnat odevzdané dotazníky podle toho, do jaké příjmové kategorie spadá domácnost respondenta (obrázek 18). Patříčnou otázku vyplnilo 192 dotázaných. Zde jsou kategorie více rovnoměrně obsazené. Největší procento (téměř 22 %) respondentů uvedlo příjem své domácnosti v kategorii 25 až 30 tisíc Kč. Naopak nejméně obsazené jsou kategorie do 10, nad 40 a nad 50 tisíc Kč.

Otázku představující podíl výdajů na bydlení z příjmu domácnosti vyplnilo jen 169 respondentů. I zde jsou odpovědi podle kategorií poměrně pestře obsazené. Z tohoto počtu vyplněných dotazníků 29,6 % dotázaných uvedlo, že náklady na bydlení tvoří 20 až 29 % z příjmu domácnosti. Nejnižší uvedený podíl nákladů je 5 %, naopak nejvyšší hodnotu představuje jeden respondent, neboť náklady na bydlení představují 90 procent příjmu jeho domácnosti. Porovnání odpovědí na tuto otázku znázorňuje následující graf na obrázku 19.



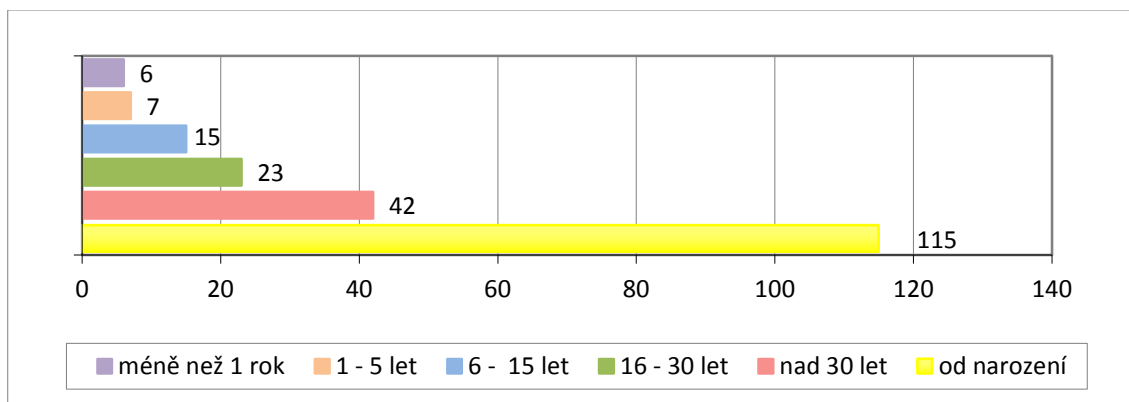
Obr. 19 Poměr vyplněných dotazníků podle podílu nákladů na bydlení z příjmu domácnosti respondenta

Srovnáme-li odevzdané dotazníky, podle všech předchozích ukazatelů dohromady, pak lze považovat za nejčastěji se vyskytujícího respondenta pracující ženu ve věku 35 až 44 let se středoškolským vzděláním s maturitou, která žije ve čtyřčlenné domácnosti složené z manželského páru a dětí. Příjem této domácnosti se pohybuje v rozmezí 25 až 30 tisíc Kč a z toho 20 až 29 % tvoří náklady spojené s bydlením.

7.2 Vyhodnocení dotazníkového šetření podle územního členění

Velmi důležitá v průzkumu je otázka ohledně délky pobytu. Ta se pak odrazí na možnosti objektivního posouzení kvality podmínek k bydlení v Přerově. V grafu na obrázku 20 je zobrazeno srovnání všech 208 dotazníků podle doby, jak dlouho respondent žije v Přerově. Je patrné, že největší počet dotázaných bydlí v Přerově od narození, a to celých 55 %. Nutno ale zmínit, že 34 % těchto lidí je mladší 25 let. Nejméně je obsazená kategorie respondentů,

kteří žijí v Přerově méně jak jeden rok. U osob, které nebydlí v Přerově od narození, je uváděn nejčastější důvod pro přestěhování to, že bydlení odpovídalo očekáváním. Druhý nejčastější důvod bylo přestěhování do partnerova bytu, dále pak přítomnost přátel či příbuzných.



Obr. 20 Poměr vyplněných dotazníků podle délky pobytu respondenta v Přerově

7.2.1 Vyhodnocení dotazníkového šetření části obce Přerov I-město

V této části obce bylo vyplněno 138 dotazníků, avšak tři z nich měly uvedeny místo bydliště pouze Přerov I-město, nikoliv konkrétní základní sídelní jednotku. Není tedy možné je zařadit do vyhodnocení dotazníkové šetření v jednotlivých urbanistických obvodech.

V centru města (**obvody Přerov-historické jádro a Josefa Čapka**) lze usoudit z vyplněných 24 dotazníků, že převažují obyvatelé, kteří zde žijí od narození či déle jak 30 let. U přistěhovalých byla jako nejčastější důvod uvedena blízkost místa práce/studia. Nejvíce respondentů zde žije v panelových družstevních domech- v bytě, jehož průměrná dispozice je 3+1 a velikost 86 m². Místní obyvatelé vykazují spokojenost s valnou většinou podmínek ovlivňujících kvalitu bydlení. Nespokojenost převažuje pouze v případě čistoty vzduchu a prostředí, úrovní hluku a dětskými hřišti. Půl na půl je hodnocena respondenty veřejná zeleň a stav cest a chodníků. V doplňující otázce uvedli obyvatelé mnoho návrhů na zlepšení. Nejčastěji se objevující byl návrh výstavby či rekonstrukce dětských hřišť a výsadba zeleně. Dále také oprava chodníků, navýšení parkovacích míst a snížení hluku. Plány do budoucna je rovněž vyváženy, deset respondentů se chce v budoucnu určitě přestěhovat. Nejčastější důvod je úmysl koupě vlastního bydlení. Zdejší prostředí je hned další významný důvod, jehož následuje nedostatek kulturního vyžití, nedostatek zeleně, vysoká úroveň hluku a blízkost přátel/příbuzných. Na druhé straně nejčastější důvody, proč se někteří nechtějí odstěhovat, jsou opět blízkost přátel/příbuzných, vhodnost místa z hlediska dojížděky do práce/studia nebo blízkost služeb. U těch respondentů, kteří mají úmysl změnit své bydliště, převažuje plán

pořízení vlastního samostatně stojícího malometrážního rodinného domu. Nejčastěji to bude v rámci jiné obce v ČR. Z hlediska mezolokality však není žádná odpověď výrazně převažující. Nejčastěji uvedenou venkovskou obec zvolili 3 respondenti. Potencionální emigranti pak upřednostňují stavbu svépomocí financovanou nejčastěji hypotečním úvěrem. Co se týká rekonstrukce stávajícího bydlení, jsou respondenti z více jak poloviny rozhodnutí o její nepotřebnosti. Pouze tři ji plánují a ostatní si ji nemohou dovolit kvůli nedostatku financí. Profil průměrného respondenta v centru města se výrazně neliší od celkového průměrného respondenta. Těsně převažují ženy, věk je nejčastěji uváděn pod 25 let, avšak průměrný věk je v rozmezí 35 až 44 let. Převažují pracující lidé se středoškolským vzděláním s maturitou. Průměrná domácnost má zde 3 členy, většinou se jedná o manželský pár s dítětem. Jejich příjem se pohybuje v rozmezí 30 až 40 tis. Kč a náklady na bydlení zde tvoří v průměru 30 %.

V sousedním urbanistickém obvodu **Šířava-sever** vyplnilo dotazník 21 respondentů, z nichž většina v této lokalitě žije od narození. Nejvíce přistěhovalých obyvatel uvedlo, že bydlení odpovídalo jejich očekáváním, jako hlavní důvod. Dále byla ještě často zohledněna dostupnost městského centra. Téměř polovina žije ve družstevním bytě, který je většinou v panelovém bytovém domě a jehož dispozice 2+1 odpovídá průměrné velikosti bytu 53 m². Spokojenost s kvalitou podmínek k bydlení je nejčastěji kladná. Nespokojenost převažuje opět jen v případě čistoty ovzduší, prostředí a úrovně hluku. Obyvatelé zde navrhují pro zlepšení jejich podmínek k bydlení výsadbu zeleně, výstavba hřiště, oprava chodníků či přechod pro chodce. Necelá polovina (9) dotázaných se chce v budoucnu odstěhovat a to nejčastěji z důvodu nespokojenosti se zdejším prostředím (nedostatek zeleně, hluk). Naopak důvod k nestěhování se vidí někteří respondenti v blízkosti přátel/příbuzných a dostupnosti služeb. Ti, kteří mají v plánu změnit bydliště, tak chtějí většinou učinit pořízením vlastního bytu 3+1 v novostavbě bytového domu, nejčastěji v jiné obci. Opět není převažující žádná odpověď, co se týče mezolokality, zmíněna jak okrajová část obce, tak městské centrum či venkovská obec. K otázce financování se vyjádřili pouze čtyři respondenti a ti upřednostňují vlastní zdroje a dále pak hypoteční úvěr. Celkovou částku si v průměru představují v rozmezí od jednoho do dvou milionů. Rekonstruovat stávající bydlení má v úmyslu 7 dotázaných a jeden označil její provedení za nemožné z důvodu nedostatku financí. I v tomto obvodu těsně převažují ženy-respondentky. Průměrný věk dotázaných se pohybuje v rozmezí 35 až 44 let. Nejčastější odpověď v otázce ohledně společenského statutu byla důchodce, avšak hned následována pracující skupinou. Převažující vzdělání opět odpovídá celkově průměrnému respondentovi, tedy středoškolské s maturitou. Domácnost je zde v průměru složená ze dvou členů, a to

nejčastěji manželského páru. Její příjem se pohybuje v rozmezí 20 až 25 tis. Kč, z něhož 36 % připadne na náklady spojené s bydlením.

Dalších osmnáct dotazníků bylo získáno v urbanistickém obvodu **Náměstí Optiky**. Také zde polovina dotázaných na místě svého bydliště žije od narození, ostatní v průměru dvacet let. Opět nejčastějšími důvody stěhování bylo, že bydlení odpovídalo očekáváním respondenta a také blízkost pracoviště či místa studia. Typ budovy, v němž respondenti bydlí, je vyrovnaný-zastoupeny jsou panelové a starší cihlové bytové domy. Průměrný byt zde má dispozici 3+1 a velikost 68 m². Výrazná nespokojenost se projevuje v otázce čistoty vzduchu. Zvýšená nespokojenost je pak také se stavem cest a chodníků (9 dotázaných), čistotou prostředí a úrovní hluku (obojí po 8 dotázaných). Což se rovněž projevuje v návrzích na zlepšení podmínek. Nejčastější problém respondenti spatřují v nedostatku parkovacích míst (mj. i kvůli zabírání těchto míst zaměstnanci Meopty) a ve velmi špatném stavu silnic a chodníků. Celková nespokojenost se zdejším prostředím spolu s úmyslem pořízení vlastního bydlení a změnou velikosti domácnosti jsou i nejčastějším důvodem, proč se chce deset dotázaných v budoucnu odstěhovat. Zmíněny jsou i důvody jako sousedské vztahy a touha být blíže k přátelům či příbuzným. Cože je ale i nejčastěji uváděným důvodem v opačném případě. Následovaným hned v zápětí blízkostí místa práce/studia, dostupností služeb a velkým množstvím zeleně. Z těch dotázaných, kteří se chtějí odstěhovat, by zůstali ve stejném městě pouze dva. Většina z nich by se chtěla odstěhovat do venkovské obce či příměstské zóny a všichni plánují pořídit rodinný dům v osobním vlastnictví, většinou samostatně stojící malometrážní, jehož dispozice je v průměru 4+1. Způsob pořízení je rovnoměrně rozdělen mezi rekonstrukci již existujícího domu, výstavbu svépomocí a částečně svépomocí s využitím firem. Financováno pak bude nejčastěji využitím vlastních zdrojů a hypotečního úvěru. Majitelé budou ochotni a schopni akceptovat náklady průměrně v rozmezí jednoho a dvou milionů. Rekonstrukci stávajícího bydlení má v plánu pouze pět dotázaných, většina (10) ji však nepovažuje za nutnou. V tomto obvodu odpovídaly na dotazník opět více ženy. Průměrný věk respondentů se pohybuje v intervalu 25 – 34 let. Převažují zde respondenti pracující a se středoškolským vzděláním s maturitou. Průměrná domácnost má tři členy, a to nejčastěji v podání manželského páru s dítětem. Náklady na bydlení tvoří 39 % z příjmu domácnosti, který je v průměru v rozmezí 25 až 30 tis. Kč.

V urbanistickém obvodu **Náměstí Svobody** není možné nijak obsáhlejší vyhodnocení dotazníkové šetření, neboť zde byly odevzdány pouze dva dotazníky. Oba respondenti zde žijí dlouhodobě, jeden od narození a druhý nad 30 let, avšak předchozí bydliště bylo taktéž v Přerově. První bydlí v městském panelovém bytě o dispozici 3+1, velikém 65 m². Druhý ve

starším cihlovém družstevním bytě 1+1 o rozloze 42 m². Oba jsou spokojeni s dostupností služeb, zařízením lékařské péče a mezilidskými vztahy. Naopak nespokojeni s blízkostí zaměstnání, úrovní hluku, čistotou vzduchu i prostředím a stavem silnic a chodníků. V ostatních bodech se neshodnou. Návrh na zlepšení padl pouze jeden, a to vyřešení situace s nepříznusobivou populací ve městě. Jeden z respondentů neví, zda se bude chtít odstěhovat a druhý si je jistý neodstěhováním, neboť jiné bydlení považuje za příliš drahé. Avšak má v plánu rekonstrukci stávající bydlení. Oproti druhému dotázanému, který si ji nemůže dovolit. Jeden respondent je pracující muž s vysokoškolským vzděláním mladší pětadvaceti let, bydlící v pětičlenné rodině složené z manželského páru a dětí. Jejich příjem v rozmezí 25 až 30 tis. Kč a 35 % z něj pak vynakládají na bydlení. Druhý respondent je pracující žena-samoživitelka ve věku 35 až 44 let se základním vzděláním. Její dvoučlenná domácnost platí za bydlení více jak 60 % z platu nižšího než 10 tis. Kč.

V sousedním obvodu **Šířava-jih** už byla návratnost dotazníků vyšší a bylo jich odevzdáno 13. Délka pobytu není tak jednoznačná, neboť šest lidí zde žije od narození, čtyři nad 30 let a ostatní kratší dobu. U těch, kteří se sem přistěhovali, převažuje důvod blízkosti městského centra a rovněž, že bydlení odpovídalo jejich očekáváním. Zmíněna je i blízkost pracoviště/místa studia. Nejčastěji respondenti, bydlící převážně v panelových bytech uváděli majitele jako sebe či jiného člena domácnosti. Průměrný byt je velký 70 m² a má dispozici 3+1. Dotázaní uvedli, že v téměř všech podmínkách vztahujících se k bydlení převažuje spokojenost. Zvýšená nespokojenost (6 dotázaných) je pouze u čistoty vzduchu a stavu silnic a chodníků. Což bylo zmíněno i v návrzích na zlepšení těchto podmínek. Kromě opravy chodníků, také dostavba parkovacích míst, osvětlení chodníku od Prioru ke hřbitovu, výsadba zeleně a renovace dětského hřiště mezi tř. 17 listopadu a budovou HZS. Pět respondentů je rozhodnuto v budoucnosti změnit bydliště a jejich nejčastěji uváděným důvodem je nespokojenost se zdejším prostředím. Dále pak úmysl pořízení vlastního bydlení z důvodu změny velikosti domácnosti nebo nedostatek většího kulturního vyžití a pracovních příležitostí. Na druhou stranu větší část zdejších respondentů považuje lokalitu za poklidnou s velkým množstvím zeleně a službami v zóně dostupnosti jako důvody pro setrvání. Co se týče lokality odstěhování se, jsou plány u dotazovaných různorodé. Možnost, která převažuje, uvedly pouze dvě osoby. Na makro úrovni to je stejné město, na mezo-úrovni městské centrum a na mikro-úrovni upřednostňují bytový dům. Většinou se pak jedná o byt v osobním vlastnictví ve starším bytovém domě. V případě rodinného domu pak o řadový dům vystavěný svépomocí a financovaný z vlastních zdrojů. Bydlení větší části (7) z respondentů nepotřebuje rekonstrukci. V tomto obvodu také častěji odpovídaly na dotazník ženy. Průměrný věk respondentů, jejichž

nejčastější vzdělání je také středoškolské s maturitou, se pohybuje v intervalu od 35 do 44 let. Žádný společenský status není významně zastoupený. Nejčastější odpověď je pracující/zaměstnanec, kterou však uvedli čtyři lidé. Průměrná tříčlenná domácnost složená s manželského páru s dítětem má příjem v rozmezí 20 až 25 tis. Kč, z něhož dává 41 % na náklady spojené s bydlením.

Paradoxně se zvyšující se hustotou zalidnění se snižuje počet odevzdaných dotazníků. V urbanistickém obvodu **Šířava-východ** jich bylo vyplněno už jen dvanáct. I zde převažují obyvatelé žijící v této lokalitě od narození. U ostatních bylo častými důvody přistěhování dobrá dostupnost městskou hromadnou dopravou a blízkost přátel či příbuzných. Respondent nebo jiný člen jeho domácnosti je nejčastější majitel bytu, jehož průměrná dispozice je 3+1 na rozloze 64 m². Mezi dotazovanými převažují obyvatelé panelových bytů. V tomto obvodu jsou obyvatelé spokojeni téměř se všemi podmínkami ovlivňujícími bydlení v této lokalitě. Nespokojeni jsou pouze s čistotou ovzduší i prostředím a stavem chodníků a silnic. To je rovněž zmíněno v návrzích na zlepšení kvality bydlení, doplněno o výstavbu hřišť, výsadbu (nebo naopak redukcii) zeleně. I přes převažující spokojenost se zdejším bydlením se mají v plánu čtyři respondenti v budoucnu odstěhovat. Pro ty, kteří tento úmysl neuvodili, jsou nejčastější důvody pro takové rozhodnutí poklidnost prostředí, blízkost přátel/příbuzných i množství zeleně. Naopak respondenti se zaječícími úmysly volí přestěhování hlavně kvůli nedostatku kulturního a jiného vyžití, ale i kvůli zamýšlení pořízení bytu v osobním vlastnictví. Ten si však dotazovaní představují v rodinném domě v různých částech jiného města v ČR. Každý z respondentů, kteří se k otázce vyjádřili, má v plánu jiný způsob získání nového bydlení. Částečně se shodují ve financování této záležitosti a to prostřednictvím vlastních zdrojů. Průměrně tak chtějí zaplatit 3 až 5 mil. Kč. Dva respondenti plánují své nynější bydlení rekonstruovat, další dva si ji nemohou dovolit a ostatní ji v plánu nemají. V tomto obvodu poprvé převažují muži respondenti. Průměrný věk respondenta je v intervalu 35 až 44 let, avšak nejvíce dotazovaných jsou mladší pětadvaceti let a se středoškolským vzděláním s maturitou. Společenský status rovněž není jednoznačný. Těsně převažuje skupina studujících respondentů nad pracujícími. Průměrná domácnost se nijak zvlášť neliší od ostatních obvodů a i zde má tři členy- manželský pár a dítě. Rovněž průměrný příjem je v intervalu 30 až 40 tis. Kč a náklady na bydlení z něj tvoří 34,5 %.

Jižní čtvrt'-západ už má pro analýzu bydlení k dispozici pouze šest dotazníků. Polovinu z nich vyplnili respondenti, kteří zde bydlí od narození. Ostatní se sem přistěhovali, protože bydlení odpovídalo jejich očekáváním či z důvodu blízkosti místa pracoviště/studia. Polovina dotazovaných uvedla jako majitele svého bytu soukromou fyzickou/právníckou osobu, ostatní člena domácnosti nebo město. Všichni respondenti bydlí v bytě ve starším cihlovém domě,

jehož průměrná dispozice je 4+1. Nespokojenost převažuje u prostorů veřejné zeleně, čistoty vzduchu i prostředí a stavu silnic a chodníků, což také dotazovaní uvedli do návrhu na zlepšení. Kromě opravy silnice a výsadby zeleně, ale také považují za nezbytné novou kanalizaci, renovaci parků na náměstích Fr. Rashe a Svobody a vybudování obchvatu města. Dvěma respondentům se nelíbí zdejší prostředí natolik, že se plánují přestěhovat. Kromě toho tady postrádají možnost kulturního vyžití a dostatek zeleně. Oba si plánují pořídit samostatně stojící vlastní rodinný dům v jiném městě (jeden na okraji města, druhý naopak v centru) rekonstrukcí již existujícího domu a chtějí využít všech dostupných finančních prostředků, neboť chtějí investovat +/- jeden milion Kč. K rekonstrukci stávajícího bydlení se staví respondenti rovnoměrně. Tedy dva ji plánují, dva by ji potřebovali, ale nemohou si ji dovolit a dva ji nepotřebují. Co se týká samotných respondentů, vraťme se opět k průměrnému respondentovi celkově. Také zde převažují ženy, průměrný věk v rozmezí mezi 35 až 44 let a středoškolské vzdělání s maturitou. Společenský status respondentů je rovnoměrně rozložený, po dvou zde máme studenty, zaměstnance a (invalidní) důchodce. Průměrná domácnost je opět složená z manželského páru a dětí, avšak už má čtyři členy. Průměrný příjem domácnosti stále spadá do intervalu 25 až 30 tisíc Kč a náklady spojené s bydlením představují 30 % tohoto příjmu.

Sousední obvod **Jižní čtvrt-východ** je už na tom s dotazníky lépe, bylo zde získáno šestnáct dotazníků. Také tady žije větší část respondentů od narození. Ta menší část se sem přistěhovala, protože bydlení odpovídalo jejich očekávání, kvůli dobré pověsti čtvrti, blízkosti městského centra, pracoviště/místa studia a také přátel či příbuzných. Bydlení zde převažuje v starších cihlových domech a jejich majitelem jsou většinou respondenti nebo členové jejich rodin. Průměrná dispozice bytu je 4+1 a jeho plocha pak 87 m². Zcela negativní ohlasy má v této lokalitě čistota vzduchu a stav chodníků a cest. Zvýšená nespokojenost je také s čistotou prostředí a blízkostí kulturního vyžití (po devíti respondentech). Dále ještě prostory veřejné zeleně a dětská hřiště, se kterými není spokojena polovina dotázaných. V návrzích na zlepšení podmínek ovlivňujících bydlení se respondenti často shodují. Navrhují obnovit zeleň, opravit chodníky, omezit dopravu (dostavět dálnici) a přísněji dohlížet na nepřizpůsobivé spoluobčany. Co se týče plánů do budoucna lze respondenty rozdělit na dvě skupiny. Sedm z nich se nechce odstěhovat, neboť považují lokalitu za poklidnou, vhodnou z hlediska dojíždky do práce/studia a kvůli blízkosti přátel/příbuzných. Naopak dalších sedm se chce odstěhovat, protože se jim zdejší prostředí nelíbí, zamýšlí si koupit vlastní byt/dům, postrádají možnost kulturního vyžití či jsou obtěžováni hlukem. Většina těchto budoucích odstěhovaných plánuje bydlet ve vlastním rodinném domě buďto v menším městě, okrajové nebo příměstské zóně jiného města v ČR.

Tento rodinný bude ve většině případů samostatně stojící (luxusní i malometrážní), o dispozici 4+1. Způsob pořízení se liší téměř od každé odpovědi a lokalita se liší pokaždé. Respondenti si zvolili návrhové lokality²⁵ v Přerově (Želatovská, Hostýnská, Kozlovice, Jižní čtvrť). Financování nového bydlení chtějí hradit převážně z vlastních zdrojů, někteří i s pomocí hypotečního úvěru a cenu si představují průměrně v rozmezí od dvou do třech milionů korun. Pro doplnění jeden respondent by chtěl bydlet v nájemním bytě s měsíčním nájemem do pěti tisíc Kč. Rekonstrukci plánuje pouze pět dotázaných, ostatní ji nepotřebují. Profil respondenta se opět od průměrného respondenta liší minimálně. V tomto obvodu vyplilo dotazník více mužů než žen. Průměrná věková kategorie je opět 35 až 44 let. Dále je průměrný respondent v této lokalitě opět pracující se středoškolským vzděláním s maturitou. Také průměrná domácnost se nijak zvlášť nemění, rovněž je tříčlenná, složená s manželského páru a dítěte a její náklady na bydlení představují 45 % z příjmu, který se pohybuje v rozmezí mezi pětadvaceti a třiceti tisíci Kč.

V obvodu **Na Odpoledni** je počet odevzdaných dotazníků mírně nižší. Vyplnilo jej zde pouze deset lidí. Avšak většina v této lokalitě žije celý život. Pro ostatní bylo důvodem pro přistěhování se blízkost přátel/příbuzných, množství zeleně či koupě bytu. Respondenti bydlí nejčastěji v panelovém bytě, jehož majitelem je buď respondent či jiný člen domácnosti nebo družstvo. Průměrný byt o velikosti 59,5 m² má dispozici 3+1. Dotázaní v této lokalitě vykazují spokojenost s většinou ukazatelů kvality jejich bydlení. Nespokojenost převažuje pouze v případě čistoty vzduchu a prostředí a úrovní hluku. Co se týká spokojenosti se zařízením lékařské péče, jsou respondenti rozdělení přesně na poloviny. Aby však jejich bydlení bylo ještě kvalitnější, navrhují výstavbu dětských hřišť, výsadbu zeleně, navýšení parkovacích míst a výstavbu obchvatu města. Avšak nespokojenost není zase až tak zásadní, neboť pouze dva respondenti se plánují odstěhovat. Většina dotázaných se nemíní odstěhovat ať už kvůli vhodnosti místa z hlediska dojížděky do práce/studia, dostupnosti služeb či blízkosti přátel/příbuzných. Jeden budoucí emigrant bude pořizovat vlastní bydlení z důvodu změny velikosti domácnosti, a to vlastní, samostatně stojící rodinný dům ve venkovské obci (Osek nad Bečvou) v rámci Olomouckého kraje, do něhož hodlá investovat prostředky v rozmezí od dvou do třech milionů korun. Upřednostňuje výstavbu svépomocí, kterou bude financovat ze stavebního spoření. Naopak druhý respondent se zaječimi úmysly v místě současného bydliště postrádá možnost většího kulturního a jiného vyžití. Má v plánu si pořídit nájemný byt v bytovém domě ve vnitřním městě. Stávající bydlení by chtěl rekonstruovat pouze jeden respondent, další dva uvedli potřebu rekonstrukce, kterou si však nemohou dovolit. V této

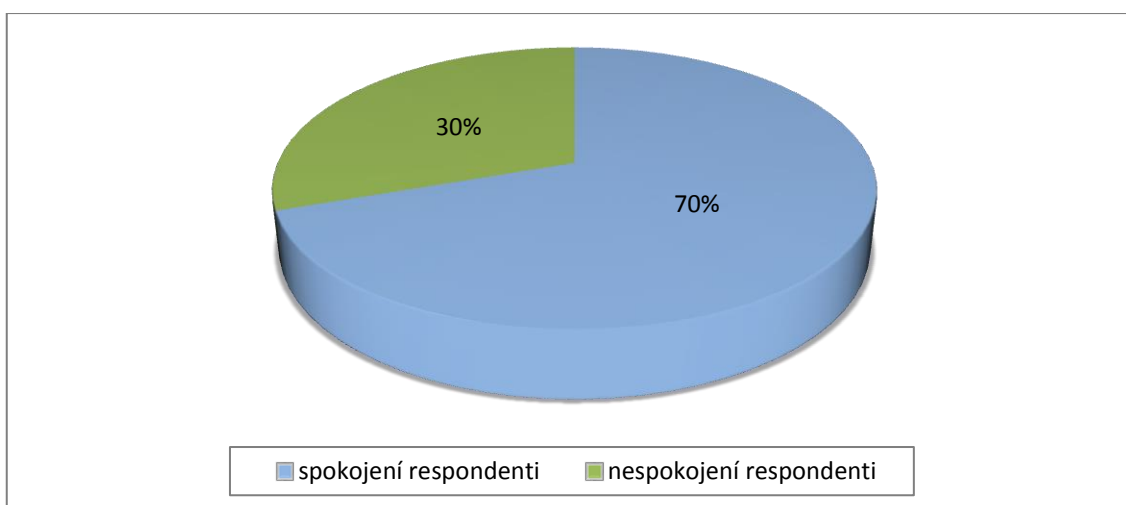
25 Viz kapitola 5.2

lokalitě také odpovídali častěji muži než ženy. Průměrný věk respondentů se pohybuje mezi 35 a 44 lety. Opět převažují pracující lidé se středoškolským vzděláním s maturitou. Na Odpolední má průměrná domácnost dva členy, nejčastěji (ne)manželský pár bez dětí, jejichž průměrný měsíční příjem spadá do intervalu 20 až 25 tis. Kč. Do bydlení pak domácnosti respondentů vloží průměrně 36 % ze svého příjmu.

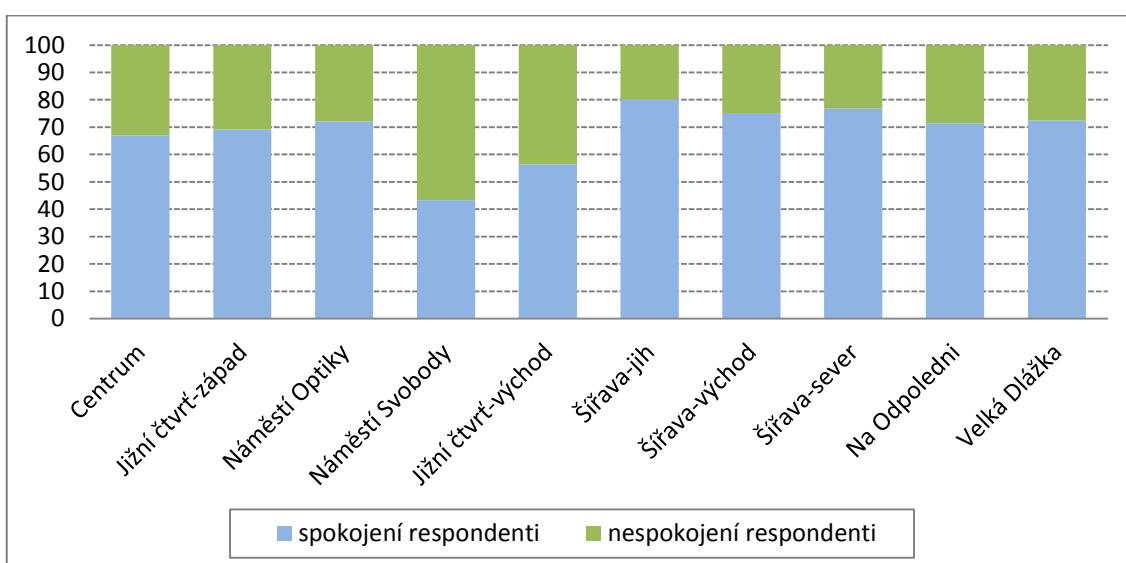
Poslední urbanistický obvod v části obce Přerov I-město, **Velká Dlážka**, je na tom s dotazníky maličko pozitivněji. Odevzdalo jej tady třináct respondentů, z nichž větší část opět na tomto místě bydlí od narození. Pro ty, kteří se do této lokality přistěhovali, hrála velkou roli nepřemrštěná cena bytu (nájem). Dalšími důvody bylo přidělení bytu, odstěhování od rodičů či blízkost pracoviště/místa studia. Všichni respondenti zde bydlí v panelovém bytovém domě a průměrné hodnoty jejich bytu jsou: velikost 61m² a dispozice 2+1. Nejvíce zastoupeným vlastníkem jejich bytů je Stavební bytové družstvo. Převážnou nespokojenost uvedli respondenti pouze s čistotou ovzduší. Avšak za zmínku stojí stav silnic a chodníků, se kterým není spokojeno 7 dotázaných. Také s úrovní hluku a prostory veřejné zeleně vyjádřilo nespokojenost šest respondentů. Ostatní podmínky ovlivňující kvalitu jejich bydlení jsou vnímány pozitivně. K úplné spokojenosti bych pak podle dotázaných přispěla oprava komunikací, výsadba zeleně, výstavba dětského hřiště a parkovacích míst či více osvětlení. Plány do budoucna jsou téměř rovnoměrně rozdělené. Pět lidí uvedlo, že se stěhovat nehodlá, nejčastěji z důvodu vhodnosti místa z hlediska dojížděky do práce/studia, ale i díky poklidnosti lokality, dostupnosti služeb a blízkosti přátel/příbuzných. Naopak dalších šest respondentů by se chtělo odstěhovat a mají pro to rozličné důvody. Zastoupeny jsou změna velikosti domácnosti, úmysl pořízení vlastního bydlení či nedostatek kulturního a jiného vyžití. Z těch, co mají v plánu změnu bydliště, chce zůstat polovina ve stejném městě. Stejně tak půl na půl jsou rozděleni respondenti mezi nájemné bydlení a byt/dům v osobním vlastnictví. V druhém případě se pak bude jednat o samostatně stojící malometrážní rodinný dům získaný rekonstrukcí již existujícího domu. U financování převládá hypoteční úvěr a průměrná akceptovatelná suma pro získání nového bydlení je v rozmezí dvou a tří milionů korun. Rekonstruovat stávající bydliště má v plánu pouze jeden respondent, další tři si ji nemohou dovolit a nejvíce z dotázaných ji neplánují. Ani v tomto obvodu se profil respondenta výrazně neliší od ostatních lokalit či průměrného respondenta celkově. Ženy se k dotazníku vyjadřovaly častěji než muži. Průměrný věk se pohybuje v intervalu od 35 do 44 let. Vzdělání dotázaných není jednoznačné šest lidí má dokončenou vysoko školu (vč. jednoho s vyšším odborným vzděláním), dalších šest má pak středoškolské vzdělání s maturitou. Průměrná tříčlenná

domácnost, složená ve většině případů s manželského páru a dítěte a má měsíční příjem v rozmezí od dvaceti do pětadvaceti tisíc Kč a 31 % z něj vynakládá na bydlení.

Celkově lze tedy říci, že místní obyvatelé jsou s úrovní života a bydlení v Přerově spíše spokojeni (viz obrázek 21). K vyjádření ne/spokojenosti sloužila v dotazníku 8. otázka a každý z patnácti uvedených faktorů ohodnotilo v průměru 144 respondentů. V následujícím grafu i tabulce 8 jsou uvedeny výsledky za části Přerov I-město a II-Předmostí, neboť, jak bylo popisováno v předchozích kapitolách, Předmostí způsobem života svých obyvatel i prostředím připomíná spíše město než venkovskou obec. Největší spokojenost zde dotázaní vyjádřili s bytem celkově (91,2 %), naopak nejméně spokojeni jsou s čistotou vzduchu (70,3 %).



Obr. 21 Poměr respondentů spokojených a nespokojených s podmínkami k bydlení v Přerově I-město a Přerově II-Předmostí



Obr. 22 Srovnání poměru spokojených a nespokojených respondentů v urbanistických obvodech Přerova I-město

Graf na obrázku 22 pak porovnává procentuální poměr ne/spokojených respondentů pouze v urbanistických obvodech Přerova I-město, kde byly odevzdány vyplněné dotazníky. Získané údaje potvrzují zvýšenou nespokojenost v tzv. chudších oblastech města.

Tab. 8 Ne/spokojenost obyvatel Přerova I-město a Přerova II-Předmostí s místními podmínkami k bydlení

spokojenost s	velmi spokojen	spíše spokojen	spíše nespokojen	velmi nespokojen
bytem celkově	58	77	11	2
prostředím domu	40	84	20	2
dostupností služeb	46	84	14	1
blízkostí zaměstnání	50	54	20	3
blízkostí kulturního vyžití	33	75	27	10
prostory veřejné zeleně	32	66	40	9
úrovni hluku	28	54	43	22
čistotou vzduchu	7	36	68	34
čistotou prostředí	6	61	65	11
hřišti pro děti	20	60	38	15
zařízením lékařské péče	33	79	29	5
stavem cest a chodníků	12	59	53	23
mezilidskými vztahy (vč. sousedských)	18	90	27	9
bezpečností ve čtvrti	19	96	22	8
dopravním spojení	44	79	15	7

7.2.2 Vyhodnocení dotazníkového šetření v místních částech města Přerova

V této kapitole následuje analýza bydlení v místních částech Přerova, kde bylo vyplněno dohromady 69 dotazníků v deseti obcích. Z toho jeden dotazník neměl uvedeno pohlaví respondenta, avšak ostatní části byly vyplněny, je tedy rovněž zařazen do vyhodnocování.

V nejbližší části od města, v **Předmostí**, bylo vyplněno 12 dotazníků. Větší část respondentů zde žije už od narození, u ostatních se délka pobytu pohybuje nejčastěji v rozmezí od 16 do 30 let a nejvíce zmiňovaným důvodem jejich přistěhování bylo přidělení bytu. Dále pak přestěhování do partnerova bytu a blízkost pracoviště/místa studia. Nejčastějším majitelem vesměs panelových bytů je družstvo. Respondenti obývají v průměru byt o dispozici 3+1 a velikosti 66 m². Co se týče spokojenosti s podmínkami ovlivňujícími kvalitu jejich bydlení, převažují negativní odpovědi u blízkosti kulturního vyžití a mezilidských vztahů. Vyrovnané názory jsou pak u prostředí domu, čistoty vzduchu a hřišť pro děti. S ostatními parametry jsou dotázaní převážně spokojeni. Avšak k maximální spokojenosti lidem k této lokalitě ještě chybí

dětská hřiště, navýšení parkovacích míst (příp. umožnění jejich pronájmu), výsadba zeleně a obnova chodníků a komunikací. Čtyři z dotázaných uvažují v budoucnu o změně bydliště, buď to kvůli pořízení vlastního bydlení, nespokojenosti s prostředím nebo by chtěli bydlet blíže k přátelům/příbuzným. A právě poslední zmíněný ukazatel je nejčastější důvodem, proč se většina respondentů odstěhovat nechce. U těch, kteří odstěhování plánují, převažuje jako cílová lokalita příměstská zóna stejného města. Většina chce bydlet v rodinném domě v osobním vlastnictví. Typ pořizovaného bydlení ale žádný nepřevažuje, každý z dotázaných, kdo vyplnil tuhle otázku, preferuje jiný typ (samostatně stojící malometrážní i luxusní dům, byt v novostavbě i ve starším bytovém domě). Jeho výstavbu si majitelé představují rekonstrukcí již existujícího domu nebo částečně svépomocí s využitím firem a financovat ji budou nejčastěji z vlastních zdrojů. Předpokládané investice se pohybují od dvou do třech milionů korun. Osm respondentů uvedlo, že jejich stávající bydlení potřebuje rekonstrukci, avšak dovolit si ji může pouze pět z nich. Profil respondenta pokračuje v trendu a i zde převažují ženy a průměrný věk je v intervalu od 35 do 44 let. Co se týče společenského statutu je skupina téměř homogenní, pouze jeden respondent je nezaměstnaný a ostatní se řadí do pracující skupiny. Vzdělání už tak stejnorodé není, vždy po pěti lidech mají dotázaní vysokoškolské vzdělání nebo středoškolské s maturitou. Také průměrná domácnost se podobá té ve většině obvodů Přerova I-město. Tříčlenná domácnost složená z manželského páru s dítětem platí za bydlení 35 % z příjmu spadajícího do kategorie 25 až 30 tisíc Kč.

V **Lověšicích** bylo odevzdáno nejvíce dotazníků při srovnání všech místních částí Přerova, a to celkem třináct. I zde se k tématu vyjadřovali převážně obyvatelé žijící celý život v této lokalitě. Taktéž platí u přistěhovalých, pouze dva měli předchozí bydliště mimo město Přerov, avšak zde žijí déle jak šestnáct let. Důvody přistěhování se různí, každý z respondentů uvedl něco jiného (zeleně, přátelé/příbuzní, cena za bydlení, blízkost městského centra, dostupnost veřejnou dopravou). Z předchozích kapitol je jasné, že typ bytů bude v těchto obcích vždy cihlový, lišit se bude pouze ve stáří. Zde jsou pouze dva respondenti obyvateli nových domů. Stejně tak vlastník je téměř u všech bytů sám respondent nebo člen jeho domácnosti, s výjimkou jedné soukromé fyzické/právní osoby. Vzhledem k převaze rodinných domů se i dispozice bytů liší od obvodů v Přerově I-město. Zde je to 4+1 o průměrné velikosti 102 m². Poprvé můžeme říct, že zdejší obyvatelé jsou spokojeni s kvalitou svého bydlení. Jediný ukazatel, u kterého je zvýšená (7 dotázaných) nespokojenost, je čistota vzduchu. I tak ale respondenti našli něco, co by jejich bydlení mohlo ještě zlepšit, např. oprava dětského hřiště, renovace chodníků a komunikací, dokončení rekonstrukce sokolovny, výsadba zeleně a rekonstrukce podjezdu. Uvítali by i sportovního zařízení a cyklostezku. Vzhledem

k vysoké spokojenosti není překvapením, že jen dva lidé se chtějí odstěhovat. Jejich důvody pro toto rozhodnutí je úmysl přestěhování se do partnerova bytu, a to do příměstské zóny Přerova, konkrétně do vlastního bytu v novostavbě v lokalitě Pod Hvězdárnou. V druhém případě stojí za stěhováním nespokojenost se zdejším prostředím, nedostatek kulturního vyžití, zvýšený hluk a ubytovna pro levnou pracovní sílu. Naopak nejhlavnější důvod pro setrvání v této lokalitě je blízkost přátel a příbuzných. Tento respondent hledá nájemný byt v Přerově. K rekonstrukci současného bydlení se chystá pět lidí, z nichž jeden si ji ale nemůže dovolit. Mezi respondenty je pouze jeden muž. Charakteristiky respondenta se nijak výrazně neliší od předchozích obvodů. Průměrný věk se pohybuje od 35 do 44 let a převažují zde pracující respondenti se středoškolským vzděláním bez maturity. V průměru tříčlenná domácnost, kterou představuje manželský pár s dítětem má příjem v rozmezí 25 až 30 tis. Kč a 33 % z něj vynaloží na bydlení.

Také v **Kozlovicích** převládají respondenti- starousedlíci. Z 8 vyplněných dotazníků jsou pouze dva respondenti, kteří sice v této lokalitě žijí déle jak šestnáct let, ale předchozí bydliště bylo mimo území Přerova. Opět převažuje starší cihlový typ bytů, jejichž majitelem je většinou někdo z domácnosti dotázaného. Průměrná dispozice bytu je 4+1, velikost však byla vyplněna pouze v jednom dotazníku. Oproti předchozí obci zde není spokojenost tak jednoznačná. Např. se stavem silnic a chodníků jsou nespokojeni všichni dotázaní. V tomto případě s tím souvisí úroveň hluku, u níž většina respondentů také vyjádřila nespokojenost. Dále také čistota vzduchu a prostředí a bezpečnost ve čtvrti. Všechny tři tyto ukazatelé vykazují nespokojenost u poloviny dotázaných. Což potvrzují i návrhy na zlepšení kvality bydlení. Obec je dopravně přetížená z důvodu chybějícího obchvatu města, takže oprava komunikací a chodníků je nejčastěji uváděným návrhem. Pro doplnění je pak vítáno dětské hřiště, kanalizace a častější návštěvy MHD v této místní části. I přes uvedenou nespokojenost se situací v obci se plánuje odstěhovat pouze jedna osoba. A to z důvodu nedostatku kulturního a jiného vyžití a pořízení vlastního rodinného řadového domu ve venkovské obci, za který zaplatí jeden až dva miliony korun, a to kombinací vlastních zdrojů, hypotečního úvěru a stavebního spoření. Rekonstrukci nynějšího bydlení plánují pouze dva dotázaní. V této lokalitě odpovídaly na dotazník pouze ženy a jejich průměrný věk je od 45 do 54 let. Složení podle společenského statutu je různorodé. Kategorie pracujících a důchodkyň obsazené po třech dotázaných doplňuje jedna studentka a jedna paní na mateřské dovolené. Rovněž vzdělání je různé, nejčastěji však vysokoškolské- polovina respondentek. Průměrná domácnost má čtyři členy a její složení je nejčastěji opět v podání manželského páru a dětí. V tomto obvodu vyplnily příjem své domácnosti pouze dvě dotázané, nelze tedy objektivně stanovit jejich průměr. Avšak průměrné náklady na bydlení představují 45 %.

K tématu bydlení se v **Dluhonicích** vyjádřilo osm obyvatel, z nichž pět bydlí v této obci od narození. Ostatní tři se zde přestěhovali do partnerova bytu. Většina z nich žije ve starším cihlovém bytě o průměrné dispozici 4+1, jehož majitelem je někdo z respondentovy domácnosti. V této obci je poprvé nespokojenost s kvalitou bydlení vyšší. Ukazatelé, kterým je mezi respondenty dáno kladné hodnocení, jsou jen spokojenost s bytem celkově, prostředím domu, blízkostí zaměstnání, mezilidskými vztahy a bezpečností ve čtvrti. Téměř všichni respondenti se shodnou na potřebnosti nových chodníků a výstavbě dětského hřiště. Rovněž úprava komunikací, dopravní značení, omezení rychlosti dopravy či výsadba zeleně by mohly domoci k celkovému zlepšení podmínek k bydlení v této lokalitě. I přes výraznou nespokojenost se žádný z respondentů nechce odstěhovat, a to hlavně z důvodu, že v obci bydlí jejich přátelé či příbuzní. Stejně tak rekonstrukci stávajícího bydlení zde plánuje pouze jeden respondent. Další tři by ji potřebovali, ale nemohou si ji dovolit. Dluhonice zastupoval mezi dotázanými jen jeden muž. Průměrný věk se pohyboval mezi pětatřiceti a čtyřiačtyřiceti lety. Mezi respondenty převažují pracující lidé se středoškolským vzděláním bez maturity. Manželský pár s dítětem je nejčastější složení průměrně tříčlenné domácnosti, jejíž příjem spadá do kategorie 25 až 30 tisíc Kč, z něhož 47 % tvoří výdaje na bydlení.

V páté místní části, v **Újezdci**, byla návratnost dotazníků o něco vyšší. Vyplnilo jej jedenáct zdejších obyvatel, kteří tady žijí ve většině případů celý život. U ostatních rozhodlo o přestěhování hned několik důvodů- množství zeleně v okolí, nepřemrštěná cena za bydlení, blízkost pracoviště/místa studia či přátelé/příbuzní. Charakteristika nejčastěji se vyskytujícího bytu není odlišná od jiných místních částí. I zde převažují starší cihlové byty o průměrné dispozici 4+1 a velikosti 79 m², jehož majitelem je respondent nebo člen domácnosti, ve které žije. Z hlediska spokojenosti se zdá být tato lokalita nejideálnější k bydlení, neboť u žádného ukazatele kvality nepřevažovaly negativní odpovědi. Avšak i přes téměř naprostou spokojenost se našly detaily, které respondenti navrhovali pro ještě větší zlepšení svého bydlení. Uvítáno by bylo více herních prvků na dětském hřišti, chybějící supermarket při výjezdu z Přerova na jih (vhodná oblast před Horní Moštěnicí) a nutná oprava cest v ulici Pod Dubičky. Vzhledem ke výše zmíněné spokojenosti je pochopitelné, že se chce odstěhovat pouze jeden dotázaný z důvodu osamostatnění od rodičů. Jako nejčastější důvod pro ostatní se jeví poklidnost prostředí, velké množství zeleně, dostupné pracoviště/studium i služby a blízkost přátel/příbuzných. Dotázaný, jenž chce změnit bydliště, uvedl adresu svého budoucího bydliště jako byt 3+1 v novostavbě bytového domu v příměstské zóně (lokalita Hostýnská). Tři dotázaní mají v plánu rekonstruovat své nynější bydliště, další dva ji označili za potřebnou avšak neuskutečnitelnou, neboť si ji nemohou dovolit. I zde je mezi respondenty opět pouze jeden

muž. Převažující vzdělání respondentů, jejichž průměrný věk je mezi 35 a 44 lety, je středoškolské bez maturity. Dotázané lze rozdělit podle společenského statutu na dvě hlavní skupiny. Po čtyřech jsou obsazené skupiny pracujících respondentů a těch, kteří jsou již v důchodu. Také domácnosti jsou zde rozmanité, průměrně má tři členy a nejčastěji vyskytující se složení je manželský pár s dítětem. Průměrný příjem této domácnosti je v intervalu od dvaceti do pětadvaceti tisíc Kč a na bydlení z něj rodina vynakládá 36 %.

V dalších místních částech je již návratnost dotazníků o hodně nižší, přesto však bylo získáno více než stanovený počet jako reprezentativní vzorek. V **Čekyni** vyplnilo dotazník pět respondentů, z nichž dva zde bydlí od narození, dva nad šestnáct let a poslední déle než třicet let. Převažujícím typem bydlení je v této lokalitě byt 2+1 o průměrné velikosti 65 m² ve starším cihlovém domě, jehož majitelem je opět člen respondentovy domácnosti. Obyvatelé Čekyně vykazují vyšší nespokojenost se zdejšími podmínkami bydlení, avšak ne tolik jako v případě Dluhonic. Negativní odpovědi převažují u dostupnosti služeb, blízkosti zaměstnání i kulturního vyžití, čistoty prostředí a stavu silnic a chodníků. Hřiště pro děti a zařízení lékařské péče hodnotí negativně polovina dotázaných. Dětská hřiště jsou i jedním z návrhů, vedle vybudování kanalizace a chodníků, opravy cest, obchodu se smíšeným zbožím a přístřešku na autobusové zastávce rozcestí-Borošín. I přes zvýšenou nespokojenost s některými ukazateli se nikdo z dotázaných nemíní odstěhovat. Jako důvody uvedli poklidnost prostředí, architektonicky atraktivní oblast, výhodnost z hlediska dojížděky do práce/studia, blízkost přátel/příbuzných či bydlení na dožití. Otázku týkající se rekonstrukce stávajícího bydlení vyplnili čtyři respondenti a všichni ji považují za potřebnou, avšak pouze jeden si ji může dovolit. Jako ve většině obvodů i zde mezi respondenty převažují ženy nad muži. Skupinu dotázaných tvoří dva běžní důchodci, jeden invalidní, jedna osoba pracující a jedna naopak nezaměstnaná. Jejich průměrný věk je proto vyšší než tomu bylo doposud, a to v intervalu 55 až 64 let. Rovněž vzdělání je nižší. Nejvyšší dosažené vzdělání, středoškolské s maturitou, má pouze jeden respondent. Po dvou pak jsou uvedeny vzdělání základní a středoškolské bez maturity. Průměrná domácnost má dva členy, avšak nejčastější odpověď je domácnost tříčlenná složená s manželského páru a dítěte. Také průměrný příjem této domácnosti je nižší v rozmezí od 15 do 20 tisíc Kč a tím pádem náklady na bydlení tvoří vyšší podíl (45 %).

Pět dotazníků bylo vyplněno rovněž za místní část **Henčlov**. Také zde převažují respondenti, kteří žijí v této obci od narození. V průměru bydlí v bytu o dispozici 5+1 a větší, avšak rozloha bytu uvedli pouze dvě osoby a nelze tak vytvořit objektivní průměr, pravděpodobně se ale bude pohybovat od 100 m² výše. Tento byt je nejčastěji ve starším cihlovém domě vlastněném respondentem nebo členem jeho domácnosti (3) či soukromou

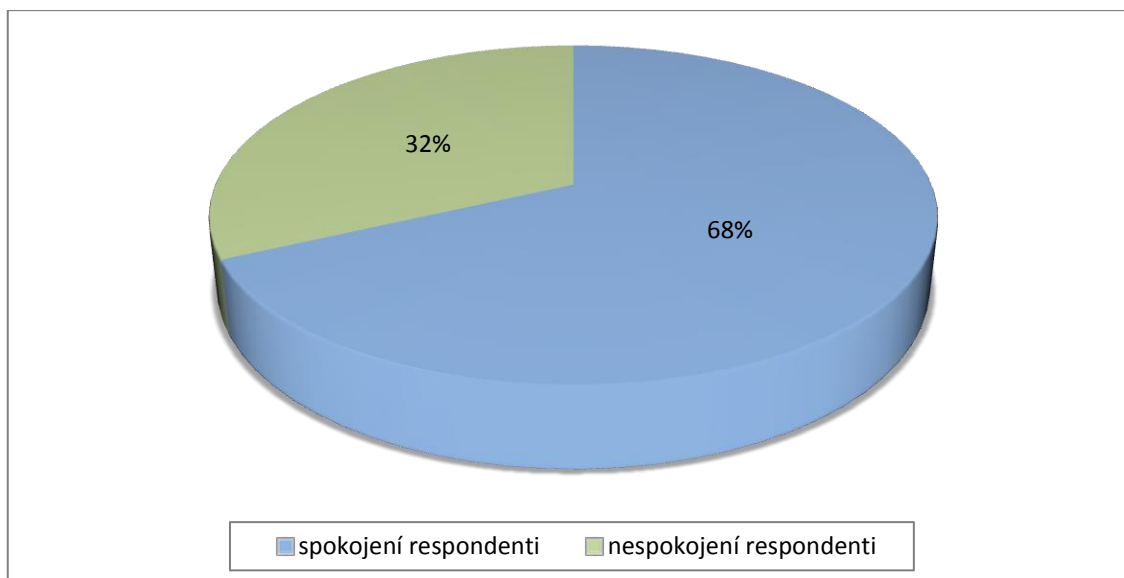
fyzickou/právníckou osobou. Zdejší obyvatelé jsou s ukazateli kvality bydlení spokojeni výrazně více než dotázaní z předchozí obce. Negativní reakce převažují jen u blízkosti zaměstnání. Půl na půl jsou respondenti rozděleni v případě dostupnosti služeb, zařízením lékařské péče a stavem silnic a chodníků. Mimo uvedené ukazatele navrhuje respondenti vybudování dětského hřiště, rekonstrukci sokolovny a sportovního hřiště, údržbu a obnovu zeleně, výstavbu obchodu a zlepšení autobusové dopravy. Pouze jeden respondent se plánuje odstěhovat, protože si chce pořídit vlastní, samostatně stojící rodinný dům v jiném, menším městě. Jeho hodnotu si představuje v rozmezí od dvou do třech milionů Kč, což bude financovat ze stavebního spoření. Stavět jej bude částečně svépomocí a částečně s využitím firem. Ostatní respondenti měnit bydliště nechtějí. Hlavně z důvodu, že je místo vhodné z hlediska dojížděky do práce/studia a bydlí zde jejich přátelé (příbuzní). Rovněž kvůli poklidnosti lokality a velkému množství zeleně. Rekonstrukce se plánuje u dvou respondentů. Ženy opět mezi dotazovanými převládají. Profil respondenta je mírně odlišný od českyňského protějšku. Průměrný věk se pohybuje mezi 25 a 30 lety, neboť dva z respondentů jsou studenti (ostatní pracující) a vzdělání je uvedeno po dvou vysokoškolské a středoškolské s maturitou, doplněné jedním základním. Domácnost je složením i velikostí typická pro místní část, tedy čtyřčlenná v podání manželského páru s dětmi, jejichž příjem spadá v průměru do kategorie 30 až 40 tisíc Kč. Průměrný podíl nákladů na bydlení je 20 %, což ale není zcela objektivní, protože tento údaj vyplnily pouze dvě osoby.

Vinary reprezentuje nejnižší získaný počet dotazníků ve srovnání s ostatními místními částmi, tedy jen tři dotazníky. Je tedy často nemožné z odpovědí utvořit průměr. Hned délka pobytu se liší u všech. Jeden z nich zde žije od narození, druhý déle jak třicet a poslední se přistěhoval méně než před rokem, protože tady žijí jeho přátelé/příbuzní. Vlastník jednoho bytu je přímo respondent nebo člen jeho domácnosti. U ostatních je to soukromá fyzická (právnícká) osoba. Tyto jsou na rozdíl od prvního uvedeného ve starší cihlové budově. Průměrná dispozice bytu je 3+1. Velikost bytu uvedli jen dva respondenti, avšak protože je to více jak polovina, tak průměrná velikost je 66,5 m². Rovněž ke spokojenosti s ukazateli kvality bydlení se vesměs vyjadřovali jen dva dotázaní. Ti se shodli v negativním hodnocení zařízení lékařské péče. Naopak neshodují se v případě blízkosti zaměstnání, kulturního vyžití a stavu silnic a chodníků (což je také jediný návrh na zlepšení). Ostatní charakteristiky hodnotili oba respondenti kladně. Odstěhovat se nechce žádný z nich (pozn. jeden o tom neuvažoval). Rekonstrukce se rovněž konat nebude, měl by ji v plánu jen jeden dotázaný, kdyby si ji mohl dovolit. Za výše zmíněnými odpověďmi se skrývají dvě ženy a jeden muž, jejichž průměrný věk je v rozmezí od 45 do 54 let. Všichni jsou pracující a mají středoškolské vzdělání (jeden bez

maturity). V průměru tříčlenná domácnost se skládá ve dvou případech z manželského páru (bez i s dětmi) a jednoho soužití druhá s družkou. Průměrný podíl nákladů na bydlení tvoří 45 % z měsíčního příjmu, který spadá do intervalu patnácti až dvaceti tisíc korun.

Poslední místní částí, za kterou byly vyplněny čtyři dotazníky, jsou **Žeravice**. Nejčastěji uváděnou délkou pobytu v této lokalitě je „nad 30 let“. Dotázaní se sem přestěhovali buď proto, že bydlení odpovídalo jejich očekáváním, kvůli množství zeleně, dostupnosti veřejnou dopravou nebo kvůli blízkosti přátel/příbuzných. Všichni respondenti (nebo jiní členové jejich rodiny) jsou majiteli průměrně 115 m² velkého 4+1 bytu v cihlovém domě. Stav žeravických silnic a chodníků a dostupnost služeb si vysloužily od respondentů převážně negativní hodnocení. U blízkosti kulturního vyžití, čistoty prostředí, zařízení lékařské péče, mezilidských vztahů a bezpečnosti v obci se dotázaní neshodli a jejich hodnocení je tedy na půl kladné a z poloviny záporné. S ostatními ukazateli převládá u respondentů spokojenost. Padl pouze jeden návrh na zlepšení a to rekonstrukce komunikací. Většina dotázaných se nechce odstěhovat a to kvůli poklidnosti lokality, množství zeleně a přítomnost přátel (příbuzných). Jeden respondent se naopak plánuje odstěhovat, neboť se mu nelíbí zdejší prostředí a postrádá možnost většího kulturního vyžití a pracovní příležitosti. Tato osoba si hodlá pořídit vlastní vyt 2+1 v novostavbě bytového domu v návrhové lokalitě Pod Hvězdárnou. Nynější bydliště potřebují zrekonstruovat všichni dotázaní, avšak jen dva si to mohou dovolit. Žeravice reprezentují svými odpověďmi z větší části muži. Průměrný věk je v intervalu 45 – 54 let, avšak žádný z respondentů do této kategorie nespadá. Tři z dotázaných jsou již v důchodu (jeden v invalidním). Jejich vzdělání je rovnoměrně rozděleno mezi vysokoškolské a středoškolské s maturitou. Stejně tak počet členů domácností, dvě jsou tříčlenné a dvě čtyřčlenné. Většinou se však jedná o manželský pár s dítětem (dětmi). Jedna rodina má průměrný příjem v rozmezí od 25 do 30 tisíc Kč a 46 % z něj vynaloží na bydlení.

Také po sečtení hlasů v místních částech se prokázalo, že spokojenost s podmínkami pro bydlení rovněž převažuje (graf na obrázku 23). Počet odevzdaných dotazníků je zde mnohem nižší a tedy průměrný počet respondentů vyjadřujících svou spokojenost s jednotlivými faktory dosáhl jen hodnoty 52. Z tabulky 9 je zřejmé, že nejvíce jsou respondenti spokojeni také se svým bytem (94,3 %) a nejméně se stavem cest a chodníků (64,8 %). V porovnání se samotným městem dohromady s Předmostí, se lidé v místních částech zdají být všeobecně o něco více spokojenější. Převažující kladné hodnocení bylo uděleno u 14 faktorů z 15. Naproti tomu v Přerově I-město a Předmostí převažuje spokojenost jen u 12 faktorů.



Obr. 23 Poměr respondentů spokojených a nespokojených s podmínkami k bydlení v místních částech Přerova

Tab. 9 Ne/spokojenost obyvatel se současnými podmínkami k bydlení v místních částech Přerova

spokojenost s	velmi spokojen	spíše spokojen	spíše nespokojen	velmi nespokojen
bytem celkově	23	27	3	0
prostředím domu	22	24	4	2
dostupností služeb	7	25	14	8
blízkostí zaměstnání	16	18	12	0
blízkostí kulturního vyžití	4	27	14	5
prostory veřejné zeleně	11	26	11	5
úrovni hluku	10	20	14	9
čistotou vzduchu	4	25	15	9
čistotou prostředí	3	25	18	6
hřišti pro děti	10	27	7	7
zařízením lékařské péče	2	26	15	8
stavem cest a chodníků	5	14	13	22
mezilidskými vztahy (vč. sousedských)	15	30	5	3
bezpečností ve čtvrti	10	32	9	3
dopravním spojení	17	28	5	4

V níže uvedené tabulce 10 je znázorněno srovnání průměrné domácnosti v popisovaných obvodech Přerova a stejných údajů Přerov jako celek. Číselné údaje jsou vypočítány aritmetickým průměrem. Avšak tam, kde byla patřičná otázka méně jako z poloviny, je uvedena nejčastější hodnota. Složení této průměrné domácnosti je prezentováno nejčastější

odpovědí. Tabulka je rozdělena podle území na obvody Přerova I-město a místních částí. Avšak v obou typech území je průměrná domácnost téměř stejná i ve srovnání s celým Přerovem. Průměrná domácnost má tři členy a představuje ji manželský pár s dítětem. Jejich průměrný příjem se liší o 800 Kč, což ale zapříčinilo, že v obvodech Přerova I-město je tento příjem v intervalu od 25 do 30 tis. Kč a naopak v místních částech průměrný příjem spadá do kategorie nižší, tedy 20 až 24 tis. Kč. Průměrný podíl nákladů na bydlení z příjmu domácnosti je naopak vyšší ve venkovských částech Přerova (42 %) oproti městským obvodům, kde průměrný podíl těchto nákladů dosahuje 38 %.

Tab. 10 Srovnání profilu průměrné domácnosti v částech Přerova podle výsledků dotazníkového šetření.

část obce	počet členů	složení	příjem	podíl nákladů na bydlení v %
centrum	3	manželský pár s dítětem (dětmi)	30 – 40 tis.	30
Šířava-sever	2	manželský pár bez dětí	20 – 25 tis.	36
Náměstí Optiky	3	manželský pár s dítětem (dětmi)	25 – 30 tis.	39
Náměstí Svobody	5	manželský pár s dítětem (dětmi)	25 – 30 tis.	35
	2	sám (sama) s dítětem	do 10 tis.	60
Šířava-jih	3	manželský pár s dítětem (dětmi)	20 – 25 tis.	41
Šířava-východ	3	manželský pár s dítětem (dětmi)	30 – 40 tis.	35
Jižní čtvrť-západ	4	manželský pár s dítětem (dětmi)	25 – 30 tis.	30
Jižní čtvrť-východ	3	manželský pár s dítětem (dětmi)	25 – 30 tis.	45
Na Odpoledni	2	manželský pár bez dětí	20 – 25 tis.	36
Velká Dlážka	3	manželský pár s dítětem (dětmi)	20 – 25 tis.	31
Předmostí	3	manželský pár s dítětem (dětmi)	25 – 30 tis.	35
Lověšice	3	manželský pár s dítětem (dětmi)	25 – 30 tis.	33
Kozlovice	4	manželský pár s dítětem (dětmi)	15 – 20 tis. ²⁶	45
Dluhonice	3	manželský pár s dítětem (dětmi)	25 – 30 tis.	47
Újezdec	3	manželský pár s dítětem (dětmi)	20 – 25 tis.	36
Čekyně	3 ²⁷	manželský pár s dítětem (dětmi)	15 – 20 tis.	45
Henčlov	4	manželský pár s dítětem (dětmi)	30 – 40 tis.	20**
Vinary	3	manželský pár (+ děti); druh s družkou	15 – 20 tis.	45
Žeravice	3 – 4	manželský pár s dítětem (dětmi)	25 – 30 tis.	46
Přerov jako celek	3	manželský pár s dítětem (dětmi)	25 – 30 tis.	37

Na závěr kapitoly ještě zbývá vyhodnotit otázky, u kterých není příliš podstatné, ve kterém obvodu města respondent bydlí. Jedná se (ne)atraktivní lokality, (ne)dostatek

26 nejedná se o objektivní průměr z důvodu nedostatečného vyplnění patřičné otázky

27 nejedná se o průměr, ale nejčastější hodnotu

vhodných bytů na trhu a pomoc, kterou by si respondenti představovali při řešení problematiky ze strany magistrátu města.

K otázce o atraktivních lokalitách se vyjádřilo 147 dotázaných, kteří uvedli celkem 236 lokalit. Neatraktivnější lokalita v Přerově je podle respondentů centrum města, včetně náměstí T. G. Masaryka, Horního i Žerotínova náměstí. Uvedlo jej 22 procent dotázaných. Hned v závěsu je lokalita městského parku Michalov a jeho okolí, která byla zmíněna v téměř dvaceti procentech odpovědí. Třetí místo obsadily místní části Přerova, mezi kterými byla nejčastěji jmenována obec Újezdec. Po jedenácti hlasech dostaly lokality v okolí Národní přírodní rezervace Žebračky a nábřeží (všechna dohromady). Seznam nejatraktivnějších lokalit je uveden v tabulce 11.

Tab. 11 Atraktivní lokality v Přerově dle respondentů

atraktivní lokality	počet hlasů	podíl v %
centrum města (tři náměstí)	52	22,03
Michalov a okolí	47	19,92
místní části	15	6,36
okolí Žebračky	11	4,66
nábřeží	11	4,66
Dvořákova	8	3,39
Kozlovská	8	3,39
Hostýnská	8	3,39
U Tenisu	6	2,54
Osmek	6	2,54
okolí hřbitova	6	2,54
Kabelíkova	4	1,69
Želatovská	4	1,69
Jižní čtvrť	4	1,69
Kopaniny	4	1,69
Žižkova	4	1,69
ostatní	38	16,10

Co se týká neatraktivních lokalit v Přerově, je situace o něco jasnější. Patřičnou otázku v dotazníku vyplnilo 163 respondentů a téměř 90 procent z nich uvedlo jako nejméně atraktivní lokalitou okolí přerovského vlakového nádraží.

8 ZÁVĚR

Trh s bydlením je závislý na mnoha faktorech. V první řadě na prostorových dispozicích daného regionu. V tomto ohledu má Přerov opravdu výhodnou zeměpisnou polohu s dobrými předpoklady využití v zemědělství, průmyslu, dopravě i službách. Bohužel se úplně nedaří tyto výhody skloubit dohromady. Co se týče mikroregionální struktury, může být městu vyčítána nepromyšlená urbanizační struktura, díky níž jsou minimalizovány možnosti nové výstavby v Přerově. Také roztržitá zástavba a všudypřítomné panelové domy nepůsobí příliš reprezentativně pro potenciální nové občany města.

O nic méně významný faktor je obyvatelstvo. Zde však má město nevýhodu, již delší dobu se potýká s poklesem počtu obyvatel, všeobecným stárnutím populace a druhou nejvyšší mírou nezaměstnanosti v Olomouckém kraji. S poklesem populace se snižuje také poptávka po bytech. To by mohlo vést v konečném důsledku ke snižování kvalitativní úrovně bydlení. Bezesporu nejvýznamnější vliv lze přisoudit nedořešené dopravní situaci ve městě. Díky chybějícímu napojení na dálniční síť přichází město o případné nové zaměstnavatele a tedy i o lidský kapitál a stejně tak o potenciální klienty současných firem. Rovněž situace se sociálně slabými spoluobčany nedělá městu dobrou vizitku a nepomáhá mu získat nové obyvatele.

Přerovský trh s bydlením prošel po listopadu 1989 stejným vývojem jako zbytek republiky. Nevyhnula se mu žádná z etap transformace ekonomického systému. Nyní se projevuje jako stabilizovaný. Dva nejvýznamnější aktéři na tomto trhu (město a SBD) neplánují žádné výraznější změny stávajícího stavu. Díky rozšířené rekonstrukci bytového a domovního fondu se zvyšuje i úroveň života místních občanů. Realizace nových projektů je především závislá na poptávce nových bytů. Ta se vzhledem ke krizi v roce 2008 velmi snižuje, neboť obyvatelé nemají odvahu ani finance investovat do bydlení a už vůbec ne předčasně, tedy před zahájením samotné stavby, což je obvyklé při dnešní hojně využívané developerské výstavbě. V současné době můžeme konstatovat, že nabídka zcela koresponduje s poptávkou po bytech. Dokonce ji mírně převyšuje.

9 SUMMARY

The housing market is dependent on many factors. In the first place is a spatial disposition of the region. In this respect has the town Přerov really profitable geographical location with a good possibilities of use in the agriculture, industry, transport and services. Unfortunately it does not manage to combine these advantages together. In terms of microregional structure could be reproached the city for the thoughtless urban structure. Thanks to that are possibilities of a new housing construction minimalized. Also fragmented built-up area and ubiquitous prefabs do not act well on potencial new inhabitants of the town.

Also the population is no less important factor. In this case has the town a big disadvantage - for a long time it fights with a population decline, general aging of the population and the second highest unemployment rate in the Olomouc region. In connection with the wane of population falls also the demand of the flats. This could lead in a decisive consequence to the reducing of the qualitative level of a living. Undoubtedly the most significant effect can be attributed to outstanding traffic situation in the city. Due to the lacking connection to the highway network the city loses potential new employers and thus also a human capital as well as the potential clients for the current factories.

Přerov's housing market went through after November of 1989 the same evolution as the rest of the our country. It spared none of the stages of transformation of the economic system. Currently it appears be stabilized. The two major actors in this market (the municipality and the building association) are not planning any fundamental changes to the current state. Thanks to the expanded reconstruction of housing and dwelling fund is raising also living standard of the local inhabitants. Implementation of new projects is primarily dependent on the demand of new housing. This is due to the crisis in 2008 greatly reduced because people do not have the courage or the finance to invest them in housing and certainly not before the beginning of construction, what is normal in today's standardly used developer construction. At present we can state that the offer completely corresponds with the demand for housing. Even it exceeds slightly.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BD	bytový dům
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
DPS	dům s pečovatelskou službou
HZS	Hasičský záchranný sbor
MK	městská knihovna
MMPr	Magistrát města Přerova
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MV	Ministerstvo vnitra
PŘF	Přírodovědecká fakulta
RD	rodinný dům
ŘSD	Ředitelství silnic a dálnic
SFDI	Státní fond dopravní infrastruktury
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
UPOL	Univerzita Palackého v Olomouci
VDB	Veřejná databáze
VŠLG	Vysoká škola logistiky
WMS	web map service
ZSJ	základní sídelní jednotka

SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

Seznam tabulek

Tab. 1 Klimatické charakteristiky území města Přerova

Tab. 2 Využití krajiny na území města Přerova

Tab. 3 Vývoj složení obyvatelstva dle výsledků SLDB 1991, 2001 a 2011

Tab. 4 Předpokládaný vývoj počtu obyvatelstva a bytová výstava v Přerově v letech 1991 až 2010

Tab. 5 Počet dokončených bytů v Přerově v letech 1997 až 2012

Tab. 6 Domovní fond v Přerově dle SLDB v letech 2001 a 2011

Tab. 7 Obydlené byty podle právního důvodu užívání a počtu obytných místností v Přerově dle SLDB v letech 2001 a 2011

Tab. 8 Ne/spokojenost obyvatel Přerova I-město a Přerova II-Předmostí s místními podmínkami k bydlení

Tab. 9 Ne/spokojenost obyvatel se současnými podmínkami k bydlení v místních částech Přerova

Tab. 10 Srovnání profilu průměrné domácnosti v částech Přerova podle výsledků dotazníkového šetření.

Tab. 11 Atraktivní lokality v Přerově dle respondentů

Seznam obrázků

Obr. 1 Poměr vyplněných dotazníků a 1 % hospodařících domácností v části Přerov I-město

Obr. 2 Poměr vyplněných dotazníků a 1 % hospodařících domácností v místních částech Přerova

Obr. 3 Strategické cíle vymezené v koncepci bydlení ČR do roku 2020

Obr. 4 Umístění města Přerova v rámci okresu Přerov

Obr. 5 Věkové složení obyvatelstva Přerova k 26. 3. 2011

Obr. 6 Srovnání vývoje míry nezaměstnanosti, počtu uchazečů a volných pracovních míst (VPM) ve městě Přerově (v letech 2007 až 2011)

- Obr. 7 Sociálně odloučená lokalita na ulici Kojetínská
- Obr. 8 Nesourodá zástavba v centru města (pohled z věže přerovského zámku směrem na jih)
- Obr. 9 Zrekonstruované bytové domy na Nábřeží Protifašistických bojovníků, jejichž přízemí je využito službami
- Obr. 10 Nová výstavba rodinných domů na ulici Hostýnská
- Obr. 11 Různorodá zástavba urbanistického obvodu Šířava-sever (pohled na město od severovýchodu)
- Obr. 12 Pohled na čtvrti Kopaniny a Velká Dlážka od severovýchodu (vlevo lze vidět fotbalový stadion, v popředí vilové domy, vpravo výstaviště a nákupní park)
- Obr. 13 Poměr vyplněných dotazníků podle věku respondentů
- Obr. 14 Poměr vyplněných dotazníků podle sociálního statutu respondentů
- Obr. 15 Poměr vyplněných dotazníků podle vzdělání respondentů
- Obr. 16 Poměr vyplněných dotazníků podle počtu členů domácností respondentů
- Obr. 17 Poměr vyplněných dotazníků podle složení domácností respondentů
- Obr. 18 Poměr vyplněných dotazníků podle příjmu domácnosti respondenta
- Obr. 19 Poměr vyplněných dotazníků podle podílu nákladů na bydlení z příjmu domácnosti respondenta
- Obr. 20 Poměr vyplněných dotazníků podle délky pobytu respondenta v Přerově
- Obr. 21 Poměr respondentů spokojených a nespokojených s podmínkami k bydlení v Přerově I-město a Přerově II-Předmostí
- Obr. 22 Srovnání poměru spokojených a nespokojených respondentů v urbanistických obvodech Přerova I-město
- Obr. 23 Poměr respondentů spokojených a nespokojených s podmínkami k bydlení v místních částech Přerova

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knižní zdroje

BÄHR, Jürgen a Ulrich JÜRGENS. *Stadtgeographie II: Regionale Stadtgeographie*. 2. Aufl., Neubearb. Braunschweig: westermann druck GmbH, 2009, 352 s. ISBN 978-314-1603-651.

BENEŠOVÁ, Lucie. Panelová výstavba v Čechách. In: *Průmysl a formy bytové výstavby: "Dosavadní zkušenosti a perspektivy bytové výstavby" aneb "Udržitelný rozvoj průmyslové bytové výstavby"*. 1. vyd. Ostrava: Ediční středisko VŠB-TU Ostrava, 2009, s. 111-118. ISBN 978-80-248-2084-2.

Biogeografické členění České republiky. Editor Martin Culek. Praha: Enigma, 1996, 347 s. ISBN 80-853-6880-3.

BURJANEK, Aleš. Sociálně vyloučené lokality města: Názvosloví a charakteristiky. In: *Město: proměnlivá ne/samozřejmost*. Eds. Slavomíra Ferenčuhová, Magdalena Hledíková, Lucie Galčanová, Barbora Vacková. 1. vyd. Červený Kostelec: Pavel Mervart, 2009, 51 - 63. ISBN 978-80-210-4866-9.

Bydlení - nové formy a dimenze: sborník referátů z konference: Olomouc, 23.-24.6.2004. 1. vydání. Editor Miloš Fňukal, Zdeněk Szczyrba. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2004, 223 s. ISBN 80-244-0937-2.

Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Vyd. 1. Editor Martin Lux, Tomáš Kostecký. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. Studijní texty (Sociologické nakladatelství), sv. 55. ISBN 978-80-7330-205-4.

CLAPSON, Mark. *Suburban century: social change and urban growth in England and the United States*. New York: Berg, 2003, ix, 235 p. ISBN 18-597-3648-3.

ČESKÝ GEOLOGICKÝ ÚSTAV. *Soubor geologických a účelových map ČR: GEOLOGICKÁ MAPA ČR List 25 - 13 Přerov*. 1 : 50 000. Vydání první. Redaktor listu P. Pálenský. Kutná hora: REPROTRONIC Bohemia s.r.o., 1997.

ČESKÝ GEOLOGICKÝ ÚSTAV. *Soubor geologických a účelových map: MAPA LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN ČR List 25 - 13 Přerov*. 1 : 50 000. Vydání první. Redaktor listu J. Jinochová. Kutná Hora: REPROTRONIC Bohemia s.r.o., 1994.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD A MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. *Statistický lexikon obcí České republiky 1992: podle správního rozdělení k 31. prosinci 1992 a výsledků sčítání lidu, domů a bytů ke 3. březnu 1991*. Praha: SEVT, 1994, 895 p. ISBN 80-704-9096-9.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD VE SPOLUPRÁCI S MINISTERSTVEM VNITRA ČR. *Statistický lexikon obcí České republiky 2005: podle správního rozdělení k 1. 1. 2005 a výsledků sčítání lidu, domů a bytů k 1. březnu 2001*. Vyd. 1. Praha: Ottovo Nakl., 2005, 1358 p. ISBN 978-807-3602-871.

ČURDA, J. et al. *Vysvětlivky k souboru geologických a ekologických účelových map přírodních zdrojů v měřítku 1:50 000: List 25-13 Přerov*. Vydání I. Praha: Český geologický ústav, 2001, 83 s. ISBN 80-7075-529-6.

DEMEK, Jaromír et al. *Hory a nížiny: Zeměpisný lexikon ČR*. Vyd. II. Brno: AOPK ČR, 2006, 582 s. ISBN 80-860-6499-9.

ERBANOVÁ, Iveta. *Vliv deregulace nájemného na trh s byty*. Brno, 2010. Dostupné z: http://is.muni.cz/th/136613/esf_m/. Diplomová práce. Masarykova univerzita. Vedoucí práce Ing. Vladimír ŽÍTEK, Ph.D.

FASSMANN, Heinz. *Stadtgeographie I: Allgemeine Stadtgeographie*. 2. Aufl., Neubearb. Braunschweig: westermann druck GmbH, 2009. ISBN 978-314-1603-644.

HNILIČKA, Pavel. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. Vyd. 1. Brno: ERA, 2005, 131 s. ISBN 80-736-6028-8.

HODOŇOVÁ, Veronika. *Vývoj na trhu bydlení v Olomouckém kraji po roce 1989*. Olomouc, 2011. Diplomová práce. Univerzita Palackého v Olomouci. Vedoucí práce doc. RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph.D.

KAPPELLER, Vera. *Aspekty vývoje průmyslové bytové výstavby v 21. století*. In: *Průmysl a formy bytové výstavby: "Dosavadní zkušenosti a perspektivy bytové výstavby" aneb "Udržitelný rozvoj průmyslové bytové výstavby"*. 1. vyd. Ostrava: Ediční středisko VŠB-TU Ostrava, 2009, s. 11-28. ISBN 978-80-248-2084-2.

KAPLAN, David, James WHEELER a Steven HOLLOWAY. *Urban geography*. Second edition. Hoboken, NJ: John Wiley & Sons, Inc., 2009, 512 s. ISBN 978-047-1798-156.

KNOX, Paul a Steven PINCH. *Urban social geography: an introduction*. 4th ed. New York: Prentice Hall, 2000, xv, 479 p. ISBN 0-582-38119-3.

KUDA, František a Vítězslav KUTA. *Bydlení - součást kvality života, jeho funkce a změny*. In: FŇUKAL, Miloš a Zdeněk SZCZYRBA. *Bydlení - nové formy a dimenze: Sborník referátů z konference*. Editor Miloš Fňukal, Zdeněk Szczyrba. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2004, s. 125-138. ISBN 80-244-0937-2.

LAPÁČEK, Jiří a Jiří HLOUŠEK. *Přerov v proměnách času II: stavební proměny Přerova od 2. poloviny 19. století a pohlednicová tvorba s přerovskou tematikou v letech 1939-2002: [katalog výstavy ve Státním okresním archivu Přerov]*. Přerov: Elan, 2004, 145 s. ISBN 80-239-3968-8.

LIENAU, Cay. *Die Siedlungen des ländlichen Raumes*. 4. überarbeitete Auflage. Braunschweig: westermann druck GmbH, 2000. ISBN 31-416-0283-2.

LUX, Martin et al. *Bydlení věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Slon, 2002, 287 s. ISBN 80-864-2912-1.

MATLOVIČ, René. Transformačné procesy a ich efekty v intraurbánných štruktúrach postkomunistických miest. *Sociológia*. 2004, roč. 36, č. 2, s. 137-158. Dostupné z: <http://www.sav.sk/journals/uploads/02160958matlovicOK.pdf>

MATYÁŠ, František. TERPLAN, a.s., Praha. *Bytová politika města Přerova*. prosinec 1997, 73s.

Město: proměnlivá ne/samozřejmost. 1. vyd. Eds. Slavomíra Ferenčuhová, Magdalena Hledíková, Lucie Galčanová, Barbora Vacková. Červený Kostelec: Pavel Mervart, 2009, 252 s. ISBN 978-802-1048-669.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, Státní fond rozvoje bydlení. *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*. KPMG Česká republika, s.r.o. 2011. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/koncepce.html>

OUŘEDNÍČEK, Martin. Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu. In: *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Editor Luděk Sýkora. 1. vyd. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., 2002, s. 39-54. ISBN 80-901914-9-5.

POLÁKOVÁ, Olga, a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.

Průmysl a formy bytové výstavby: "Dosavadní zkušenosti a perspektivy bytové výstavby", aneb, "Udržitelný rozvoj bytové výstavby": mezinárodní konference: 20.10.2009, Václavské nám. 31, Praha 1. 1. vyd. Editor Renata Zdařilová. Ostrava: Ediční středisko VŠB-TU, 2009, 157 s. ISBN 978-80-248-2084-2.

PTÁČEK, Pavel, Zdeněk SZCZYRBA a Miloš FŇUKAL. Proměny prostorové struktury města Olomouce s důrazem na rezidenční funkce. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2007, ročník X, číslo 2, s. 9.

SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita, 2003, 82 s. ISBN 80-248-0431-X.

Social problems and the city: Geographical Perspectives. New York: Oxford University Press, 1979, 271 s. Edited by David T. Herbert and David M. Smith. ISBN 0-19-874079-4.

Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. 1. vyd. Editor Luděk Sýkora. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., 2002, 191 s. ISBN 80-901-9149-5.

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra et al. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: [Civitas per Populi], 2006, 200 s. ISBN 80-903-8130-8.

TOLASZ, Radim, et al. Atlas podnebí Česka. 1. vydání. Praha - Olomouc : Český hydrometeorologický ústav v koedici s Univerzitou Palackého v Olomouci, 2007. 255 s. ISBN 978-80-86690-26-1 (ČHMÚ), 978-80-244-1626-7 (UPOL).

TOUŠEK, Václav; Josef KUNC; Jiří VYSTOUPIL a kol. *Ekonomická a sociální geografie*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, 411 s. ISBN 978-807-3801-144.

Elektronické zdroje

AGENTURA PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ. *Strategický plán ekonomického a územního rozvoje statutárního města Přerova pro období 2007-2013*. 2010. Dostupné z: <http://www.prerov.eu/filemanager/files/file.php?file=1007>

CÍN, Martin. *Přerov obrazem...* [online]. (c) 2008 - 2011 [cit. 2014-01-10]. Dostupné z: <http://fotoprerov.cz/>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Sčítání lidu, domů a bytů 2011: Výsledky sčítání* [online]. © 2009-2011 [cit. 2014-01-06]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/sldbvo/#!stranka=podle-tematu&tu=0&th=&v=&vo=null&vseuzemi=null&void=>

ČSRB: *Česká společnost pro rozvoj bydlení* [online]. [cit. 2014-01-10]. Dostupné z: <http://csrb.cz/index.html>

JANDOVÁ, Naďa. Přerov si oddechl, Strojař za 62 milionů nikdo nekoupil. *5plus2.cz: Přerovsko*[online]. 10. 1. 2014 [cit. 2014-01-10]. Dostupné z: <http://prerov.5plus2.cz/59200/prerov-si-oddechl-strojar-za-62-milionu-nikdo-nekoupil>

MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ. *Integrovaný portál Ministerstva práce a sociálních věcí* [online]. [cit. 2013-05-12]. Dostupné z: <https://portal.mpsv.cz>

O organizaci. PŘEROVSKÁ ROZVOJOVÁ S.R.O. *Přerovská rozvojová s.r.o.* [online]. © 2013 [cit. 2014-01-08]. Dostupné z: http://www.prerovskarozvojova.cz/clanek/1_o-organizaci

Občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 1964, roč. 40. Dostupné z: <http://www.sbirkazakonu.info/obcansky-zakonik/>

POLÁKOVÁ-UVÍROVÁ, Petra. Hotel Strojař je k mání. Za 62 milionů korun. *Deník.cz: Přerovský*[online]. 9.12.2013 [cit. 2014-01-08]. Dostupné z: http://prerovsky.denik.cz/zpravy_region/hotel-strojar-je-k-mani-za-62-milionu-korun-20131206.html

Profil statutárního města Přerova. In: *Statutární město Přerov: Koncepce, studie, strategie* [online]. Únor 2007 [cit. 2013-04-13]. Dostupné z: <http://www.prerov.eu/filemanager/files/file.php?file=1006>

Příspěvek na bydlení. JIRKOVÁ, Kateřina. *Integrovaný portál MPSV* [online]. [© 2002 - 2012], 10. 1. 2014 [cit. 2014-01-10]. Dostupné z: http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni

SFRB: *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. [cit. 2014-01-10]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/>

Statutární město Přerov [online]. © 2000-2014 [cit. 2014-01-10]. Dostupné z:
<http://www.prerov.eu/>

Stavební bytové družstvo Přerov [online]. [cit. 2014-01-08]. Dostupné z:
<http://www.sbdprerov.cz/>

Územní změny v roce 2006. ČSÚ. Český statistický úřad [online]. 2006, 29.8. 2007 [cit. 2013-5-12]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/rso.nsf/i/2006_zmeny

Veřejná databáze: Sčítání lidu, domů a bytů 2001. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Český statistický úřad: Veřejná databáze [online]. [cit. 2013-5-12]. Dostupné z:
http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola_id=20&

Veřejná databáze: Městské a obecní statistiky. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Český statistický úřad: Veřejná databáze [online]. [cit. 2013-5-12]. Dostupné z:
http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?kapitola_id=5&pro_1_154=511382&cislotab=MOS+ZV01

Vyhláška ministerstva financí o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. In: *Sbírka zákonů*. 1993, č. 176, 45. Dostupné z:
<http://www.epravo.cz/top/zakony/sbirka-zakonu/?lawsSbirkaCislo=176&lawsCastkaCislo=&lawsSbirkaCastkaRok=1993&lawsSearchSubmit=Odeslat>

Zákon České národní rady o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. In: *Sbírka zákonů*. 1991, č. 172, 36. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-172>

Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb.: ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb. In: *Sbírka zákonů*. 2006, č. 107. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/d1a3f47c-94a8-4174-a669-8ba55081f1f7/107_06_ve_zneni_150_2.pdf

Zákon o vlastnictví bytů. In: *Sbírka zákonů*. 1994, č. 72, 22. Dostupné z:
<http://zakony.centrum.cz/zakon-o-vlastnictvi-bytu>

Zákon o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 2000, č. 211, 64/2000. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-211>

PŘÍLOHY

1. Dotazník pro obyvatele Přerova
2. Využití ploch na území města Přerova
3. Silniční dopravní síť na území města Přerova
4. Funkčně-prostorové zóny v Přerově
5. Bytová zástavba ve městě Přerově

Příloha 1

BYDLENÍ V PŘEROVĚ

Dotazníkový průzkum mezi obyvateli Přerova

Vážená spoluobčanko, vážený spoluobčane.

Studuji obor Regionální geografie na Přírodovědecké fakultě Univerzity Palackého v Olomouci. V souvislosti s přípravou mé diplomové práce na téma „*Geografické parametry bydlení na území města Přerova a jejich hodnocení pro koncepci městské bytové politiky*“ Vás směle prosím o spolupráci a vyplnění tohoto dotazníku, který mi bude velmi nápomocný při analýze současného trhu s bydlením v Přerově. Průzkum je anonymní a jeho výsledky budou použity výhradně na výše uvedený cíl. Dotazník v tištěné podobě můžete vyplnit a odevzdat na vybraných místech v Přerově a jeho místních částech (jejich seznam je na konci dotazníku). Případně je možné jej vyplnit také online na adrese: <http://petrdohnal.cz/>

Kontakt: email: VeronikaMrugalova@gmail.com, skype: verunkacvrcek

Za spolupráci Vám velmi děkuji!

SOUČASNÝ STAV

1. Ve které části Přerova bydlíte?

- Přerov I-město
 - centrum (V. Novosady – Komenského – Žerotínovo nám.)
 - Šrobárova – Šířava – Dvořákova – nemocnice
 - Dvořákova – Kabelíkova – Želátovská
 - Husova – Kojetínská – Komenského – Denisova – Sušilova
 - Sušilova – Komenského – Šířava – Svisle – Ztracená
 - Svisle – Želátovská – U Hřbitova
 - Denisova – Ztracená – 9. května – Jižní čtvrť II
 - Jižní čtvrť I – 9. května – U Hřbitova
 - Tržní – Polní – Velká Dlážka
 - Velká Dlážka – U Žebračky – Osmek – Sadová
- místní část
 - Přerov II-Předmostí
 - Přerov III-Lověšice
 - Přerov IV-Kozlovice
 - Přerov V-Dluhonice

- Přerov VI-Újezdec
- Přerov VII-Čekyně
- Přerov VIII-Henčlov
- Přerov IX-Lýsky
- Přerov X-Popovice
- Přerov XI-Vinary
- Přerov XII-Žeravice
- Přerov XIII-Penčice
- jinde (vypište)

2. Jak dlouho bydlíte v Přerově? (Prosím, vyberte pouze 1 odpověď)

- od narození (*vynechejte otázky 3 a 4*)
- méně než 1 rok
- 1-5 let
- 6-15 let
- 16-30 let
- nad 30 let

3. Kde jste bydlel(a) dříve?

- ve městě – uveďte v které čtvrti (*pouze jedná-li se výraznou prostorovou změnu*)
- mimo město, uveďte kde:

4. Proč jste se přestěhoval do místa současného bydliště? (*vyberte, prosím, tři nejvýznamnější důvody*)

- bydlení odpovídalo mým/naším očekáváním
- byt mi byl přidělen
- kvůli množství zeleně v okolí
- čtvrť měla dobrou pověst
- nájem (cena bytu) za bydlení nebyl přemrštěný
- přestěhoval/a jsem se do partnerova bytu
- mé pracoviště/místo studia/ bylo blízko
- žili zde moji příbuzní/přátelé
- městské centrum bylo snadno dostupné
- oblast byla dobře dostupná veřejnou dopravou
- jiné důvody, konkrétně:

5. Kdo je vlastníkem bytu, ve kterém bydlíte?

- město
- družstvo
- soukromá fyzická/právní osoba
- já/jiný člen domácnosti

Příloha 1

6. Uveďte, prosím, typ Vašeho bytu:

- cihlový – nový cihlový – starší panelový

7. Uveďte, prosím, dispozice a velikost Vašeho bytu:

- 0+1 1+1 2+1 3+1 4+1 5+1 a větší

velikost: ... m²

8. Jak jste spokojen/a s Vaším bydlením? Konkrétně s:

	<i>velmi spokojen</i>	<i>spíše spokojen</i>	<i>spíše nespokojen</i>	<i>velmi nespokojen</i>
s bytem celkově	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
prostředím domu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dostupností služeb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
blízkostí zaměstnání	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
blízkostí kultur. vyžití	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
prostory veřejné zeleně	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
úrovní hluku	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
čistotou vzduchu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
čistotou prostředí	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
hřišti pro děti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zařízení lékařské péče	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
stavem cest a chodníků	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mezilidskými vztahy (vč. sousedských)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bezpečností ve čtvrti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dopravním spojením	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. Uveďte reálné návrhy zlepšení Vašeho bydlení v dané lokalitě (např. výstavba hřišť, výsadba zeleně a pod.)

.....

.....

.....

10. Označte, prosím, ty části Přerova (lokalizujte např. podle ulic), které jsou podle Vás atraktivní z hlediska bydlení a naopak (lze uvést i více oblastí):

- atraktivní části Přerova:

.....

- neatraktivní části Přerova:

.....

PLÁNY DO BUDOUČNA

11. Uvažujete, že se ze současného místa bydliště někdy přestěhujete někam jinam?

- ano (*přejděte k otázce 13*)
 ne (*vynechejte otázky 13 až 24*)
 nevím, zatím jsem o tom neuvažoval (*vynechejte otázky 12 až 24*)

12. Můžete, prosím, uvést důvody, proč zde plánujete do budoucna zůstat (i více důvodů)?

- žijí zde mí přátelé/příbuzní
 jiné bydlení by bylo příliš drahé
 místo je vhodné z hlediska dojížděky do práce/studia
 je to zde poklidné
 je zde velké množství zeleně
 služby jsou v zóně dostupnosti
 bydlím v architektonicky atraktivní obytné oblasti
 další důvody, konkrétně:

.....

13. Uveďte, prosím, důvody, pro které zvažujete možnost přestěhovat se (i více důvodů):

- nelíbí se mi zdejší prostředí
 bydlení je příliš drahé
 zamýšlím koupit si vlastní byt/dům
 postrádám zde možnost většího kulturního a jiného vyžití
 velikost naší domácnosti se změní
 chtěl bych žít blíže mým přátelům/příbuzným
 mám problémy se sousedy
 není zde dostatek zeleně

Příloha 1

- jsem obtěžovaný/á hlukem
- jiné důvody, konkrétně:
.....

14. V případě možností uveďte preferovanou lokalitu pro bydlení, kam byste se chtěl/a přestěhovat

(vyplňte v každém oddíle jednu variantu):

- stejné město
- obec/město rámci Ol. kraje
- obec/město jinde v ČR
- zahraničí

- městské centrum
- vnitřní město
- okraj města
- příměstská zóna
- menší město
- venkovská obec

- rodinný dům
- bytový dům

15. V jakém vlastnictví by měl tento byt/dům být? (pouze 1 odpověď)

- byt/dům v osobním vlastnictví (přejděte k otázce 17)
- nájemný byt/dům (vynechejte otázky 17 až 24)

16. Pokud si chcete pronajmout byt/dům, jaké komplexní náklady spojené s bydlením jste ochotni a schopni akceptovat?

..... Kč

17. Jaký typ bytu/domu si plánujete pořídit? (pouze 1 odpověď)

- řadový dům (přejděte k otázce 20)
- dvojdům (přejděte k otázce 20)
- samostatně stojící malometrážní rodinný dům (přejděte k otázce 20)
- samostatně stojící luxusní rodinný dům (přejděte k otázce 20)
- byt v novostavbě bytového domu (vynechejte otázky 20 až 24)
- byt ve starším bytovém domě (vynechejte otázky 19 až 24)
- podkrovní byt v nástavbě na starším bytovém domě (vynechejte otázky 19 až 24)
- jiný (uveďte)
.....

18. Jakou dispozici by měl být tento byt? (pouze 1 odpověď)

- 0+1
- 1+1
- 2+1
- 3+1
- 4+1
- 5+1 a větší

19. Pokud byste kupovali byt v novostavbě bytového domu (vč. návrhových), upřednostnili byste?

- byt v centru města v lokalitě po asanaci dosavadní zástavby
- nový byt v bytových domech na obou nábřežích
- nový byt v lokalitě u nemocnice
- nový byt v lokalitě Pod Hvězdárnou
- nový byt v lokalitě Hostýnská
- nový byt v lokalitě Jižní čtvrť (směrem na Újezdec)
- nový byt v lokalitě Předmostí (směrem na Popovice)
- nový byt v jiné lokalitě (uveďte ji)
.....

20. Pokud máte zájem o bydlení v rodinném domě, plánujete: (Prosím, vyberte pouze 1 odpověď)

- výstavbu svépomocí
- výstavbu na klíč na vlastním pozemku
- částečně svépomocí a částečně s využitím firem
- koupí domu v nově vystavěné čtvrti rodinných domů
- rekonstrukci již existujícího domu (vynechejte otázku 21)

21. Pokud byste si pořizovali rodinný dům, upřednostníte lokalitu (vč. návrhových):

- Přerov I-město:
 - Dvořákova (směr Kozlovice)
 - U Meopty (v návaznosti na Kabelíkovou)
 - Kabelíkova (směrem Bystřice pod Hostýnem)
 - Želatovská (za kasárnami)
 - Pod hvězdárnou (současná zahrádkářská kolonie)
 - Hostýnská (v současnosti zastavované území)
 - Jižní čtvrť (směrem na Újezdec)
- v jiné lokalitě Přerov I-město (uveďte konkrétní)
.....
- místní část Přerova, konkrétně:
.....
- mimo Přerov, ale v blízké obci (jmenovitě)
.....
- jinde (jiném městě nebo regionu)

22. Jakým způsobem chcete financovat pořizování Vašeho nového bydlení?

Příloha 1

- hypoteční úvěr
- Státní fond rozvoje bydlení
- stavební spoření
- vlastní zdroje
- finanční pomoc rodičů, známých
- jiné (uveďte)

23. Pokud byste chtěli byt/dům koupit, kolik jste ochoten a schopen zaplatit?

- do 500 000 Kč
- 500 000–1 000 000 Kč
- 1 000 000–2 000 000 Kč
- 2 000 000–3 000 000 Kč
- 3 000 000–5 000 000 Kč
- více než 5 000 000 Kč

24. Hledáte v současné době aktivně jiný byt/dům/pozemek?

- ne, nehledám
- ano, hledám
 - byt
 - dům
 - pozemek

25. Plánujete Váš byt/dům v nejbližší budoucnosti (do 5 let) rekonstruovat?

- ano
- byt/dům potřebuje rekonstrukci, ale nemohu si ji dovolit
- ne, byt/dům nepotřebuje rekonstrukci

26. Jakou pomoc by Vám při řešení problematiky bydlení měla poskytnout městská samospráva (magistrát)?

.....
.....
.....

27. Je podle Vás dostatek vhodných bytů na trhu?

- ano
- spíše ano
- nevím, nedovedu posoudit
- spíše ne
- ne

28. Jste:

- muž
- žena

29. Uveďte Váš věk.

- mladší 25 let
- 25–34 let
- 35–44 let
- 45–54 let
- 55–64 let
- 65 a více let

30. Jaký je váš nynější společenský status?

- pracující, zaměstnanec
- podnikatel/ka
- důchodce/důchodkyně
- rodičovská dovolená
- student/ka
- nezaměstnaný/á
- v domácnosti
- invalidní důchod/práce neschopný/á

31. Jaké je Vaše vzdělání?

- základní
- středoškolské bez maturity
- středoškolské s maturitou
- vysokoškolské

32. Kolik členů má Vaše domácnost? osob

33. Jaké je složení Vaší domácnosti?

- samostatně bydlící
- sám (sama) s dítětem (dětmi)
- manželský pár bez dětí
- manželský pár s dětmi
- jiné (upřesněte)

.....

34. Jaký je čistý měsíční příjem Vaší domácnosti? Prosím, berte v úvahu všechny formy Vašich příjmů.

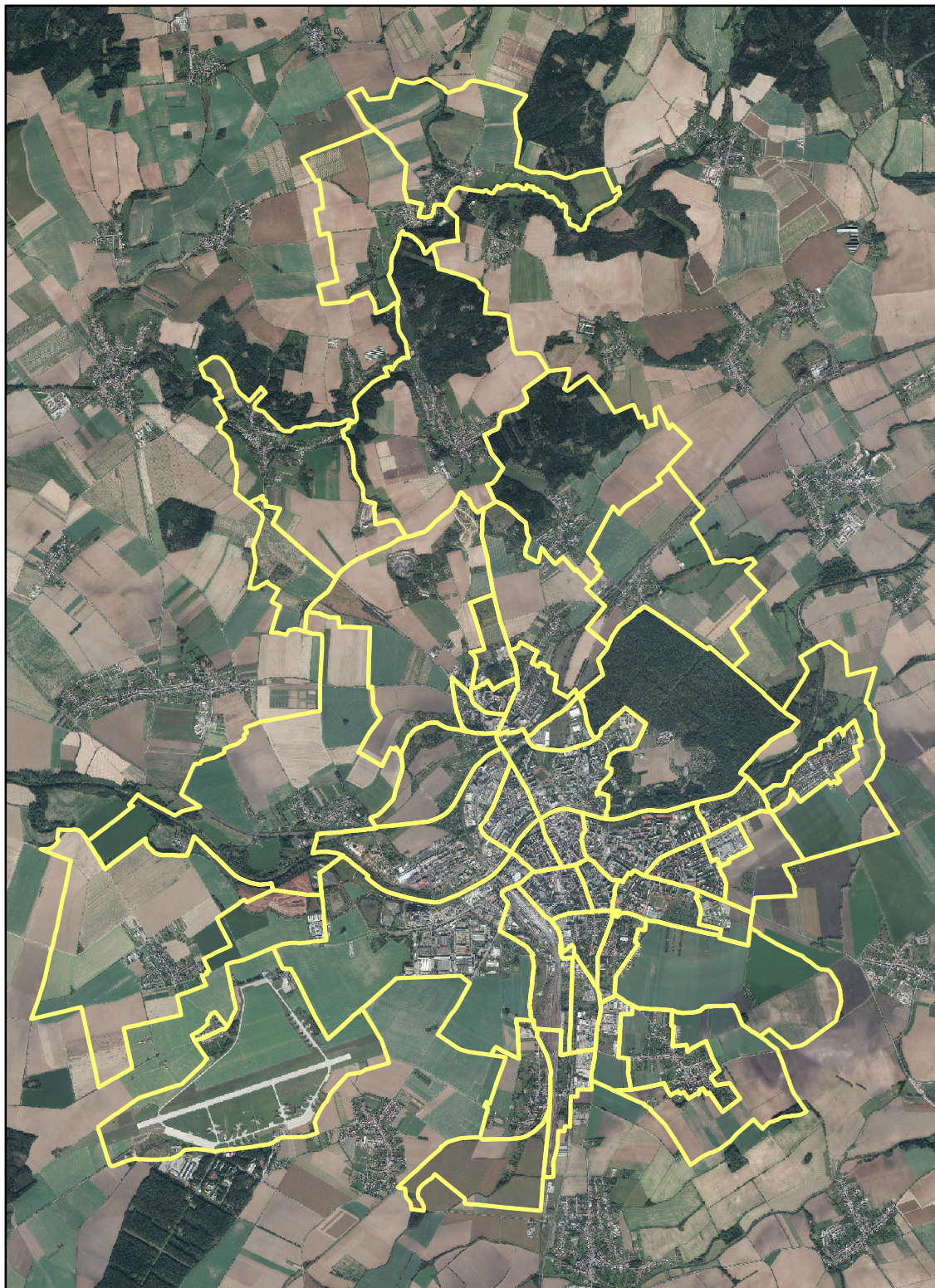
- do 10 tis. Kč
- 10 – 15 tis. Kč
- 15 – 20 tis. Kč
- 20 – 25 tis. Kč
- 25 – 30 tis. Kč
- 30 – 40 tis. Kč
- 40 – 50 tis. Kč
- více než 50 tis. Kč


35. Uveďte, prosím, kolik procent Vašich příjmů tvoří výdaje za bydlení (včetně doplňkových nákladů)?%

Další případné poznámky:

Profil respondenta

VYUŽITÍ PLOCH NA ÚZEMÍ MĚSTA PŘEROVA



 základní sídelní jednotky města Přerova
k 1. 1. 2012

0

4 km



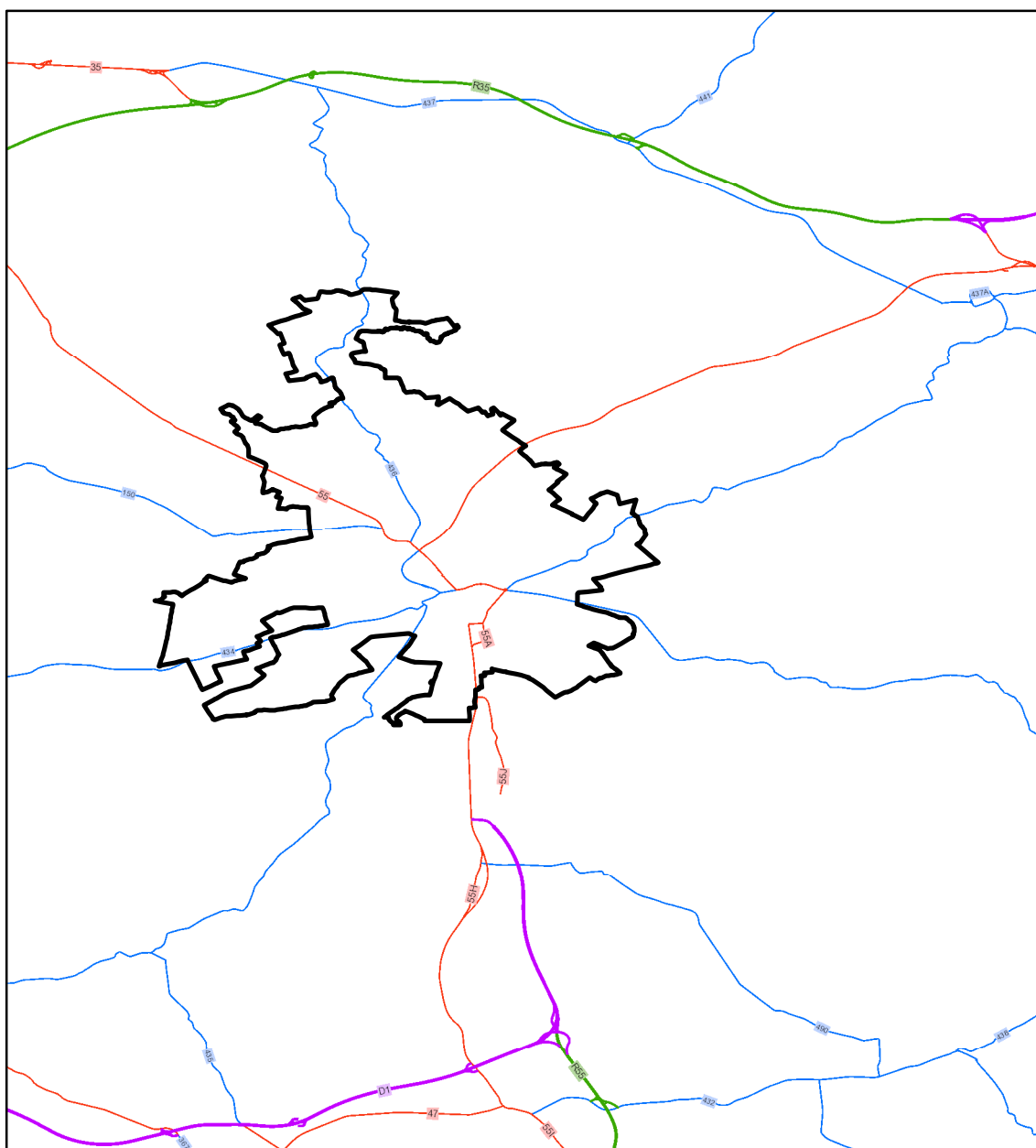
Zdroj dat: Ortofotomapa WMS server ČÚZK, Katedra geografie PŘF UPOL
Souřadnicový systém JTSK Krovak_easth_north. Vytvořeno v programu ArcGIS 10.1.






Bc. Veronika DOHNALOVÁ
Regionální geografie
Olomouc 2013

SILNIČNÍ DOPRAVNÍ SÍŤ

na území města Přerova

k 1. 1. 2013



-  dálnice
-  rychlostní silnice
-  silnice I.třídy
-  silnice II.třídy
-  hranice města Přerova

0 10 km



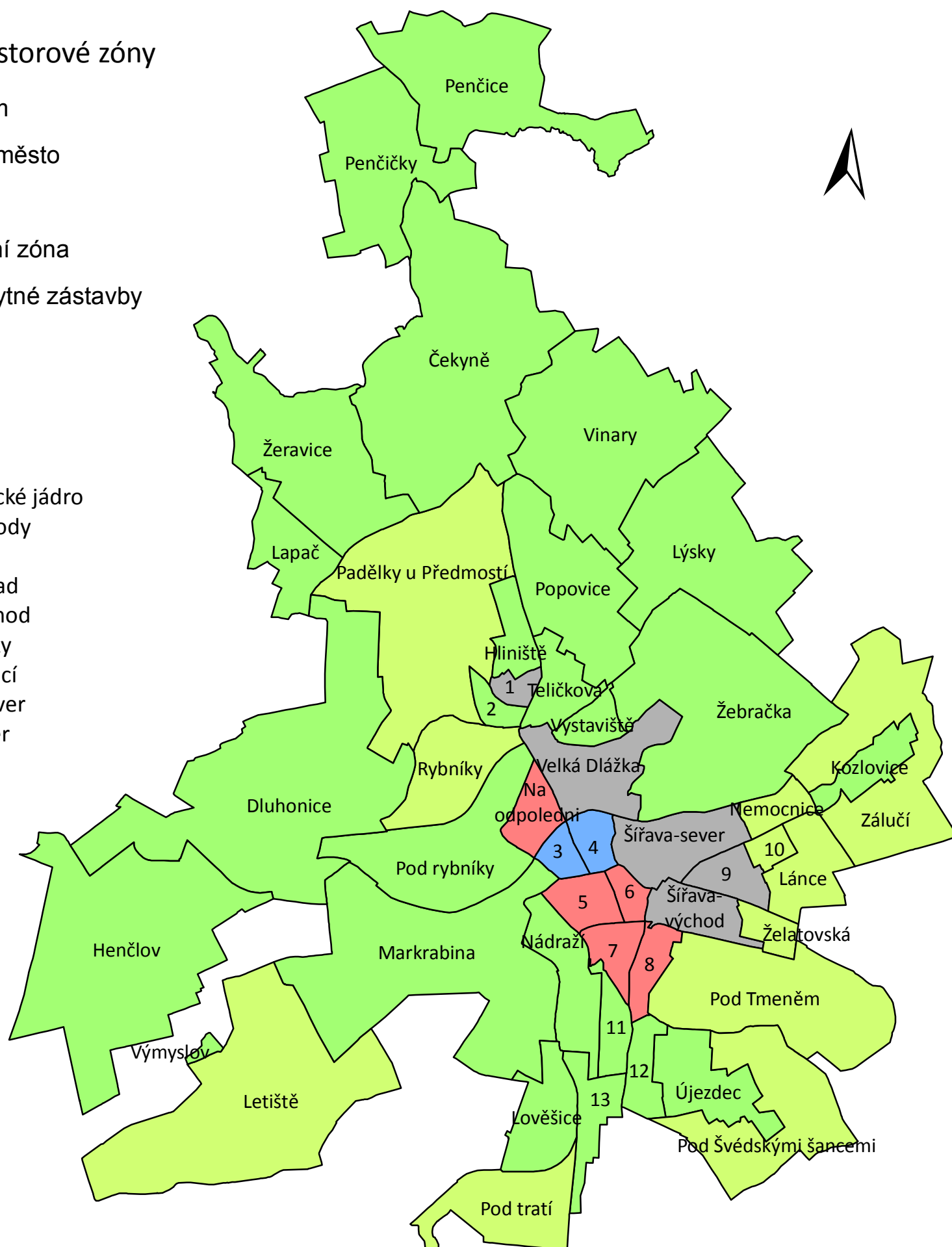
FUNKČNĚ-PROSTOROVÉ ZÓNY MĚSTA PŘEROVA

dle základních sídelních jednotek k 1. 1. 2012

Funkčně-prostorové zóny

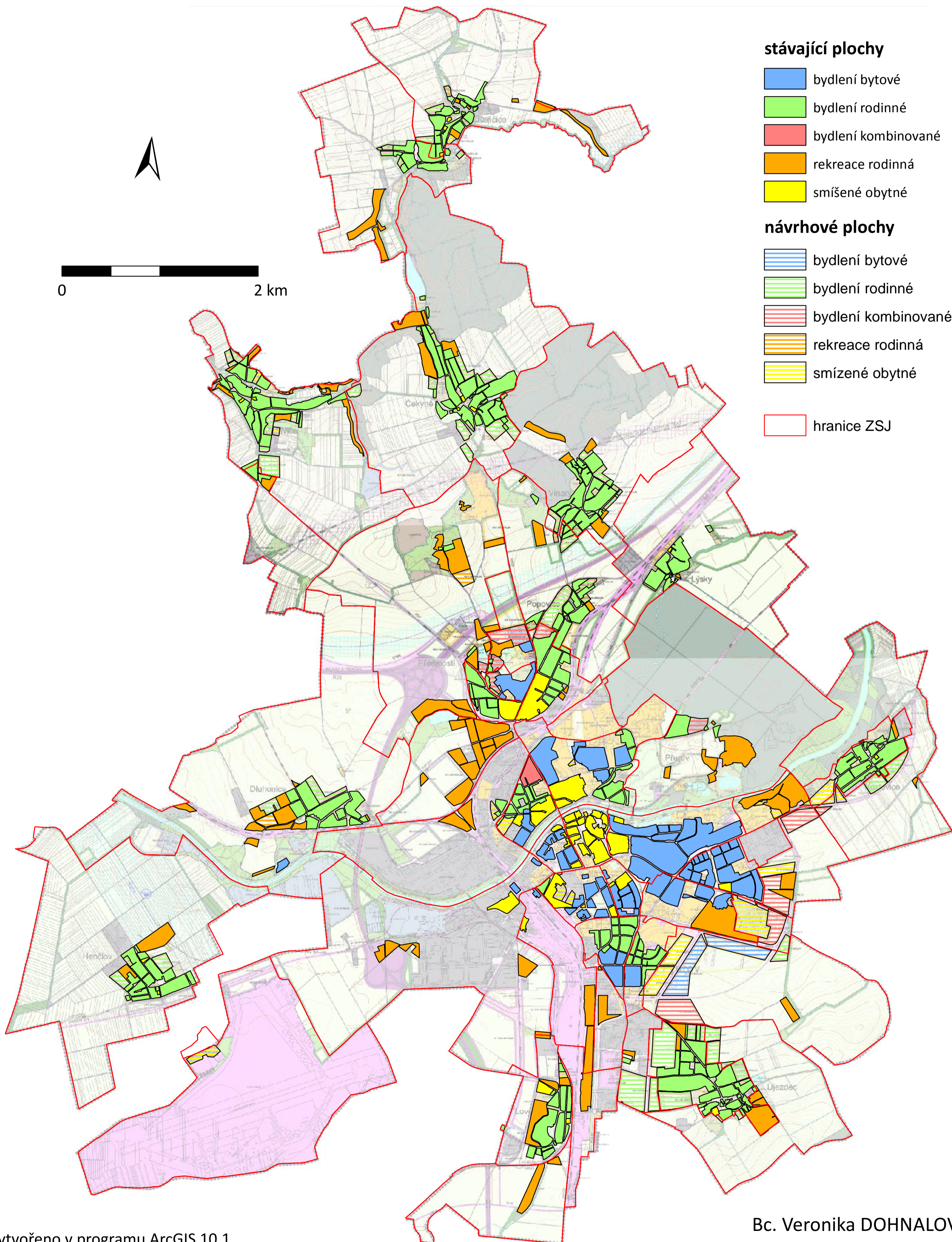
- centrum
- vnitřní město
- sídliště
- periferní zóna
- bez obytné zástavby

- 1 Hranická
- 2 Olomoucká
- 3 Josefa Čapka
- 4 Přerov-historické jádro
- 5 Náměstí Svobody
- 6 Šířava-jih
- 7 Jižní čtvrť-západ
- 8 Jižní čtvrť-východ
- 9 Náměstí Optiky
- 10 Pod nemocnicí
- 11 U nádraží-sever
- 12 Újezdec-sever
- 13 U nádraží-jih



BYTOVÁ ZÁSTAVBA VE MĚSTĚ PŘEROVĚ

k 7. 10. 2009



Vytvořeno v programu ArcGIS 10.1.

Podkladová data: Územní plán města Přerova.

Zdroj dat: Oddělení územního plánování MMR; Katedra geografie PŘF UPOL

Bc. Veronika DOHNALOVÁ
Regionální geografie
Olomouc 2013