

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2008

Bc. Markéta Škopová

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky

Studijní program: 6208N Ekonomika a management

Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku

Aktivita stavebnictví v Jihočeském kraji

Vedoucí diplomové práce

Ing. Tomáš Volek, Ph.D.

Autor

Bc. Markéta Škopová

2008

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Markéta ŠKOPOVÁ**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**

Název tématu: **Aktivita stavebnictví v Jihočeském kraji**

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

Cíl práce:

Zhodnotit aktivitu stavebnictví v Jihočeském kraji.

Osnova:

1. Základní vymezení pojmů týkajících se daného tématu.
2. Stavebnictví v České republice.
3. Analýza stavebnictví v Jihočeském kraji se zaměřením na výstavbu domů a bytů.
4. Realitní trh v Jihočeském kraji.
5. Hlavní faktory ovlivňující stavební práce v regionu.
6. Celkové zhodnocení stavebnictví v Jihočeském kraji a odhad jeho směřování do budoucna.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

50 - 60 stran

Forma zpracování diplomové práce:

tištěná

Seznam odborné literatury:

Valach, J.: Investiční rozhodování a dlouhodobé rozhodování. Ekopress, 2005.

Liška, V.: Makroekonomie. Praha, Professional Publishing 2004.

Mankiw, G.: Zásady ekonomie. Praha, Grada Publishing 1999.

Srholec, M.: Přímé zahraniční investice v České republice: teorie a praxe v mezinárodním rovnání. Praha, Linde 2004.

Synek, M. a kol.: Manažerská ekonomika. Grada Publishing, 2003.

Faltová Leitmanová, I.: Ekonomický rozvoj Jihočeského kraje. Praha, ČVUT 2004.

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Tomáš Volek, Ph.D.

Katedra ekonomiky

Datum zadání diplomové práce:

10. ledna 2007

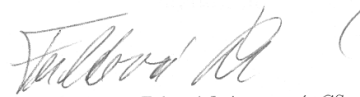
Termín odevzdání diplomové práce:

15. dubna 2008


prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.

děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (1)
370 05 České Budějovice


doc. Ing. Ivana Faltová Leitmanová, CSc.

vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 14. března 2007

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Aktivita stavebnictví v Jihočeském kraji vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v přehledu použité literatury.

V Praze dne 11. 09. 2008

Markéta Škopová

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala Ing. Tomáši Volkovi, Ph.D. za vedení této diplomové práce a cenné rady při jejím vypracování.

OBSAH

Obsah	10
1. Úvod	12
2. Teoretická část: Literární rešerše	13
2.1. Stavebnictví	13
2.1.1. Stavební výroba	15
2.1.2. Rozdělení stavební výroby	17
2.1.4. Ceny nemovitostí	18
2.1.5. Zaměstnanci a mzdy	19
2.2. Financování bydlení	20
3. Metodika, dílčí cíle	23
4. Stavebnictví v České republice	25
4.1. Stavební výroba	25
.....	27
4.2. Stavební povolení a hodnota staveb	28
4.3. Bytová výstavba v České republice	30
4.4. Zaměstnanci	33
4.5. Zhodnocení stavebnictví v České republice	35
5. Analýza stavebnictví v Jihočeském kraji se zaměřením na výstavbu domů a bytů	40
5.1. Stručná charakteristika Jihočeského kraje	40
5.1.1. Obyvatelstvo	42
5.1.2. Přírodní zdroje, zemědělství	42
Zdroj: Český úřad zeměměřičský a katastrální	44
5.1.3. Průmysl	44
5.1.4. Zaměstnanci	45
5.1.5. Vzdělání	45

5.2. Stavebnictví	46
5.2.1. Stavební výroba v Jihočeském kraji	46
5.2.2. Struktura stavební výroby v Jihočeském kraji	50
Je zde vidět, že se struktura příliš neliší. V Jihočeském kraji je o něco vyšší podíl na vodohospodářských pracích, což je dáno charakteristikou kraje. Také je zde vyšší podíl inženýrských staveb, což je potěšující zejména vzhledem k celkem nízké kvalitě silnic v Jihočeském kraji. Naopak nevýrobní budovy mají ve struktuře Jihočeského kraje nižší podíl než v České republice.	51
5.2.3. Bytová výstavba v Jihočeském kraji.....	52
5.2.4. Některé významné stavební projekty	55
5.2.5. Brownfields	60
5.2.6. Specifika Jihočeského kraje související se stavebnictvím.....	66
6. Realitní trh	67
6.1. Realitní trh v Jihočeském kraji	71
6.1.1. Tržní ceny bytů ve vybraných městech Jihočeského kraje	71
6.1.2. Ceny, poptávka a trend na trhu s byty v Jihočeském kraji	73
7. Hlavní faktory ovlivňující stavební práce v regionu	75
7.1. Pozitivní faktory.....	75
7.2. Negativní faktory	76
8. Závěr: Celkové zhodnocení stavebnictví v Jihočeském kraji a odhad jeho směřování do budoucna	78
9. Summary	81
10. Přehled použité literatury	82
Knížní zdroje	82
Internetové zdroje	83

1. Úvod

Diplomová práce na téma „Aktivita stavebnictví v Jihočeském kraji“ je zaměřena na stav a porovnání aktivity stavebnictví jako jednoho z důležitých odvětví hospodářství a je zejména orientována na výstavbu bytů a domů. Cílem práce je zhodnotit toto odvětví jak v časové řadě, tak i v porovnání s celou Českou republikou nebo ostatními kraji. Dalším cílem je na základě zjištěných skutečností odhadnout vývoj stavebnictví v Jihočeském kraji do budoucna.

Toto téma jsem si vybrala mimo jiné proto, že jsem několik let pracovala v realitní kanceláři a téma stavební výstavby, zejména bytů a domů, je mi blízké. Je nepochybné, že stavby bytů a domů zajímají každého, neboť bydlení je jednou ze základních potřeb člověka.

Stavebnictví také ovlivňuje naše životní okolí a podmínky ekonomické situace a rozvoje každého regionu. Ať už je to již zmiňovaná výstavba bytů a domů nebo například dopravní či průmyslové stavby.

Teoretická část práce je věnována jak vysvětlení pojmů zde užitých, tak teoretickým poznatkům z odvětví stavebnictví.

Praktická část mapuje (zejména za použití statistických dat) stav a vývoj stavebnictví za posledních několik let jak v České republice, tak v Jihočeském kraji. Důležité je také srovnání odvětví stavebnictví v Jihočeském kraji s Českou republikou. Práce je zaměřena hlavně na jednu část stavebnictví, a to na výstavbu bytů a domů. Proto je v praktické části také analýza realitního trhu, cen a financování bydlení v České republice a v Jihočeském kraji.

Na základě poznatků z praktické části diplomové práce je také možné odhadnout směřování stavebnictví v Jihočeském kraji do budoucna.

2. Teoretická část: Literární rešerše

2.1. Stavebnictví

Podle definice Českého statistického úřadu (dále jen „ČSÚ“) jsou do odvětví **stavebnictví** zařazeny podnikatelské subjekty se sídlem na příslušném území, které mají převažující činnost stavební (dříve Odvětvová klasifikace ekonomických činností (OKEČ) 45 nebo nově CZ-NACE Sekce F). Zde uvádím tabulku č. 1 Klasifikaci ekonomických činností (CZ-NACE), která nahradila klasifikaci OKEČ od 1. 1. 2008. Oproti jednomu oddílu (45 Stavebnictví), jehož struktura byla založena procesu výstavby, jsou nyní tři (41 Výstavba budov, 42 Inženýrské stavitelství, 43 Specializované stavební činnosti), jež se váží spíše k účelu a typu stavby **(18)**.

V příloze č. 1 je potom obsáhlejší popis platné Klasifikace ekonomických činností (CZ-NACE), sekce F - Stavebnictví. Zkratka NACE je odvozena z francouzského názvu „Nomenclature générale des Activités économiques dans les Communautés Européennes“.

Tabulka 1: Členění sekce stavebnictví dle Klasifikace ekonomických činností (CZ-NACE)

SEKCE F - STAVEBNICTVÍ			
41			Výstavba budov
	41.1		Developerská činnost
		41.10	Developerská činnost
	41.2		Výstavba bytových a nebytových budov
		41.20	Výstavba bytových a nebytových budov
		41.20.1	Výstavba bytových budov
		41.20.2	Výstavba nebytových budov
42			Inženýrské stavitelství
	42.1		Výstavba silnic a železnic
		42.11	Výstavba silnic a dálnic
		42.12	Výstavba železnic a podzemních drah
		42.13	Výstavba mostů a tunelů
	42.2		Výstavba inženýrských sítí
		42.21	Výstavba inženýrských sítí pro kapaliny a plyny
		42.21.1	Výstavba inženýrských sítí pro kapaliny

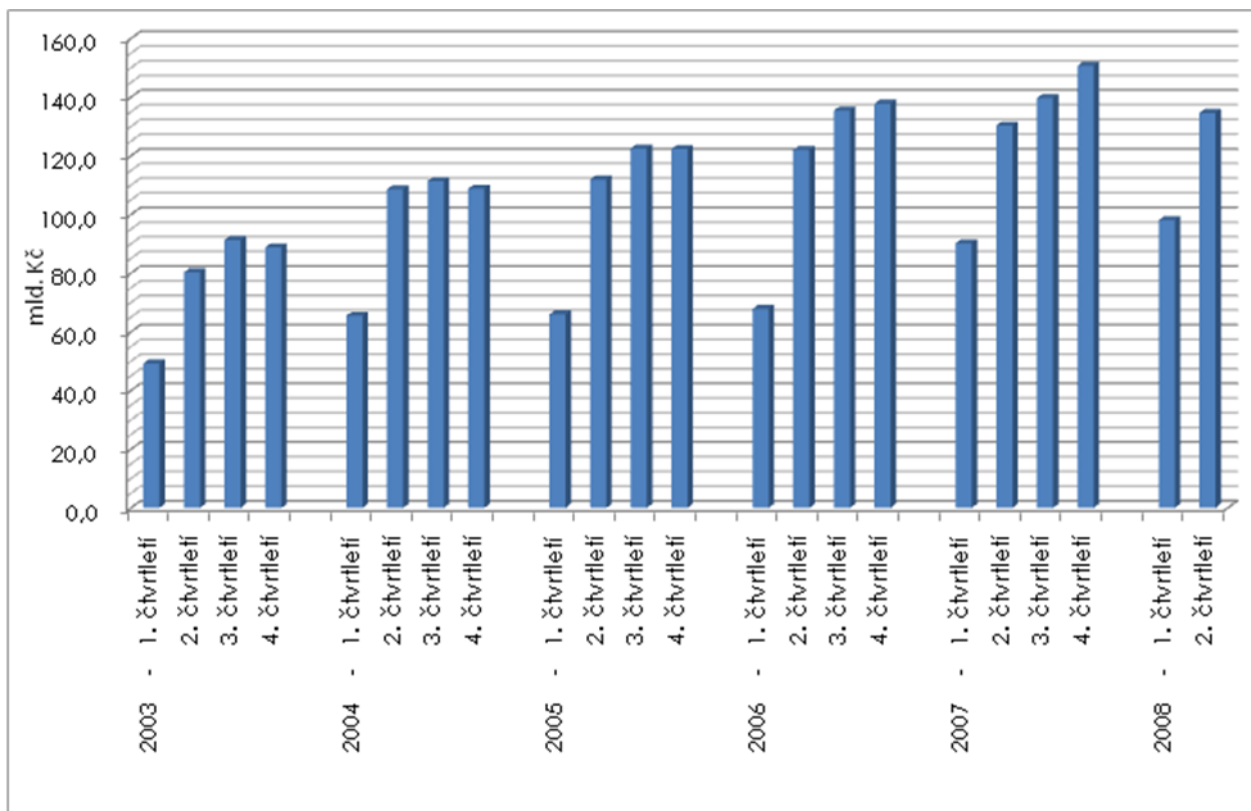
		42.21.2	Výstavba inženýrských sítí pro plyn
		42.22	Výstavba inženýrských sítí pro elektřinu a telekomunikace
	42.9		Výstavba ostatních staveb
		42.91	Výstavba vodních děl
		42.99	Výstavba ostatních staveb
43			Specializované stavební činnosti
	43.1		Demolice a příprava stavenišť
		43.11	Demolice
		43.12	Příprava stavenišť
		43.13	Průzkumné vrtné práce
	43.2		Elektroinstalační, instalatérské a ostatní stavebně instalační práce
		43.21	Elektrické instalace
		43.22	Instalace vody, odpadu, plynu, topení a klimatizace
		43.29	Ostatní stavební instalace
	43.3		Kompletační a dokončovací práce
		43.31	Omítkářské práce
		43.32	Truhlářské práce
		43.33	Obkládání stěn a pokládání podlahových krytin
		43.34	Sklenářské, malířské a natěračské práce
		43.34.1	Sklenářské práce
		43.34.2	Malířské a natěračské práce
		43.39	Ostatní kompletační a dokončovací práce
	43.9		Ostatní specializované stavební činnosti
		43.91	Pokryvačské práce
		43.99	Ostatní specializované stavební činnosti n.
		43.99.1	Montáž a demontáž lešení a bednění
		43.99.9	Jiné specializované stavební činnosti n.

Zdroj: Český statistický úřad

Stavebnictví zahrnuje budovy a infrastrukturu (například dálnice). Stavební práce stimulují HDP a vytvářejí základ pro možný budoucí ekonomický růst. Nové továrny, silnice, letiště a podobně se totiž po svém dokončení stanou zdrojem dalšího růstu produkce a blahobytu. Stavebnictví je proto též významným indikátorem celkového stavu hospodářství a jeho dalšího vývoje (19).

Stavebnictví má velmi výrazný sezónní a cyklický charakter, neboť například v prvním čtvrtletí roku, kam spadají dva nejchladnější měsíce, leden a únor, je objem stavebních prací pochopitelně nejnižší z celého roku **(19)**. To dokazuje následující graf, kde je uvedena stavební výroba v ČR po jednotlivých čtvrtletích.

Graf 1: Stavební výroba v České republice v mld. Kč (běžné ceny) v jednotlivých čtvrtletích



Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty

2.1.1. Stavební výroba

Stavební výroba (produkce) zahrnuje stavební práce prováděné podniky s převažující stavební činností. Patří sem podniky s 20 a více zaměstnanci, za které se údaje zjišťují výkazy a podniky do 19 zaměstnanců včetně a fyzické osoby podnikající s živnostenským oprávněním, za které se provádí odhad stavebních prací. **Stavební výroba** se udává se většinou v mil. Kč a udává hodnotu prací na výstavbě, přestavbě, rozšíření, obnově, opravách

a údržbě stálých i dočasných budov a staveb. Zahrnují se sem i montážní práce stavebních konstrukcí a hodnota zabudovaného materiálu a konstrukcí **(19)**.

Stavební výroba patří do skupiny tzv. předstihových ukazatelů, které nám mohou ledacos napovědět o tom, jak se bude dále vyvíjet výroba, investice a ekonomika jako celek. Údaje o počtu stavebních povolení či zahájených staveb patří taktéž k ukazatelům se schopností predikovat vývojové trendy **(19)**.

Stavební práce provedené podle dodavatelských smluv (hodnota „S“) představují celkovou hodnotu výkonů ze stavební činnosti a z přijatých poddodávek prací od jiných organizací. Nepatří sem poddodávky pro jiné dodavatele stavebních prací ani dodávky prací realizované mezi závodovými jednotkami vlastní organizace. Vykazují se bez daně z přidané hodnoty. Stavební práce se člení na S v tuzemsku a S v zahraničí **(19)**.

Základní stavební výroba (stavební práce provedené vlastními pracovníky) představuje objem prací, které organizace provedla pracovníky zahrnutými do svého evidenčního počtu (vč. produktivní práce učňů) a objem stavebních prací na vlastním hmotném investičním majetku **(19)**.

Předpokládaná hodnota staveb zahrnuje celkové náklady včetně technologie (v běžných cenách) vynaložené na přípravu, realizaci a uvedení stavby do provozu **(19)**.

2.1.2. Rozdělení stavební výroby

Dle zaměření výstavby dělíme stavební výrobu na následující:

- **bytové budovy** – do této kategorie patří bytové domy (domy převážně určené k bydlení)
- **nebytové budovy nevýrobní** - všechny nebytové nevýrobní budovy, tj. budovy léčebné, školské, administrativní (vč. administrativních budov pro výrobní, zemědělské, obchodní a jiné podniky) aj.
- **nebytové budovy výrobní** - všechny nebytové výrobní budovy (pro zemědělství, průmysl, obchod, dopravu, spoje atd.)
- **inženýrské stavby**
- **vodohospodářské stavby**

Pro klasifikování stavební výroby se používají statistické klasifikace harmonizované s Evropskou unií **(14)**. Klasifikace stavebních děl (CZ-CC) tvoří přílohu č. 2 této diplomové práce.

Já se budu nejvíce koncentrovat na bytovou výstavbu. Ta tvoří důležitou součást stavebnictví. Pravidelně prováděná šetření zachycující stavební výrobu v České republice umožňují spolu s výsledky Sčítání lidu, domů a bytů 2001 získat velmi podrobný přehled o stavu domovního i bytového fondu v České republice, a usnadnit tak rovněž návrhy na řešení problémů spojených s bytovou výstavbou a s problematikou bydlení vůbec **(19)**.

Bytová výstavba je taková výstavba (včetně nástaveb, vestaveb a přístaveb), kterou vznikají nové byty (všemi formami výstavby). Nejsou do ní zahrnuty byty vzniklé změnou účelu užívání bez stavebních úprav. V počtech bytů jsou zahrnuty byty na stavbách pro bydlení i mimo ně.

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou svému účelu sloužit

jako samostatné bytové jednotky. **Stavby pro bydlení** jsou bytové domy, u nichž převažuje funkce bydlení a rodinné domy.

Byty zahájené jsou takové, jejichž výstavba byla ve sledovaném období zahájena podle zápisu ve stavebním deníku, a to bez ohledu na to, zda tyto byty byly ve sledovaném období dokončeny či nikoliv.

Byty dokončené jsou ty byty, na které ve sledovaném období nabyla právní moci vydaná kolaudační rozhodnutí.

Byty rozestavěné jsou byty, jejichž výstavba byla zahájena (bez ohledu na to, zda ve sledovaném roce nebo v letech předchozích), ale nebyla do konce sledovaného období dokončena.

Obytnou plochou bytu se rozumí podlahová plocha obytných místností. Za obytnou místnost se považuje přímo osvětlená a přímo větratelná místnost o podlahové ploše alespoň 8 m², kterou lze přímo nebo nepřímo vytápět a je určena k celoročnímu bydlení.

Údaje o **stavebních povoleních** jsou zpracovány na základě výkazů předkládaných jednotlivými stavebními úřady. Stavební povolení je ve smyslu § 66 zákona č. 83/1998 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), stanovení závazných podmínek pro provedení a užívání stavby **(19)**.

2.1.4. Ceny nemovitostí

ČSÚ čerpá údaje o **cenách vybraných druhů nemovitostí** z dat Ministerstva financí ČR. Zdrojem jsou přiznání k dani z převodu nemovitostí, která jsou povinni podávat vlastníci (prodejci) nemovitostí příslušným finančním úřadům po převzetí zaregistrované kupní smlouvy od katastrálního úřadu **(19)**.

Tržní ceny bytů v České republice mapuje Institut regionálních informací, s.r.o. (IRI), ve spolupráci se zpravodajským serverem iDNES **(23)**.

2.1.5. Zaměstnanci a mzdy

Do **evidenčního počtu zaměstnanců** se zahrnují všichni stálí i dočasní zaměstnanci, kteří jsou v pracovním poměru k vykazující jednotce (avšak zejména bez žen na mateřské dovolené a další mateřské dovolené, osob ve výkonu vojenské služby, učňů a studentů na provozní praxi), a to bez ohledu na to, jakou činnost vykonávají.

Manuálně pracující (dělníci) na stavebních pracích provádějí přímo stavební práce nebo stavební činnost podniku zabezpečují (např. manuálně pracující dopravy či ve skladech vykonávající práce plně nebo převážně pro stavební činnost podniku). Do manuálně pracujících (dělníků) na stavebních pracích patří zaměstnanci zařazení v Klasifikaci zaměstnání do tříd 71, 72, 81, 83 a 93, kteří pracují ve stavební činnosti podniku. Tato klasifikace je připojena jako příloha č. 3.

Mzdy zaměstnanců a manuálně pracujících jsou hrubé nominální mzdy osob, které jsou v pracovním poměru k vykazující jednotce **(19)**.

2.2. Financování bydlení

Jelikož jsem se rozhodla pro zaměření diplomové práce na stavebnictví z hlediska výstavby bytů a domů, je potřeba také zmapovat realitní trh na území Jižních Čech a realitní kanceláře zaměřující se na prodej nově vystavěných bytů a domů. S tím také souvisí **financování bydlení**. V zásadě jsou možnosti financování bydlení pro domácnosti následující:

1. Vlastní prostředky – zde je to jednoduché – subjekt kupuje nemovitost (byt, dům) za vlastní peníze, které má k dispozici.

2. Hypotéka – hypoteční úvěr poskytují banky a jedná se o dlouhodobou půjčku většího objemu peněz především na pořízení bydlení. Od klasické půjčky se liší tím, že je zde celkem nízký úrok. Na druhou stranu bývá u tohoto úvěru celkem dlouhá doba splácení. Použití peněz z tohoto úvěru je tzv. účelové – lze jej použít na pořízení bydlení.

Banka má jako záruku pořizovanou nemovitost (tzv. zástavní právo), kterou při nesplácení úvěru použije k prodeji a pokrytí svých pohledávek. Typy hypoték rozlišujeme v zásadě 3:

- Standardní – banka půjčuje méně, než je hodnota nemovitosti, zbytek musí kupec zaplatit z vlastních prostředků. Procentuelně se pohybují tyto standardní hypotéky mezi 70 a 90 %. Banka v tomto případě má v zástavě nemovitost větší hodnoty, než kterou půjčuje.
- Stoprocentní – jak z názvu vyplývá, banka poskytne hypotéku v plné výši hodnoty nemovitosti. Vhodné je to zejména pro ty, kteří nemají vlastní prostředky. Oproti standardní hypotéce je zde vyšší úrok.
- Americká – není to klasická hypotéka, ale spíše neúčelový úvěr, za který bance ručíme opět nemovitostí – peníze však můžeme použít na cokoli – tedy nejen na bydlení. Nevýhodou je celkem vysoký úrok, výhodou možnost mimořádných splátek bez penalizace.

K hypotékám patří tak daňové úlevy od státu. Úroky zaplacené v daném roce se odečítají až do výše 300 000 Kč za rok od zdanitelného základu.

Další podpora státu spojená s hypotékami je určena lidem mladším 36 let a směřuje na starší bydlení. Jedná se o tzv. úrokovou dotaci. Výše této dotace se odvíjí od průměrné výše sazeb hypotečních úvěrů v předchozím roce. Úroková dotace platí po dobu fixace a je poskytována ve výši dle následující tabulky. Žadatelé však musí splňovat dosti specifické podmínky dané nařízením vlády č. 249/202 Sb **(15)**.

Tabulka 2: Úroková dotace

Průměrná úroková sazba nově poskytnutých hypotečních úvěrů v předchozím roce	Výše dotace
8 % a více	4%
7 - 8 %	3%
6 - 7 %	2%
5 - 6 %	1%
méně než 5 %	0%

Zdroj: Vichnarová, L., Nováková, J., strana 23

Tato dotace od svého zavedení do 31. ledna 2003 činila 3 procentní body, od té doby každoročně o jeden procentní bod klesla. Od 1. 2. 2005 je nulová - a pobírají ji pouze žadatelé z dřívějších dob. Dle informací Ministerstva pro místní rozvoj byla průměrná sazba úroku za rok 2007 a 2006 nižší než 5 %, čili tato podpora nebyla v roce 2007 poskytnuta a ani nebude poskytnuta v roce 2008 **(25)**.

3. Stavební spoření – jedná se o smlouvu se stavební spořitelnou, kde se zájemce zavazuje ukládat pravidelně určité částky dle parametrů smlouvy. Stát k tomu přidává tzv. státní podporu. Ta se v průběhu času měnila, v současné době je to maximálně 3 000 Kč za rok při ročním vkladu ve výši 20 000 Kč. Při sjednávání smlouvy o stavebním spoření je důležitá volba cílové částky. Spořicí cyklus trvá 6 let, ukládat je možné libovolné částky, od kterých se potom odvíjí

jak státní podpora, tak úroky z vkladů. Po šesti letech je možné naspořené peníze použít na cokoliv. Pokud nemůžeme tak dlouho čekat, je možné využít dva typy **úvěrů ze stavebního spoření**:

- **Řádný** – je potřeba mít naspořeno 30-40 % cílové částky (liší se u jednotlivých stavebních spořitelen). Zbytek nám pak půjčí spořitelna. Pouze tato podmínka však nestačí, každá stavební spořitelna dle svého interního systému půjčuje až od dosažení určitého „hodnotícího čísla“. Doba splatnosti a úroky tohoto úvěru záleží na smlouvě, kterou jsme uzavřeli. Na rozdíl od hypoték, kde se může výše úroků během doby splácení měnit, zde je neměnná a navíc může činit nejvíce o tři procentní body více než úrok z vkladů.
- **Překlenovací** – úvěr, který je určený těm, kdo potřebují čerpat peníze ještě před splněním podmínek pro řádný úvěr. Nevýhodou je, že platíme úroky z celé cílové částky, nejen z půjčených peněz, a také to, že musíme dospořovat.

Do určité výše úvěru (většinou do 300 000 Kč) není potřeba zajištění, pro vyšší úvěr je třeba zajištění ručitelem/ručiteli nebo zástavou nemovitosti.

Stavebního spoření se stejně jako hypoték týkají daňové úlevy **(25)**.

4. Státní půjčky – vzhledem k tomu, že stát podporuje bydlení mladých lidí, nabízí státní půjčky na pořízení vlastního bydlení. Výhodou je velmi nízký úrok, nevýhodou pak většinou nízká výše úvěru (do 300 000 Kč) a specifické podmínky, které musí žadatel splnit.

V praktické části diplomové práce v kapitole o realitním trhu je nastíněn vývoj hypoték a stavebního spoření v České republice a Jihočeském kraji.

3. Metodika, dílčí cíle

Jak jsem již uvedla, cílem mé práce je zanalyzovat jedno odvětví ekonomiky v Jihočeském kraji, a sice stavebnictví se zaměřením na bytovou výstavbu.

Dílčí cíle jsem si vytyčila následující:

- Analýza stavebnictví v České republice
- Analýza bytové výstavby v České republice
- Analýza stavebnictví v Jihočeském kraji
- Analýza bytové výstavby v Jihočeském kraji
- Trh s byty – vývoj cen v České republice a v Jihočeském kraji, tržní ceny bytů v Jihočeském kraji
- Porovnání vývoje ve stavebnictví a bytové výstavbě mezi Českou republikou a Jihočeským krajem

Vlastní zpracování diplomové práce probíhalo podle těchto zvolených dílčích cílů. V nich jde o analýzu odvětví stavebnictví, bytové výstavby a trhu s byty. Proto jsou nejčastějším podkladem zejména údaje Českého statistického úřadu. Tyto údaje jsou dostupné jak v tištěné podobě (například Statistické ročenky), tak většina z nich i na webových stránkách Českého statistického úřadu (<http://www.czso.cz/>). Dalším zdrojem například o konkrétních stavebních projektech a nevyužívaných územích (tzv. brownfields) jsou webové stránky Krajského úřadu Jihočeského kraje. Tento zdroj je využit pro analýzu stavebnictví v Jihočeském kraji a možnému směřování do budoucna.

Materiály uveřejněné např. Ministerstvem průmyslu a obchodu, Ministerstvem pro místní rozvoj či Ministerstvem financí poskytují mimo jiné údaje o stavebnictví, stavebních hmotách, hypotékách, stavebním spoření, atd.

Informace z denního tisku (ať již v papírové podobě nebo na jejich internetových portálech) slouží jako zdroj k analýze cen bydlení v České republice a v Jihočeském kraji.

Metodou srovnání lze popsat stav a vývoj ve stavebnictví . Proto jsou v práci uváděna srovnání vývoje v čase a také srovnání mezi Českou republikou a Jihočeským krajem. Na těchto údajích je možné pozorovat stavebnictví, bytovou výstavbu a trh s byty v regionu Jihočeského kraje vůči celé České republice a vidět případné odchylky.

4. Stavebnictví v České republice

4.1. Stavební výroba

Stavební výroba je základním údajem pro stavebnictví. Zde uvádím tabulku s meziročním srovnáním v České republice. Tabulka dále uvádí údaje o vývoji počtu zaměstnanců a jejich průměrné mzdy.

Tabulka 3: Vývoj stavební výroby v České republice

Rok	Stavební práce celkem v mil. Kč běžných cen	Meziroční indexy				index
		z běžných cen	ze stálých cen	průměrný počet zaměstnanců	průměrná měsíční mzda	
2002	311 172	105,2	102,5	101,8	106,4	2002/2001
2003	346 752	111,4	108,9	101,2	106,1	2003/2002
2004	394 305	113,8	109,7	103,4	106,2	2004/2003
2005	422 737	107,2	104,2	104,9	103,8	2005/2004
2006	463 060	109,5	106,6	100,3	107,3	2006/2005
2007	510 984	109,2	106,7	98,1	103,7	2007/2006
bazický index		164,2	141,6	108,0	130,1	2007/2002

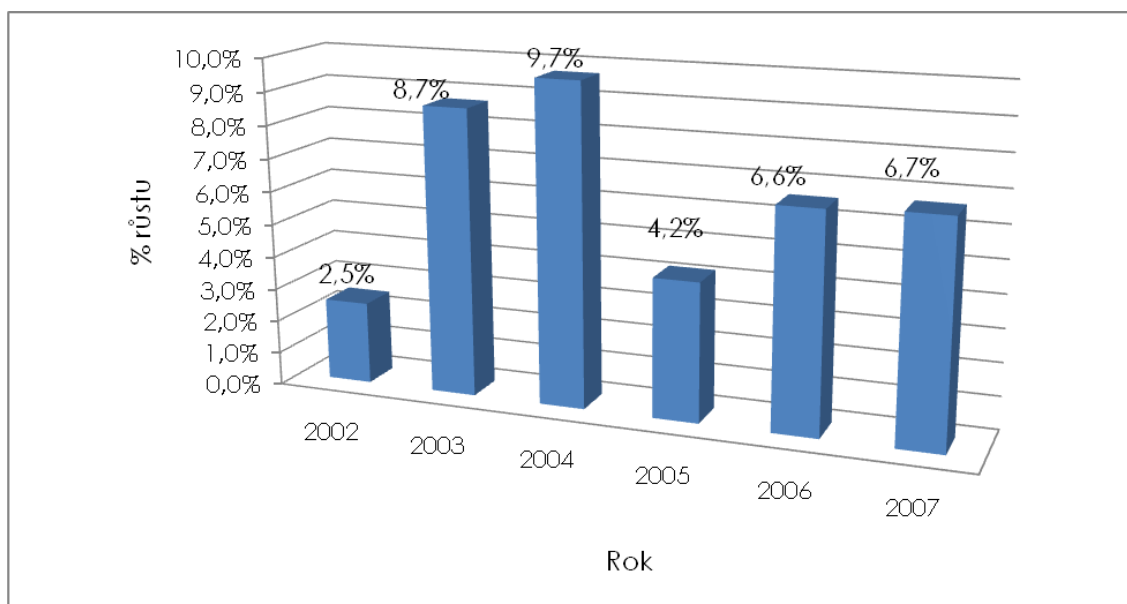
Zdroj: Český statistický úřad; vlastní výpočty

Jak je patrné, za posledních několik let stavební výroba velice utěšeně rostla. Zpočátku to tak bylo i s průměrným počtem zaměstnanců, v posledních dvou letech však tento údaj stagnuje. Koresponduje to s nejnovějšími zjištěními, že v sektoru stavebnictví chybí několik tisíc zejména kvalifikovaných dělníků. Částečně je možné (a už se to děje) tento nedostatek doplňovat zahraničními dělníky zejména z východní Evropy, ale i z Asie.

Jsou k dispozici i nejnovější čísla ukazující vývoj v **prvním pololetí roku 2008**. Za období od ledna do června 2008 byla stavební produkce v běžných cenách 232 695 mil. Kč. V meziročním srovnání je to o 5,5 % více než za první pololetí v roce 2007.

Pro lepší posouzení je třeba počítat stavební výrobu ve **stálých cenách**, což jsou průměrné ceny roku 2000. Tímto způsobem se také uveřejňuje vývoj různých odvětví v tisku. **Za rok 2007**, jak je patrné z tabulky, byl nárůst stavebnictví 6,7 %. Motorem byly výstavba rekonstrukce a modernizace inženýrských staveb, především dálnic a železnic. Zde je pro lepší přehlednost graf vývoje za posledních několik let.

Graf 2: Procenta růstu stavební výroby v České republice 2002 - 2007



Zdroj: Český statistický úřad – data z tabulky 3

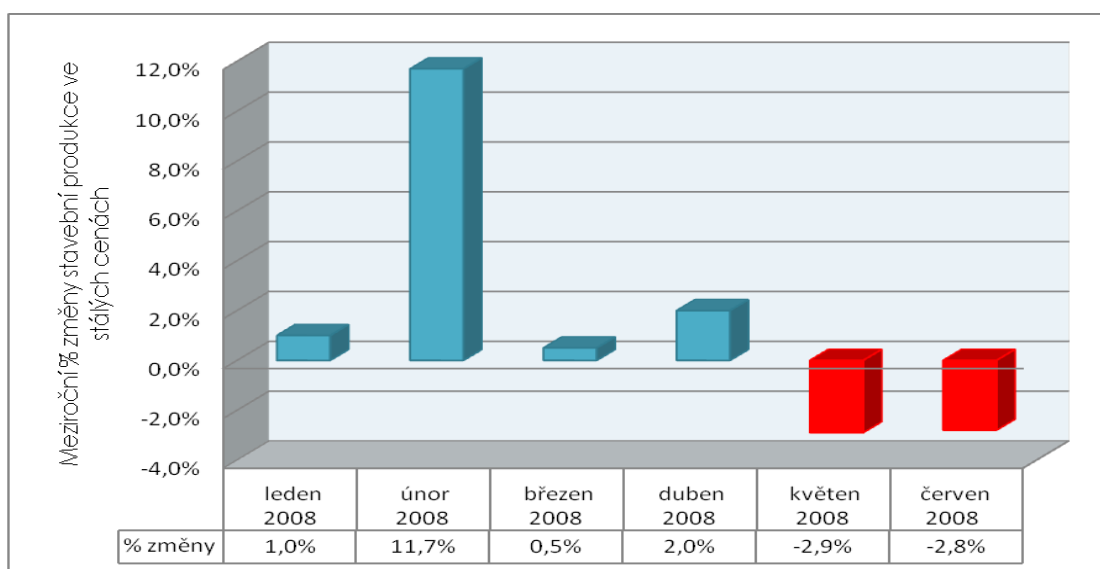
V 1. čtvrtletí 2008 byl vývoj ve stavebnictví ovlivněn příznivými klimatickými podmínkami a uvolněním financí zejména do silniční, dálniční a železniční infrastruktury. To umožnilo stavbařům provádět bez většího omezení veškeré stavební práce. Celková **stavební produkce** v 1. čtvrtletí 2008 ve výši 98 119 mil. Kč meziročně **vzrostla ve stálých cenách o 4,2 %**. Ve srovnání se stejným obdobím 2007 se zvýšily objemy stavebních prací téměř ve všech směrech výstavby, především vzrostla produkce u inženýrského stavitelství. Růst byl ovlivněn zejména pokračující výstavbou dálnic a silnic včetně rekonstrukcí a modernizací železničních tratí a jejich uzlů.

Celková stavební produkce ve 2. čtvrtletí 2008 ve výši 134 576 mil. Kč meziročně **klesla ve stálých cenách o 1,3 %**. Ve srovnání se stejným obdobím

2007 se snížily objemy stavebních prací u nové výstavby, rekonstrukcí a modernizací a to především u pozemního stavitelství. V ostatních směrech výstavby došlo k nárůstu.

Je zde tedy patrné, že v poslední době dochází v České republice k určitému **zpomalení tempa růstu ve stavebnictví**. I když za celé první pololetí je zde nárůst stavební produkce, v číslech za jednotlivé měsíce roku 2008 v meziročním srovnání ve stálých cenách je možné vidět určitý pokles.

Graf 3: Meziroční procenta růstu/poklesu stavební výroby v České republice leden – červen 2008



Zdroj: Český statistický úřad

4.2. Stavební povolení a hodnota staveb

Dalším důležitým ukazatelem v odvětví je **počet vydaných stavebních povolení** a také **hodnota staveb**.

Tabulka 4: Vývoj počtu vydaných stavebních povolení, orientačních hodnot staveb a počtu nových bytů v ČR v letech 2002 - 2007

Rok	Vydaná stavební povolení		Orientační hodnota		Nové byty		index
	počet	index	v mil. Kč	index	počet	index	
2002	140 822	94,4	242 212	102,5	35 097	119,3	2002/2001
2003	149 339	106,0	286 228	118,2	38 927	110,9	2003/2002
2004	153 622	102,9	315 072	110,1	39 944	102,6	2004/2003
2005	142 941	93,0	325 824	103,4	41 628	104,2	2005/2004
2006	135 391	94,7	360 945	110,8	43 747	105,1	2006/2005
2007	117 384	86,7	357 708	99,1	43 796	100,1	2007/2006
bazický index		83,4		147,7		124,8	2007/2002

Zdroj: Český statistický úřad; vlastní výpočty

Hodnota staveb se zvyšuje, počet nových bytů také, ovšem počet povolení je stále nižší, což by mohlo znamenat jednak určité zpoždění mezi vydaným povolením a dokončením stavby, ale také to, že projekty, které se staví, jsou větší, a například u bytových staveb na jedno povolení tedy připadá více bytů.

Také by to mohlo znamenat i to, že roste výstavba finančně nákladných staveb (zejména stavby v dopravní infrastruktuře a multifunkční stavby).

Nejnovější údaje za **leden až červen 2008** jsou následující: bylo vydáno celkem **59 153** stavebních povolení. V **1. čtvrtletí 2008** (26 329 stavebních povolení) byl meziroční **nárůst 1,2 %**. Výraznější vývoj pozorujeme v **2. čtvrtletí roku 2008**, kdy bylo vydáno 32 824 stavebních povolení, což je **o 14,4 % více** než ve 2. čtvrtletí 2007. Následující tabulka č. 5 ukazuje strukturu stavebních povolení. Nejvíce jich bylo vydáno na bytové budovy, největší meziroční nárůst pak zaznamenaly nebytové budovy a ostatní stavby. Vzhledem k tomu, že stavební povolení platí od jeho vydání 2 roky a stavba samotná trvá také nějakou dobu, projeví se to ve stavební výrobě až s určitým zpožděním.

Tabulka 5: Struktura stavebních povolení v České republice za 1. pololetí 2008

1. pololetí 2008	Počet stavebních povolení			Orientační hodnota		
	absolutně	Podíl v % na celku	meziroční index v %	absolutně v mil. Kč	Podíl v % na celku	meziroční index v %
Bytové budovy	23 719	40,10 %	102,5	59 161	29,92 %	114,9
Nebytové budovy	10 852	18,35 %	113,5	70 748	35,79 %	109,7
Stavby na ochranu životního prostředí	9 058	15,31 %	107,7	13 086	6,62 %	110,6
Ostatní stavby	15 524	26,24 %	114,2	54 700	27,67 %	136,7

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty

4.3. Bytová výstavba v České republice

Údaje o vývoji dokončených, zahájených a rozestavěných bytů v České republice za posledních několik let ukazuje následující tabulka.

Tabulka 6: Bytová výstavba v České republice v letech 2003 - 2008

Období		Dokončené byty		Zahájené byty ²⁾		Rozestavěné byty ¹⁾	
		absolutně	index	absolutně	index	absolutně	index
2003	CELKEM	27 127	99,4	36 496	108,6	139 132	107,3
2004	CELKEM	32 268	119,0	39 037	107,0	146 801	105,5
2005	CELKEM	32 863	101,8	40 381	103,4	155 202	105,7
2006	CELKEM	30 190	91,9	43 747	108,3	168 825	108,8
2007	CELKEM	41 649	138,0	43 796	100,1	170 972	101,3
2008	1.POLOLETÍ	16 427	108,8	21 931	114,0	176 476	102,0

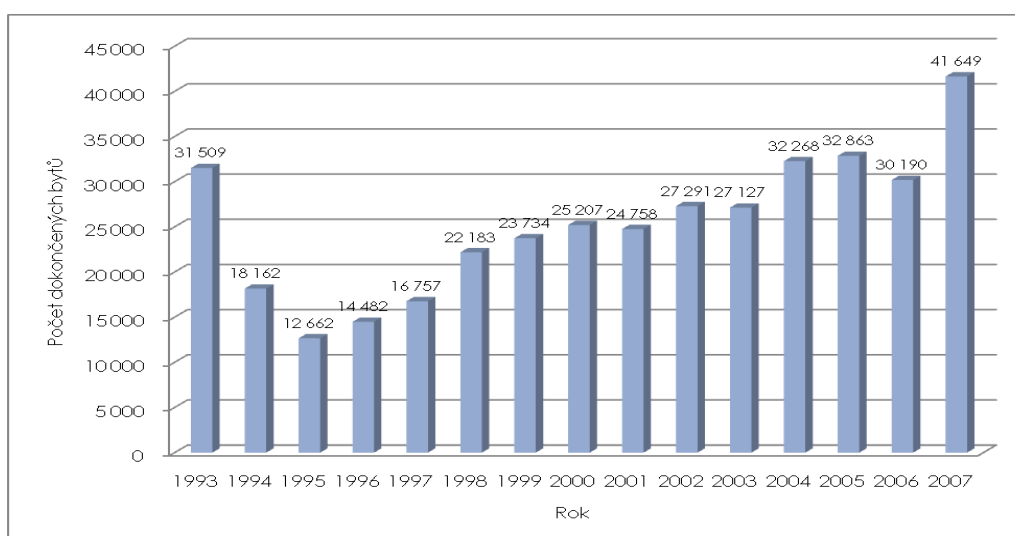
¹⁾ stav ke konci sledovaného období (stavový ukazatel)

²⁾ Od 1.1 2006 se za zahájený byt považuje byt, na který bylo vydáno stavební povolení. Do konce roku 2005 se za zahájený byt považoval byt, jehož výstavba byla zahájena podle zápisu ve stavebním deníku.

Zdroj: Český statistický úřad

Z této tabulky je jasně vidět rekordní počet dokončených bytů v roce 2007, vidět je to i na grafu č. 2. Velké množství bytů bylo dokončeno v roce 2007 zřejmě také vzhledem k strašáku zvýšení sazby daně z přidané hodnoty od 1. 1. 2008.

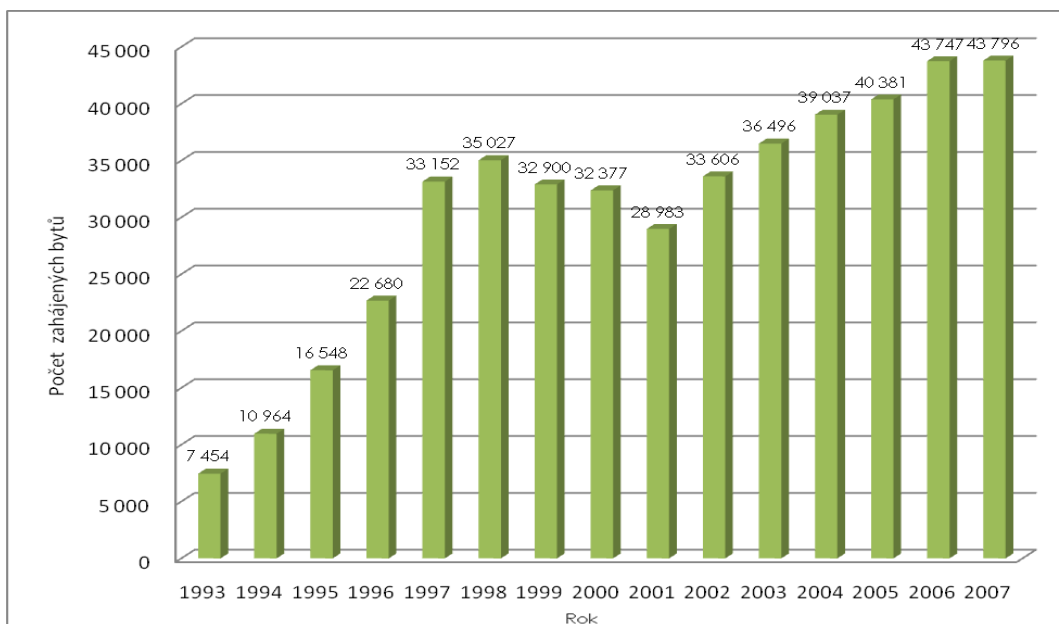
Graf 4: Dlouhodobý vývoj počtu dokončených bytů v České republice



Zdroj: Český statistický úřad

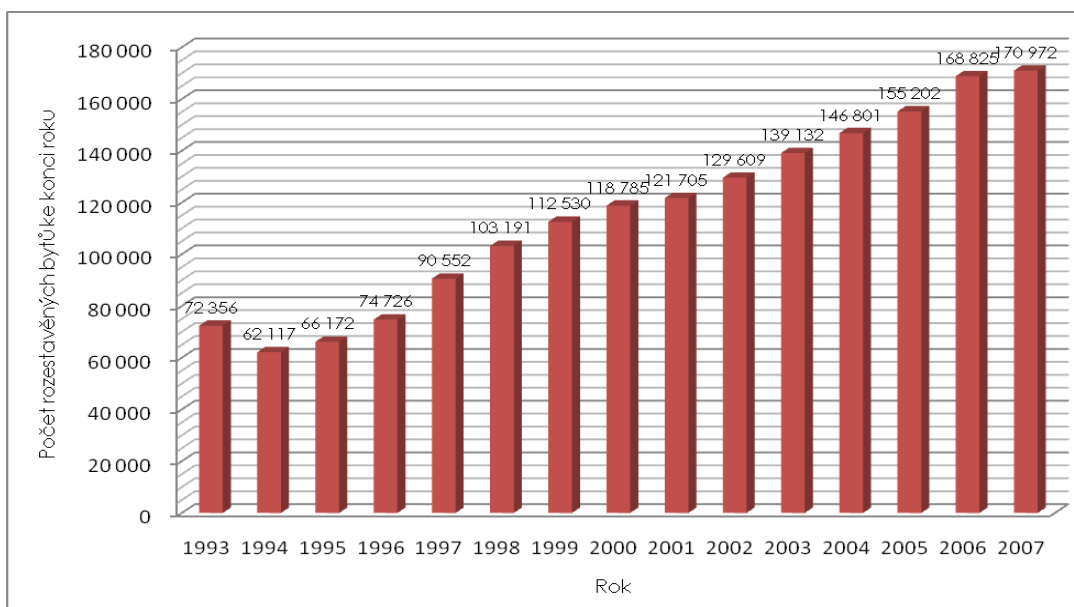
Na dalších dvou grafech můžeme vidět, že i počet zahájených a rozestavěných bytů je v roce 2007 nejvyšší.

Graf 5: Dlouhodobý vývoj počtu zahájených bytů v České republice



Zdroj: Český statistický úřad

Graf 6: Dlouhodobý vývoj počtu rozestavěných bytů v České republice



Zdroj: Český statistický úřad

Doba výstavby domů resp. bytů klesala v období od roku 1997, kdy byla 56 resp. 32 měsíců až na hodnotu v roce 2005, kdy byla 43 resp. 28 měsíců **(1)**. Za rok 2006 dále klesla doba výstavby domů na 39 měsíců, ale doba výstavby bytů stoupla na 31 měsíců. V roce 2007 byla stejná doba výstavby domů (39 měsíců) a klesla doba výstavby bytů na 29 měsíců.

4.4. Zaměstnanci

Dalším faktorem v odvětví stavebnictví jsou **zaměstnanci**. Jejich počet, struktura, mzda. Jak naznačuje tabulka č. 7, **průměrný evidenční počet (PEP)** zaměstnanců od roku 2004 o několik procent stoupal, v roce 2006 stagnoval na přibližně stejné úrovni. Celkem tedy od roku 2002 do roku 2006 stoupl PEP o 3,54%, ovšem počet manuálně pracujících se spíše snižoval a v roce 2006 bylo o 1,38% menší PEP manuálně pracujících. Je to také dobře vidět na snižujícím se podílu manuálně pracujících z 67,15% v roce 2002 na 63,96% v roce 2006.

Tabulka 7: Zaměstnanci ve stavebních podnicích (stavební podniky s 20 a více zaměstnanci) v ČR

Rok	Zaměstnanci podniku celkem:	- průměrný evidenční počet (fyzické osoby)	z toho manuálně pracujících [†]	% manuálně pracujících	- odpracované hodiny zaměstnanců celkem	z toho odpracované hodiny manuálně pracujících ^{h*}	% manuálně pracujících	- průměrná měsíční mzda zaměstnanců v Kč	z toho průměrná měsíční mzda manuálně pracujících [*]	% manuálně pracujících
2002		156 619	105 166	67,15%	271 702 237	179 606 377	66,10%	15 843	13 178	83,18%
2003		153 804	102 126	66,40%	267 395 162	175 343 819	65,57%	16 982	13 975	82,29%
index	2003 / 2002	98,20%	97,11%		98,41%	97,63%		107,19%	106,05%	
2004		157 982	103 741	65,67%	279 949 181	181 982 980	65,01%	18 125	14 842	81,89%
index	2004 / 2003	102,72%	101,58%		104,69%	103,79%		106,73%	106,20%	
2005		161 630	105 769	65,44%	283 769 032	183 537 188	64,68%	18 923	15 300	80,85%
index	2005 / 2004	102,31%	101,95%		101,36%	100,85%		104,40%	103,09%	
2006		162 158	103 716	63,96%	285 535 979	180 718 775	63,29%	20 304	16 332	80,44%
index	2006 / 2005	100,33%	98,06%		100,62%	98,46%		107,30%	106,75%	
bazický index	2006 / 2002	103,54%	98,62%		105,09%	100,62%		128,16%	123,93%	
Průměrné roční tempo růstu v období 2002-2006		0,87%	-0,35%		1,25%	0,15%		6,40%	5,51%	

[†]Do manuálně pracujících (dělníků) na stavebních pracích patří zaměstnanci zařazení v Klasifikaci zaměstnání do tříd 71, 72, 81, 83 a 93, kteří pracují ve stavební činnosti podniku - viz Příloha č. 3

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty

Nejnovější údaje za **2. čtvrtletí 2008** ukazují na snižující se počet pracovníků ve stavebnictví a zejména manuálně pracujících – dělníků. PEP je v tomto období 158,5 tisíc osob, z toho manuálně pracujících je 99,1 tisíc, tedy 62,52 %.

Celkově mzdy vzrostly od roku 2002 do roku 2006 o 32,68%, průměrná měsíční mzda ve stavebnictví stoupala každoročně v průměru o 6,4%. Částka 20 304 Kč měsíčně v roce 2006 o několik korun překračuje průměrnou mzdu za ČR (která činila 20 211 Kč měsíčně). V roce 2007 se nominálně tato průměrná měsíční mzda v Jihočeském kraji ve stavebnictví zvýšila o 7,9 % na 21 908 Kč.

Nejnovější data za červen 2008 říkají, že průměrná **nominální měsíční mzda** zaměstnanců ve stavebních podnicích s 20 a více zaměstnanci byla 23 860 Kč a meziročně (tedy oproti stavu v červnu 2007) se **zvýšila o 13,0 % (reálná mzda se zvýšila o 5,9 %)**.

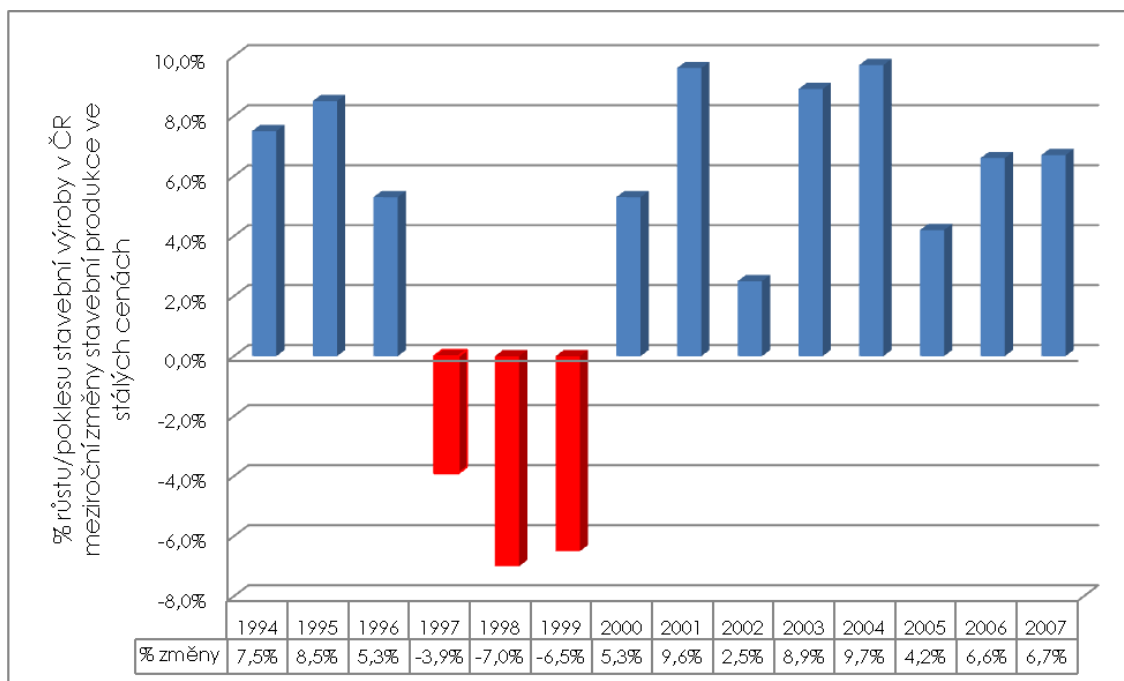
Jak již bylo uvedeno v kapitole 4.1., ve stavebnictví chybí zejména kvalifikovaní dělníci. Částečně by tento problém mohli vyřešit zahraniční dělníci. Svaz podnikatelů ve stavebnictví (SPS) podepsal na začátku srpna 2008 smlouvu s pracovními agenturami a do České republiky tak mohou zamířit první stovky stavebních dělníků z Vietnamu a dalších zemí.

Podle již dřívějšího sdělení představitelů SPS by **odvětví nyní potřebovalo nejméně o 5000 lidí víc**. Stejný problém nyní řeší také stavebnictví na Slovensku nebo například na Ukrajině **(16)**.

4.5. Zhodnocení stavebnictví v České republice

Dlouhodobý vývoj stavebnictví v ČR ukazuje následující graf.

Graf 7: Vývoj stavební výroby v ČR v letech 1994 - 2007



Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty

Kromě **propadu na konci devadesátých let** vykazuje stavební produkce v ČR každý rok menší či větší **růst**. Nižší nárůst v roce 2002 byl částečně způsoben záplavami, které v tomto roce Českou republiku postihly.

V roce **2003 zaznamenalo stavebnictví vysoký růst**, který byl zvláště velmi výrazný od června 2003. Stavební výroba meziročně reálně **vzrostla o 8,9 %** (v 1. čtvrtletí 2003 poklesla o 0,7 %, ve 2. čtvrtletí vzrostla o 4,9 %, ve 3. čtvrtletí o 16,3 % a ve 4. čtvrtletí o 11,7 %). Hlavními faktory růstu byly: návrat do běžného stavebního rytmu po povodních cca od června 2003 (od září 2002 do května 2003 provedly stavební podniky cca 20 mld. Kč stavebních prací v mimořádných podmínkách, a tím pádem omezily svůj běžný stavební program); dále práce na velkých stavbách inženýrského i pozemního stavitelství; také

očekávané přeřazení stavebních prací (kromě bytové výstavby – tam to platí až od 1. 1. 2008) do kategorie základní sazby daně z přidané hodnoty (z 5 % na 19 %) s platností od 1. 5. 2004; rozvoj bytové výstavby výrazně podpořený vývojem na trhu hypotečních úvěrů a stavebního spoření a úrovně úrokových sazeb a také pokračující výstavba distribučních a logistických center (17).

Stavebnictví v ČR v roce **2004** vykázalo opět **růst a to ve výši 9,7 %** (v 1. čtvrtletí 2004 vzrostla o 16,1 %, ve 2. čtvrtletí vzrostla o 16,5 %, ve 3. čtvrtletí pouze o 4,5 % a ve 4. čtvrtletí o 5,0 %). Bylo to ovlivněno zejména pokračující koncentrací prací na velkých stavbách inženýrského i pozemního stavitelství, rozvojem a realizací dalších významných developerských stavebních projektů (zejména zahraničních investorů) a pokračujícím rozvojem bytové výstavby (počet poskytnutých hypotečních úvěrů se zvýšil ve srovnání s rokem 2003 o 30 %, smluvní jistina se zvýšila o 43 %).

Stavebnictví meziročně nejvíce vzrostlo **v dubnu 2004**, kdy byl zaznamenán meziroční **nárůst o 62, 4 %**. Tento růst vykázaného objemu stavební výroby výrazně ovlivnila skutečnost, že duben 2004 byl posledním měsícem, kdy pro stavební práce (kromě bytové výstavby) platila **snížená sazba DPH ve výši 5 %** - viz výše. Většina stavebních firem provedla fakturace stavebních prací se sníženou sazbou DPH s investory. Tento vývoj se promítl v celé struktuře stavebních prací, kromě bytové výstavby (kde se DPH nezměnilo). Lze konstatovat, že cca 2/3 vykázaného růstu lze přičíst na vrub výše uvedených fakturací. Samotná práce se pak v řadě případů fyzicky uskutečnila až v následujících měsících **(17)**.

Růst celkové stavební výroby v roce **2005 pokračoval (4,2 %)**, i když pomaleji než rok před tím. V druhém pololetí 2005 se do hodnocení vývoje stavební výroby přestal promítat výš zmíněný vliv změny DPH od 1.5 2004.

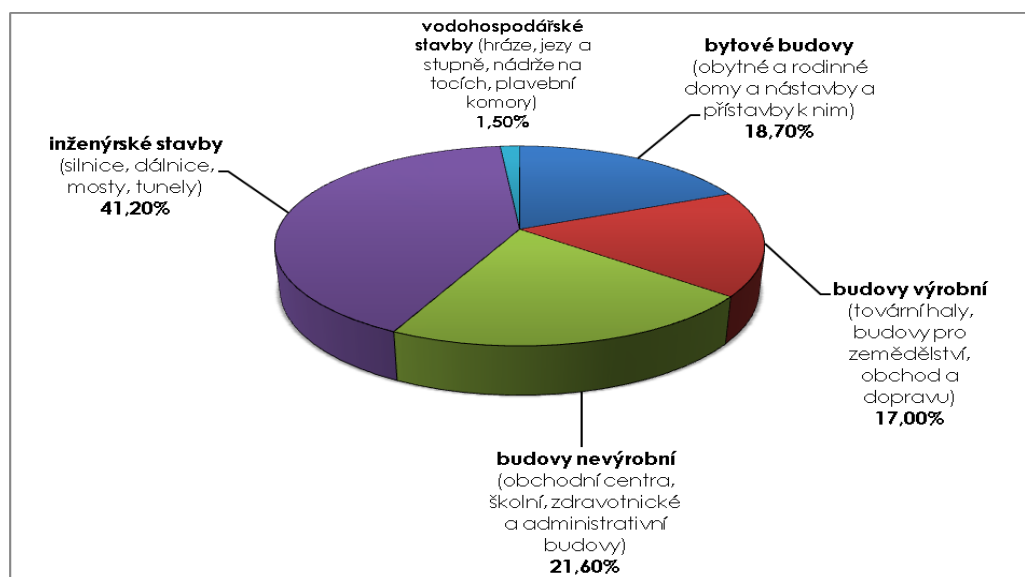
Růst stavební výroby byl stejně jako rok před tím ovlivněn zejména realizací staveb inženýrského stavitelství, hlavně dálnic, realizací developerských stavebních projektů zahraničních investorů zaměřených

především na obchodní a společenská centra ve velkých městech pokračujícím růstem intenzity bytové výstavby (17).

Růst celkové stavební produkce v roce 2006 pokračoval a to na 6,6 %. V jednotlivých čtvrtletích roku 2006 byl růst rozdílný (v 1.čtvrtletí 2006 byl růst o 0,5 %, ve 2. čtvrtletí o 6,2 %, ve 3. čtvrtletí o 7,4 % a ve 4. čtvrtletí o 9,5 %). Tato rozdílnost byla ovlivněna klimatickými podmínkami (nepříznivé v 1. čtvrtletí a příznivé ve 4. čtvrtletí) (17).

Hlavní faktory růstu stavební produkce jsou stejné jako rok předtím. Strukturu stavební produkce ukazuje následující graf.

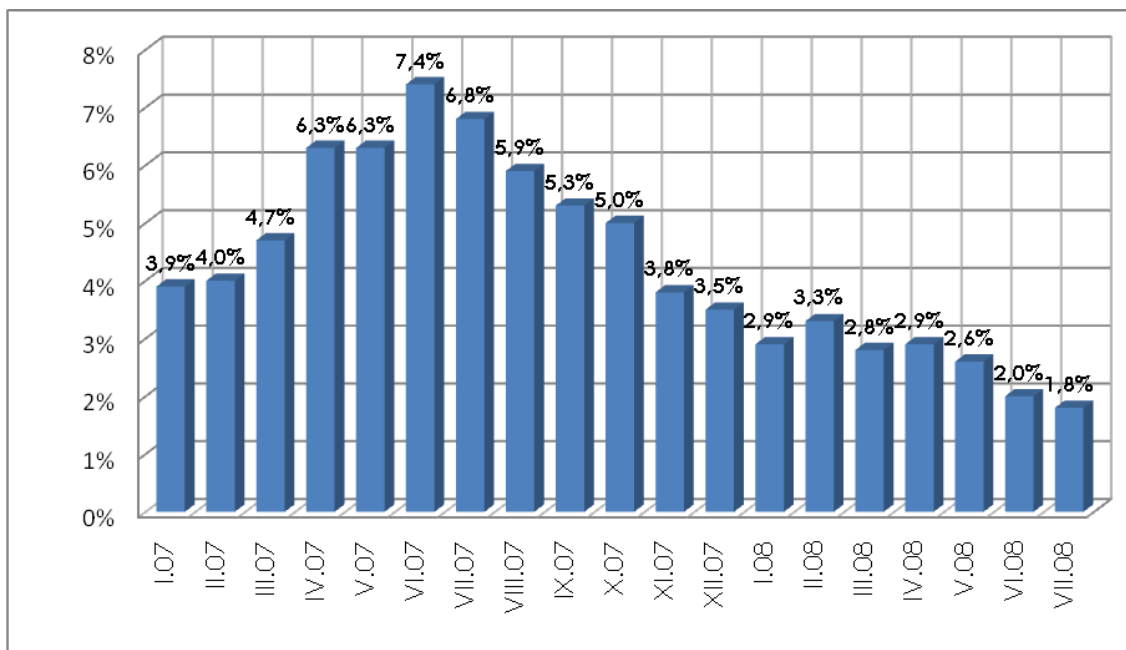
Graf 8: Struktura stavební produkce v ČR v roce 2006



Zdroj: Český statistický úřad

Za rok 2007 vzrostla celková stavební produkce o 6,7 % a tempo růstu se tedy udrželo na přibližně stejné úrovni jako v roce 2006. V 1. pololetí 2007 byl v souvislosti s rostoucí stavební produkcí zaznamenán nedostatek vybraných stavebních materiálů, což vedlo mimo jiné ke **skokovému růstu cen**. Zde je to velmi dobře vidět na grafu s meziročními změnami cen materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví v jednotlivých měsících od ledna 2007 do července 2008.

Graf 9: Procenta změny cen materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví (meziroční změny)



Zdroj: Český statistický úřad

Jak jsem již uvedla v kapitole 4.1. a 4.4., po celý rok 2007 přetrvával nedostatek kvalifikovaných pracovníků. Nedostatek kvalifikované pracovní síly je přetrvávajícím problémem i v první polovině roku 2008. Starší kvalifikovaní pracovníci odcházejí a noví pracovníci se do stavebnictví nehrnou. Také velké množství pracovníků pracuje na živnostenský list a nedodrжуje předpisy, které stavební firmy dodržovat musí **(13)**.

Hlavní faktory růstu stavebnictví v roce jsou stejné jako v roce 2006, navíc ještě ovlivnily stavebnictví rekonstrukce a modernizace železničních tratí včetně jejich uzlů **(21)**.

Nejnovější vývoj ve stavebnictví v roce 2008, jak je uvedeno v kapitole 4.1., je následující:

V **1. čtvrtletí** je meziroční **nárůst o 4,2 %** zejména díky inženýrskému stavitelství. V tomto období meziročně průměrný evidenční počet zaměstnanců vzrostl o 0,6 %, průměrná měsíční nominální mzda vzrostla o 13,8 %, stavební

úřady vydaly o 1,2 % více stavebních povolení, orientační hodnota povolených staveb byla vyšší o 12,0 %.

2. čtvrtletí 2008 nám již ukazuje **pokles a to o 1,3 %** oproti 2. čtvrtletí roku 2007. Produkce v pozemním stavitelství klesla o 5,7 %, produkce v inženýrském stavitelství vzrostla o 3,1 %, průměrný evidenční počet zaměstnanců poklesl o 1,0 %, průměrná měsíční nominální mzda vzrostla o 10,7 %, stavební úřady vydaly o 14,4 % více stavebních povolení, orientační hodnota povolených staveb byla vyšší o 23,2 %. Co se týče objemu nově uzavřených zakázek, tak z celkového finančního objemu 76,4 mld. Kč připadlo na veřejné 40,1 mld. Kč (více než 52 %) a na soukromé 36,3 mld. Kč.

Z posledního vývoje v České republice můžeme tedy vyvozovat větší závislost stavebnictví na veřejných zakázkách i v nejbližší budoucnosti a určitou stagnaci dynamice růstu stavebnictví do budoucna. Predikcí do budoucna je přibližně 5% růst stavebnictví ročně.

Určitý pokles lze v nejbližší budoucnosti očekávat v bytové výstavbě jako důsledek zvýšení DPH z 5 % na 9 %. Možná, že tento pokles nebude tak dramatický, protože nečekaná poptávka po nových bytech hned v začátku roku 2008 poněkud překvapila developery i stavbaře. Bylo to nejspíš proto, že při zvýšené inflaci (která od počátku roku stoupala z 3,4 % v lednu 2008 až na 5,8 % v červenci 2008) je dobré investovat především do nemovitostí.

Také se zřejmě v budoucnu upraví ve stavebnictví poměr nových staveb a oprav či modernizace těch stávajících, neboť kvalita stávajícího stavebního fondu není na srovnatelné úrovni s průměrem vyspělých evropských zemí. Zvýšení kvality bude zřejmě důležité v dalším období a může dosáhnout až 35 % celkového objemu stavebních prací.

Jak vyplynulo z vývoje v posledních letech, nosným oborem ve stavebnictví zůstane infrastruktura, (výstavba silnic, dálnic, železnic a rekonstrukce koridorů), která tvoří páteř dopravního systému nejen České republiky, ale také v navazujících koridorech Evropy. Zde je důležité také financování výstavby z veřejných zdrojů a zdrojů Evropské unie. Celkem na rok 2008 Státní fond dopravní infrastruktury uvolní částku přes 90 miliard korun.

Se svojí rozlohou 10 057 km² je Jihočeský kraj hned po Středočeském kraji druhý největší v republice. Počet obyvatel k 31. 12. 2006 byl však pouze asi 630 000, tedy sedmé místo mezi kraji, a tím pádem v hustotě obyvatel na 1 km² je Jihočeský kraj na posledním místě. Nejnovější údaj o počtu obyvatel k 31. 3. 2008 uvádí 633 750 osob v Jihočeském kraji.

Tabulka 8: Rozloha území ČR, počet obyvatel, hustota obyvatelstva na 1 km² a počet obcí podle okresů k 31. 12. 2006

Území, kraj, okres	Rozloha (km ²)	Počet obyvatel	v tom		Průměrný věk	Hustota obyv. na 1 km ²	Počet obcí
			muži	ženy			
Česká republika	78 867	10 287 189	5 026 184	5 261 005	40,2	130	6 249
Jihočeský kraj	10 057	630 006	310 156	319 850	40,1	63	623
České Budějovice	1 626	182 055	89 347	92 708	40	112	107
Český Krumlov	1 615	61 001	30 485	30 516	38,3	38	46
Jindřichův Hradec	1 944	92 637	45 548	47 089	40	48	106
Písek	1 138	70 498	34 513	35 985	41,1	62	76
Prachatice	1 375	51 409	25 588	25 821	39,1	37	65
Strakonice	1 032	70 032	34 490	35 542	40,4	68	112
Tábor	1 327	102 374	50 185	52 189	40,8	77	111

Zdroj: Český statistický úřad, Český úřad zeměměřický a katastrální

Se svojí rozlohou 10 057 km² je Jihočeský kraj hned po Středočeském kraji druhý největší v republice. Počet obyvatel k 31. 12. 2006 byl však pouze asi 630 000, tedy sedmé místo mezi kraji, a tím pádem v hustotě obyvatel na 1 km² je Jihočeský kraj na posledním místě. Nejnovější údaj o počtu obyvatel k 31. 3. 2008 uvádí 633 750 osob v Jihočeském kraji.

5.1.1. Obyvatelstvo

Z celkem 7 okresů Jihočeského kraje (České Budějovice, Český Krumlov, Jindřichův Hradec, Písek, Prachovice, Strakonice, Tábor) má největší hustotu obyvatelstva okres České Budějovice, kde žije zhruba čtvrtina obyvatel kraje. Je to dáno především soustředěním do samotného města České Budějovice, v němž bydlí 95 tis. obyvatel. Dále následují města Tábor (35,8 tis. obyvatel), Písek (29,9 tis. obyvatel), Strakonice (23,3 tis. obyvatel) a Jindřichův Hradec (22,3 tis. obyvatel). Celkem je v kraji v současné době 623 samosprávných obcí (52 z nich má statut města) s téměř 2 tisíci částmi obcí. Údaje jsou k 31. 12. 2007. K 31. 12. 2006 dosáhl podíl městského obyvatelstva v Jihočeském kraji cca 65 %. V České republice je k tomuto datu podíl asi 74 %.

5.1.2. Přírodní zdroje, zemědělství

Obrázek 2: Geografická mapa Jihočeského kraje



Zdroj: Český statistický úřad

Přírodním specifikem kraje jsou rybníky, jejichž celková výměra je v současnosti přes 30 000 hektarů. Kromě rybníků byla na území Jihočeského kraje vybudována velká vodní díla: Lipno (se 4 870 ha největší vodní plocha v České republice), Orlík s rozsáhlými rekreačními oblastmi a Římov, který zásobuje pitnou vodou značnou část kraje. V souvislosti s výstavbou jaderné elektrárny Temelín byla vybudována vodní nádrž Hněvkovice.

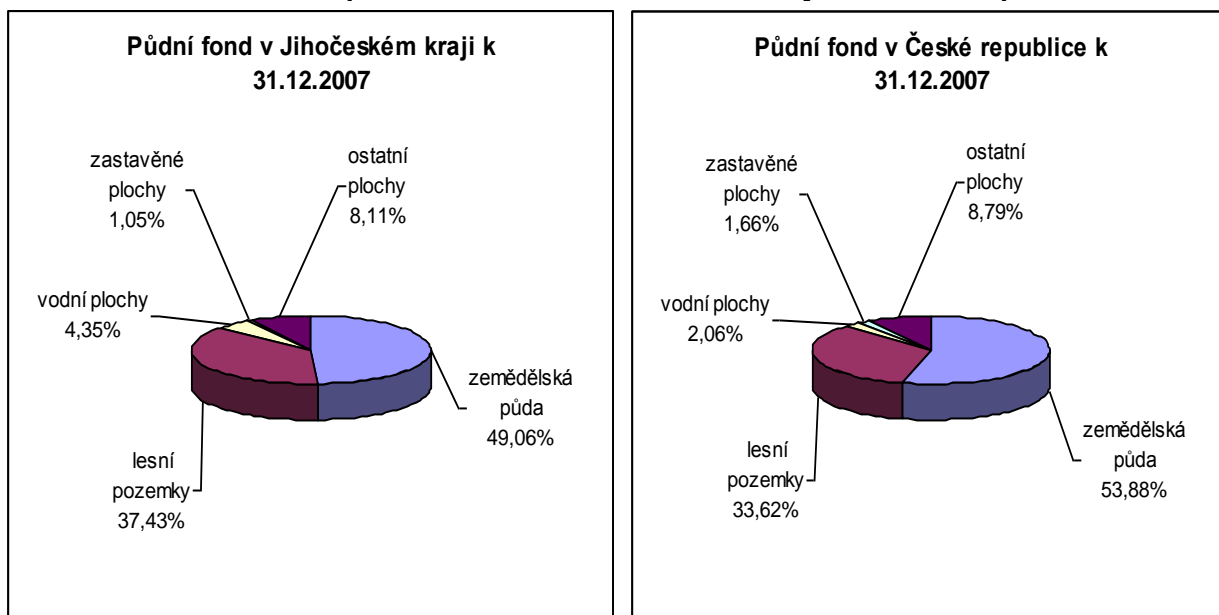
Významným přírodním bohatstvím jsou lesy, zejména na Šumavě a v Novohradských horách. Co se týče surovin, tak nejvíce se zde těží písky, štěrkopísky, sklářské písky, cihlářská hlína, a kamenivo. Dále se zde těží rašelina a také vápenec, křemelina a grafit.

Příznivým jevem Jihočeského kraje je poměrně čisté ovzduší, jedno z nejčistších v celé republice. Proto je také toto území velmi oblíbenou rekreační oblastí jak pro tuzemské, tak zejména pro zahraniční hosty. Kromě toho turismus podporuje také fakt, že se zde nalézají mnoho kulturních památek a máme zde dokonce dvě památky UNESCO: historické centrum Českého Krumlova a vesnici Holašovice s typickými stavbami jihočeského selského baroka.

V zemědělství převažuje v rostlinné výrobě pěstování obilovin, olejnin a píce, významná je též produkce brambor. V živočišné výrobě se jedná především o chov skotu a prasat. Celkově se zde vytváří zhruba 11 % zemědělské produkce celé republiky. Dlouholetou tradici má v kraji rybníkářství. Celková plocha rybníků, v nichž se chovají ryby, se pohybuje kolem 25 000 ha (což je přes 80 % ploch všech rybníků v kraji). Vytváří se v nich polovina produkce ryb České republiky, významný je také podíl v chovu vodní drůbeže (kachen a hus).

V grafu 10 a 11 je možné srovnat strukturu půdního fondu v Jihočeském kraji a v České republice.

Graf 10 a 11: Struktura půdního fondu v Jihočeském kraji a v České republice



Zdroj: Český úřad zeměměřičský a katastrální

5.1.3. Průmysl

Průmyslová výroba je koncentrována především v českobudějovické aglomeraci, výraznější podíl průmyslu je rovněž v okresech Tábor a Strakonice. V České republice však kraj nepatří mezi rozhodující průmyslové oblasti, podíl na tržbách průmyslových podniků ČR v roce 2007 činil 4,4 %.

Na tvorbě hrubého domácího produktu v České republice se kraj podílí pouze 5,5 %, v přepočtu na 1 obyvatele však dosahuje 90,1 % republikového průměru a je mezi kraji na 5. pozici (po Hlavním městě Praze, Plzeňském, Jihomoravském a Středočeském kraji). Tato uvedená data jsou za rok 2006, za rok 2007 budou až v Krajské ročence, která vyjde v listopadu 2008, ale nepředpokládám, že by se to výrazně lišilo.

Z odvětvového hlediska převažuje zpracovatelský průmysl, v jeho rámci pak výroba potravin a nápojů, výroba dopravních prostředků a zařízení. V roce 2007 bylo ze zaměstnanců v průmyslu celých 94 % právě ve zpracovatelském průmyslu. Pouze 1 % připadalo na těžbu nerostných surovin a zbylých 5 % na výrobu a rozvod elektřiny, plynu a vody.

5.1.4. Zaměstnanci

Skoro třetina všech pracovníků je zaměstnána v průmyslu, 12 % v obchodu a opravách spotřebního zboží, **10,5 % ve stavebnictví** a 6 % v zemědělství. Zbýlých asi 39% připadá na služby jako je doprava, finance, nemovitosti, veřejná správa, vzdělávání, zdravotnictví a ostatní. Údaje jsou za 4. čtvrtletí roku 2007.

Průměrná hrubá **měsíční mzda** v roce 2007 dosáhla **19 113 Kč** (na fyzickou osobu), za celorepublikovým průměrem však zaostala o 2 579 Kč (toto zaostávání je do určité míry dáno strukturou hospodářství kraje).

Koncem roku 2007 dosahovala míra registrované nezaměstnanosti 4,47 %; v mezikrajovém porovnání zaujímal Jihočeský kraj čtvrtou nejnižší příčku po Hlavním městě Praze, Středočeském a Plzeňském kraji.

5.1.5. Vzdělání

Ve školním roce 2006/2007 bylo v Jihočeském kraji 295 mateřských škol, 261 základních škol, 24 gymnázií, 63 středních odborných škol, 41 středních odborných učilišť, 16 vyšších odborných škol. Vysoké školy jsou v kraji 2 státní: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích a Fakulta managementu Vysoké školy ekonomické Praha v Jindřichově Hradci a 2 soukromé: Vysoká škola evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích a Filmová akademie M. Ondříčka v Písku.

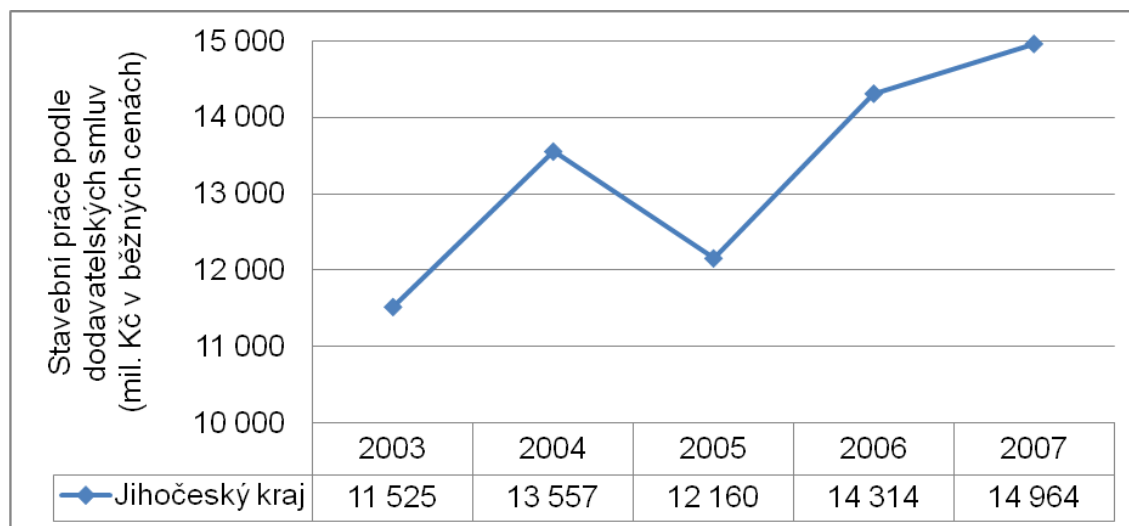
5.2. Stavebnictví

Stavební podniky v Jihočeském kraji zajišťují především práce na nové výstavbě, modernizaci a rekonstrukci v rámci kraje. Na **stavební produkci v ČR** se podílely v roce 2007 podílem **4,5 %**.

5.2.1. Stavební výroba v Jihočeském kraji

Stavební práce v Jihočeském kraji za posledních několik let kromě roku 2005 **rostou**. To dokládá následující graf s údaji ze statistických ročenek Jihočeského kraje.

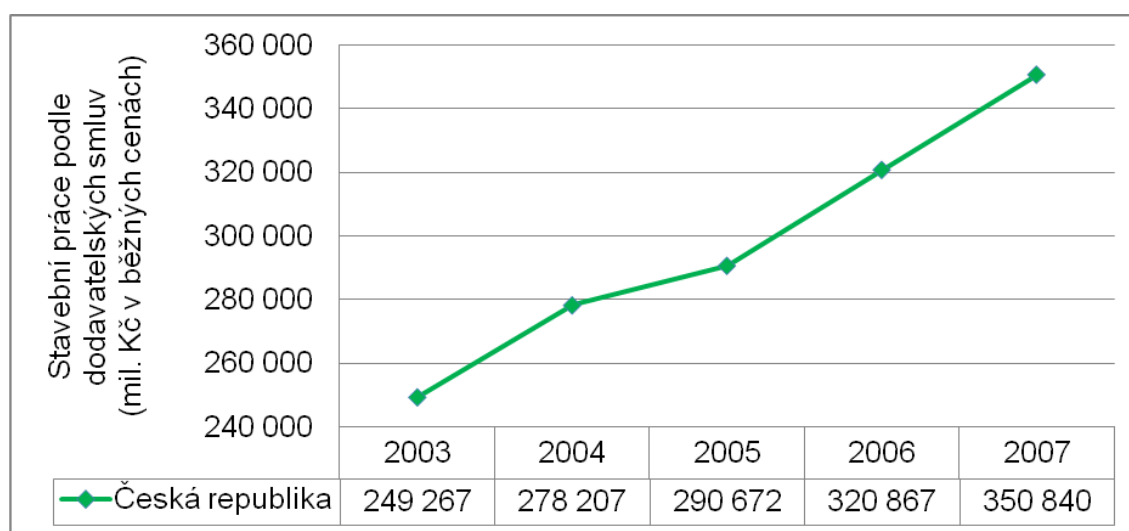
Graf 12: Stavební práce v Jihočeském kraji podle dodavatelských smluv za podniky s 20 a více zaměstnanci (mil. Kč v běžných cenách)



Zdroj: Český statistický úřad

Vzhledem k tomu, že regionální statistické ročenky pracují v sekci stavebnictví s daty za podniky s 20 a více zaměstnanci, v grafu 13 jsou stejné údaje za celou Českou republiku a v tabulce 9 je pak srovnání. Na grafu je vidět, že v roce 2005 na rozdíl od Jihočeského kraje neklesla stavební výroba (rostla sice nižším tempem než rok před tím a potom, ale neklesla).

Graf 13: Stavební práce v České republice podle dodavatelských smluv za podniky s 20 a více zaměstnanci (mil. Kč v běžných cenách)



Zdroj: Český statistický úřad

Tabulka 9: Stavební práce v České republice a v Jihočeském kraji podle dodavatelských smluv za podniky s 20 a více zaměstnanci (mil. Kč v běžných cenách) v letech 2003 - 2007

Rok	2003	2004	2005	2006	2007
Česká republika	249 267	278 207	290 672	320 867	350 840
Jihočeský kraj	11 525	13 557	12 160	14 314	14 964
% z ČR	4,62%	4,87%	4,18%	4,46%	4,27%

Zdroj: Český statistický úřad

Dalším důležitým údajem ke srovnání může být podíl stavebnictví na HDP. V tabulce 10 je toto srovnání, a sice HDP v běžných cenách ke Stavebním pracím „S“. Obě hodnoty jsou v mil. Kč v běžných cenách. Regionální údaje o DPH jsou v krajských ročenkách. Ročenka Jihočeského kraje za rok 2007 ještě nevyšla, proto data za rok 2007 uvádím jen pro Českou republiku.

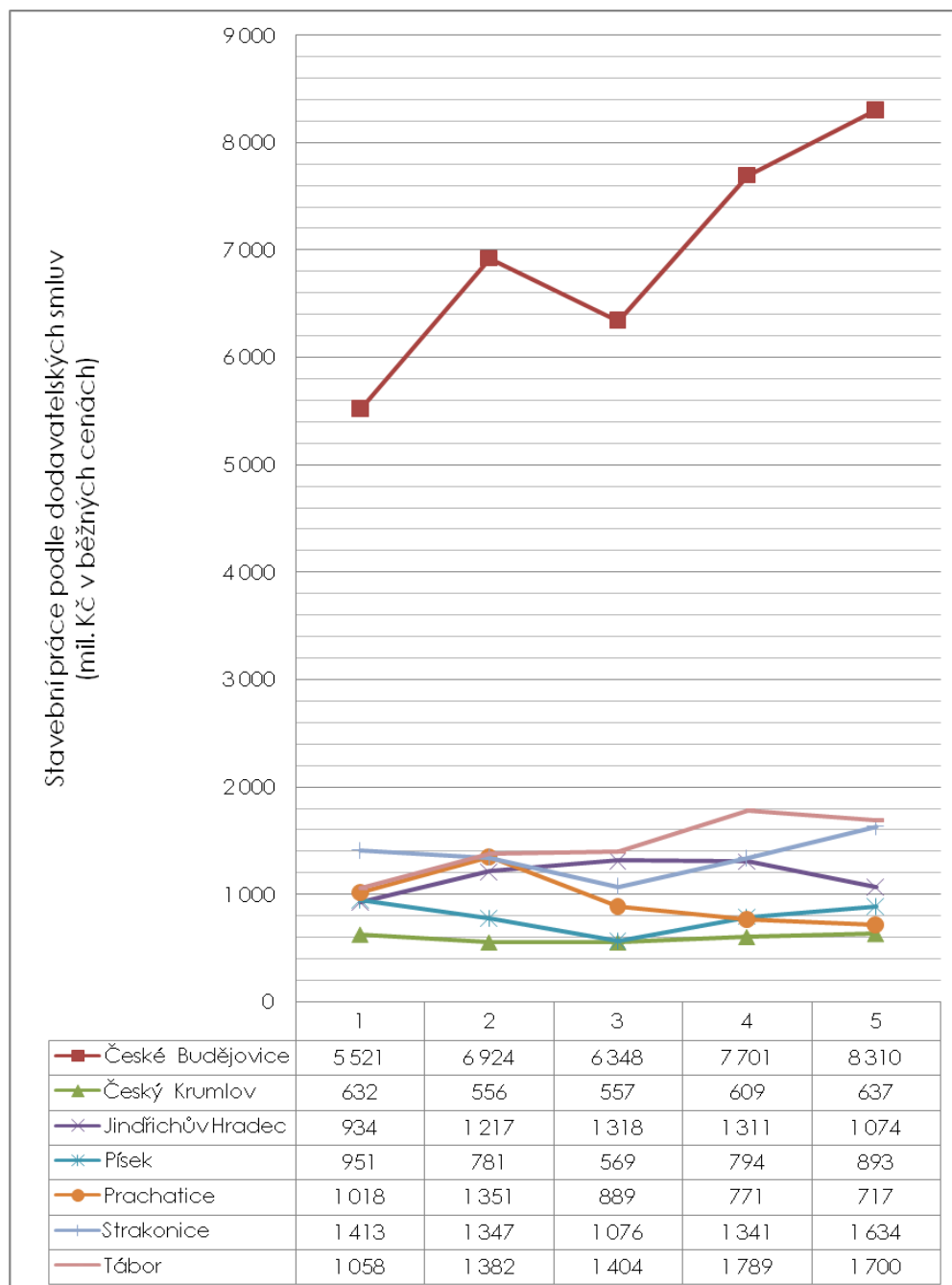
Tabulka 10: Podíl stavebních prací „S“ na HDP v České republice a v Jihočeském kraji (mil. Kč v běžných cenách) v letech 2003 - 2007

Území	Údaj	2003	2004	2005	2006	2007
Česká republika celkem						
	HDP mil Kč, běžné ceny	2 577 110	2 814 762	2 987 722	3 231 576	3 551 400
	Stavební práce "S" mil Kč, běžné ceny	249 267	278 207	290 672	320 867	350 840
	Podíl stavebních prací "S" na HDP	9,67%	9,88%	9,73%	9,93%	9,88%
Jihočeský kraj						
	HDP mil Kč, běžné ceny	141 004	154 181	163 629	178 400	n/a
	Stavební práce "S" mil Kč, běžné ceny	11 525	13 557	12 160	14 314	14 964
	Podíl stavebních prací "S" na HDP	8,17%	8,79%	7,43%	8,02%	n/a

Zdroj: Český statistický úřad

Následující graf ukazuje vývoj stavebních prací v jednotlivých okresech. Je zde vidět markantní převaha okresu Č. Budějovice s 8,3 mld. Kč za rok 2007. Ostatní okresy se pohybují v rozmezí od cca 650 mil. Kč do asi 1,7 mld.

Graf 14: Stavební práce v okresech Jihočeského kraje podle dodavatelských smluv za podniky s 20 a více zaměstnanci (mil. Kč v běžných cenách)

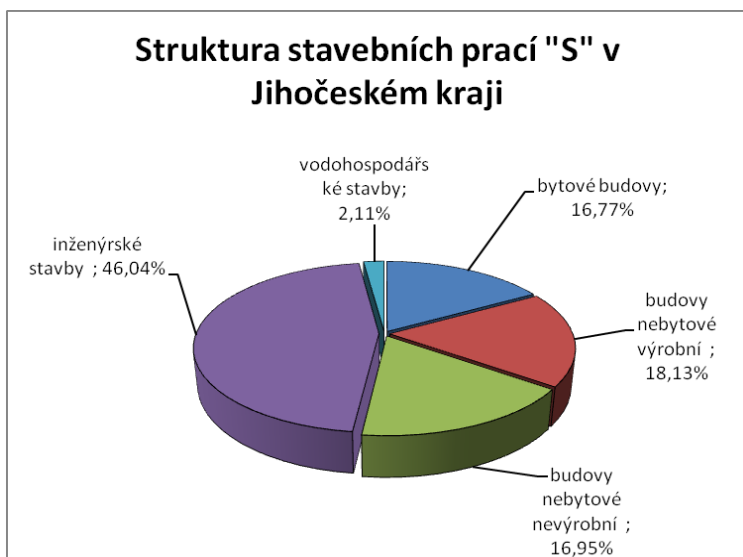


Zdroj: Český statistický úřad

5.2.2. Struktura stavební výroby v Jihočeském kraji

Strukturu stavební výroby v Jihočeském kraji a pro srovnání v České republice podle druhu staveb ukazují následující grafy. Údaje jsou za rok 2006.

Graf 15: Struktura stav. prací podle dodavatelských smluv v tuzemsku - nová výstavba, rekonstrukce a modernizace (v mil. Kč, běžné ceny), Jihočeský kraj



Zdroj: Český statistický úřad

Graf 16: Struktura stav. prací podle dodavatelských smluv v tuzemsku - nová výstavba, rekonstrukce a modernizace (v %), Česká republika

Zdroj: Český statistický úřad

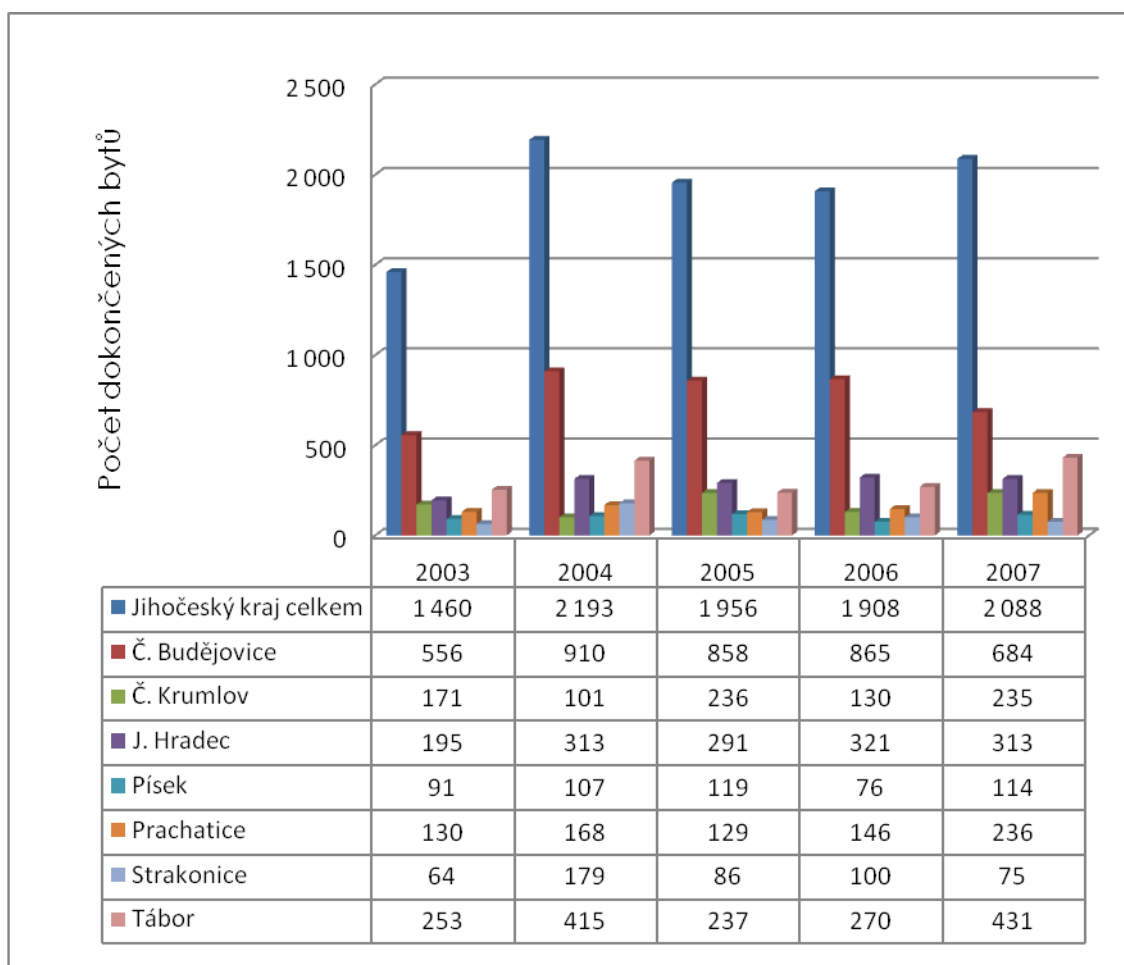
Je zde vidět, že se struktura příliš neliší. V Jihočeském kraji je o něco vyšší podíl na vodohospodářských pracích, což je dáno charakteristikou kraje. Také je zde vyšší podíl inženýrských staveb, což je potěšující zejména vzhledem k celkem nízké kvalitě silnic v Jihočeském kraji. Naopak nevýrobní budovy mají ve struktuře Jihočeského kraje nižší podíl než v České republice.

5.2.3. Bytová výstavba v Jihočeském kraji

Značnou část stavebnictví představuje bytová výstavba. V následujících třech tabulkách uvádím pro porovnání vývoj v bytové výstavbě v jednotlivých okresech Jihočeského kraje v letech 2003 – 2007.

V počtech dokončených bytů je vidět různý vývoj v různých okresech. V posledním roce vzrostl počet dokončených bytů v v tábořském, českokrumlovském, píseckém a prachatickém okrese. V okrese České Budějovice zaznamenáváme v roce 2007 propad o více než 20 %.

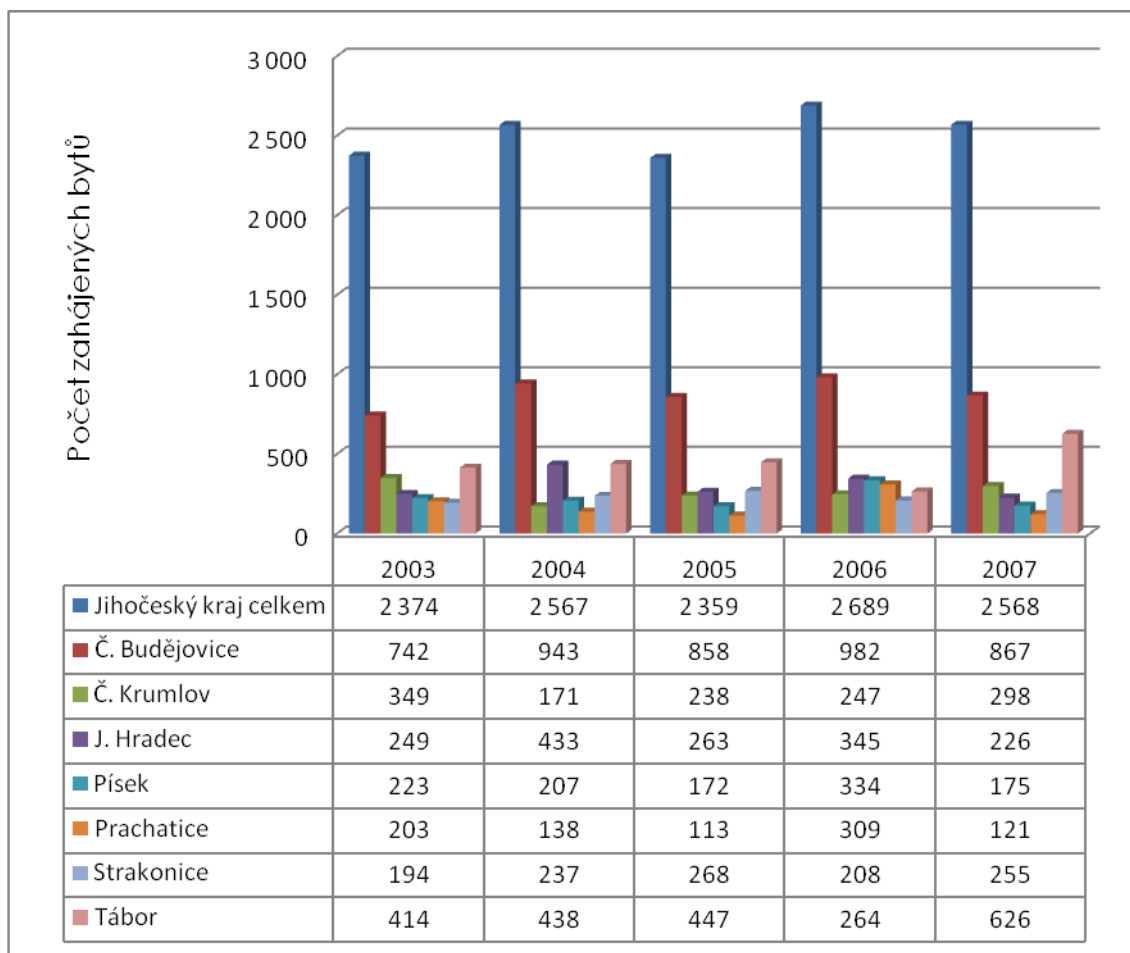
Graf 17: Počet dokončených bytů v Jihočeském kraji a jeho okresech v letech 2003-2007



Zdroj: Český statistický úřad

U zahájených staveb bytů je v posledním roce vidět rapidní nárůst v tábořském okrese (nárůst na více než dvojnásobek).

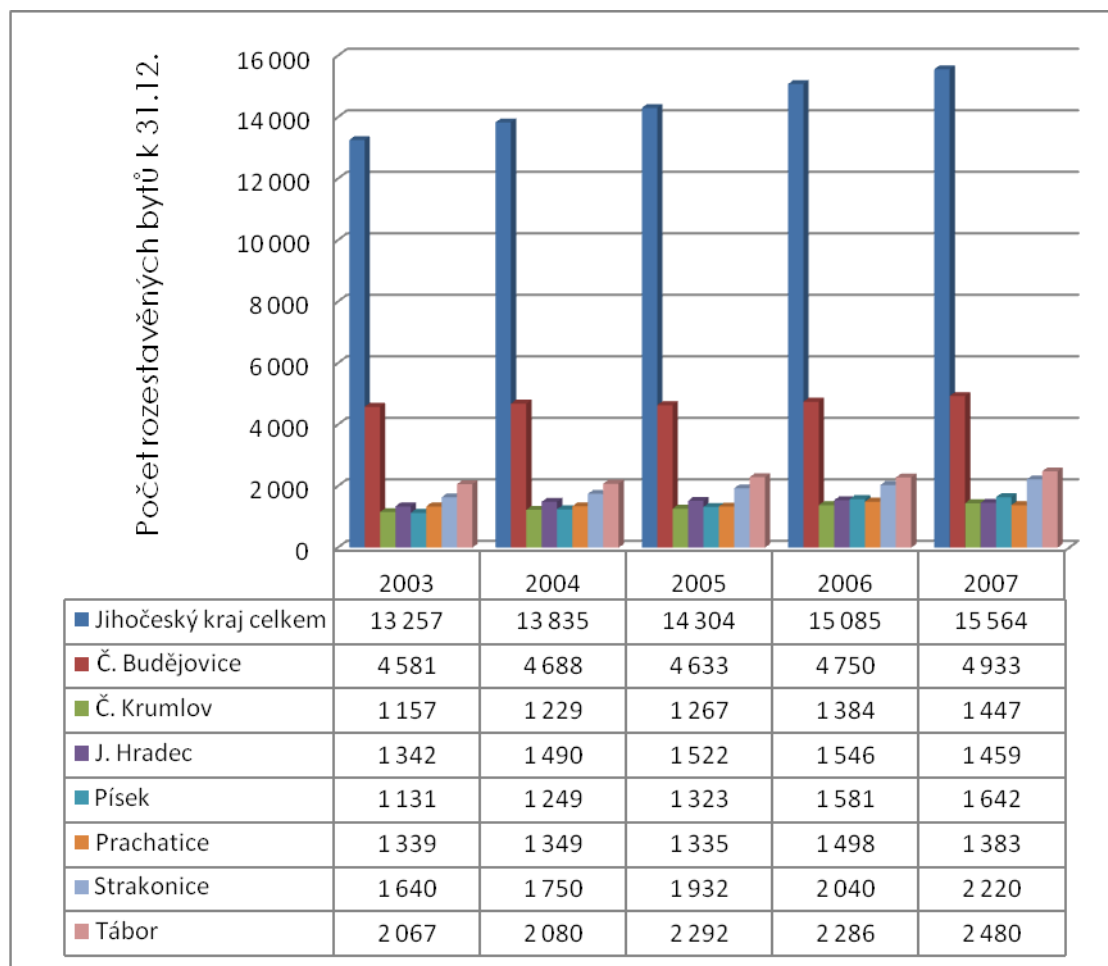
Graf 18: Počet zahájených bytů v Jihočeském kraji a jeho okresech v letech 2003-2007



Zdroj: Český statistický úřad

Počet rozestavěných bytů se u skoro všech okresů Jihočeského kraje pohybuje na stejné úrovni nebo mírně stoupá.

Graf 19: Počet rozestavěných bytů k 31.12. v Jihočeském kraji a jeho okresech v letech 2003-2007



Zdroj: Český statistický úřad

Počet jak dokončených tak zahájených bytů v Jihočeském kraji představuje za poslední rok podíl na České republice ve výši asi 5%, oproti tomu podíl rozestavěných bytů v Jihočeském kraji na celé republice je skoro 10%.

Dále zde pro srovnání uvádím tabulku 11 s cenami bytů z **hlediska stavebních společností**. **Pořizovací hodnota bytů** 1 m² bytu je nejdůležitější kvalitativní charakteristikou dokončených bytů a rozumíme jí **celkové předpokládané investiční náklady na výstavbu** (minimálně ve výši uvedené v podkladech pro žádost o vydání stavebního povolení – orientační náklad na provedení stavby včetně technologie) na 1 m² užité plochy. Do pořizovací hodnoty domů nepočítáme cenu za stavební pozemek. Kupním cenám bytů v Jihočeském kraji se věnuji v kapitole 6.

Tabulka 11: Průměrná pořizovací hodnota 1 m² užité plochy bytů dokončených v letech 1997 - 2007 podle druhu objektů a podle krajů ČR (v Kč)

Kraj	Průměrná pořizovací hodnota 1 m ² užité plochy bytů dokončených v roce										
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	Rodinné domy										
ČR celkem	14 100	14 894	15 158	15 364	15 856	16 447	17 109	17 910	18 800	19 946	20 553
Jihočeský	12 389	13 826	13 583	14 453	15 393	15 390	16 128	16 493	18 606	18 381	18 441
	Bytové domy										
ČR celkem	16 332	19 898	19 555	18 984	20 193	20 193	21 597	21 360	23 738	24 471	24 675
Jihočeský	15 545	14 293	22 880	14 390	17 049	16 313	21 051	16 655	18 697	18 927	21 129

Zdroj: Český statistický úřad

5.2.4. Některé významné stavební projekty

Detaily k prvním čtyřem projektům jsou v příloze č. 4.

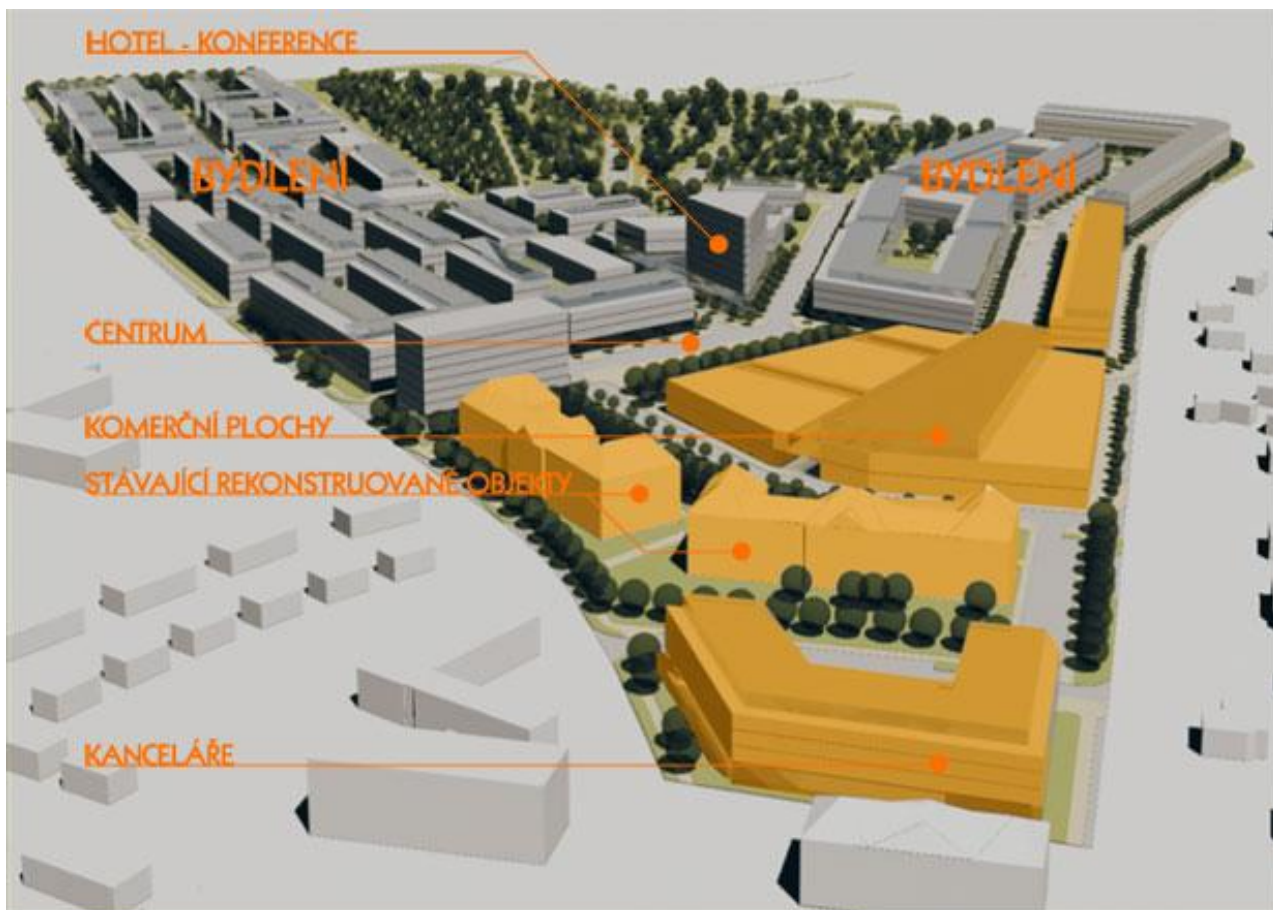
1. **Rekonverze vojenského areálu Čtyři Dvory v Českých Budějovicích na městskou část** – měla by zde vzniknout nová městská čtvrť. Realizátorem projektu je Sdružení firem areál Čtyři Dvory (PMD s.r.o. a MANE Holding, a.s.) a náklady na přetvoření bývalých kasáren odhaduje na 6,4 miliardy korun.

Obrázek 3: Navrhovaný prostor pro novou městskou čtvrť – bývalá kasárna Čtyři Dvory



Zdroj: Odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic KÚ Jihočeského kraje

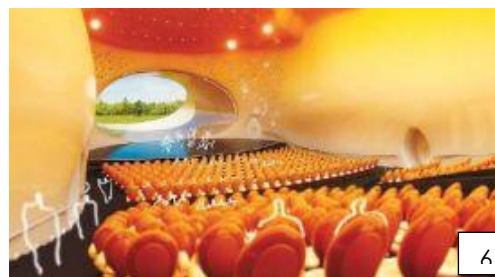
Obrázek 4: Model projektu pro novou městskou čtvrť



Zdroj: PMD s.r.o.

Podle posledních zpráv v tisku by zde mělo vzniknout **Koncertní a kongresové centrum Antonína Dvořáka** podle návrhu architekt Jana Kaplického. Stavba, které se říká podle jejího tvaru **Rejnok**, bude mít dva koncertní sály, do menšího se vejde čtyři sta, větší pojme tisíc lidí. V budově se budou nacházet i restaurace, kavárny a rozlehlé zázemí pro účinkující.

Obrázek 5, 6, 7 a 8: Navrhovaná stavba „Rejnok“ pro novou městskou čtvrť



Zdroj: Future Systems (4 a 5), MF Dnes (6 a 7)

2. Kovářov - bydlení u Lipna

3. Průmyslová zóna Vožická v Táboře

4. Léčebné centrum sv. Markéty v Prachaticích

5. **Univerzitní kampus Jihočeské Univerzity v Českých Budějovicích** - letos byla zahájena stavba areálu univerzitního kampusu – zatím dvou nových budov - pětipodlažní budovy filozofické fakulty s rektorátem a centrem informačních technologií a třípatrové univerzitní knihovny. Komplex bude průchozí díky prosklenému bezbariérovému koridoru. Investice bude více než 400 milionů korun, větší část uhradí ministerstvo školství. Generálním dodavatelem stavby je společnost Zlínstav, a.s.

Obrázek 9 a 10: Vizualizace budoucího kampusu Jihočeské univerzity



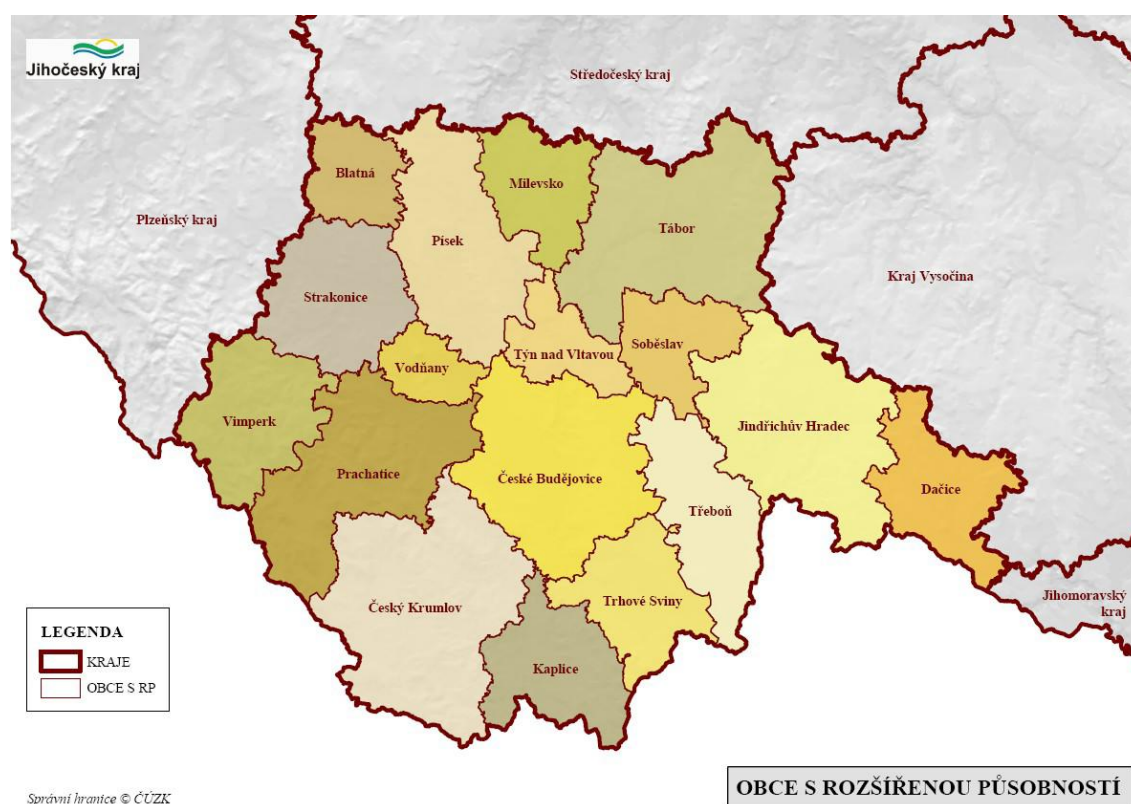
Zdroj: Zlínstav, a.s.

5.2.5. Brownfields

Brownfields jsou opuštěná území s rozpadajícími se obytnými budovami, nevyužívané dopravní stavby a nefunkční průmyslové zóny. Vyznačují se často velkými rozměry, negativními sociálními jevy a ekologickou zátěží. Dle Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields na území Jihočeského kraje zde jsou určité možnosti a potenciál (27).

Uvádím zde mapu kraje s vyznačenými obcemi s rozšířenou působností a potom také seznam lokalizovaných brownfields v působnosti těchto jednotlivých obcí.

Obrázek 11: Mapa Jihočeského kraje a obce s rozšířenou působností (ORP)

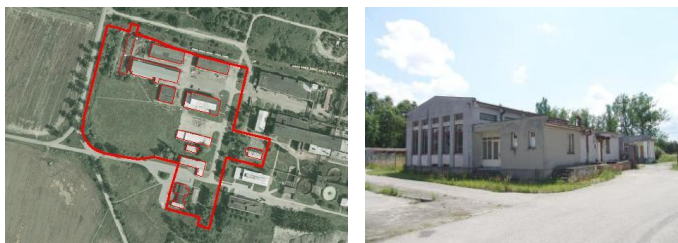


Zdroj: Krajský úřad Jihočeského kraje

Obec s rozšířenou působností (ORP) České Budějovice

- **Elektrárna Mydlovary** - areál bývalé elektrárny Mydlovary. Objekt je vhodný pro skladovací či výrobní aktivity.

Obrázek 12 a 13: Elektrárna Mydlovary



Zdroj: Odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic KÚ Jihočeského kraje

- **Plavnice** - bývalý statek, nedaleko od Kamenného Újezdu

Obrázek 14 a 15: Bývalý statek Plavnice



Zdroj: Odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic KÚ Jihočeského kraje

- **Skládka a devastované pozemky** v lokalitě U Rybníčků (N. Hodějovice) - pozemek slouží částečně jako deponie stavebních materiálů a odpadů.

Obrázek 16 a 17: Skládka v lokalitě U Rybníčků



Zdroj: Odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic KÚ Jihočeského kraje

- **Zemědělské družstvo Záboří** - bývalé zemědělské družstvo - kravín.

ORP Český Krumlov

- **Barokní dům sv. Markéta - Zlatá Koruna**
- **Výrobní areál pod okružní křižovatkou - Přísečná, Domoradice**

ORP Dačice

- **Statek Hejnice - Staré Hobzí** - opuštěný statek stojící ve volné krajině, klasická dispozice s vnitřním dvorem, jedno ze tří křídel statku zcela rozpadlé. Na hospodářská stavení navazují dvě povrchové silážní nádrže. Odděleně od statku v jeho bezprostřední blízkosti je situován objekt s několika fungujícími byty.

ORP Jindřichův Hradec

- **Bývalý areál pohraniční stráže - Nová Bystřice** - areál se nachází na jihozápadním okraji města Nová Bystřice v izolované poloze, přímo navazuje na rozsáhlý komplex golfového hřiště. Program přestavby areálu navazuje na rozvojové programy města orientující se na cestovní ruch a rekreaci (výrazný počin mj. výstavba tzv. Holandské vesnice - cca 200 objektů).
- **Valtinov – škola** - objekt bývalé školy situován při silniční spojnici Kunžak - Dačice na okraji hodnotného krajinného území Česká Kanada. Budova zasazena do ulicové formy zástavby, dobrá místní dostupnost, vnějškově dobrý stavební stav, strohý účelový architektonický výraz.

ORP Písek

- **Bývalá slévárna Remar v Pražské ul.** - bývalá slévárna černé litiny, v současnosti bez využití, naposledy objekt sloužil pro krátkodobé pronájmy na max. 6 měsíců. Lokalita se nalézá uvnitř vnitrobloku v obytné zástavbě. Objekt je silně zchátralý, postižený ekologickou zátěží. Na druhou stranu se

jedná o architektonicky zajímavou a hodnotnou stavbu, která by zasloužila alespoň částečné zachování.

Obrázek 18 a 19: Bývalá slévárna Remar



Zdroj: Odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic KÚ Jihočeského kraje

- **Mirovice** - bývalý průmyslový areál společnosti Tesla - bývalý výrobní objekt, hlavní budova třípodlažní z roku 1989. V dobrém technickém stavu.

ORP Prachatice

- **Prachatice - průmyslový areál společnosti Jitona** - průmyslový areál blízko centra města, budovy z 2. pol. 20. stol., nevyužívaný.

ORP Strakonice

- **Štěkeň - Sokolovna č.p. 108** - bývalá sokolovna s restaurací v centru obce u hlavní silnice, zcela nevyužito.
- **Štěkeň - statek č.p. 28** - statek s uzavřeným dvorem z 19. - 20.stol. Zemědělská usedlost je nemovitou kulturní památkou ČR, tudíž lze čerpat dotace na obnovu památek a při vhodném projektu na její využití z fondů EU. Existuje možnost získání dalších pozemků.

ORP Tábor

- **Usedlost Výrec - Balkova Lhota**

ORP Trhové Sviny

- **Byňov - výrobní plocha** - nevyužitý areál výroby dřevěných briket, výhodná poloha u silnice II. třídy a u nádraží

ORP Třeboň

- **Bývalá kasárna Krabonoš - Nová Ves n. Lužnicí** - areál Krabonoš_1 je situován mimo hlavní zástavbu obce, při řece Lužnici, v těsné blízkosti státních hranic ČR/Rakousko. Na areál navazuje kostel a fara procházející úplnou rekonstrukcí. V okolí je též rozptýlené rekreační i trvalé osídlení. Ve vzdálenosti cca 1km se nacházejí vodní nádrže vzniklé po těžbě štěrkopísku. Celá lokalita je oplocena, zahrnuje různorodou zástavbu, nejcenější je patrový objekt s podkrovím, situovaný při hlavním vstupu do areálu.
- **Nový Dvůr** - nepřímo navazuje na historické jádro města, přiléhá k autobusovému nádraží a k dětskému dopravnímu hřišti, nalézá se na křižovatce ulic Jiráskova a Na Sadech. Tři křídla historických hospodářských objektů jsou dotvořeny novostavbou zvláštní školy.
- **Část objektu bývalých kasáren** - areál kasáren z 19. stol. svou polohou nepřímo navazuje na historické jádro města, není vyhlášenou kulturní památkou, ale je předmětem památkového zájmu. Bezprostřední okolí kasáren je dotčeno výstavbou sídlištního typu, ale i novodobou výstavbou a přestavbou (rychlá záchranná pomoc).

ORP Vimperk

- **Vimperk - bývalá kasárna U sloupu** - rozsáhlý areál bývalých kasáren, jen některé objekty v pronájmu a využité.

- **Vimperk - bývalý průmyslový areál n.p. Jitona** - rozsáhlý průmyslový objekt, většina budov postavena nebo rekonstruována v 70.-80.letech, zcela nevyužitý.

Obrázek 20 a 21: Bývalý průmyslový areál Jitona



Zdroj: Odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic KÚ Jihočeského kraje

5.2.6. Specifika Jihočeského kraje související se stavebnictvím

Vzhledem k charakteristice kraje jako **turistické oblasti** vyhledávané jak domácími, tak zahraničními turisty pro krásy přírody i památek, je zde velmi důležitý cestovní ruch. Například údaje za rok 2007 ukazují, že v ČR byl s vyjmutím Pražského hradu nejnavštěvovanějším hradem nebo zámekem ten v Českém Krumlově s 350 tisíci návštěvníky a na třetím místě je s 285 tisíci návštěvníky Hluboká nad Vltavou)

Specifikem kraje je existence více než 25 tisíc zařízení pro individuální rekreaci (**chaty, rekreační chalupy**). Je zde také velké množství hotelů a penzionu. Je tedy samozřejmé, že významná **část stavebnictví je zaměřena na rekreační objekty a stavby s rekreací spojenými**. Velký stavební boom v posledních letech zažívá zejména **Lipensko**. Tato umělá vodní nádrž v blízkosti rakouských hranic láká české i zahraniční turisty k letním i zimním dovoleným. V této oblasti se nachází jeden projekt uvedený v příloze č. 4, a to **Kovářov - bydlení u Lipna**. Předpokládané investiční náklady jsou asi 20 milionů Eur.

Důležité je také to, že se v Jihočeském kraji ve velké míře jedná o příhraniční oblasti, ekonomická aktivita je tedy i tímto směrem zaměřena.

Dalšími specifikami kraje je nízká hustota obyvatel, krásná příroda a čistý vzduch.

V hospodářství v průmyslu je kraj zaměřen zejména na ten zpracovatelský.

6. Realitní trh

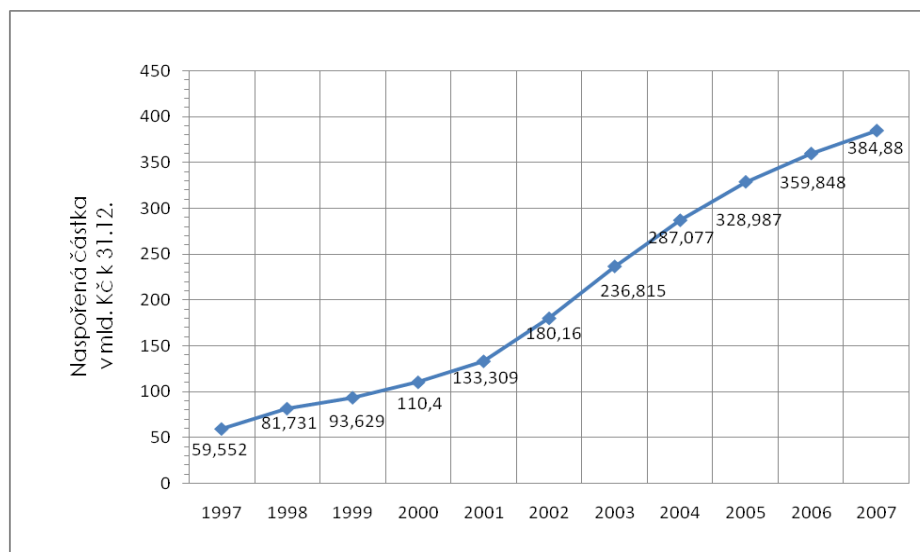
Mít střechu nad hlavou, je jednou ze základních lidských potřeb. Struktura a dostupnost bydlení se v České republice za posledních několik let velmi změnila.

Trh s bydlením se vyznačuje významnými regionálními rozdíly, které pramení z toho, že byt je nepřenositelný statek, nelze ho přemístit podle poptávky, a podobně poptávka po bytech je regionálně málo pružná, protože český občan se tradičně nerad stěhuje.

Co se týče bydlení, tak existují 2 možnosti a to **nájemní bydlení** a **vlastnické bydlení**. Každá z těchto dvou možností má své výhody a nevýhody pramenící ze situace na trhu a způsobu využití bytu. V posledních letech se trend pohybuje ve prospěch vlastnického bydlení. Souvisí to s rozvojem stavebního spoření a trhu s hypotékami.

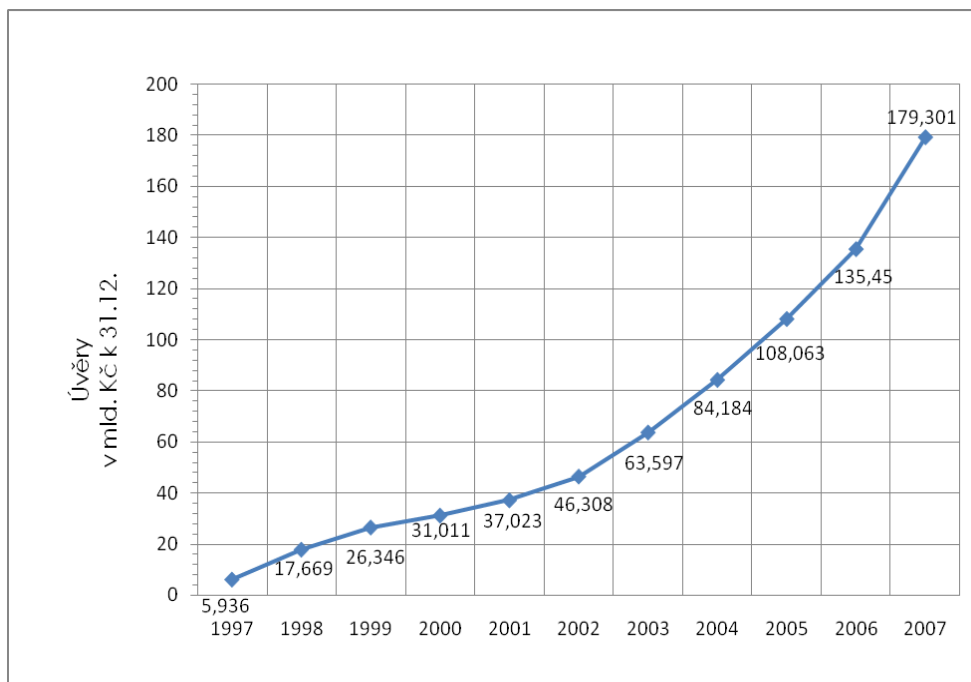
Zde uvádím grafy s vývojem **stavebního spoření** v České republice. Údaje jsou uvedené vždy ke konci roku. Úspory ze stavebního spoření vzrostly rapidně z cca 60 mld. Kč v roce 1997 na cca 385 mld. Kč v loňském roce.

Graf 20: Vývoj naspořené částky stavebního spoření v České republice v letech 1997 – 2007 v mld. Kč



Zdroj: Ministerstvo financí ČR

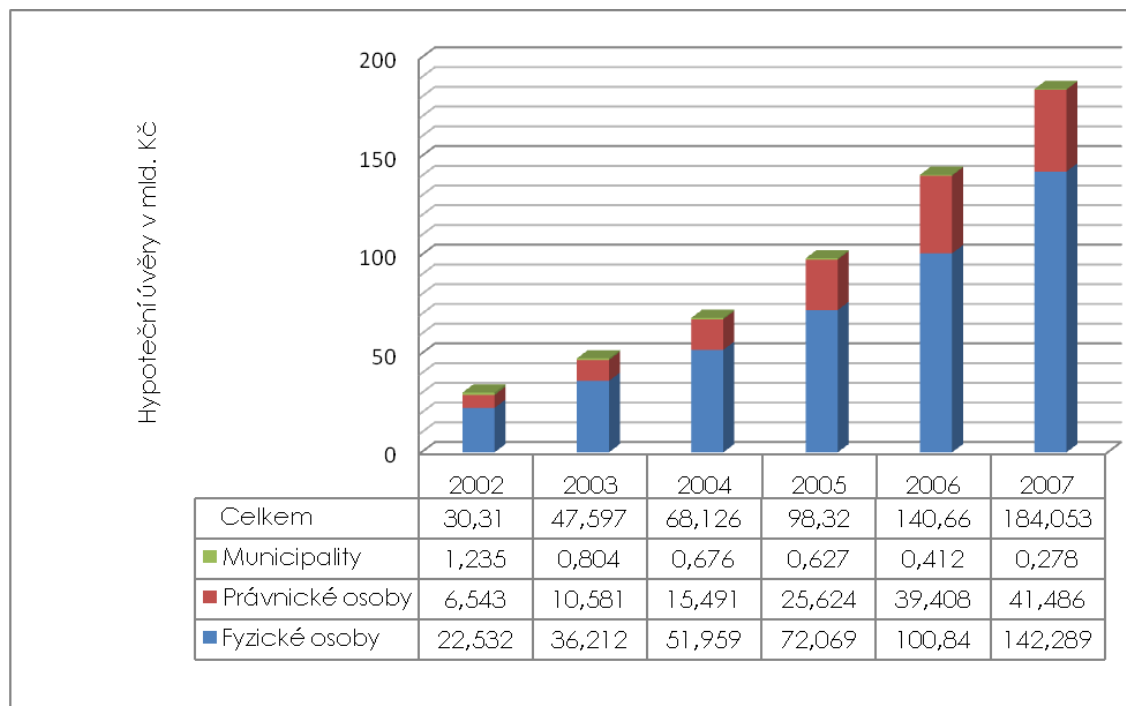
Graf 21: Vývoj úvěrů ze stavebního spoření v České republice v letech 1997 -2007 v mld. Kč



Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Za posledních několik let také rostou v České republice **hypoteční úvěry**. V letech 2002 – 2007 je nárůst jasně vidět v následujícím grafu. Rostla také průměrná výše jedné hypotéky, a sice z částky 1,07 mil. Kč v roce 2002 na částku 1,7 mil. Kč v roce 2007. Za první pololetí roku 2008 je to dokonce 1,75 milionu korun.

Graf 22: Vývoj hypotečních úvěrů v České republice v letech 2002 – 2007 v mld. Kč



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Z hlediska kvality bydlení se za posledních několik let v České republice zvýšila technická vybavenost bytů. Velikost obytné a užitkové plochy bytů v průběhu let kolísala v závislosti na struktuře dokončených bytových objektů. V **roce 2007** byla průměrná **obytná plocha jednoho bytu 70,4 m²** a průměrná **užitková plocha 98,7 m²**. Pokud budeme srovnávat byty v rodinných domech a bytových domech, pak obytná plocha bytů v rodinných domech byla téměř dvojnásobná proti bytům v bytových domech (97,1 m² proti 50,7 m²). Nejmenší byty se staví v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech (30,8 m²).

V posledních letech rostly v celé republice **ceny bytů** a nájemné podstatně rychleji než spotřebitelské ceny. Mnoho **bytů** bylo koupeno jako **investice**, a vzhledem k vývoji cen a úroků se tato investice za posledních několik let stále zhodnocovala – např. proti vkladům u bank – podstatně rychleji.

Následující grafy ukazují indexy cen bytů v České republice v letech 2003 až 2007 a potom detailně za posledních několik čtvrtletí.

Graf 23 a 24: Indexy cen bytů v České republice od roku 2003 do roku 2007 (roční průměry) a Indexy cen bytů v České republice v posledních několika čtvrtletích

Zdroj: Český statistický úřad

6.1. Realitní trh v Jihočeském kraji

Trh s byty zahrnuje jak trh s nově postavenými byty, tak se stávajícími. Nových bytů bylo v Jihočeském kraji v roce 2007 postaveno celkem 2088. Z toho 684, tedy asi 33 % bylo dokončeno v českobudějovickém okrese.

V počtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel v roce 2007 je Jihočeský kraj s průměrem 3,3 bytu na 6. nejvyšším místě z krajů. Za průměrem České republiky – 4,01 dokončených bytů na 1 000 obyvatel - trochu pokulhává. V rámci Jihočeského kraje vede v tomto parametru okres Prachatice s 4,59 byty (je to také okres s nejmenším počtem obyvatel, takže se zde výrazně projeví každý nový byt). Potom je pořadí okresů následující: Tábor (4,2 dokončených bytů na 1 000 obyvatel), Český Krumlov (3,84), České Budějovice (3,71), Jindřichův Hradec (3,38), Písek (1,62) a jako poslední okres Strakonice s 1,06 byty na 1 000 obyvatel.

6.1.1. Tržní ceny bytů ve vybraných městech Jihočeského kraje

Údaje jsou čerpány z výzkumu Institutu regionálních informací, který je uveřejňuje na internetovém portálu iDNES.

Pracuje se zde s pojmem „standardní byt“.

Jeho vlastnosti jsou následující:

- byt I. kategorie
- podlahová plocha 68 m²
- opotřebení cca 40 %
- vlastnictví družstevní nebo osobní
- nachází se v běžné, nikoli okrajové ploše,

Nejnovější údaje jsou k datu 26. 08. 2008, v závorce je pak údaj o ceně k 26. 05. 2008

České Budějovice

Tržní cena standardního bytu: **1 605 000 Kč** (1 594 000 Kč)

Na poměrně vysoké ceně bytů v Českých Budějovicích se nepochybně promítla tradičně vysoká kvalita bydlení v této jihočeské metropoli. Tržní ceny starších bytů mírně rostou. Další vývoj bude závislý především na zlepšování dopravního napojení Jihočeského kraje na Prahu a na dálniční síť.

Český Krumlov

Tržní cena standardního bytu: **1 126 000 Kč** (1 140 000 Kč)

Cenově patří Český Krumlov spíše k nadprůměrným okresním městům. Zdá se, že dobrá turistická pověst památky UNESCO udržuje ceny bytů trvale na poměrně vysoké úrovni.

Jindřichův Hradec

Tržní cena standardního bytu: **921 000 Kč** (921 000 Kč)

Písek

Tržní cena standardního bytu: **1 553 000 Kč** (1 531 000 Kč)

Písek se může pyšnit na město své velikosti poměrně vysokými tržními cenami starších bytů a jejich výrazným růstem. Kvalita jihočeského bydlení je zde násobena již poměrně těsnou návazností na hlavní město i na dynamický středočeský region. Další možný růst bude především ovlivňovat kvalita dopravního spojení s Prahou.

Prachatice

Tržní cena standardního bytu: **776 000 Kč** (716 000 Kč)

V tržních cenách i tržním nájemném zaznamenáváme mírný růst.

Prachatice se zatím v tržních cenách starších bytů i v tržním nájemném drží na úrovni pohraničního města.

Strakonice

Tržní cena standardního bytu: **1 372 000 Kč** (1 417 000 Kč)

Strakonice svou úrovní tržních cen starších bytů a tržního nájemného nevybočují z celkového stavu bydlení v jihočeském regionu. Určitou brzdou rozvoje je poměrně horší dostupnost Prahy. Ceny bytů i nájemného v posledním době stagnovalo.

Tábor

Tržní cena standardního bytu: **1 250 000 Kč** (1 250 000 Kč)

Někdejší husitské město dnes ukazuje, že se spojnice mezi Prahou a Českými Budějovicemi stává stále atraktivnější a dá se předpokládat, že poměrně vysoké tržní ceny bytů i přes mírný pokles v poslední době dále porostou a to v přímé závislosti na kvalitě dopravního spojení s Prahou a středními Čechami.

Na portálu iDNES existuje také tzv. bytová kalkulačka, která vypočte tržní cenu staršího bytu na základě údajů, které vyplní zájemce.

6.1.2. Ceny, poptávka a trend na trhu s byty v Jihočeském kraji

Cenu bydlení kromě jiných faktorů ovlivňuje především napojení měst na síť dálnic a rychlostních silnic a také nové velké investiční akce. Vzhledem k tomu, že minimálně do roku 2009 se napojení jižních Čech zásadně nezlepší, dalo by se tedy v rámci kraje očekávat stagnaci cen s růstem spíše na severu kraje, kde je lepší dostupnost hlavního města.

Poslední údaje ČSÚ o České republice a Praze však udávají, že nabídkové ceny bytů v Česku rostly za letošní druhé čtvrtletí ve srovnání se stejným obdobím roku 2007 v průměru o 25,4 %. V Praze byl růst cen mírnější, zhruba o 19 %. Mimo metropoli se ceny naopak šplhaly vzhůru o více než 31 procent (údaj za ČR bez Prahy). Současně však ve srovnání s loňským rokem došlo k výraznému poklesu zájmu o nákup bytů. Velká část realitních odborníků přitom upozorňuje, že ceny bytů narazily v Česku na strop. Velké cenové rozdíly jsou vidět mezi nově postavenými byty a staršími panelákovými byty.

Nová výstavba bytů v Jihočeském kraji zahrnuje v poslední době spíše ty luxusnější byty ve větších městech. Novostavby rodinných domů zase přibývají hlavně v obcích poblíž větších měst, rozrůstají se i takzvaná satelitní městečka. Pokračuje trend pořídit si parcelu deset, patnáct i dvacet kilometrů od města. Lidé mají tendence utíkat z centra na venkov a dojíždět do práce do města.

7. Hlavní faktory ovlivňující stavební práce v regionu

7.1. Pozitivní faktory

- Jedním z hlavních pozitivních faktorů je velká **rozloha kraje**. Dalo by se tedy říci, že je zde velký prostor pro stavební výrobu. Na druhou stranu vzhledem k tomu, že Jihočeský kraj oplývá krásnou a chráněnou přírodou, je zde mnoho oblastí, kde není povolena výstavba.
- Dalším pozitivním faktorem, který souvisí s přírodními, ale také kulturními památkami kraje, je vysoký podíl **cestovního ruchu**. Tento faktor má příznivý vliv na tu část pozemního stavitelství, která realizuje stavbu rekreačních objektů, ať už jsou to chaty, chalupy, penziony, apartmány nebo hotely a další stavby s tím související (sportovní areály a infrastruktura). Již tradičně jsou jižní Čechy cílem mnoha domácích a zahraničních turistů. V roce 2007 se v **hromadných ubytovacích zařízeních** kraje **ubytovalo** 980,9 tis. hostů, z toho téměř třetina byla ze zahraničí. Poslední data za 1. čtvrtletí roku 2008 ukazují, že se v meziročním srovnání návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení **zvýšila o 6,6 %** a to jak vlivem domácích hostů, tak hostů ze zahraničí.
- **Krásná příroda a čistý vzduch** mohou být dalším pozitivním faktorem pro stavebnictví – výstavbu bytů, vzhledem k tomu, že si Jižní Čechy vybralo k bydlení mnoho lidí ze zdravotních důvodů (kvůli sobě nebo svým dětem).
- **Nízká nezaměstnanost** ovlivňuje dostupnost pracovníků ve všech odvětvích, stavebnictví nevyjímaje.

- **Blízkost hranic**, zejména do Rakouska, kde mnoho Čechů pracuje a má možnost tam dojíždět. Také díky čilému přeshraničnímu obchodu je zde potřeba stavebních objektů – haly, logistické parky, atd.

7.2. Negativní faktory

- Brzdy stavebnictví mají původ v podstatě ve třech negativních faktorech. Prvním z nich je **doprava**, která se svou silniční a železniční sítí je rozhodujícím faktorem pro rozvoj regionů a obcí. V našem kraji je právě hustota a kvalita dopravní sítě spíše na **nižší úrovni**. Máme zde sice 6 129 km silnic a dálnic, ale pouze 9 km je dálnic a 662 km silnic 1. třídy, což představuje něco málo přes 10 % z celkové délky silniční sítě. Tento stav je částečně dán příhraniční polohou kraje s rozsáhlými horskými oblastmi Šumavy a Novohradských hor, kde převažují silnice III. třídy, kterých je v kraji více než 60 %. Největší hustota silniční sítě při přepočtu na 100 km² je v okresech Strakonice (78 km) a Tábor (71,3 km). Naopak nejmenší je v příhraničních okresech Český Krumlov (42,9 km) a Prachatice (49,8 km). Je tedy potřeba se soustředit na výstavbu dálnice D3 a na ni navazující rychlostní komunikace R3, výstavbu rychlostní komunikace R4, postupné zlepšování parametrů stávajících silnic I., II. a III. třídy, včetně přeložek, obchvatů měst a obcí a rozšíření nevyhovujících úseků atd.
- Druhým negativním faktorem je **malý podíl průmyslu** na hospodářství kraje a tím pádem malý potenciál v průmyslových stavbách. V průmyslu Jihočeského kraje převažuje ten zpracovatelský. V průmyslu byl v roce 2007 podíl Jihočeského kraje na ČR 6,7 % z počtu podnikatelských subjektů, 5,6 % z počtu zaměstnanců a 4,4 % z produkce.

- Třetí brzdou je to, že zde až na výjimky **nejsou** velké **investice**. Objem přílivu zahraničních investic sledovaný Českou národní bankou řadí kraj na 8. místo z 14 krajů v republice.

8. Závěr: Celkové zhodnocení stavebnictví v Jihočeském kraji a odhad jeho směřování do budoucna

Cílem diplomové práce bylo zhodnotit aktivitu stavebnictví v Jihočeském kraji. Postup analýzy byl následující: zejména na datech Českého statistického úřadu zmapovat odvětví stavebnictví nejprve v České republice a v návaznosti na to pak v Jihočeském kraji.

Zhodnocení stavebnictví v České republice je zaměřeno na stavební výrobu a její vývoj v čase. Kromě propadu na konci devadesátých let vykazuje stavebnictví každoročně menší či větší růst. Za posledních šest let rostla ročně stavební výroba v České republice v průměru o 9,4 % v běžných cenách a o 6,4 % ve stálých cenách. Růst stavebnictví počítaný právě ve stálých cenách za poslední rok 2007 vykazuje 6,7 % a je skoro stejný jako rok předtím. Nejnovější data vycházející z meziročního srovnání v jednotlivých měsících nám však již ukazují mírný pokles. V květnu i červnu 2008 byl pokles stavebnictví meziročně shodně asi 2,8 %.

Vzhledem ke snižování počtu manuálně pracujících ve stavebnictví, si nelze nevšimnout potřeby zejména kvalifikovaných dělníků. Stavební podniky již hledají v zahraničí a v nejbližší době by k nám mělo přijít několik set stavebních dělníků z Vietnamu a dalších asijských zemí.

V Jihočeském kraji rostla ročně stavební výroba za posledních 6 let v průměru o 8 % v běžných cenách. Propad nastal pouze v roce 2005 a to o celých 11%, v ostatních letech je růst i více než 15 %. Za rok 2007 činí tento růst 4,5 %. Struktura stavební výroby podle druhu staveb ukazuje na jasnou převahu inženýrského stavitelství (silnice, dálnice, mosty, tunely, atd.) Jelikož se stavební výroba měří v penězích, je tato převaha dána také tím, že tyto stavby jsou finančně velmi náročné.

V loňském roce bylo v České republice dokončeno rekordních 41 650 bytů. V Jihočeském kraji se počet dokončených bytů ustálil na cca 2000 ročně. V poměru k celé České republice to představuje asi 5 % dokončených bytů. Podobné číslo také ukazuje na trend počtu zahájených bytů, který se pohybuje okolo 2500. Ovšem v počtu rozestavených bytů disponuje Jihočeský kraj ustáleným podílem okolo 10 % na celé České republice.

Na trhu s bydlením zažily velký rozmach hypotéky a stavební spoření. V České republice se za posledních 10 let zvýšily úspory ze stavebního spoření 6,5krát z hodnoty cca 60 mld. Kč na asi 390 mld. Kč. Úvěry ze stavebního spoření za tuto dobu vzrostly ještě více, asi 30krát, ze 6 na 180 mld. Kč.

Podle zaměření kraje na cestovní ruch je zřejmé, že část stavební výroby se věnuje rekreačním projektům za účasti zejména zahraničních investorů. Nevídaný stavební boom zažívá oblast okolo umělé nádrže Lipno.

Ceny bytů v České republice po vysokém růstu v roce 2003 poklesly v roce 2004 a v roce 2005 stagnovaly. Od roku 2006 ceny bytů opět stoupají a za loňský rok vykazují nárůst asi o 21 %. V Českých Budějovicích stojí standardní byt 68 m² v současné době 1,6 mil. Kč.

Do budoucna předpokládám nižší dynamiku růstu stavebnictví jak v České republice, tak v Jihočeském kraji. Největší podíl na stavební výrobě bude mít i do budoucna inženýrské stavitelství. Z bytové výstavby je zde vysoký podíl rodinných domů, který přetrvává i v budoucnu a bude se i nadále pohybovat nad 50 % z celkových bytů. Usuzuji tak následujících grafů 16 a 17 – ze struktury dokončených a zejména zahájených bytů v Jihočeském kraji (protože ty zahájené byty budou dříve či později dokončeny).

Graf 25 a 26: Struktura dokončených a zahájených bytů v Jihočeském kraji v 1. čtvrtletí 2008

9. Summary

In my thesis I am analyzing the construction industry in the South Bohemia. I have chosen this theme because I had been working for several years in real estate industry. I am focusing on the housing construction, because I think it is an important issue. First I am writing about the sources and also about the definition used in the thesis. The main practical chapters deal the analysis of the building industry. First I analyze the sector in the whole Czech Republic. I am showing on several graphs the development of construction in past few years and also its structure and problems. The same I do with specific part of construction – the housing construction.

After characterizing South Bohemia from the demographic, geographic and economic aspects, I am describing its construction industry with focus on the housing construction and the real estate market. I am also comparing the prices of dwellings in several towns in South Bohemia and. At the end I am trying to estimate the future of the construction industry in Czech Republic and South Bohemia.

10. Přehled použité literatury

Knižní zdroje

1. Český statistický úřad. *Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 – 2005. Stavebnictví. Ročník 2006*. Praha: Český statistický úřad, 200ž. 108 s. ISBN 80-250-1286-7
2. Český statistický úřad. *Statistická ročenka České republiky 2003*. Praha: Scientia, 2003. 739 s. ISBN 80-250-0195-4
3. Český statistický úřad. *Statistická ročenka České republiky 2004*. Praha: Scientia, 2004. 783 s. ISBN 80-250-0853-3
4. Český statistický úřad. *Statistická ročenka České republiky 2005*. Praha: Scientia, 2005. 814 s. ISBN 80-250-1080-5
5. Český statistický úřad. *Statistická ročenka České republiky 2006*. Praha: Scientia, 2006. 799 s. ISBN 80-250-1258-1
6. Český statistický úřad. *Statistická ročenka České republiky 2007*. Praha: Scientia, 2007. 783 s. ISBN 978-80-250-1515-5
7. Český statistický úřad. *Statistická ročenka Jihočeského kraje 2003*. České Budějovice: Český statistický úřad, Krajská reprezentace České Budějovice, 2003. 372 s. ISBN 80-250-0535-6
8. Český statistický úřad. *Statistická ročenka Jihočeského kraje 2004*. České Budějovice: Český statistický úřad, Krajská reprezentace České Budějovice, 2004. 392 s. ISBN 80-250-0896-7
9. Český statistický úřad. *Statistická ročenka Jihočeského kraje 2005*. České Budějovice: Český statistický úřad, Krajská reprezentace České Budějovice, 2005. 386 s. ISBN 80-250-1119-4
10. Český statistický úřad. *Statistická ročenka Jihočeského kraje 2006*. České Budějovice: Český statistický úřad, Krajská správa České Budějovice, 2006. 380 s. ISBN 80-250-1333-2
11. Český statistický úřad. *Statistická ročenka Jihočeského kraje 2007*. České Budějovice: Český statistický úřad, 2007. 385 s. ISBN 978-80-250-1578-0

12. Faltová Leitmanová, I. a kol. *Ekonomický rozvoj Jihočeského kraje (vybrané aspekty)*. Praha: ČVUT, 2004. 66 s. ISBN 80-01-03179-9
13. Seznam.cz, a.s. *Časopis SREALITY roku 2008. Regionální vydání pro Prahu a Střední Čechy*. Červen 2008. Praha: Seznam.cz, a.s., 2008. 64 s.
14. Svaz podnikatelů ve stavebnictví. *Stavebnictví v kostce*. Praha: SPS, ÚRS PRAHA, a.s., 2005. 80 s.
15. Vichnarová, L., Nováková, J. *Financování bydlení*. Brno: ERA group, spol. s r.o., 2007. 90 s.

Internetové zdroje

16. Česká tisková kancelář. *Ekonomický server ČTK. Z Vietnamu zamíří do Česka přes agentury první stavební dělníci* [online]. 2008 [cit. 2008-08-17]. Dostupný na World Wide Web:
<http://www.financninoviny.cz/index_view.php?id=328600>.
17. Český statistický úřad. *Analýzy, komentáře* [online]. 2008 [cit. 2008-01-28]. Dostupný na World Wide Web:
<http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/analyzy_csu>.
18. Český statistický úřad. *Klasifikace ekonomických činností (CZ-NACE)* [online]. 2008 [cit. 2008-08-24]. Dostupný na World Wide Web:
<http://www.czso.cz/csu/klasifik.nsf/i/klasifikace_ekonomickyh_cinnosti_cz_nace>.
19. Český statistický úřad. *STAVEBNÍ PRÁCE* [online]. 2008 [cit. 2008-04-24]. Dostupný na World Wide Web:
<http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/stavebni_prace>.
20. Český statistický úřad. *On-line publikace 2003 - 2008* [cit. 2008-09-11]. Dostupné na World Wide Web:
<<http://www.czso.cz>>.
21. Český statistický úřad. *Stavební výroba v roce 2007* [online]. 2008 [cit. 2008-08-30]. Dostupný na World Wide Web:
<<http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/8211-08>>.

22. Český úřad zeměměřický a katastrální. *Poskytování údajů o transakcích. Statistiky a grafy.* [online]. 2008 [cit. 2008-08-30]. Dostupný na World Wide Web:
<<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=DOC:10-STATISTIKY>>.
23. iDNES. *Ceny bytů.* [online]. 2008 [cit. 2008-09-10]. Dostupné na World Wide Web: <<http://cenybytu.idnes.cz/>>
24. Ministerstvo financí České republiky. On-line publikace 2003 - 2008 [cit. 2008-09-05]. Dostupné na World Wide Web: <<http://www.mfcr.cz>>.
25. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. On-line publikace 2003 - 2008 [cit. 2008-08-30]. Dostupné na World Wide Web:
<<http://www.mmr.cz>>.
26. Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky. On-line publikace 2003 - 2008 [cit. 2008-09-06]. Dostupné na World Wide Web:
<<http://www.mpo.cz>>.
27. Odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic KÚ Jihočeského kraje ([OREG](#)). *Investice v Jihočeském kraji* [online]. 2008 [cit. 2008-08-28]. Dostupný na World Wide Web:
<<http://invest.kraj-jihocesky.cz/>>.
28. Zámečník, P. *Chcete od státu připlatit k hypotéce? Počkejte si!* [online]. 2008 [cit. 2008-05-12]. Dostupný na World Wide Web:
<<http://www.hypoindex.cz/clanky/chcete-od-statu-priplatit-k-hypotece-pocejte-si/>>
29. Zlínstav, a.s. On-line publikace 2008 [cit. 2008-07-28]. Dostupné na World Wide Web: <<http://www.zlinstav.cz>>.

11. Seznam obrázků, tabulek a grafů

Obrázek 1: Administrativní mapa Jihočeského kraje

Obrázek 2: Geografická mapa Jihočeského kraje

Obrázek 3: Navrhovaný prostor pro novou městskou čtvrť – bývalá kasárna Čtyři Dvory

Obrázek 4: Model projektu pro novou městskou čtvrť

Obrázek 5, 6, 7 a 8: Navrhovaná stavba „Rejnok“ pro novou městskou čtvrť

Obrázek 9 a 10: Vizualizace budoucího kampusu Jihočeské univerzity

Obrázek 11: Mapa Jihočeského kraje a obce s rozšířenou působností (ORP)

Obrázek 12 a 13: Elektrárna Mydlovary

Obrázek 14 a 15: Bývalý statek Plavnice

Obrázek 16 a 17: Skládka v lokalitě U Rybníčků

Obrázek 18 a 19: Bývalá slévárna Remar

Obrázek 20 a 21: Bývalý průmyslový areál Jitona

Obrázek 22: Plánek Landal Marina Lipno

Obrázek 23: Plánek projektu LIPNO Point – vlevo žlutě sportovní hala

Obrázek 24: Plánek Wellness Hotel Frymburk

Obrázek 25: Kovářov - bydlení u Lipna

Tabulka 1: Členění sekce stavebnictví dle Klasifikace ekonomických činností (CZ-NACE)

Tabulka 2: Úroková dotace

Tabulka 3: Vývoj stavební výroby v České republice

Tabulka 4: Vývoj počtu vydaných stavebních povolení, orientačních hodnot staveb a počtu nových bytů v ČR v letech 2002 - 2007

Tabulka 5: Struktura stavebních povolení v České republice za 1. pololetí 2008

Tabulka 6: Bytová výstavba v České republice v letech 2003 – 2008

Tabulka 7: Zaměstnanci ve stavebních podnicích (stavební podniky s 20 a více zaměstnanci) v ČR

Tabulka 8: Rozloha území ČR, počet obyvatel, hustota obyvatelstva na 1 km² a počet obcí podle okresů k 31. 12. 2006

Tabulka 9: Stavební práce v České republice a v Jihočeském kraji podle dodavatelských smluv za podniky s 20 a více zaměstnanci (mil. Kč v běžných cenách) v letech 2003 - 2007

Tabulka 10: Podíl stavebních prací „S“ na HDP v České republice a v Jihočeském kraji (mil. Kč v běžných cenách) v letech 2003 - 2007

Tabulka 11: Průměrná pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v letech 1997 - 2007 podle druhu objektů a podle krajů ČR (v Kč)

Graf 1: Stavební výroba v České republice v mld. Kč (běžné ceny) v jednotlivých čtvrtletích

Graf 2: Procenta růstu stavební výroby v České republice 2002 - 2007

Graf 3: Meziroční procenta růstu/poklesu stavební výroby v České republice leden – červen 2008

Graf 4: Dlouhodobý vývoj počtu dokončených bytů v České republice

Graf 5: Dlouhodobý vývoj počtu zahájených bytů v České republice

Graf 6: Dlouhodobý vývoj počtu rozestavěných bytů v České republice

Graf 7: Vývoj stavební výroby v ČR v letech 1994 - 2007

Graf 8: Struktura stavební produkce v ČR v roce 2006

Graf 9: Procenta změny cen materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví (meziroční změny)

Graf 10 a 11: Struktura půdního fondu v Jihočeském kraji a v České republice

Graf 12: Stavební práce v Jihočeském kraji podle dodavatelských smluv za podniky s 20 a více zaměstnanci (mil. Kč v běžných cenách)

Graf 13: Stavební práce v České republice podle dodavatelských smluv za podniky s 20 a více zaměstnanci (mil. Kč v běžných cenách)

Graf 14: Stavební práce v okresech Jihočeského kraje podle dodavatelských smluv za podniky s 20 a více zaměstnanci (mil. Kč v běžných cenách)

Graf 15: Struktura stav. prací podle dodavatelských smluv v tuzemsku - nová výstavba, rekonstrukce a modernizace (v mil. Kč, běžné ceny), Jihočeský kraj

Graf 16: Struktura stav. prací podle dodavatelských smluv v tuzemsku - nová výstavba, rekonstrukce a modernizace (v %), Česká republika

Graf 17: Počet dokončených bytů v Jihočeském kraji a jeho okresech v letech 2003-2007

Graf 18: Počet zahájených bytů v Jihočeském kraji a jeho okresech v letech 2003-2007

Graf 19: Počet rozestavěných bytů k 31.12. v Jihočeském kraji a jeho okresech v letech 2003-2007

Graf 20: Vývoj naspořené částky stavebního spoření v České republice v letech 1997 – 2007 v mld. Kč

Graf 20: Vývoj naspořené částky stavebního spoření v České republice v letech 1997 – 2007 v mld. Kč

Graf 21: Vývoj úvěrů ze stavebního spoření v České republice v letech 1997 -2007 v mld. Kč

Graf 22: Vývoj hypotečních úvěrů v České republice v letech 2002 – 2007 v mld. Kč

Graf 23 a 24: Indexy cen bytů v České republice od roku 2003 do roku 2007 (roční průměry) a Indexy cen bytů v České republice v posledních několika čtvrtletích

Graf 25 a 26: Struktura dokončených a zahájených bytů v Jihočeském kraji v 1. čtvrtletí 2008

Seznam příloh:

Příloha č. 1: Klasifikace ekonomických činností (CZ-NACE) - Stavebnictví

Příloha č. 2: Klasifikace stavebních děl (CZ-CC)

Příloha č. 3: Manuálně pracující na stavebních pracích dle Klasifikace zaměstnání - třídy 71, 72, 81, 83 a 93

Příloha č. 4: Významné stavební projekty v Jihočeském kraji

- **Rekonverze vojenského areálu Čtyři Dvory v Českých Budějovicích na městskou část**
- **Kovářov - bydlení u Lipna**
- **Průmyslová zóna Vožická v Táboře**
- **Léčebné centrum sv. Markéty v Prachaticích**

Příloha č. 1

Klasifikace ekonomických činností (CZ-NACE) - Stavebnictví

Zdroj: Český statistický úřad

SEKCE F – STAVEBNICTVÍ

Tato sekce zahrnuje specializované i nesespecializované stavební činnosti. Patří sem práce na novostavbách, opravy, provádění nástaveb a přestaveb budov i inženýrských děl, výstavba prefabrikovaných objektů na staveništi a staveb dočasného charakteru. Jedná se o výstavbu kompletních bytových, kancelářských a obchodních budov, ostatních veřejných budov, zemědělských budov, sportovních hal a tělocvičen atd. na straně jedné a dálnic, silnic, mostů, tunelů, železničních tratí, vzletových a přistávacích drah, přístavů a jiných vodních staveb, zavlažovacích kanálů, kanalizací, průmyslových objektů, potrubí a elektrických vedení, otevřených sportovních stadionů a hřišť atd. na straně druhé. Tyto práce mohou být prováděny na vlastní účet nebo na základě smlouvy nebo dohody. Část prací, někdy také veškeré práce, mohou být zadány subdodavatelům (tzv. outsourcing). Do této sekce se zařídují jednotky, které nesou celkovou odpovědnost za stavební projekt.

Sekce rovněž zahrnuje opravy budov a inženýrských děl. Tuto sekci tvoří výstavba budov (oddíl 41), inženýrských děl (oddíl 42) a specializované stavební činnosti v případě, kdy představují pouze část z celkového stavebního procesu (oddíl 43). Půjčování stavebních strojů a zařízení s obsluhou je klasifikováno podle stavební činnosti prováděné příslušným stavebním strojem nebo zařízením. Tato sekce také zahrnuje developerskou činnost v oblasti bytových i nebytových stavebních projektů, a to formou zajištění finančních, technických a hmotných zdrojů. Pokud tyto činnosti nejsou zaměřeny na pozdější prodej staveb, ale na jejich užívání (např. na pronájem prostor v takovýchto budovách nebo užívání těchto objektů k výrobním účelům), nejsou jednotky zařazeny do této sekce, nýbrž podle druhu provozních činností např. do sekce L (Činnosti v oblasti nemovitostí), do sekce C (Zpracovatelský průmysl) atd.

**Pozn.: vysvětlivka: Z: znamená činnosti, které sekce zahrnuje,
ZT: znamená činnosti, které sekce také zahrnuje,
N: znamená činnosti, které sekce nezahrnuje.**

41 Výstavba budov

Tato sekce zahrnuje výstavbu budov všeho druhu. Patří sem práce na nových stavbách, opravy budov, provádění nástaveb a přestaveb, výstavba prefabrikovaných objektů v rámci zařízení staveniště a staveb dočasného charakteru.

Výstavba budov zahrnuje výstavbu kompletních bytových, kancelářských, obchodních a ostatních veřejných budov, zemědělských budov, sportovních hal a tělocvičen atd.

41.1 Developerská činnost

41.10 Developerská činnost

Z:

- realizaci bytových a nebytových stavebních projektů (záměrů), jestliže jsou tyto stavby určeny k pozdějšímu prodeji, a to formou zajištění finančních, technických a hmotných zdrojů

N:

- výstavbu budov (41.20)
- činnosti architektonických a inženýrských kanceláří (71.1)
- služby projektového řízení stavebních projektů (71.1)

41.2 Výstavba bytových a nebytových budov

Tato skupina zahrnuje kompletní výstavbu bytových a nebytových budov prováděnou na vlastní účet (za účelem prodeje) nebo na základě smlouvy či dohody. Stavební práce mohou být částečně nebo jako celek

zadány subdodavatelům (tzv. outsourcing). Jsou-li prováděny pouze specializované stavební činnosti, zařídí se do oddílu 43.

41.20 Výstavba bytových a nebytových budov

Z:

- výstavbu bytových budov všeho druhu:
 - rodinných domků
 - bytových domů včetně výškových budov
- výstavbu nebytových budov všeho druhu:
 - průmyslových budov jako továren, dílen, montážních závodů
 - nemocnic, škol, kancelářských budov
 - hotelů, obchodů, nákupních center, restaurací
 - letištních budov
 - sportovních hal a tělocvičen
 - nadzemních a podzemních garáží
 - skladů
 - kostelů a jiných sakrálních staveb
- výstavbu (montáž) prefabrikovaných objektů na staveništi

ZT:

- přestavbu a renovaci stávajících bytových objektů

N:

- výstavbu průmyslových objektů kromě budov (42.99)
- činnosti architektonických a inženýrských kanceláří (71.1)
- služby projektového řízení stavebních záměrů (71.1)

41.20.1 Výstavba bytových budov

41.20.2 Výstavba nebytových budov

42 Inženýrské stavitelství

Tento oddíl zahrnuje výstavbu inženýrských děl. Patří sem práce na nových stavbách, jejich opravy, provádění nástaveb a přestaveb, výstavba prefabrikovaných objektů v rámci zařízení stavenišť a staveb dočasného charakteru.

Jedná se o velké stavby jako dálnice, silnice, mosty, tunely, železniční trati, vzletové a přistávací dráhy, přístavy a jiné vodní stavby, zavlažovací zařízení, kanalizace, průmyslová zařízení, potrubí a elektrická vedení, otevřené sportovní stadiony a hřiště atd. Práce mohou být prováděny na vlastní účet nebo na základě smlouvy či dohody. Část prací, někdy také veškeré práce, mohou být zadány subdodavatelům (tzv. outsourcing).

42.1 Výstavba silnic a železnic

42.11 Výstavba silnic a dálnic

Z:

- výstavbu dálnic, silnic, místních komunikací a cest (i chodníků, cyklistických stezek apod.)
- úpravu povrchů vozovek (silnic, mostů, tunelů):
 - asfaltování vozovek
 - vodorovné značení vozovek apod.
 - instalaci svodidel, svislého dopravního značení (informačních a orientačních tabulí) apod.
- výstavbu vzletových a přistávacích drah

N:

- montáž osvětlení komunikací a montáž elektrické signalizace (43.21)
- činnosti architektonických a inženýrských kanceláří (71.1)
- služby projektového řízení staveb (71.1)

42.12 Výstavba železnic a podzemních drah

Z:

- výstavbu železnic a podzemních drah

N:

- montáž osvětlení a elektrické signalizace (43.21)
- činnosti architektonických a inženýrských kanceláří (71.1)
- služby projektového řízení staveb (71.1)

42.13 Výstavba mostů a tunelů

Z:

- výstavbu mostů, nadúrovňových komunikací (např. visutých dálnic)
- výstavbu tunelů

N:

- montáž osvětlení a elektrické signalizace (43.21)

- činnosti architektonických a inženýrských kanceláří (viz 71.1)
- služby projektového řízení staveb (71.1)

42.2 Výstavba inženýrských sítí

42.21 Výstavba inženýrských sítí pro kapaliny a plyny

Tato třída zahrnuje výstavbu vedení pro kapaliny a plyny a souvisejících staveb a zařízení, které jsou jejich nedílnou součástí.

Z:

- výstavbu:
 - dálkových a komunálních potrubních vedení
 - vodovodů
 - zavlažovacích systémů (vodních kanálů)
 - sběrných nádrží
 - kanalizačních sítí (včetně údržby)
 - čistících kanalizačních stanic
 - čerpacích stanic

ZT:

- výstavbu studní

N:

- služby projektového řízení inženýrských děl (71.12)

42.21.1 Výstavba inženýrských sítí pro kapaliny

42.21.2 Výstavba inženýrských sítí pro plyny

42.22 Výstavba inženýrských sítí pro elektřinu a telekomunikace

Tato třída zahrnuje výstavbu vedení pro rozvod elektřiny a telekomunikačních vedení a souvisejících staveb a zařízení, které jsou jejich nedílnou součástí.

Z:

- výstavbu inženýrských děl pro:
 - kabelové sítě elektrického a telekomunikačního vedení (městské i dálkové)
 - elektrárny

N:

- služby projektového řízení inženýrských děl (71.12)

42.9 Výstavba ostatních staveb

42.91 Výstavba vodních děl

Z:

- výstavbu:
 - vodních cest, přístavů (včetně rekreačních a sportovních přístavů), říčních staveb, plavebních komor atd.
 - přehrad a hrází
- bagrovací práce na vodních cestách

N:

- služby projektového řízení inženýrských děl (71.12)

42.99 Výstavba ostatních staveb j. n.

Z:

- výstavbu průmyslových zařízení (kromě budov) jako:
 - rafinerií
 - chemických továren
- výstavbu stavebních děl, která nejsou budovami, jako:
 - otevřených sportovních stadionů a hřišť

ZT:

- rozdělování ploch pozemků při zlepšení infrastruktury (např. výstavbou přidavných komunikací a zásobovacích zařízení)

N:

- instalaci průmyslových strojů a zařízení (33.20)
- rozdělování ploch pozemků bez zlepšení infrastruktury (68.10)
- služby projektového řízení inženýrských děl (71.12)

43 Specializované stavební činnosti

Tento oddíl zahrnuje specializované stavební činnosti (řemesla), to znamená provádění dílčích prací na budovách a inženýrských dílech nebo provádění příslušných přípravných prací. Specializované činnosti jsou obvykle zaměřené pouze na jednu oblast výstavby, která je společná pro různé druhy staveb a vyžaduje zvláštní odborné znalosti popř. zvláštní technické vybavení. Patří sem činnosti jako pilotování základů, základové práce, provádění hrubé stavby, betonování, zednické, dlaždičské, lešenářské, pokrývačské práce atd. Spadá sem rovněž montáž ocelových stavebních konstrukcí, pokud nejsou díly

konstrukcí vyráběných jednou výrobní jednotkou. Specializované stavební činnosti jsou zpravidla prováděny subdodavateli (outsourcing), přímo pro vlastníka jsou většinou dělány například opravy.

Tento oddíl rovněž zahrnuje kompletační a dokončovací práce na stavbách.

Do tohoto oddílu se také zařičují jakékoli instalační práce, díky kterým lze zajistit funkčnost stavby. Tyto činnosti jsou většinou prováděny na staveništi (i když některé přípravné práce lze provádět v dílně). Patří sem instalace plynu, vodovodů, odpadů, systémů vytápění, větrání a klimatizace, antén, bezpečnostních zařízení a ostatních elektrických zařízení, požárních sprinklerů, výtahů, pojízdnych schodišť atd. Dále sem patří provádění izolací proti vodě, tepelné a protihlukové izolace, plechařské práce, instalace chladicích zařízení, instalace osvětlení a signalizačních zařízení pro komunikace, železnice, letiště, přístavy atd. Oddíl rovněž zahrnuje příslušné opravy.

Dokončovací práce zahrnují činnosti potřebné pro dokončení budovy. Jsou to sklenářské práce, práce s omítkami, malířské práce, pokládání podlahových krytin (dlaždic, parket, koberců atd.) nebo obkládání stěn (kachlíky, tapetování atd.), broušení podlah, tesařské a truhlářské práce, akustické práce, vnější čištění fasády atd. Oddíl rovněž zahrnuje příslušné opravy.

Půjčování stavebních strojů a zařízení s obsluhou je klasifikováno podle stavební činnosti prováděné příslušným stavebním strojem nebo zařízením.

43.1 Demolice a příprava staveniště

Tato skupina zahrnuje činnosti sloužící k přípravě staveniště pro následné provádění stavebních prací, včetně stržení a odklizení stávajících staveb.

43.11 Demolice

Z:

- stržení (demolice) budov a jiných stavebních děl

43.12 Příprava staveniště

Z:

- vyklizení staveniště
- přesuny zeminy: hloubení, zasypávání, vyrovnávání a odkopávka místa stavby, výkopy, odstraňování skal a odstřelování atd.
- přípravu území pro těžbu:
 - odstranění skrývkové zeminy, vývojové a přípravné práce na pozemcích s výskytem minerálů (s výjimkou ložisek ropy a zemního plynu)

ZT:

- odvodnění staveniště
- odvodnění zemědělských a lesních ploch

N:

- těžební vrty ropy a zemního plynu (06.10, 06.20, 09.10)
- dekontaminaci půdy (39.00)
- stavbu studní (42.21)
- hloubení šachet (43.99)

43.13 Průzkumné vrtné práce

Z:

- zkušební a průzkumné vrty pro stavební, geofyzikální, geologické nebo podobné účely

N:

- těžební vrty ropy a zemního plynu (06.10, 06.20, 09.10)
- zkušební a průzkumné vrty na podporu těžby a dobývání (09.10, 09.90)
- stavbu studní (42.21)
- hloubení šachet (43.99)
- průzkumy výskytu ropy a plynu, geofyzikální, geologické a seismické průzkumy (71.12)

43.2 Elektroinstalační, instalatérské a ostatní stavebně instalační práce

Tato skupina zahrnuje jakékoli instalační práce, díky kterým lze zajistit funkčnost stavby. Patří sem elektroinstalační práce, instalace vodovodů, odpadů, plynu, systémů vytápění, větrání a klimatizace, instalace výtahů atd.

43.21 Elektrické instalace

Tato třída zahrnuje instalace elektrických systémů ve všech typech budov a inženýrských dílech.

Z:

- instalaci:
 - elektrického kabelového vedení
 - kabelového vedení pro telekomunikační systémy
 - kabelového vedení pro počítačové sítě a kabelové televize, včetně kabelů z optických vláken
 - parabolických antén
 - osvětlovacích zařízení
 - požárně bezpečnostních zařízení

- bezpečnostních zařízení proti vloupání
- elektrické signalizace a osvětlení komunikací
- světelných návěstidel pro vzletové a přistávací dráhy

ZT:

- připojení elektrických domácích spotřebičů, včetně podlahového vytápění

N:

- výstavbu vedení pro přenos elektřiny a dat (42.22)
- monitorování a dálkové monitorování elektronických bezpečnostních systémů, jako jsou poplašná zařízení proti vloupání a požáru, včetně jejich instalace a údržby (80.20)

43.22 Instalace vody, odpadu, plynu, topení a klimatizace

Tato třída zahrnuje instalaci rozvodů vody, odpadu, plynu, topení a větracích a klimatizačních zařízení, včetně přístaveb, změn, údržby a oprav.

Z:

- instalaci těchto zařízení v budovách a jiných stavebních dílech:
- zařízení (elektrického, plynového, olejového nebo naftového) vytápění
- pecí, chladicích věží
- neelektrických solárních kolektorů
- zařízení rozvodů vody a sanitární techniky
- větracích a klimatizačních zařízení
- rozvodů plynu
- parního potrubí
- sprinklerových zařízení pro účely požární ochrany (požární sprinklery)
- zahradních zavlažovacích systémů
- vzduchotechnického potrubí

N:

- montáž elektrických podlahových topení (43.21)

43.29 Ostatní stavební instalace

Tato třída zahrnuje instalaci jiných zařízení než rozvodů elektřiny, vody, odpadu, plynu, topení, větracích a klimatizačních zařízení nebo průmyslových strojů a zařízení v budovách a stavebních dílech.

Z:

- instalaci těchto zařízení v budovách a stavebních dílech:
- výtahů a pohyblivých schodišť, včetně údržby a oprav
- automatických dveří, otáčivých dveří a turniketů
- hromosvodů
- systémů odsávání prachu
- izolací proti chladu, teplu, hluku a otřesům

N:

- instalaci průmyslových strojů a zařízení (33.20)

43.3 Kompletační a dokončovací práce

43.31 Omítkářské práce

Z:

- vnější a vnitřní štukatéřské, sádrovací a omítkářské práce včetně souvisejícího laťování na budovách a stavebních dílech a v nich

43.32 Truhlářské práce

Z:

- instalaci dveří (kromě automatických a otáčivých), oken, dveřních a okenních ráků ze dřeva nebo jiného materiálu
- instalaci kuchyňských linek, vestavěných skříní, schodišť, zařízení obchodů a podobně
- instalaci stropů, pohyblivých příček a podobné vnitřní stavební práce

N:

- instalaci automatických dveří, otáčivých dveří a turniketů (43.29)

43.33 Obkládání stěn a pokládání podlahových krytin

Z:

- pokládání, lepení popř. jinou instalaci v budovách nebo stavebních dílech:
- obkladů na stěny a podlahových dlaždic a kachlů z keramiky, betonu nebo kamene (včetně obkládání kachlových kamen)
- parketových a jiných dřevěných podlah, dřevěného obložení stěn
- koberců, linolea a podlahových krytin vyrobených i z pryže nebo plastů
- podlah a obložení stěn z materiálů jako terrazzo, mramor, žula nebo břidlice
- tapet

43.34 Sklenářské, malířské a natěračské práce

Z:

- vnitřní a vnější nátěry budov
- nátěry inženýrských děl
- instalaci skel, zrcadel atd.

N:

- instalaci oken (43.32)

43.34.1 Sklenářské práce

43.34.2 Malířské a natěračské práce

43.39 Ostatní kompletační a dokončovací práce

Z:

- čištění a úklid nově postavených budov
- ostatní kompletační a dokončovací práce j. n.

N:

- činnosti interiérových designérů (74.10)
- všeobecný vnitřní úklid budov a jiných stavebních děl (81.21)
- specializovaný vnitřní a vnější úklid budov (81.22)

43.9 Ostatní specializované stavební činnosti

43.91 Pokrývačské práce

Z:

- stavbu střech
- pokrývání střech

N:

- půjčování stavebních strojů a přístrojů bez obsluhy (77.32)

43.99 Ostatní specializované stavební činnosti

Z:

- specializované stavební činnosti, které vyžadují zvláštní znalosti popř. zvláštní vybavení:
- budování základů včetně pilotování základů
- pokládání izolací proti vlhku a vodě
- vysoušení budov
- hloubení šachet
- montáž ocelových prvků
- ohýbání železa
- zednické a dlaždičské práce
- montáž a demontáž lešení a pohyblivých pracovních plošin kromě jejich půjčování
- výstavbu komínů a průmyslových pecí
- výškové práce (práce, pro které jsou nutné speciální předpoklady a zkušenosti v lezení do výšek a příslušné vybavení)
- podpovrchové práce
- výstavbu otevřených (nezastřešených) plaveckých bazénů (veřejných i domácích)
- čištění fasád
- půjčování jeřábů a jiných stavebních strojů a zařízení, které nelze přiřadit určité stavební činnosti, s obsluhou

N:

- půjčování stavebních strojů a přístrojů bez obsluhy (77.32)

43.99.1 Montáž a demontáž lešení a bednění

43.99.2 Jiné specializované stavební činnosti

Příloha č. 2

Klasifikace stavebních děl (CZ-CC)

Zdroj: Český statistický úřad

Kód CZ-CC			Text
			SEKCE 1 - BUDOVY
11			Budovy bytové
	111		Budovy jednobytové
		1110	Budovy jednobytové
	112		Budovy dvou a vícebytové
		1121	Budovy dvoubytové
		1122	Budovy tři a vícebytové
	113		Budovy bytové ostatní
		1130	Budovy bytové ostatní
12			Budovy nebytové
	121		Hotely a obdobné budovy
		1211	Hotely
		1212	Budovy ostatní pro krátkodobé ubytování
	122		Budovy administrativní
		1220	Budovy administrativní
	123		Budovy pro obchod
		1230	Budovy pro obchod
	124		Budovy pro dopravu a telekomunikace
		1241	Budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející
		1242	Garáže
	125		Budovy pro průmysl a skladování
		1251	Budovy pro průmysl
		1252	Budovy skladů, nádrže a sila
	126		Budovy pro společenské a kulturní účely, výzkum, vzdělávání a zdravotnictví
		1261	Budovy pro společenské a kulturní účely
		1262	Muzea a knihovny
		1263	Školy, univerzity a budovy pro výzkum
		1264	Budovy pro zdravotnictví
		1265	Budovy pro sport
	127		Budovy nebytové ostatní
		1271	Budovy pro zemědělství
		1272	Budovy pro bohoslužby a náboženské aktivity
		1273	Historické nebo kulturní památky
		1274	Budovy nebytové ostatní
			SEKCE 2 - INŽENÝRSKÁ DÍLA
21			Dopravní díla
	211		Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
		2111	Dálnice

		2112	Místní a účelové komunikace
	212		Dráhy kolejové
		2121	Dráhy železniční dálkové
		2122	Dráhy kolejové městské a ostatní
	213		Plochy letišť
		2130	Plochy letišť
	214		Mosty, visuté dálnice, tunely, podjezdy a podchody
		2141	Mosty a visuté dálnice
		2142	Tunely a podchody
	215		Přístavy, vodní cesty, vodní stupně a ostatní vodní díla
		2151	Přístavy a plavební kanály
		2152	Vodní stupně
		2153	Akvadukty, vodní díla pro zavlažování a odvodnění
22			Vedení trubní, telekomunikační a elektrická
	221		Vedení dálková trubní, telekomunikační a elektrická
		2211	Vedení plynu, ropy a ostatních produktů dálková trubní
		2212	Vedení vody dálková trubní
		2213	Vedení dálková telekomunikační
		2214	Vedení dálková elektrická
	222		Vedení místní trubní, elektrická a telekomunikační
		2221	Vedení plynu místní trubní
		2222	Vedení vody místní trubní
		2223	Vedení kanalizace místní trubní
		2224	Vedení místní elektrická a telekomunikační
23			Soubory staveb pro průmyslové účely
	230		Soubory staveb pro průmyslové účely
		2301	Stavby důlní a pro těžbu
		2302	Stavby elektráren (díla energetická výrobní)
		2303	Stavby pro chemický průmysl
		2304	Stavby pro ostatní průmysl
24			Ostatní inženýrská díla
	241		Stavby pro sport a rekreaci
		2411	Sportovní hřiště
		2412	Ostatní stavby pro sport a rekreaci
	242		Ostatní inženýrská díla
		2420	Ostatní inženýrská díla

Příloha č. 3

**Manuálně pracující na stavebních pracích dle
Klasifikace zaměstnání - třídy 71, 72, 81, 83 a 93**

Zdroj: Český statistický úřad

71 Kvalifikovaní dělníci při dobývání surovin, stavební dělníci a pracovníci příbuzných oborů /kromě obsluhy strojů a zařízení/

KÓD KZAM	NÁZEV ZAMĚSTNÁNÍ
711	<i>Horníci při dobývání surovin, dělníci pro práci s výbušninami a kameníci</i>
7111	Horníci, lamači pro uhelné doly
7112	Horníci, lamači pro rudné doly
7113	Horníci pro dobývání nerudných surovin a kamenolamači
7114	Střelmistři
7115	Dělníci pro opracování kamene (vč. opracování žuly, mramoru apod.)
7116	Mechanici báňské záchranné služby
712	<i>Stavební dělníci hlavní stavební výroby a pracovníci v příbuzných oborech</i>
7121	Zedníci pracující s tradičními materiály (bambus, hlína atd.)
7122	Zedníci, kameníci, omítkáři
7123	Betonáři, dělníci specializovaní na pokládání betonových povrchů a teraca
7124	Tesaři a truhláři
7125	Stavební montážníci
7126	Asfaltéři, dlaždiči
7127	Lešenáři
7129	Ostatní stavební dělníci hlavní stavební výroby a pracovníci v příbuzných oborech jinde neuvedení
713	<i>Kvalifikovaní dělníci zajišťující dokončovací stavební práce a pracovníci v příbuzných oborech</i>
7131	Stavební pokrývači
7132	Stavební podlaháři, parketaři a obkladači
7133	Stavební štukatéři
7134	Izolatéři
7135	Sklenáři
7136	Instalatéři, potrubáři, stavební zámečníci, klempíři
7137	Stavební a provozní elektrikáři
7139	Ostatní dělníci zajišťující dokončovací stavební práce a dělníci v příbuzných oborech jinde neuvedení
714	<i>Malíři, lakýrníci, tapetáři, čističi, kominíci a pracovníci v příbuzných oborech</i>
7141	Malíři a tapetáři
7142	Lakýrníci a pracovníci v příbuzných oborech
7143	Kominíci, čističi budov (vč. výškových)

72 Kvalifikovaní kovodělníci a strojírenští dělníci /kromě obsluhy strojů a zařízení - hl. třída 8/

KÓD KZAM	NÁZEV ZAMĚSTNÁNÍ
721	<i>Formíři, svářeči, výrobci a opraváři výrobků z plechů, potápěčské čety a pracovníci v příbuzných oborech</i>
7211	Formíři a jádraři
7212	Svářeči, řezači plamenem a páječi
7213	Výrobci a opraváři výrobků a dílů z plechů (ocelových, pokovených, měděných, cínových,

	mosazných, hliníkových, zinkových apod.)
7214	Montéři kovových konstrukcí
7215	Montéři lan a zdvihacích zařízení (např. na lodích, letadlech, vrtných věžích apod.)
7216	Členové potápěčských čet
7217	Montéři-kotláři
722	<i>Kováři, nástrojaři, zámečníci a pracovníci v příbuzných oborech</i>
7221	Kováři, obsluha kovacích lisů, obsluha bucharů
7222	Nástrojaři, kovodeláři, kovodělníci, zámečníci
7223	Seřizovači a obsluha obráběcích strojů (kromě obsluhy automatických a poloautomatických obráběcích strojů - skupina 821)
7224	Brusiči, leštiči a ostříči nástrojů
7225	Puškaři
7226	Umělečtí pozlacovači, zlatotepci, cínaři apod.
7227	Umělečtí zámečníci a umělečtí kováři
7228	Kovolijci, cizeléři
723	<i>Mechanici a opraváři strojů a zařízení /bez mechaniků a opravářů elektrických a elektronických strojů a zařízení/</i>
7231	Mechanici a opraváři motorových vozidel (kromě autoklempířů)
7232	Mechanici a opraváři leteckých motorů a zařízení
7233	Mechanici a opraváři lodních motorů, trupů a zařízení
7234	Mechanici a opraváři kolejových vozidel
7235	Mechanici a opraváři obráběcích strojů, zemědělských strojů a průmyslového strojního zařízení jinde neuvedeného
7239	Ostatní mechanici a opraváři strojů a zařízení (bez elektro) jinde neuvedení
724	<i>Mechanici, seřizovači, opraváři elektrických a elektronických zařízení a přístrojů</i>
7241	Elektromechanici, opraváři a seřizovači různých typů elektrických zařízení, přístrojů, motorů, generátorů, napájecích a spínacích stanic, elektrických částí výtahů apod. zařízení (vč. kontroly a testování elektrických výrobků)
7242	Mechanici, opraváři a seřizovači elektrických částí dopravních prostředků
7243	Mechanici, seřizovači, opraváři elektronických zařízení (vč. kontroly a testování elektronických výrobků)
7244	Telefonní a telegrafní mechanici, montéři a opraváři
7245	Montéři a opraváři rozhlasových a televizních přijímačů, magnetofonů, gramofonů a pod. zařízení
7246	Montéři a opraváři silnoproudých elektrických vedení
7247	Montéři a opraváři slaboproudých elektrických vedení

81 Obsluha průmyslových zařízení

KÓD KZAM	NÁZEV ZAMĚSTNÁNÍ
811	<i>Obsluha důlního zařízení, razicích štítů a zařízení na zpracování nerostů</i>
8111	Obsluha důlního zařízení a razicích štítů
8112	Obsluha zařízení na úpravu rudných a nerudných surovin
8113	Vrtaři, jeřábníci při ropných nebo plynových vrtech a dělníci v příbuzných oborech
812	<i>Obsluha zařízení na zpracování kovů</i>

- 8121 **Obsluha zařízení při hutní výrobě kovů (obsluha pecí a konvertorů)**
- 8122 **Obsluha zařízení ve slévárně (taviči, slévači)**
- 8123 **Obsluha zařízení na tepelné zpracování kovů**
- 8124 **Obsluha zařízení na tažení a protlačování kovů**
- 8125 **Obsluha zařízení na tváření kovů ve válcovnách**
- 8126 **Obsluha zařízení na úpravu kovového odpadu**
- 813 ***Obsluha pecí a zařízení na výrobu skla, keramiky a obsluha zařízení v příbuzných oborech***
- 8131 **Obsluha pecí na výrobu skla a keramiky**
- 8139 **Obsluha ostatních zařízení na výrobu skla a keramiky a obsluha v příbuzných oborech jinde neuvedená (např. při přípravě hlíny, glazur apod.)**
- 814 ***Obsluha zařízení na zpracování dřeva a zařízení v papírnách***
- 8141 **Obsluha pily a jiného zařízení na zpracování dřeva**
- 8142 **Obsluha zařízení na výrobu vlákniny**
- 8143 **Obsluha zařízení na výrobu papíru, kartonu a lepenky**
- 8149 **Obsluha ostatních zařízení na zpracování dřeva a v papírnách jinde neuvedená**
- 815 ***Obsluha zařízení při chemické výrobě***
- 8151 **Obsluha drtičů, mlýnů a míchadel při chemické výrobě**
- 8152 **Obsluha varných a pražicích zařízení a jiných zařízení na tepelné zpracování**
- 8153 **Obsluha filtrů a třidičů (vč. obsluhy výparníků, podtlakových nádob apod.)**
- 8154 **Obsluha chemických destilačních kolon a reaktorů (kromě obsluhy zařízení na zpracování ropy a zemního plynu)**
- 8155 **Obsluha zařízení na zpracování ropy a zemního plynu (vč. obsluhy zařízení při výrobě parafinu)**
- 8156 **Obsluha zařízení na zpracování radioaktivního materiálu**
- 8159 **Obsluha ostatních zařízení při chemické výrobě jinde neuvedená**
- 816 ***Obsluha elektrárenských a příbuzných zařízení***
- 8161 **Obsluha zařízení při výrobě a rozvodu elektřiny**
- 8162 **Obsluha parních turbín, ohřivačů a motorů**
- 8163 **Obsluha zařízení při úpravě, čištění a rozvodu vody a obsluha zařízení v příbuzných oborech (vč. obsluhy kompresorů, chladicích systémů, čerpacích stanic, plavebních komor apod.)**
- 8164 **Obsluha zařízení ve spalovně**
- 817 ***Obsluha automatických montážních linek a průmyslových robotů***
- 8171 **Obsluha automatických nebo poloautomatických montážních linek**
- 8172 **Obsluha průmyslových robotů**
- 818 ***Obsluha strojů a zařízení pro práce na železničním svršku***
- 8180 **Obsluha strojů a zařízení pro práce na železničním svršku**

83 Řidiči a obsluha pojízdných strojních zařízení

KÓD KZAM NÁZEV ZAMĚSTNÁNÍ

- 831 ***Řidiči železničních kolejových vozidel a dělníci v příbuzných oborech***
- 8311 **Strojvedoucí**
- 8312 **Řidiči kolejových motorových vozíků a drezín**
- 8313 **Dělníci zabezpečující sestavování vlaků (brzdaři, signalisté, výhybkáři, posunovači apod.)**

8314	Dělníci zabezpečující jízdu vlaků v mezistaničních úsecích (hradlaři, hláskaři, závoráři apod.)
832	<i>Řidiči motorových vozidel</i>
8321	Řidiči osobních a malých dodávkových automobilů, taxikáři
8322	Řidiči sanitních a RZP vozů
8323	Řidiči autobusů, trolejbusů a tramvají
8324	Řidiči nákladních automobilů a tahačů
8326	Řidiči speciálních vozidel
833	<i>Obsluha zemědělských, lesních, zemních, zdvihacích a podobných pojízdných zařízení</i>
8331	Obsluha zemědělských a lesních strojů
8332	Obsluha zemních a příbuzných strojů
8333	Obsluha jeřábů, zdvihacích a podobných manipulačních zařízení (vč. lyžařských vleků, sklápění a zdvihání mostů)
8334	Obsluha vysokozdvizných vozíků (pro nakládání, vykládání, přepravu, zdvihání, stohování zboží a palet se zbožím)
834	<i>Lodní posádky a dělníci v příbuzných oborech</i>
8340	Lodní posádky (vč. údržbářů lodního zařízení, záchranné výbavy, hasicího zařízení apod.)

93 Pomocní a nekvalifikovaní pracovníci v dolech a lomech, v průmyslu, stavebnictví, v dopravě a v příbuzných oborech

KÓD KZAM	NÁZEV ZAMĚSTNÁNÍ
931	<i>Pomocní a nekvalifikovaní dělníci v dolech a lomech, ve stavebnictví a v příbuzných oborech</i>
9311	Pomocní a nekvalifikovaní dělníci v dolech a lomech a v příbuzných oborech (těžba ropy)
9312	Pomocní a nekvalifikovaní dělníci na stavbách a údržbě silnic, přehrad a na podobných stavbách
9313	Pomocní a nekvalifikovaní dělníci na stavbách budov
9314	Figuranti v zeměměřičství a pomocníci při geodetických a kartografických pracích (v terénu)
9315	Pomocní a nekvalifikovaní pracovníci při geologickém a jiném průzkumu
932	<i>Pomocní a nekvalifikovaní dělníci v průmyslu (ve výrobě)</i>
9321	Pomocní a nekvalifikovaní montážní a manipulační dělníci (jednoduché ruční úkony)
9322	Ruční baliči a pytlovači
9323	Dělníci nádvorní skupiny
933	<i>Pomocní a nekvalifikovaní dělníci v dopravě, ve skladě, vazači břemen a ostatní pomocní a nekvalifikovaní pracovníci jinde neuvedení</i>
9331	Řidiči vozidel poháněných ručně nebo nožně
9332	Obsluha povozů a zařízení poháněných zvířaty
9333	Vazači a nosiči břemen, přístavní dělníci (dokaři)
9339	Pomocní a nekvalifikovaní pracovníci v dopravě, ve skladech, v telekomunikacích a na poštách apod. jinde neuvedení

Příloha č. 4

Významné stavební projekty v Jihočeském kraji

- **Rekonverze vojenského areálu Čtyři Dvory v Českých Budějovicích na městskou část**
- **Kovářov - bydlení u Lipna**
- **Průmyslová zóna Vožická v Táboře**
- **Léčebné centrum sv. Markéty v Prachaticích**

Zdroj: Odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic KÚ Jihočeského kraje



Jihočeský kraj

DEVELOPERSKÝ PROJEKT PODPOROVANÝ KRAJSKÝM ÚŘADEM JIHOČESKÉHO KRAJE

INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST



REKONVERZE VOJENSKÉHO AREÁLU ČTYŘI DVORY NA MĚSTSKOU ČTVRŤ ČESKÉ BUDĚJOVICE



Jihočeský kraj
www.kraj-jihocesky.cz



České Budějovice
www.c-budejovice.cz

4D

ŠIRŠÍ VZTAHY - ANALÝZA



Historie města České Budějovice sahá až do roku 1265, kdy je na soutoku řeky Vltavy a Malše založil český král Přemysl Otakar II. Tato hospodářská i kulturní metropole Jižních Čech leží na významném silničním a železničním uzlu, dnes se sto tisíci obyvateli se řadí k největším městům v republice a dodnes je přirozeným, a správním centrem Jihočeského kraje se spádovou oblastí cca 350 tisíc obyvatel.

Od svého založení a zejména pak v 16. století, vlivem rozmachu těžby stříbra, vaření piva a obchodu se solí mělo město významný hospodářský význam pro celý region. Stále zde sídlí mnoho hospodářsky významných podniků jako BUDĚJOVICKÝ BUDVAR, MADETA, ROBERT BOSCH, MOTOR JIKOV, KOH-I-NOOR HARDTMUTH ale i jiné.

Lokalitu tvoří ucelený velký prostor mezi dvěma sídlišti s 30 000 obyvateli a kvalitní příroda je velkou příležitostí pro dotvoření této části města v kvalitní plnohodnotnou městskou část. Původní vojenský areál vklíněný mezi dvě nejvýznamnější sídliště a městskou zástavbu je na dlouhé období oddělil a vytvořil neprostupnou a nevzhlednou bariéru.

Stávající městská infrastruktura a vybavenost umožňují efektivní rozšíření a kvalitnění města bez nutnosti jeho zásadního kvantitativního rozvoje.

Velkým potenciálem řešeného území je jedinečná příroda vstupující do lokality ze severozápadu (Natura 2000, Vrbenské rybníky) a vytvářející příležitost vzniku velmi kvalitního městského prostředí čerpajícího z blízkosti přírodního, tedy relaxačního zázemí města.



4D

NABIDKA INVESTORŮM / KONTAKTY

Developerský projekt Rekonverze bývalého vojenského areálu Čtyři Dvory v Českých Budějovicích je otevřený pro všechny případné zájemce o :

- partnerství v rámci tohoto projektu
- plochy k vlastním investicím.

Obchodní podmínky jsou vždy předmětem individuálních jednání

Struktura funkcí ploch

využití	podlahová plocha:
Bydlení	142 380 m ²
Komerční plochy	69 160 m ²
Občanská vybavenost	26 670 m ²
podlahová plocha celkem	238 210 m ²

Předpokládané kapacity a náklady projektu:

Celková plocha dotčeného území	182 302 m ²
z toho plochy bloků	104 580 m ²
zastavitelné plochy	64 455 m ²
plochy nadzemních podzemních podlaží	302 715 m ²
Předpokládané náklady	6,422 mld. Kč
z toho soft náklady (architekt, průzkumy, studie, TDI, řízení projektu, dluhová služba apod.)	23,4 %
z toho příprava území a ZTV	2,4 %
z toho stavební náklady	74,2 %

Údaje jsou předpokládány vzhledem ke stávajícímu stavu projektu a s ohledem na časovost přípravy všech projektů v území.

Master Developer:
SDRUŽENÍ FIREM AREÁL ČTYŘI DVORY
PMD s.r.o & MANE HOLDING a.s.

PMD **MANE HOLDING**

kontakt:
PMD s.r.o., Vocolova 1, 120 00 Praha 2
telefon: + 420 224 234 656
e-mail: g.susterova@pmd.cz
http://www.4dvory.cz

Partneři projektu:
Jihočeský kraj Statutární město České Budějovice

Jihočeský kraj **České Budějovice**

graphic design by | kupastudio & ATELIER 8000 s.r.o.

Dopravní spojení

DRUHÝ DOPRAVY A DOJEZDOVÉ VZDÁLENOSTI

Region Lipensko se nachází v jižním až jihozápadním cípu Jihočeského kraje a tvoří hranici s Horním Rakouskem a Bavorskem. Díky výhodné poloze prakticky uprostřed Evropy je velmi dobře přístupný nejen pro domácí, ale také zahraniční turisty.

SILNIČNÍ DOPRAVA

Lipensko je ze severních a východních oblastí České republiky a ze sousedního Rakouska dobře dostupné po silnici E55 (Praha - České Budějovice - Linz), na kterou se napojují místní dopravní úzly. Důležitým místním spojením je páteřní komunikace E39 (Vělný - Český Krumlov) a silnice č. III/163 (Černá v Pošumaví - Frymburk - Lipno nad Vltavou - Vyšší Brod - hranice s Rakouskem).

DOPRAVNÍ MAPA

Přibližné vzdálenosti a doby trvání cesty vozem z vybraných měst:

Východí bod	Přibližná vzdálenost	Přibližná doba trvání cesty
Praha	190 km	3 hod.
Marina Lipno	5 km	10 min.
Český Krumlov	35 km	25 min.
České Budějovice	60 km	1 hod.
Linz	60 km	1 hod.
Viedeň	235 km	3 hod. 15 min.
Mnichov	270 km	3 hod. 30 min.
Pasov	75 km	1 hod. 10 min.



LETIŠTĚ

Nejbližší veřejné mezinárodní civilní letiště je v hornorakouském městě Linz, další letiště mezinárodního významu jsou pak v Praze-Ruzyni a ve Vídni, poněkud vzdálenější je německý Mnichov, letiště pro soukromé a sportovní lety je v Českých Budějovicích a sportovní letiště ve městě Lipno.

Kontakt

ACB a.s.
Okružní 2615, 370 01 České Budějovice
Tel: +420 387 682 160, Fax: +420 387 682 100
E-mail: nedved.jane@iol.cz

Jihočeský kraj
Tel: +420 386 720 201
E-mail: zima@kraj-jihocesky.cz

MANE HOLDING a.s.
Jindřicha Plachty 566, 150 00 Praha 5 Smíchov
Tel: +420 387 682 160, Fax: +420 387 682 100
E-mail: dana.ridelova@mane.cz



Kovářov

Bydlení u Lipna

INVESTIČNÍ ZÁMĚR PROJEKTU VÝSTAVBY APARTMÁNOVÝCH DOMŮ

Lipno a Kovářov



Aktivní společnost ACB a.s. je vlastníkem pozemků o rozloze 220 000 m² na břehu Lipenského jezera s jihozápadní svahitou polohou a s nádherným výhledem na vodní plochu jezera a hraniční hleben Šumavy na česko-rakouské hranici.

Na tomto pozemku je plánovaná výstavba sportoviště, pláže na břehu jezera, bazénu, restauraci, prodejny a dalších služeb. Výhled na jezero je možný ze všech budov projektu.

Je vydané pravomocné územní rozhodnutí na celý projekt a stavebí povolení na výstavbu inženýrských sítí. S realizací projektu je možné okamžitě začít.

ZÁKLADNÍ PARAMETRY PROJEKTU

Pozemek o výměře 220 000 m²
Povolená výstavba 35 staveb.
Celkem 250 apartmánů o velikosti od 50 m² do 150 m².
Pláž v celkové délce 300 bm.
Sportovní areál s indoor částí na ploše 20 000 m².
Předpokládané investiční náklady 20 mil EUR.

VSTUP DO PROJEKTU

Developer nabízí prodej společnosti ACB a.s., která vlastní tento projekt včetně pozemků, projektové dokumentace a příslušných práv.

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Lipensko je vyhlášenou českou rekreační lokalitou a atrakční zlatá majetnost Lipenského přehradního jezera, nazývaného "jihočeským mořem". Národní park a Chráněná krajinná oblast Šumava, nabízí návštěvníkovi unikátní přírodní lokalitu i zajímavé kulturní, technické a architektonické památky.

LETNÍ SEZÓNA

Letní čas nabízí mnoho aktivit z hlediska sportovního,

kulturního i společenského. Na své si přijdou jak příznivci klidné relaxace, tak i vyznavači aktivního trávení volného času.
Možnosti rekreace a poskytované služby:

- GOLF, 18-TI JAMKOVÉ HRÍŠTĚ
- YACHTING
- VELKÉ MNOŽSTVÍ KVALITNÍCH CYKLOSTEZEK
- TENIS
- PLÁŽE, KOUPÁNÍ
- TODOGÁNY
- SPORTOVNÍ LETIŠTĚ
- BOWLING
- TURISTICKÉ A PĚŠÍ STEZKY
- WELLNESS SLUŽBY
- AQUAWORLD LIPNO
- WINDSURFING
- KITEBOARDING
- RYBOLOV
- HIPOTURISTIKA
- HISTORICKÉ PAMÁTKY



LYŽOVÁNÍ NA LIPNE

ZIMNÍ SEZÓNA

V průběhu několika uplynulých let se lipenský region stal vyhledávaným turistickým cílem i v zimním období.

- SKI AREÁL Y KRAMOLÍN A STERNSTEIN
- SÁNKÁRSKÁ DRÁHA
- VELKÉ MNOŽSTVÍ BĚŽKÁRSKÝCH STOP
- BRUSLENI
- ICE SURFING
- JIZDA NA PSÍM SPŘEŽENÍ
- AQUA CENTRUM
- FITNESS
- KRYTÉ TENISOVÉ KURTY
- BOWLING
- WELLNESS CENTRUM



KOVÁŘOV A OKOLI

FRYMBURK

Město Frymburk, kotviště jachet, nabízí mimo jiné tenisové kurty, široký výběr restaurací, kulturních a sportovních aktivit a je tudíž oblíbeným cílem mnoha českých i zahraničních turistů. Zhruba deset minut jízdy autem od Kovářova se pak nachází lipenská Marina, kotviště jachet a plně vybavené sportovní-kulturní centrum.

ČESKÝ KRUMLOV

Azi pět hodin cesty autem je vzdálen Český Krumlov, město kulturního dědictví cca 300 památkově chráněnými objekty v historickém centru, druhý největší hradiště a zámek komplex v České republice, největší barokní divadlo na světě, kinolekce uličky, romantická zákoutí a unikátní komplex měšťanských domů s impozantní dominantou zámku nad meandrem Vltavy, vynikající výstavy umělců světových jmen, koncerty, hudební festivaly, divadelní představení, hospody, kavárny i středověké hrady.



MĚSTO ČESKÝ KRUMLOV

ČESKÉ BUDEJOVICE jsou statutární město a metro-pole Jihočeského kraje. Bývají také nazývány městem piva nebo městem tůžek. Historické jádro města, jehož pravidelná uliční síť patří k vrcholům středověkého urbanismu skrývá řadu cenných pamětihodností jako například katedrála sv. Mikuláše, Samsonova kašna, Černá věž nebo klášterní kostel Obětovní Panny Marie. Návštěvníkům nabízí město divadlo, hudební a divadelní kluby ale také cinema multiplex, venkovní i zastřešená kina.

TŘEBOŇ je lázeňským městem a střediskem CHKO Třeboňsko. Město je hojně navštěvováno turisty především pro své historické centrum (Kašna na náměstí T.G. Masaryka, Schwarzenberská hrobka, zámek Třeboň) a již zmíněné lázeňské služby. Sídlo zde má pivovar Regent, který se rokem založení 1379, řadí mezi nejstarší pivovary na světě.

HLUBOKÁ NAD VLTAVOU s jednou z nejnavštěvovanějších památek v České republice, novogotickým schwarzenberským zámkem, kde je soustředěn bohatý interiérový s cennými nábytkem, jedinečné řezbářské práce, množství obrazů a nádherný zámekský park.

PRACHATICE vznikly jako trhová osada v 11. století a kromě krásného historického centra jsou i středem kulturního dění v regionu. Město Prachatice patří k nejlépe zachovalým městským komplexům v České republice



DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Vzhledem k určení průmyslové zóny je nejdůležitější její dopravní napojení na dálnici D3.

Je projektován příjezd z Vožické ulice, kde byly v předchozích letech nově opraveny povrchy a vybudovány chodníky a cyklostezka. Část silnice II/137 vedená středem průmyslové zóny a přímo navazující na tuto Vožickou ulici bude rozšířena o jeden jízdní pruh, podél něhož bude jednostranně veden chodník pro pěší a cyklostezka. Tim dojde ke sjednocení celé Vožické ulice. Rozšíření silnice II/137 je navrženo v nezbytně dlouhém úseku cca 453 m tak, aby zde bylo možné vytvořit nové řadici a odbočovací pruhy pro novou křižovanku a dále dvě autobusové zastávky MHD.

Nová městská komunikace je navržena prozámím jako slepá s možností obrátit autobusů na jejím konci. Po vybudování ostatních komunikací a po vykoupení zbylých pozemků dojde k jejímu propojení s budoucím obchvatem, čímž se stane zcela průjezdná. Podél této nové silnice je navržen jednostranný chodník a cyklostezka. Vyhledově se připravuje výstavba zcela nové silnice v úseku Měšice – Vožická ul. a dále v úseku Vožická ul. – Čekalice. Tim dojde k nezbytně nutnému přímému napojení na dálniční přívadec dálnice D3. Tato silnice by měla sloužit jako obchvat Tábora, čímž se výrazně zlepší dostupnost celé průmyslové zóny a dojde k odlehčení centra města.

Nové autobusové zastávky budou sloužit jak pro potřeby MHD tak i hromadné dopravy z nejbližších obcí. Chodníky a cyklostezka bude oddělena zeleným ochranným pásmem s výsadbou střední zeleně.



IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE STAVBY A INVESTORA

NÁZEV STAVBY: PRŮMYSLOVÁ ZÓNA TÁBOR-VOŽICKÁ

Místo stavby: Tabor, kú Čekalice u Tábora, kú Měšice u Tábora
Kraj: Jihočeský

Investor: Město Tabor
Žitkovo nám. 3
390 15 Tabor

Zástupce investora: Ing. Hana Randová
starostka města
Projektant: ARIA spol.s.r.o.
Osvobozených politických vězňů 656
272 01 Kládko
bude určen výběrovým řízením

Dodavatel: bude určen výběrovým řízením

Datum výstavby: X.2007-XI.2008

www.kraj-jihocesky.cz



PRŮMYSLOVÁ ZÓNA VE MĚSTĚ TÁBOR

Vožická

www.kraj-jihocesky.cz



ZÁKLADNÍ INFORMACE O PROJEKTU

ZDŮVODNĚNÍ STAVBY

Projekt podporuje rozvoj Města Tabor a celého okolí vytvořením nových pracovních příležitostí včetně bydlení. Průmyslová zóna vzniká při severním okraji města a je v souladu s územním plánem Města Tabor.

Projekt hledá investory do průmyslové zóny, kteří by do vybudované infrastruktury postavili jak průmyslové objekty, tak objekty pro bydlení a služby.

V současné době je zpracovávána projektová dokumentace I. etapy zóny, která řeší přípravu pozemků pro investiční výstavbu realizaci hrubých terénních úprav a vybudování potřebné infrastruktury. Vybudovaná infrastruktura zůstane v majetku města nebo jeho dceřiných společností.



MĚSTO TÁBOR - NÁMĚSTÍ A HISTORICKÁ RADNICE



UMÍSTĚNÍ STAVBY

Celá nová průmyslová zóna se nachází ve východním okraji Města Tabor při stávající silnici směr Tabor – Mladá Vožice, Kutná Hora. Pozemky přímo sousedí se stávající průmyslovou zónou v ulici Vožická a jejich výrobních závodů. Celá průmyslová zóna vzniká na pozemcích, které jsou v majetku Města Tabor. Stávající silnice II třídy rozděluje průmyslovou zónu na dvě části sever o rozloze 13 ha a jih o rozloze 7,25 ha.

Na severní část navazuje suchý bývalý rybník, který bude po obnově sloužit k retenci dešťových vod z celé průmyslové zóny.

V nejbližších letech bude tato zóna nově napojena na novou komunikaci, které budou přímo navazovat na stávající dálnici D3. Po výstavbě těchto silnic bude celá průmyslová zóna snadno dostupná z dálniční sítě.

Naproti severní části průmyslové zóny vede vysokotlaký plynovod, a zejména vodovodní přívadec DN 800 z trasy Veselí nad Lužnicí – Tabor, který musí být zachován. Pro rozšíření silnice musí investor vykoupení části soukromých pozemků. Západně k průmyslové zóně patří ještě bývalý suchý rybník o rozloze cca 1,682 ha, který se upraví na novou retenční nádrž. Staveniště a pozemky určené pro průmyslovou zónu jsou v souladu s územním plánem Města Tabor.

PODMIŇUJÍCÍ PŘEDPOKLADY PRŮMYSLOVÉ ZÓNY

Průmyslová zóna připravuje pozemky pro investiční výstavbu průmyslových závodů, podniků a objektů. Vzhledem k tomu, že se předpokládá finanční podíl na celé této přípravě formou státní dotace, jsou v zóně přípustné výhradně podniky a objekty zajišťující výrobní činnosti nebo služby. Nebude zde možné vytvářet sklady a logistická centra.

Každý z budoucích investorů jednotlivých podniků si zajišťuje ve vlastní režii kompletní projektovou přípravu, stavební povolení, posouzení vlivu stavby na životní prostředí a další nezbytné doklady potřebné k zahájení a úspěšnému dokončení stavby.



SITUAČNÍ PLÁN PRŮMYSLOVÉ ZÓNY

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Průmyslová zóna Tabor – Vožická je územním plánem určena pro průmyslovou výstavbu a současně navazuje na stávající aglomeraci průmyslových závodů. Zóna vzniká na pozemcích, které jsou v majetku města, po výkupu dalších pozemků od soukromých subjektů dojde k rozšíření a sčelení této zóny.

Území této části města není řešeno regulačním plánem a ani územní plán nestanoví žádné podmínky z hlediska urbanismu. Území se nachází mimo ochrannou památkovou zónu a ani zde není veden žádný letecký koridor. Architektura se zde předpokládá typicky průmyslová, ryze účelová bez výskového limitu. Účelovost staveb zde budou pouze limitovat stávající ochranná pásma venkovních vedení vysokého napětí a podzemních sítí, zejména vodovodní přívadec. Současně s výstavbou komunikací a chodníků dojde k přeložkám stávajících podzemních sítí, a to z důvodu odstranění těchto sítí z čistých průmyslových ploch a zejména z důvodu rozšíření stávající silnice II/137. Dojde k přeložení vysokotlakého plynovodu a výstavbě nové regulační stanice plynovodu a k přeložce sdělovacích kabelů.

Výsadba zeleně je ponechána na jednotlivých investorech. Doporučuje se osázet pozemky zelení min. 10% z celkových ploch. Nová výsadba zeleně je městem řešena jen v těsném okolí nových i rozšířených komunikací. V zeleném pásmu podél silnice budou osázeny listnaté stromy vysoké (javory), svahy okolo silnice budou zatravněny a osázeny nízkou a střední zelení. Zelení (střední a vysoká) bude nově vysázena v okolí dešťové kanalizace a zejména v okolí retenční nádrže (rybník) a v okolí jeho opravené hráze.

NAVROVANÉ KAPACITY

CELKOVÁ PLOCHA POZEMKŮ

sever	12,9957 ha
jih	7,4255 ha
retenční nádrž	1,682 ha
celkem	22,1032 ha

ČISTÁ PLOCHA POZEMKŮ K PROJEJÍ A ZÁSTAVBE

sever	12,995 ha
jih	7,425 ha
retenční nádrž	1,682 ha
celkem	22,103 ha

Nově bude vybudováno veřejné osvětlení, dešťová kanalizace včetně retenční nádrže, splašková kanalizace vč. čerpač stanice a trafostanice.