

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra obchodu a cestovního ruchu

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodní podnikání

Sociologická hlediska v dalším vývoji panelových sídlišť

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Kamil Pícha, Ph.D.

Autor:

Iveta Golková

2011

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Iveta GOLKOVÁ**
Osobní číslo: **E08043**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Obchodní podnikání**
Název tématu: **Sociologická hlediska v dalším vývoji panelových sídlišť**
Zadávající katedra: **Katedra obchodu a cestovního ruchu**

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

Cíl práce:

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

Metodický postup:

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

Rámcová osnova:

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

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

Seznam odborné literatury:

Agora CE Radnice naslouchá občanům. 2002.

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

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

Lux, M., Sunega, P., Kostecký, T., Čermák, D., Montag, J. Standardy bydlení 2004/2005: Financování bydlení a regenerace sídlišť. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2005.

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

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Kamil Pícha, Ph.D.**
Katedra obchodu a cestovního ruchu
Konzultant bakalářské práce: **JUDr. Jiří Zatočil**
Datum zadání bakalářské práce: **15. února 2010**
Termín odevzdání bakalářské práce: **16. dubna 2011**

prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc., prof.h.c.
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (26)
370 05 České Budějovice

Ing. Kamil Pícha, Ph.D.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 23. března 2010

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Sociální hlediska v dalším vývoji panelových sídlišť vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

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

V Českých Budějovicích dne 13. 4. 2011

Iveta Golková

Poděkování

Děkuji vedoucímu práce Ing. Kamilu Píchovi, Ph.D. za jeho užitečné rady, připomínky a vedení práce. Dále děkuji JUDr. Jiřímu Zatočilovi za čas, úsilí a pomoc při tvorbě práce.

Obsah

1	Úvod	7
2	Literární rešerše	8
2.1	Historie panelových domů	9
2.2	Současná situace panelových sídlišť	10
2.2.1	Technologický stav	10
2.2.1.1	Podpora a regenerace panelových domů	11
2.2.1.1.1	Státní podpora regenerace panelových sídlišť	12
2.2.1.1.2	Programy a podpory	13
2.2.2	Sociálně nepřizpůsobivé a vyloučené skupiny nájemníků a sociálně vyloučené lokality	14
2.3	Sociální hlediska bydlení v panelových domech	16
2.3.1	Sociální bydlení	17
2.3.2	Státní podpora bydlení ČR	19
2.3.4	Participace nájemníků	20
2.3.4.1	Komunitní plánování	23
2.3.5	Bytová družstva	25
2.3.5.1	Historie družstevnictví	25
2.3.5.2	Bytové družstevnictví	26
2.3.6	Společenství vlastníků	27
3	Cíl a metodika, hypotézy	28
3.1	Cíle práce	28
3.2	Metodika	28
3.3	Pracovní hypotézy	29
4	Analytická část	31
4.1	Jižní Město – Praha 11	31
4.2	Dotazníkové šetření	32
4.2.1	Struktura dotazované skupiny obyvatel	32
4.2.2	Spokojenost obyvatel s jednotlivými hledisky bydlení	35
4.2.3	Mezilidské vztahy	39
4.2.4	Státní podpora a proces participace	43

4.2.5	Hledisko budoucího stavu obydlí domů.....	44
4.2.6	Bytové družstvo, společenství vlastníků a jejich role v pohledu obyvatel na bydlení.....	47
4.3	Rozhovor	51
4.3.1	Charakteristika bytového družstva.....	51
4.3.2	Porovnání doby před působením družstva se současností	51
4.3.3	Mezilidské vztahy v rámci panelového domu, bytového družstva	54
4.3.4	Panelová sídliště a domy v budoucnosti	56
4.3.5	Vybavenost a rozvoj okolí	60
4.3.6	Vzájemná spolupráce bytových družstev	63
5	Diskuse	66
5.1	Porovnání výsledků a pracovních hypotéz	67
5.1.1	Hlavním hlediskem v budoucnosti panelových domů je spokojenost obyvatel s úrovní bydlení	67
5.1.2	Obyvatelé jsou nespokojeni s bydlením především kvůli špatnému technologickému stavu domů	68
5.1.3	Většina obyvatel neplánuje v bytech panelových domů zůstat převážně kvůli špatnému technologickému stavu.	68
5.1.4	Většina nespokojených obyvatel se nezajímá o možnosti zapojení se do rozhodovacích procesů týkajících se jejich bydlení	69
5.1.5	Bytová družstva svojí činností přispívají ke zvyšování úrovně bydlení	69
5.1.6	Bytová družstva posilují sociální vazby mezi obyvateli panelových domů	70
6	Závěr	71
7	Summary	73
8	Použité zdroje	75
	Seznam tabulek a obrázků	79
	Seznam obrázků	79
	Seznam tabulek	80
	Seznam příloh	80
	Přílohy	

1 Úvod

Panelové domy, ať už jako symbol doby, komunity, či místa k bydlení, jsou nedílnou součástí měst a životů lidí, kteří tyto domy obývají. Jsou pro mnohé terčem nesouhlasu a touhy po tom, „smazat“ tyto betonové lesy a konečně se oprostit od stereotypu šedých chladných stěn.

Ačkoliv jsou tato sídliště dnes již jen vzpomínkou na kolektivismus a funkcionalismus, v jejichž duchu byla vystavěna, stojí ve městech dál a jejich existence je podepřena neopomenutelným podílem na obytných prostorách pro obyvatele. Tato skutečnost nutí společnost stavět se čelem k problémům, se kterými se „paneláky“ v současnosti potýkají. Nemluvíme zde pouze o špatném technickém stavu, zaviněném především snahou o dokončení staveb rychle v předem stanovených termínech a v co možná největším množství. Řeč je také o problémech jiného rázu, jako bývá malý či nulový počet staveb občanské vybavenosti, nedostatečná funkčnost sídlišť, které mnohdy nabízejí pouze funkci obytnou, špatné umístění sídlišť a s ním spojené problémy související s infrastrukturou ve smyslu dostupnosti hromadné dopravy stejně tak, jako možnosti dopravy automobilové, pro kterou ve většině případů není dostatek parkovacích ploch. Dalším problémem je také výskyt sociálně problémových skupin aj.

Budoucnost panelových sídlišť je tedy nevyhnutelně svázána s nutnou regenerací samotných bytových jednotek stejně tak jako jejich okolí, vzhledem k tomu, že výstavba nových nákladnějších domů by mnohým obyvatelům nenabízela finančně dostupné bydlení. Důležité je si uvědomit, že sídliště jsou místa, kde se snoubí sociální vazby a vlivy, které není možné opomenout. Jaký názor a pohled mají na sociální aspekty bydlení samotní obyvatelé, to je jedno z hlavních hledisek, která se v této problematice projevují.

2 Literární rešerše

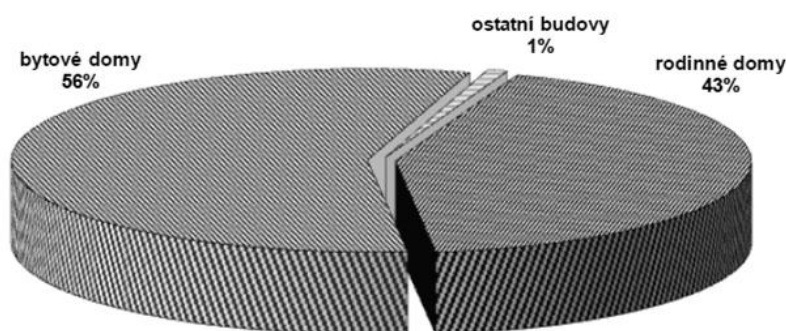
Bydlení patří jednoznačně k základním životním potřebám lidí. To především znamená, že ze spotřeby bydlení nelze nikoho vyloučit, tedy že v této oblasti musí platit taková pravidla, která umožňují každému člověku získat přiměřené bydlení. (1 str. 44)

Bydlení jakožto základní lidská potřeba je k přežití nutné a jako takové je naplnění této potřeby nezbytné. Soudobá společnost si toto sociální právo uvědomuje a snaží se poskytovat alespoň minimální životní úroveň. Právo na bydlení je právo nevymahatelné, čili jeho poskytnutí leží na zodpovědnosti státních vlád.

Potřeba bydlení je uspokojována v rámci bytového fondu a domovního fondu, tj. souhrn domů a bytů na území České republiky, které jsou v rámci sčítání lidí, domů a bytů vyhodnocovány dle mnoha kritérií.

Údaje Českého statistického úřadu publikované Ministerstvem pro místní rozvoj vypovídají o tom, že byty v bytových domech obecně tvoří 56 % celkového bytového fondu. V roce 2001 bylo zaznamenáno 3 827 678 trvale obydlených bytů, z čehož 2 161 tisíc jsou tvořeny byty v bytových domech. (2)

Obrázek 1: Struktura trvale obydlených bytů v roce 2001



Zdroj: Vybrané údaje o bydlení 2010 (2)

Dále bylo v roce 2001 zaznamenáno, že na území ČR se nachází přes 300 panelových sídlišť. Bytů v panelových domech těchto sídlišť je 1 165 tisíc což je 31,43 % celkového bytového fondu. (3)

Zásadním rozdílem mezi bydlením v panelových domech a v domech nacházejících se např. v historických centrech je ten, že historická sídla se vyvíjela postupně a bylo tak dostatek času na odhalení koncepčních chyb, které při rychlé výstavbě panelových domů, často během pár desítek let, nemohly být odhaleny. Bydlení v rámci panelových sídlišť má řadu svých vlastních specifik. Část z nich se dá dnes snadno přisuzovat samotné myšlence jejich výstavby na okrajích měst, aby pojala množství obyvatel stěhujících se z okolí a venkova. Další charakteristiky se vážou na vysokou různorodost obyvatel žijících na sídlišti a jejich vysoký počet, na primární bytový účel panelových sídlišť a s tím spojenou nízkou úroveň vybavenosti. (4)

Všechna tato hlediska pospolu vytvářejí problematickou situaci s rychlým poklesem úrovně bydlení na těchto místech. Nabízí se otázka, co tedy bude s panelovými domy, když řada z nich chátrá a nenabízí potřebnou životní úroveň? Je proto potřeba nastínit současný stav domů a sídlišť a vymezit hlediska, která ovlivňují úroveň bydlení a s tím spojenou spokojenost obyvatel s tímto bydlením.

2.1 Historie panelových domů

Autorem samotného vynálezu úsporné panelové výstavby je americký vynálezce Tomáš Alva Edison. Amerika v době jeho působení ve vědecké činnosti čelila problémům s nedostatkem obytných prostor, kterým se Edison snažil zabránit návrhem na výstavbu sídlišť, které měly pojmout především dělnické rodiny. Počátky technologie panelové výstavby v Evropě se objevily v Nizozemí. Trend se rozšiřoval do Německa i Francie, postupem doby se rozmohl po celé Evropě. Bytová krize brzy zasáhla i Československo. Největší rozmach výstavby panelových sídlišť je zaznamenán z období 60. a 70. let minulého století. Za výstavbou kolektivně obyvatelných domů stojí především smýšlení tehdejší doby socialismu mezi lety 1948 až 1989. Panelová technologie nabízela architektům možnost průmyslové výstavby, která naplňovala hospodářské plány a možnost stavět domy rychle a v masovém měřítku. Nízké náklady a rychlost stavebních prací byly hlavními faktory, které masivnímu rozmachu panelových sídlišť nahrávaly. Ve velice krátké době bylo možné vystavět velký počet obytných domů, ačkoliv se oproti původním stavbám vyznačovaly značným

důrazem na funkcionalismus, standardizaci a působily velice neosobním dojmem. Typizační a normalizační směrnice, které byly pevně stanoveny vládou tehdejšího režimu, zapříčinily snahu urychlit výstavbu na co možná nejkratší dobu a to je hlavní příčinou velkých technologických vad, které sebou rychlo-stavby přinášely, např. především nedostačující zateplení domů. Kapitalistické země od technologie výstavby za pomoci panelových a paneloskeletonových systémů upustila již v 70. letech. Zemím východní Evropy vydržela až do 90. let 20. století. V Československé republice se od roku 1956 užívalo kolem 50 typů konstrukcí domů, vzniklo zde kolem 1 200 000 panelových domů nejrůznějších typů. Výstavba se samozřejmě netýkala pouze samotných budov, ale také funkcionalistickému stylu přizpůsobeného okolí sídlišť, dětskými hřišti počínaje, budovami a místy kulturního i sportovního využití konče. (5) (6) (7) (8)

2.2 Současná situace panelových sídlišť

2.2.1 Technologický stav

Povahou své konstrukce, použitých materiálů a také strategií rychlé výstavby jsou panelové domy ohniskem mnoha závažných technologických nedostatků, které byly posíleny zanedbanou údržbou a odkladem potřebných oprav. Na závadách má také velký podíl bytová politika minulého režimu (s výjimkou politiky bytových družstev), která praktikovala zejména nízké nájemné, které bylo příjemné pro nájemníky, ale neposkytovalo dostačující finanční prostředky na opravy a údržbu.

Významnými technologickými nedostatky jsou nízká úroveň tepelné a protihlukové izolace, nízká kvalita oken, špatný technický stav výtahů, schodišť a vstupních prostor, rozloha bytu, kvalita bytu či domu, chátrání panelového materiálu užitého pro výstavbu apod. (9)

Dalšími vadami jsou problémová výměna vzduchu, vznikající plísně jako následek nadprůměrné vlhkosti v některých domech, která může zapříčiňovat i dýchací a jiné zdravotní potíže samotných nájemníků. Výše jmenované technické nedostatky se týkají samotných budov a to buď přímo bytových prostor, či prostor společných pro nájemníky. Nesmíme však opomenout ani technické chátrání doprovodných staveb

a příslušenství v okolí těchto domů, jako jsou školky, nákupní střediska, dětská pískoviště, hřiště, chodníky, lavičky a jiné, které byly taktéž vystavěny z betonového materiálu.

Původní záměr výstavby s upřednostněním funkčnosti nad estetičností a osobnějším pojetím bydlišť pro lidi se však nepodepsal pouze na špatném technickém stavu. Mnoho sídlišť se potýká s problémem nedostatečného počtu vhodných prostor pro jakýkoliv typ využití stejně tak jako s nedostačujícím počtem doprovodných služeb. Betonové placky, které měly sloužit pro sportovní využití, jsou pro tyto účely krajně nevhodné. Pozornost nebyla v mnoha případech věnována ani přírodním plochám. Nedostatek stromů a zeleně posouvá úroveň bydlení opět o stupeň níže.

2.2.1.1 Podpora a regenerace panelových domů

Jak bylo již zmíněno, panelové domy tvoří přibližně třetinový podíl bytového fondu ČR. Jejich současný stav je tedy neopomenutelným problémem, který je třeba řešit. Stát se touto problematikou zabývá prostřednictvím státní bytové politiky.

V posledních několika letech našťastí ke slovu přišly četné regenerační, modernizační a rekonstrukční procesy.

Regenerací zpravidla chápeme dlouhodobý proces zaměřený na zlepšování sociálního, urbanistického, ekonomického a architektonického stavu sídlišť a samozřejmě i technického stavu samotných panelových domů. (10 str. 129)

Pojmy rekonstrukce a modernizace můžeme vymezit následovně. V obou případech se jedná o stavební práce, kterými se nějakým způsobem mění stav budovy. Rekonstrukcí chápeme práce, při kterých dochází k výměně technologických prvků a částí stavby čili mění se technické parametry. Při modernizaci dochází k úpravám, které stavbu zlepšují, modernizují a přivádějí ji tak do stavu, který odpovídá daným požadavkům. (11)

Nejčastějším typem rekonstrukce je zateplení vnějších plášťů a výměna oken, jelikož tyto závady bývají hlavní příčinou výrazné ztráty tepla, která se podepisovala na značné energetické náročnosti domů. Setkáváme se ale již také s regenerací zasahující dále. Příkladem může být sídliště Horní Roztyly v rámci Prahy 11, kde za poslední léta došlo

k výrazné rekonstrukci a výstavbě sportovišť s povrchy z umělé trávy či tartanu. Byla zde z velké části zlikvidována zastaralá a často bezpečnosti nevyhovující panelová hřiště, lavičky a chodníky, které nahradily prvky budované z moderních materiálů a některé plochy byly zatravněny. Nalezneme zde i nově vysázené stromy a zeleň.

2.2.1.1.1 Státní podpora regenerace panelových sídlišť

Hlavní finanční zdroje určené pro obnovu a opravy bytů a domů jsou poskytované státem v rámci regeneračních programů a dotací. Programy jsou poskytovány:

- Ministerstvem pro místní rozvoj
- Státním fondem rozvoje bydlení
- Ministerstvem životního prostředí

Tyto programy jsou součástí státní bytové politiky:

Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. (12)

Některé právní předpisy v gesci Ministerstva pro místní rozvoj pro oblast politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a nájmu bytů a nebytových prostor:

- Zákon č. 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb.
- Nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, ve znění nařízení vlády č. 294/2001 Sb., nařízení vlády č. 141/2002 Sb., nařízení vlády č. 145/2003 Sb. a nařízení vlády č. 303/2005 Sb.
- Nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť, ve znění nařízení vlády č. 99/2007 Sb.
- Nařízení vlády č. 299/2001 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů.

2.2.1.1.2 Programy a podpory

- Podprogram Podpora regenerace panelových sídlišť

Ministerstvo pro místní rozvoj už několik let zavádí program Podpora Regenerace panelových sídlišť. Tento program dává obcím, které splní podmínky stanovené v Nařízení vlády č. 494/2000 Sb., možnost zažádat si o dotaci sloužící k regeneraci panelového sídliště, které musí mít alespoň 150 bytů. Žádosti obcí jsou odborně posouzeny hodnotitelskou komisí. Tuto komisi jmenuje ministr pro místní rozvoj. Komise hodnotí žádosti pomocí kritérií schválených správcem programu a na její doporučení se rozhodne, zda daná obec dotaci obdrží či nikoliv. Dotace může dosáhnout pouze stanovené procentuální výše, zbytek musí obec doplatit. Nařízení vlády č. 494/2000 Sb. jasně vymezuje, že dotace mohou být použity pouze na úpravy zaměřené na regeneraci stávajících panelových sídlišť, kterou je jejich přeměna ve víceúčelové celky a všestranné zlepšení obytného prostředí, nikoliv na opravy bytových panelových domů. Pro rok 2010 bylo Ministerstvem pro místní rozvoj schváleno 42 akcí s celkovou výší nákladu 341 234 tis. Kč, kterým byly přiděleny dotace ve výši 155 401 tis. Kč. Tento program je Ministerstvem pro místní rozvoj ze stejných podmínek poskytován i v roce 2011. (13)

- Program na podporu oprav a modernizací bytových domů (NOVÝ PANEL)

Pod záštitou Státního fondu rozvoje bydlení, který je společně s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a. s., poskytovatelem podpory, funguje významný podpůrný program Nový Panel. Program je určen na podporu oprav a modernizací bytových domů a vyplývá z již zmíněného vládního nařízení č. 299/2001 Sb. ve znění nařízení vlády č. 325/2006 Sb. Program umožňuje cestou zvýhodněných podmínek přístupu k úvěrům, přesněji umožněním snížení úrokového zatížení úvěrů na opravy a poskytnutím záruky na bankovní úvěr, usnadnit financování oprav a modernizace. Příjemcem podpory může být vlastník nebo spoluvlastník domu, bytu, nebytového prostoru v domě, či společenství vlastníků jednotek, fyzická či právnická osoba. (14)

V rámci Ministerstva pro místní rozvoj jsou pro rok 2011 poskytovány i tyto následující podpory:

- Podprogram podpora výstavby technické infrastruktury – tuto investiční dotaci obdrží obce na výstavbu technické infrastruktury.
- Podpora oprav domovních olověných rozvodů – jedná se o neinvestiční dotaci poskytovanou na výměnu olověných rozvodů, která vede ke snížení obsahu olova v pitné vodě.
- Podprogram Podpora výstavby podporovaných bytů – podpora je poskytována formou investiční dotace na výstavbu nebo pořízení bytu za účelem vzniku podporovaných bytů. (15)

2.2.2 Sociálně nepřizpůsobivé a vyloučené skupiny nájemníků a sociálně vyloučené lokality

Panelová sídliště jsou velice charakteristickým místem. Dalo by se je popsat, jako malá města ve městech. Život lidí v nich je velice specifický, protože všichni jsou součástí komunity. Komunita je skupina lidí, kteří jsou mezi sebou provázáni sociálními vazbami k sobě samým a stejně tak k místu, kde společně žijí. Koncentrace obytných domů a tím pádem i jejich nájemníků na poměrně malé ploše nahrála v okolí některých sídlišť vzniku školek, škol, samoobsluh a sportovišť. Tak vznikla místa nejčastějšího vzájemného setkávání lidí. Celkové společenství lze rozčlenit na menší spolky, které lze rozdělit dle věku, pohlaví, rasy, zájmů či dokonce i dle místa bydlení. Panelová sídliště jsou tak místem pro život rozmanitých skupin, které se dělí o poměrně malý prostor a sdílejí spolu veškeré slasti i strasti s tímto místem spojené. Bohužel se ale potýkají s řadou problémů, které mají a budou mít vliv na vývoj jak samotných budov, tak sociálních vazeb lidí v nich žijících. Jak již bylo zmíněno, obyvatelé sídlišť jsou součástí komunity. Stýkají se spolu navzájem a sdílí oblast i prostor k životu. K tomu, aby s ostatními lidmi či nájemníky mohli žít v určité harmonii, dodržují navzájem nepsaná pravidla slušnosti a respektují právo každého člověka na život a určitou životní úroveň. V současné době se ale již běžně setkáváme se skupinami občanů, které takové zásady nedodržují a znepříjemňují tak život svým sousedům a lidem z okolí. Řeč je o sociálně nepřizpůsobivých skupinách nájemníků a o otázce, jak

naložit s problémem takové povahy. Nejběžněji do této skupiny řadíme lidi náležící k rasovým menšinám, sociálně vyloučené osoby, problémové skupiny mladistvých a dětí. Za sociálně vyloučené osoby považujeme takové, *které mají ztížený přístup k institucím a službám, jsou vyloučeni ze společenských sítí a nemají dostatek vertikálních kontaktů mimo sociálně vyloučenou lokalitu. Mezi hlavní důvody propadu na sociální dno řadíme: problémy s bydlením, dlouhodobou nezaměstnanost, dluhy, kriminogenní prostředí, špatné vzdělání, špatný zdravotní stav, závislost na sociálních dávkách a jiné.* (16 str. 5)

Extrémními případy jsou sestěhování nepřizpůsobivých občanů na poměrně malé ploše, kde se vytvoří tzv. ghetta. Ty náležejí do skupiny sociálně vyloučených lokalit. Sociálně vyloučené lokality se zpravidla nacházejí v nerozvíjejících se částech měst, které postrádají lepší úroveň infrastruktury a přítomnost budov obecné vybavenosti. Obyvatelé, kteří se zde zdržují, jsou zpravidla závislí na sociálních dávkách a bývají dlouhodobě nezaměstnaní, také díky časté neexistenci pracovních příležitostí v těchto oblastech. (17)

Sociálně vyloučené lokality bývají charakteristické značným rozsahem devastovaných domů a jejich okolí, bytů a nízkou úrovní jejich vybavenosti. Dále nedobrymi hygienickými podmínkami či špatným stavem životního prostředí.

Běžným případem nepřizpůsobivých občanů, vyskytujících se v takových oblastech, ale stejně tak na sídlištích, které se do extrému sociálního vyloučení nedostaly, bývají romské rodiny. Patří sem i skupiny občanů z jiných rasových menšin u nás. Problémy, které jsou s těmito občany spjaty, se příliš nerůzní. Nájemníci se často setkávají s rušením nočního klidu, ničením společných prostor domů, zvýšené kriminalitě apod.

Do skupiny nepřizpůsobivých občanů řadíme dále gangy dětí či mladistvých, skupiny vrstevníků, které běžně slovně i fyzicky napadají jiné občany, věnují se vandalismu či jiné kriminální činnosti. Za příčinu je považováno to, že skupiny takovýchto mladých lidí si nejsou schopné nalézt volnočasové vyžití. Nepřizpůsobivý občané jsou tak opravdu závažným problémem především proto, že sami nájemníci nemají příliš prostředků, jak vzniku takových situací zabránit, nebo je ovlivnit.

Nad touto problematikou se zamýšleli někteří představitelé Svazu českých a moravských bytových družstev na setkání se zastupiteli ministerstev, které se konalo 3. března roku 2010. Poukázali tak na to, jaká opatření mají být zavedena, aby družstva mohla mít větší variabilitu a možnost zabránit vzniku takových situací. Výstupem z tohoto setkání byl návrh legislativních změn, který uváděl okruhy, ve kterých je nutné změny provést. Jeden z okruhů zmiňoval situaci, kdy nájemníci nemají možnost ovlivnit příchod nového souseda. Bylo navrženo, aby přihláška k trvalému pobytu musela být předložena k souhlasu spolubydlícím stejně tak jako majiteli bytu, včetně možnosti uchazeče o bydlení odmítnout. K podobnému projednání by docházelo také v případě převodu členských práv a povinností spojených s nájmem bytu v družstvu na jinou osobu, kdy by byl nový nabyvatel představen a musel by také doložit například bezdlužnost za předchozí bydlení. Jiná navržená opatření se týkala především stanovení různých norem, jako normy pro noční klid a pro povolený počet osob v bytě, stejně tak jako stanovení odpovědnosti rodičů za pohyb svých dětí bez dozoru mimo domov, v době nočního klidu či pokud se dostanou do interakce s policií nebo sociálními odbory, protože právě mladiství ve věku mezi 10 až 20 lety bývají nejčastějšími viníky narušování veřejného pořádku. Návrh obsahoval také vyjádření ohledně stanovení sankcí za porušení takových předpisů. Podstatným okruhem byl ten, který upozorňoval na potřebu změny § 711 občanského zákoníku, který upravuje výpověď nájmu bytu. Dle účastníků setkání by měla být zajištěna anonymita svědků, kteří by mohli svědčit proti problémovému sousedovi a bojí se o svojí bezpečnost. Také padl návrh na změnu ustanovení týkající se problematiky, kdy je výpověď považována za doručenou. Dle zúčastněných by se měla výpověď považovat za doručenou, ač nebyla dotyčným vyzvednuta a doručena se vrátila navrhovateli. (18)

2.3 Sociální hlediska bydlení v panelových domech

Obecně lze za základ sociálních aspektů bydlení považovat celkovou přístupnost bydlení a finanční dostupnost bydlení.

- Celková dostupnost (přístupnost) bydlení – charakter bytového fondu by měl odpovídat potřebám obyvatelstva

- Finanční dostupnost bydlení – ceny bydlení by měly být v souladu s finančními možnostmi obyvatel (19)

Úroveň bydlení v panelových domech by tak měla odpovídat požadavkům obyvatel polohou, přijatelným technologickým stavem, vyhovujícím sociálním prostředím a také cenou bydlení. Tato úroveň bydlení se pak odráží ve spokojenosti obyvatel s tímto bydlením, což je podstatným hlediskem při zvažování možnosti přestěhování.

Faktorů, které mají vliv na rozhodnutí obyvatel se přestěhovat či o této možnosti uvažovat, je mnoho. Řadíme sem faktory, které se týkají fáze životního cyklu obyvatele, tzn. věk, rodinný stav, vzdělání, počet dětí, zaměstnání, ekonomické postavení apod. Dále faktory týkající se charakteru bydlení a jeho okolí, tzn. právní vztah k bytu, jeho vybavenost a kvalita, vztahy se sousedy, dostatek zeleně, dopravní dostupnost, nákupní možnosti, možnosti různých druhů vyžití apod. (20)

2.3.1 Sociální bydlení

O lepším využití bytového fondu panelových domů se hojně spekuluje. Významnou roli zde hraje fakt, že ačkoliv lidé z České republiky výrazně upřednostňují vlastnické bydlení oproti bydlení nájemním, bydlení v bytech novostaveb si většina domácností s nízkým či středně vysokým příjmem nemohou dovolit.

Sociální bydlení je jedním ze dvou nástrojů bytové politiky, které slouží k pomoci sociálně slabším domácnostem, které nejsou schopné si bydlení zajistit sami či si ho dlouhodobě udržet. Druhým nástrojem jsou příspěvky na bydlení či nájemné. (19)

V rámci Evropské unie se převážně za sociální bydlení považuje sektor nájemního bydlení, kterým se snaží orgány státu, nebo obcí zajisti všeobecnou rovnováhu na trhu s nájemním bydlením. Chtějí sociálně znevýhodněným skupinám obyvatel zajistit vyhovující a důstojné bydlení. Rozlišit se dají dva druhy státní podpory sociálního bydlení, a to veřejné výdaje na podporu strany nabídky k výstavbě bytů či domů pro účely sociálního bydlení a výdaje veřejných rozpočtů na výplatu příspěvků na bydlení, čili podpora poptávky. (21)

Valentová, Barvík a Zajíc (1) uvádějí, že společným znakem sociálního bydlení, bez ohledu na jeho charakter, cílový segment, způsob financování apod., je možnost poskytovat méně finančně náročné solidní bydlení.

Lux (10) uvádí, že byty panelových domů by mohly být minimálně ve střednědobém horizontu účelně využity, jako cenově dostupné nájemní bydlení, např. jako levnějších „startovacích bytů“. Tato myšlenka podbízí k možnosti využití bytů v problematice sociálního bydlení.

V zákoně č. 235/2004 SB., o dani z přidané hodnoty v § 48 nalezneme, že bytem pro sociální bydlení se rozumí byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120 m² a bytovým domem pro sociální bydlení se rozumí bytový dům, v němž se nenacházejí jiné byty než ty sociální.

Ministerstvo pro místní rozvoj využívá v této oblasti již zmíněný Podprogram Podpora výstavby podporovaných bytů. Státní fond rozvoje bydlení taktéž poskytoval dotace na podporu výstavby sociálních bytů, tato podpora je ale v roce 2011 pozastavena. Právním předpisem upravujícím použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení v této oblasti je v roce 2009 novelizované vládní nařízení č. 333/2009 Sb. o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právnickým a fyzickým osobám.

Příjemcem dotace může být právnická či fyzická osoba se sídlem na území EU, na území státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, nebo na území Švýcarské konfederace. Dotaci obdrží, splní-li podmínky stanovené v tomto nařízení a to např. že pozemek či budova žadatele musí být v jeho vlastnictví, není-li stavba do chvíle žádosti vystavěna, žadatel musí mít k dispozici povolení nebo souhlas ke stavbě a takováto musí být dokončena a schopna užívání do 3 let od poskytnutí dotace aj. Striktně vymezeny jsou i podmínky za jakých je vůbec možné uzavřít nájemní smlouvu na sociálně podporovaný byt a to v § 5. Příjemce dotace může uzavřít nájemní smlouvu pouze s osobou, která prokáže, že její průměrný měsíční příjem za 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 80 % průměrné měsíční mzdy. Bude-li v bytě s osobou uzavírající smlouvy bydlet ještě

osoba další, pro dvoučlennou domácnost se posuzuje, zda průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců nepřesáhl průměrnou měsíční mzdu. Pro tříčlennou domácnost, zda nedošlo k přesáhnutí 1,2 násobku průměrné měsíční mzdy apod. Samotná výše dotace je součet dotací na jednotlivé sociální byty, které se liší, jedná-li se buď o sociální byt vystavěný jako novostavba, sociální byt vzniklý použitými úpravami z prostor určených k jiným účelům než k bydlení, či z bytu nezpůsobilého k bydlení, nebo jedná-li se o nástavbu či přístavbu, která má za následek vznik sociálního bytu.

2.3.2 Státní podpora bydlení ČR

Státní bytová politika využívá řady podpůrných programů na podporu bydlení, jejichž rozvržení a šíře použití je schvalována Ministerstvem pro místní rozvoj každý rok. Do této skupiny také samozřejmě řadíme podpory regenerace, které byly zmíněny v kapitole 3.1.1. Mimo ty řadíme do státní podpory bydlení důležité prvky, jakými jsou především podpory hypoték. Ministerstvo pro místní rozvoj uvádí dvě hypoteční podpory a to Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty a Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby. Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty má za cíl to, aby bylo starší bydlení dostupnější mladým lidem. Funguje na základě žádosti o poskytnutí podpory, která je tvořena příspěvky k měsíčním splátkám hypoték.

O podporu hypotečního úvěrování není možné v současné době žádat z důvodu zrušení nařízení vlády č. 244/1995 Sb., o poskytování státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby, ve znění pozdějších předpisů. Podpora je však stále funkční pro již vzniklé právní vztahy. (22)

V rámci Státního fondu rozvoje bydlení je možné čerpat podporu pro mladé lidi, kterou je úvěr 300 tisíc korun. Tento úvěr je určen pro lidi, jejichž věk nedosáhne 36 let a je splatný nejdéle 20 let a úročen 2% ročně. Ostatní úvěry pro mladé, úvěr na 200 a 150 tisíc nebyly kvůli nedostatku finančních zdrojů pro rok 2011 schváleny. (23)

2.3.3 Sociální služby

Dle Zákona č. 100/1988 Sb., o sociálním zabezpečení, sociální péče poskytovaná státem zajišťuje pomoc občanům, jejichž životní potřeby nejsou dostatečně zabezpečeny příjmy z pracovní činnosti, dávkami důchodového nebo nemocenského zabezpečení, popřípadě jinými příjmy, a občanům, kteří ji potřebují vzhledem ke svému zdravotnímu stavu nebo věku, anebo kteří bez pomoci společnosti nemohou překonat obtížnou životní situaci nebo nepříznivé životní poměry.

Sociální služby jsou přímo upraveny Zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, který upravuje druhy sociálních služeb a podmínky jejich poskytování. Sociálními službami jsou dle tohoto zákona chápány činnosti, zajišťující pomoc osobám v nepříznivé životní situaci.

Díky sociálním službám je možné zajišťovat pomoc při péči o vlastní osobu, stravování, ubytování, výpomoc pro chod domácnosti, ošetrovací služby, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím. Existuje přitom celá řada druhů sociálních služeb, jako je např. sociální poradenství, osobní asistence, sociálně zdravotní služby, sociální rehabilitace, pečovatelská služba, průvodcovská, předčítatelská a tlumočnická služba a další. (24)

Sociální služby lze rozčlenit dle mnoha hledisek. Dle charakteru na služby sociální péče, sociální intervence a sociálních aktivit. Podle délky trvání služby na služby dlouhodobé, krátkodobé a střednědobé a dle místa poskytování služby na služby spojené s bydlením v zařízení, služby spojené s návštěvou zařízení a služby spojené s návštěvou uživatele. (25)

2.3.4 Participace nájemníků

Zásadním bodem v procesech, týkajících se rozvoje či změny bydlení musí být také názor samotných občanů, nájemníků, na prováděné či plánované změny.

Participace nájemníků může být definována, jako dvousměrný proces zahrnující sdílení informací a idejí mezi majitelem bytu (resp. správní firmou) a nájemníkem, kde

nájemník má mimo to přímo možnost ovlivňovat rozhodování majitele a účastnit se na správě bytového fondu či utváření jeho bezprostředního okolí. (26 str. 1)

Rozlišujeme několik druhů participací, které se liší tím, která strana je iniciátorem, či která strana má rozhodující vliv na výsledek.

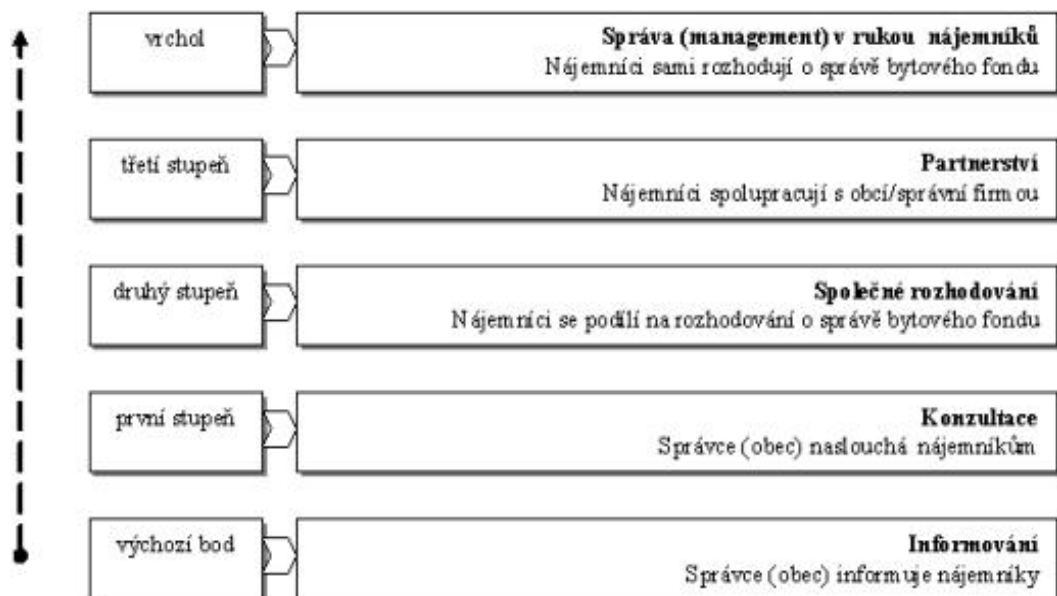
- Participace maximální/minimální – za minimální participaci považujeme takovou, kdy rozhodující vliv má pouze jedna strana např. obec, oproti tomu v případě participace maximální mají obě strany možnost výsledek ovlivnit stejnou měrou.
- Participace shora/zdola – participace shora je iniciována ze strany organizace nesoucí hlavní odpovědnost za danou aktivitu, participace zdola je iniciována nájemníky. (27)

Zapojení nájemníků do samotného rozhodování týkajícího se regeneračních procesů jejich bydliště sebou nese významná pozitivní hlediska:

- dlouhodobou udržitelnost přijímaných řešení
- větší efektivnost vynakládaných investic
- větší efektivitu v oblasti využití energií a nakládání s obnovitelnými zdroji
- zvýšení pocitu zodpovědnosti a sociální soudružnosti
- zkvalitnění rozhodovacího procesu v důsledku přenosu a sdílení zkušeností a znalostí, sdílení informací, vytváření nových struktur a spojení, budování týmové práce a společného „učení se“
- navazování vzájemných kontaktů a sociálních vazeb apod. (25)

Participace je tedy důležitá nejen z pohledu snadnějšího plnění podpůrných aktivit ze strany státních orgánů v našem případě obcí, ale také hlavně z hlediska toho, že nájemníci dostávají příležitost se plně zapojit, získat pocit odpovědnosti za prostory svého bydliště, ale především se mohou blíže seznámit se svými sousedy, navázat přátelské vztahy a lépe se zapojit do sociální komunity nájemníků, kterých jsou součástí. Toto hledisko se může také silně projevit ve vztahu k lidem a k bydlišti ve smyslu snížení kriminality a vandalizmu. Nájemníci dále získávají přehled o tom, jak je s finančními prostředky z jejich kapes nakládáno. Participace se skládá z několika úrovní, které zobrazuje následující schéma.

Obrázek 2: Žebřík participace



Zdroj: Stupně participace jako míra zapojení nájemníků (28)

Společnost Agora ve své studii (29) uvádí 10 způsobů, jak je možné v rámci participace získávat informace od obyvatel a jak uvádět postupy participace do praxe. Mezi tyto metody patří:

- Panelová diskuze – skupina občanů projednává daný problém
- Názorový průzkum – občané jsou vyzváni, aby vyjádřili názor na určitý problém
- Volný mikrofon – na zasedání mohou občané promluvit k libovolnému tématu, politici jsou povinni reagovat
- Diskuse u kulatého stolu – smíšené skupiny občanů a státníků spolu diskutují u stolů o předem stanovených tématech
- Přenesená odpovědnost – skupina občanů dostane prostředky na spravování vlastního projektu, realizuje ho a zodpovídá za něj
- Referendum – hlasování občanů o určitém návrhu
- Pracovní skupiny – smíšené skupiny občanů a státníků vypracují řešení určitého problému

- Akční den - občané se státníky si zvolí den, kdy vykonají nějakou společnou práci
- Podpora radnice – státní zastupitelé se účastní projektů pořádaných soukromými občanskými organizacemi
- Komunitní skupiny – jednotlivé části komunity, státní zastupitelé, občané apod., vytvoří skupiny, které prodiskutovávají každodenní problémy (29)

2.3.4.1 Komunitní plánování

Jednou z metod, jak efektivně využít přímého zapojení občanů do řešení situace týkající se problémů potřeb ze sociální oblasti je jistě komunitní plánování. Jak vyplývá již z názvu, obecně se jedná o metodu, při které na základě zmapování situace a potřeb členů komunity vzniká určitý plán, který je posléze realizován a to vše za přímé účasti a vlivu komunity. Plánováním v této oblasti chápeme proces, ve kterém se komunita snaží ze současné situace dospět k tíženému cíli, k plánovanému budoucímu stavu.

Komunitní plánování jako metoda tedy poskytuje možnost začlenit principy zastupitelské demokracie do rozhodování v oblastech veřejného života na úrovni obce i kraje. Plány vzešlé z tohoto procesu můžeme rozdělit dle doby plánovacího období, tedy doby, v průběhu které by mělo dojít k realizaci daného projektu, na plány krátkodobé, jejichž plánovací období se pohybuje v rozmezí od 1 až 2 let, střednědobé což jsou plány na přibližně 3 až 5 let a plány dlouhodobé, kde se již jedná o plánovací období mezi 10 až 20 lety. (30)

V rámci komunitního plánování jsou spolu v interakci subjekty komunitního plánování. Tyto subjekty mají mezi sebou partnerský vztah a všechny se mohou stejnou měrou podílet na rozhodování o projektu a čerpají jak stejná práva, tak stejné povinnosti. Těmito subjekty jsou následující:

- Zadavatel – za zadavatele považujeme obce, kraje, tedy správní orgány, jejichž zájmem a povinností je pečovat o sociální potřeby občanů
- Poskytovatel – poskytovatelem jsou organizace, které se zabývají realizací plánů
- Uživatel

Uživatelé rozumíme lidi v nepříznivé nebo tíživé sociální situaci, kteří služby využívají, ti kterým jsou služby určeny. Jejich pohled je v komunitním plánování sociálních služeb nepostradatelný, právě oni mohou vyjádřit svůj pohled, zviditelnit své zájmy, přímo se vyslovit k tomu, co vnímají jako nejlepší a nejpotřebnější, a spolupodílet se tak na utváření podoby sociálních služeb. (31 str. 2)

V průběhu komunitního plánování jsou z jednotlivých skupin zvoleni zástupci, kteří jednají a hovoří v jejich zájmu. Základem je takzvaná „triáda“, která je tvořena vždy jedním zástupcem ze skupin zadavatele, poskytovatele a uživatele. Dále se sestavuje řídicí skupina, která je rozšířená a každá skupina je zde reprezentována 3 členy. Tato skupina je dále rozšířena zájemci a tvoří pak takzvanou konzultační skupinu. Spolupráce, dialog a vyjednávání všech zainteresovaných skupin, z nichž v konečné fázi vyjde řešení, které je podporováno většinou z nich, jsou jedním z hlavních charakteristických znaků této metody. Samotný proces komunitního plánování má několik fází:

1. Fáze: Příprava a způsob organizačního zajištění procesu Komunitního plánování sociálních služeb, propagace – v této fázi dochází k samotnému schválení projektu, ke zvolení členů triády, řídicí skupiny a konzultační skupiny, určuje se koordinátor projektu a stanovují se podmínky, za jakých budou informace o projektu šířeny mezi veřejnost.
2. Fáze: Analýzy, získávání podkladů – v této fázi je stěžejní zjištění současného stavu, analýza poskytovatelů, ze kterých je vybrán poskytovatel, který bude projekt realizovat. Analyzují se lidské, finanční a materiálové zdroje a v rámci dotazníkového šetření se získávají informace o potřebách a představách veřejnosti a uživatelů. Dále se stanovují pracovní skupiny a konají se veřejná setkání.
3. Fáze: Tvorba koncepce komunitního plánu sociálních služeb, připomínkování, vlastní plán, aktualizace – v této fázi je stěžejní především schválení koncepce Komunitního plánu, která je následně rozpracována do koncepcí pro jednotlivé pracovní skupiny, schvaluje se také způsob aktualizace komunitního plánu, jehož pravidelná aktualizace je nutná. (31)

Hlavním přínosem této metody je přímá účast občanů, kteří mohou prostřednictvím svých zástupců, kteří jednají se zástupci zadavatele stejně tak jako provozovatele. Mají přístup k veškerým informacím a spoluúčastí na projektu a rozhodování si vytvářejí pevnější vztah a všeobecný zájem o sociální situaci ve své komunitě.

2.3.5 Bytová družstva

2.3.5.1 Historie družstevnictví

Družstvo obecně je z podnikatelského hlediska právnickou osobou blízkou obchodním společností, která je zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem (32) charakterizována v rozmezí paragrafů 221 – 260. Definice ze zákona stanovuje, že družstvem rozumíme společenství neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů. Rozeznáváme následující druhy družstev: spotřební, bytové, výrobní, zemědělské a finanční družstvo neboli kampelička.

Zastřešující organizace světového družstevnictví, Mezinárodní družstevní svaz, na svém sjezdu v roce 1995 v Manchesteru definoval družstvo jako dobrovolné autonomní sdružení osob, vytvořené za účelem uspokojování jejich společných hospodářských, sociálních a kulturních potřeb a cílů, a to pomocí demokraticky řízeného podniku ve společném vlastnictví.

Zásadní rozdíl mezi definicemi shledáváme v pojetí českého práva, kdy je družstvo přednostně považováno za subjekt podnikatelský, kdežto Mezinárodní družstevní svaz přikládá hlavní důraz právě svépomocné roli družstva, které má sloužit a být zakládáno za účelem svépomocného uspokojování potřeb členů.

Počátky družstevnictví ve světě datujeme do doby 40. let 19. století, kdy začala vznikat první spotřební družstva. V této době začala vznikat první družstva v Anglii, Německu, Francii, anglickým Rochdalským družstvem poctivých pionýrů založeným v roce 1844 počínaje. Od tohoto okamžiku zaznamenala družstva výrazný nárůst a rozšiřování v prostředí státních ekonomik. V Čechách se sociální a hospodářské podmínky počaly přiklánět ke vzniku družstev také v období první poloviny 19. století. Prvním družstvem na našem území byl Pražský potravní a spořitelní spolek, který byl

založen v roce 1847. Pro své členy sloužil, jako spořitelna finančních prostředků, které následně sloužily k pořízení potravin a jiného zboží denní potřeby. Rozvoj družstev se pojil jak s nutným rozvojem legislativních prostředků, tak zároveň se vznikem subjektů, které tato družstva sdružovala v celky. V období do počátku druhé světové války zaznamenala družstva na území již tehdejšího Československa významný rozvoj. Důležitou roli v ekonomice státu zastávala jak družstva spotřební a zemědělská, tak družstva finanční. Tento zdárný pokrok byl násilně zamezen okupací českých zemí v letech 1938 – 1945, za druhé světové války. Družstva musela být seskupena a mnoho pracovníků bylo nahrazeno německými funkcionáři, kteří zajišťovali soudržnost činností družstev s potřebami nacistických hospodářských cílů. Po válce se projevila všeobecná snaha o obnovu, která byla záhy přerušena nástupem vlády komunistické strany v roce 1948. Zestátnění a organizace družstev, tak aby fungovala pouze v zájmu státní společné plánované politiky, naprosto popřely jejich původní záměr a toto na nich dlouhodobě zanechalo negativní stopu, která v podobě neblahé pověsti a nedůvěry provázela družstva až do nedávné doby. (33) (34)

2.3.5.2 Bytové družstevnictví

Dle obchodního zákoníku (32) za bytové družstvo považujeme takové družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů. Toto bylo jeho posláním už od počátku vzniku těchto subjektů.

Vzhledem k bohaté tradici bytových družstev u nás a snahou ji v poválečném a postkomunistickém období obnovit není jistě překvapením, že byty v družstevním vlastnictví tvoří podstatnou část bytového fondu. Dle statistických údajů Českého statistického úřadu za období 1961 - 2001 tvoří obydlené byty v družstevním vlastnictví 14,3 % veškerých trvale obydlených bytů což je přibližně 549 tisíc bytů a z toho 545 tisíc bytů se nachází v bytových domech. Byty ve vlastním domě tvoří 35,8 %, nájemní byty tvoří 28,6 % a byty v osobním vlastnictví 11 % z celkového počtu 3 828 tisíc trvale obydlených bytů. (35)

Družstevní vlastnictví je stav, který balancuje na hranici mezi vlastnictvím osobním a běžným nájmem bytu. Bytová družstva jsou majiteli bytových jednotek v družstevním

domě, který pak pronajímají svým členům. Členové jsou tedy vlastníky členského podílu v družstvu, což je opravňuje v těchto bytech bydlet, jedná se zde o tzv. kolektivní vlastnictví. Jakmile splatí svůj členský vklad, stanou se nájemníky a může jim být bytová jednotka převedena do osobního vlastnictví. Členové uhrazují v rámci nájemného také náklady na opravy a údržbu domu a společných prostor. Ačkoliv je současným trendem spíše osobní vlastnictví, které se pojí s možností disponování s bytovou jednotkou bez jakéhokoliv omezení a bez závislosti na jiných vlastnících, vzhledem k jeho finanční nedostupnosti pro některé vrstvy obyvatel bývá bydlení v jednotce družstevního vlastnictví běžně vyhledáváno. Především je levnější a nenese sebou povinnost splácet daň z převodu nemovitosti při převodu jednotky apod. (36)

2.3.6 Společenství vlastníků

V legislativě České republiky je společenství vlastníků upraveno v zákoně č. 72/1994, o vlastnictví bytů, § 9. Společenství vlastníků dle tohoto zákona je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem, nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství.

Nejedná se tedy o podílové spoluvlastnictví dle občanského zákoníku, které popisuje ideální podíly na celé budově, ale o spoluvlastnictví společných částí domu a s ním spojeným vlastnictvím jednotky. Rozdíl mezi úpravou zákona o vlastnictví bytů a občanským zákonem tkví v úpravě způsobu rozhodování, způsobu jednání spoluvlastníků navenek a úpravou jejich odpovědnosti, která se týká předmětu vlastnictví. (37)

3 Cíl a metodika, hypotézy

3.1 Cíle práce

Hlavním cílem této práce je analýza současné sociální kultury obyvatelstva na sídlištích a vlivů na její vývoj a výzkum sociologických vazeb ve vybraném bytovém družstvu.

Dílčí cíle:

- Utvořit náhled na současnou situaci a charakteristiky panelových sídlišť.
- Stanovit hlediska bydlení v panelových domech.
- Analyzovat spokojenost občanů s bydlením v závislosti na hlavních hlediscích bydlení v panelových domech.
- Nastítnit možný budoucí stav obydlení panelových domů v závislosti na spokojenosti obyvatel s bydlením.

3.2 Metodika

Bakalářská práce je zpracována na základě sběru dat primárních a sekundárních. Sekundárními daty jsou informace získané z literatury, článků z periodik a dále informace z internetových stránek, webů a článků prezentovaných na internetu. Sekundární data jsou podkladem pro zpracování literární rešerše, tedy teoretického základu popisujícího prostředí, kterého se bude týkat část praktická. Primárními daty pro zpracování praktické části, jsou data získaná na základě kvalitativního výzkumu prováděného dotazníkovým šetřením a rozhovorem.

Kvalitativní výzkum se zabývá jevy, jejichž charakteristiky nejsou jednoznačně vymezeny. Tyto jevy probíhají ve vědomí respondenta. Dotazování je jednou z nejvíce používaných metod získávání primárních informací marketingového výzkumu, může být prováděn ústně, písmeně, telefonicky, elektronicky. (38)

Dotazníkové šetření je realizováno elektronickým dotazníkem vytvořeným softwarovou aplikací a je prezentováno na internetové stránce. K vyplnění dotazníku

byli respondenti z cílové oblasti vyzíváni prostřednictvím sociální sítě, dále prostřednictvím papírových letáků obsahujících internetovou adresu dotazníku a informace se ho týkající, které byly šířeny do poštovních schránek cílové skupiny obyvatel, či byly vyvěšovány na často navštěvovaných místech v rámci cílové oblasti. Dále byly informační letáky osobně rozšiřovány mezi respondenty. Výsledky tohoto dotazování jsou vyhodnoceny a vypovídají především o názoru a spokojenosti obyvatel s bydlením, poukazují na hlavní hlediska ovlivňující vnímání bydlení, jako vhodného a s tím spojený pravděpodobný budoucí vývoj obydlí panelových domů. Na základě toho jsou navržena opatření, která by mohla napomoci ke zlepšení stavu.

Druhou použitou metodou sběru dat je individuální rozhovor neboli interview¹, který byl prováděn s předsedou představenstva a členem představenstva konkrétního bytového družstva. Rozhovory byly zhruba hodinové a byly zaznamenávány pomocí audio hardwaru do přenosného počítače. Vyhodnocení mapují prospěch činnosti bytových družstev a přínos podstaty jeho fungování do sociální oblasti mezilidských vztahů a spokojenosti s bydlením, dále podobu sociální kultury na sídlišti a náhled na možný budoucí vývoj panelového bydlení a zapojení družstev do tohoto vývoje.

3.3 Pracovní hypotézy

Zvolenými pracovními hypotézami jsou následující:

- Hlavním hlediskem v budoucnosti panelových domů je spokojenost obyvatel s úrovní bydlení.
- Obyvatelé jsou nespokojeni s bydlením především kvůli špatnému technologickému stavu domů.
- Většina obyvatel neplánuje v bytech panelových domů zůstat převážně kvůli špatnému technologickému stavu.
- Většina nespokojených obyvatel se nezajímá o možnosti zapojení se do rozhodovacích procesů týkajících se jejich bydlení.

¹ Jde o rozmluvu s jediným respondentem, většinou na jediné téma bez ovlivnění okolními osobami. Výzkumník si předem určí směr a okruhy, o nichž se při interview bude opírat tak, aby došel k danému cíli. (40)

- Bytová družstva svou činností přispívají ke zvyšování úrovně bydlení.
- Bytová družstva posilují sociální vazby mezi obyvateli panelových domů.

4 Analytická část

Analytická část práce je zpracována na základě dat získaných z dotazníkového šetření a rozhovoru. Dotazníkové šetření je prováděno mezi obyvateli městské části Praha 11, proto bude tato městská část stručně charakterizována.

4.1 Jižní Město – Praha 11

Jižní Město je největším sídlištním celkem v rámci České republiky, jeho součástí jsou domy z Jižního Města I a II a bývalých obcí Chodova a Háje. V současnosti zde žije okolo 80 000 obyvatel. Dnes tato oblast nese název městská část Praha 11, který získala v roce 1994. Od roku 1990 byla ustavena pod názvem Praha – Jižní Město. Nahlédneme-li do minulosti, původním záměrem, kdy na území dnešní Prahy 11 stály pouze dvě tehdejší obce, Háje a Chodov, bylo vystavět zde na základě řady odborných plánů zahradní město. Konečný plán, který vycházel z vítězného plánu veřejné soutěže na pojetí Jižního Města, obsahoval vizi svébytného městského útvaru, ve kterém by se pracoviště i místa k relaxaci nacházela blízko sebe. Koncept obsahoval plán výstavby tří obytných čtvrtí Háje, Opatov a Litochleby. Chodov byl tehdy uvažován pouze jako doplňující soubor. Postupnými změnami v plánech, kdy se stále zvyšoval především počet bytových jednotek, se projektanty sestavovaný plán dostal na 2000 bytových jednotek na rozloze 1200 ha pro 73 až 80 tisíc obyvatel. Počátek stavebních prací můžeme datovat do roku 1967, kdy byl v této oblasti položen základní kámen dálnice D1. Od tohoto data dál pokračovaly stavební práce zahájené přívodem vodovodu do oblasti, kanalizace apod. V roce 1968 byly obce Chodov a Háje připojeny k Praze 1 a v roce 1971 do oblasti budoucího Jižního Města vjely těžké pracovní stroje. Výstavba prvního obytného souboru pojmenovaného Háje započala roku 1973. Od tohoto okamžiku začaly v oblasti Jižního Města růst panelové domy, mezi které se začleňovali budovy občanské vybavenosti, jako byli školy, školky, prodejny a zdravotnická střediska.

Dnešní městská část Praha 11 o rozloze 979 ha je tvořena dvěma katastrálními územími, a sice Chodov zabírající plochu 743 ha a Háje s plochou 236 ha. Městská část

sousedí s městskými částmi Praha – Křeslice, Praha – Šeberov a Praha – Újezd. Počet obyvatel v rámci městské části Praha 11 byl v roce 2010 zaznamenaný jako 78 575 obyvatel. Hustota obyvatel zaznamenaná k roku 2009 byla 8 151 obyvatel na km². V rámci Prahy 11 můžeme nalézt plochy zeleně, jako jsou Centrální park, park u Chodovské tvrze či Hřbitov Lečkova. Na městskou část dále navazují Kunratický les, díl Michelského lesa, Hostivařský rekreační les, Milíčovský les atd. Na území městské části se nachází celkem 37 míst vhodných pro kulturní vyžití, 46 vzdělávacích zařízení, 52 sportovišť a 60 dětských hřišť. (39)

4.2 Dotazníkové šetření

Dotazník byl prezentován na internetových volně přístupných stránkách. Informační zpráva obsahující pozvání k vyplnění dotazníku byla šířena prostřednictvím sociálních sítí, dále byla zpráva v tištěné formě v podobě letáků šířena osobním doručením do domácností, roznášením do poštovních schránek obyvatel a vyvěšením v cílové oblasti, v rámci sídlištního celku Praha Jižní Město. Dotazník se skládal z 39 otázek, které lze rozdělit do následujících oblastí:

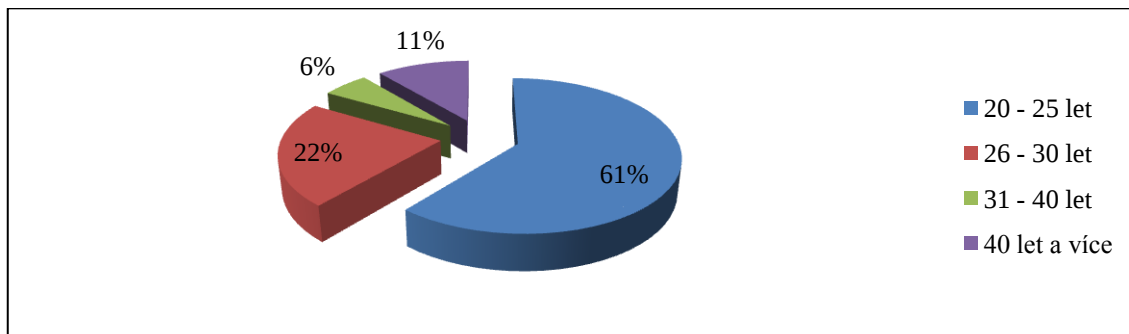
- Struktura dotazované skupiny obyvatel
- Spokojenost obyvatel s jednotlivými hledisky bydlení
- Mezilidské vztahy a sociální prostředí na sídlišti
- Státní podpora a proces participace
- Hledisko budoucího stavu obydlí domů
- Bytové družstvo, společenství vlastníků a jejich role v pohledu obyvatel na bydlení

4.2.1 Struktura dotazované skupiny obyvatel

Celkový počet respondentů je 130 přičemž 124 žije v panelových domech. Z těchto dotazovaných 89 respondentů tvoří obyvatelé sídlištních celků v rámci Prahy Jižní Město, bydlíště třinácti respondentů se nachází v jiné části Prahy a 22 respondentů žije

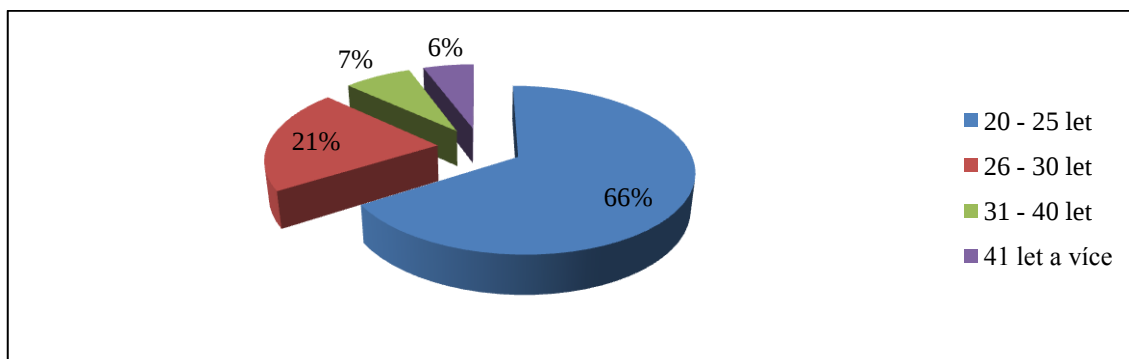
mimo Prahu. Pro analýzu je výchozí skupina respondentů z Jižního Města. Tato skupina byla tvořena 37 muži a 52 ženami.

Obrázek 3: Graf věkové struktury mužů (n=37)



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4: Graf věkové struktury žen (n=52)



Zdroj: vlastní zpracování

Většinový podíl na respondentech tedy tvořili lidé, jejichž věk se pohyboval v rozmezí 20 – 30 let. Respondenti dále uváděli typ bytu, ve kterém žijí a počet obyvatel daného bytu.

Tabulka 1: Typ bytu, počet členů domácnosti (n=89)

Typ bytu	Četnost výskytu					Průměrný počet členů domácnosti
	Typ bytu	1 člen domácnosti	2 členové domácnosti	3 členové domácnosti	4 a více členů domácnosti	
Garsoniéra	1	1				1
1+1	1		1			2
1+kk	1		1			2
2+1	9	1	3	4	1	3,2
2+kk	8	3	3	1	1	3,2
3+1	42	1	7	16	17	3,2
3+kk	5		1	2	2	3,3
4+1	20		3	7	10	3,1
4+kk	2				2	4

Zdroj: vlastní zpracování

Nejběžnějším typem bytu byly typy 3+1 a 4+1. Počet členů domácnosti se nejčastěji pohyboval okolo 3 až 4 osob na domácnost. Respondenti dále specifikovali, jaké povahy je jejich soužití s danými osobami v jedné domácnosti. Výsledky byly následující.

Tabulka 2: Povaha soužití s obyvateli domácnosti (n=89)

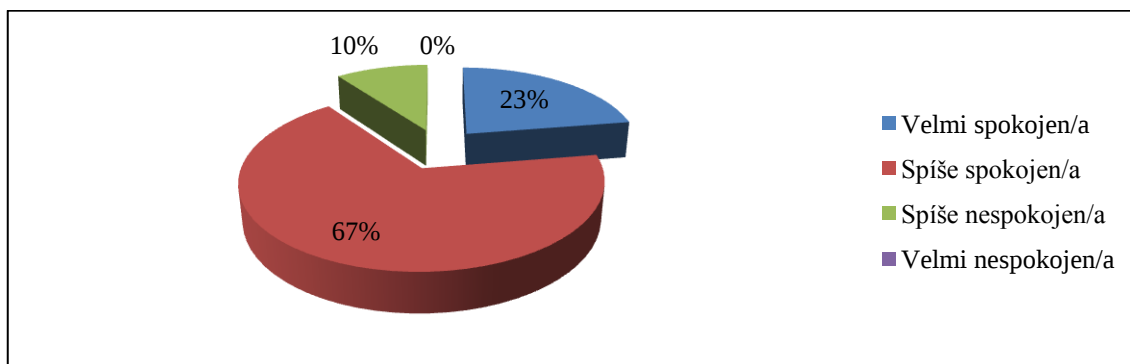
Povaha soužití	Sám/sama	S partnerem/partnerkou, manželem/manželkou	S partnerem a dětmi	S rodiči, případně sourozenci	S jiným členem rodiny	Se spolubydlícím/spolubydlícími
Četnost výskytu	6	15	10	45	3	5
Průměrný věk respondenta	26,4	27,5	26,2	25,8	26	26,2
Průměrný počet členů domácnosti	3,2	3,1	3,2	3,2	3,3	3,2

Zdroj: vlastní zpracování

Co se týká právního vlastnictví bytů, z 89 dotazovaných uvedlo 44 respondentů osobní vlastnictví, 33 respondentů družstevní vlastnictví bytu, 10 respondentů obecní vlastnictví a 2 respondenti uvedli, že jsou podnájemníci².

4.2.2 Spokojenost obyvatel s jednotlivými hledisky bydlení

Tento oddíl dotazníku byl tvořen devíti otázkami zaměřenými především na názor a spokojenost lidí s jednotlivými hledisky jejich bydlení. U první otázky tohoto bloku respondenti zaznamenávali, jak jsou celkově spokojeni s bydlením.

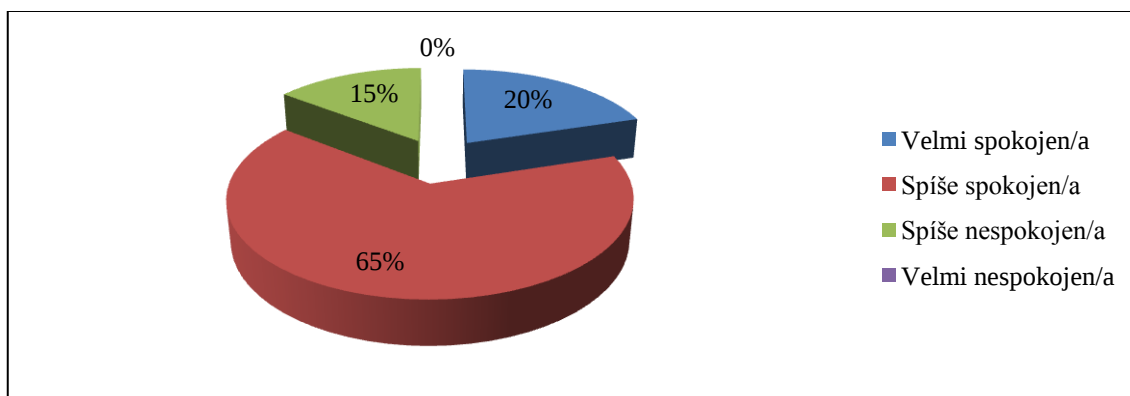
Obrázek 5: Celková spokojenost s bydlením (n=89)

Zdroj: vlastní zpracování

² Podnájemníky rozumíme osoby, kterým lze nájemníkem dle Zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku § 719, přenechat pronajatý byt nebo jeho část.

Z grafu je patrné, že většina obyvatel je celkově se svým bydlením relativně spokojena. Velmi nespokojen nebyl jediný respondent. Možnost „spíše nespokojen/a“ označilo 9 respondentů, možnost „spíše spokojen/a“ označilo 60 respondentů a zbylých 20 označilo možnost „velmi spokojen/a“. Další otázka bloku se ptala na celkovou spokojenost s panelovým domem, ve kterém respondent žije.

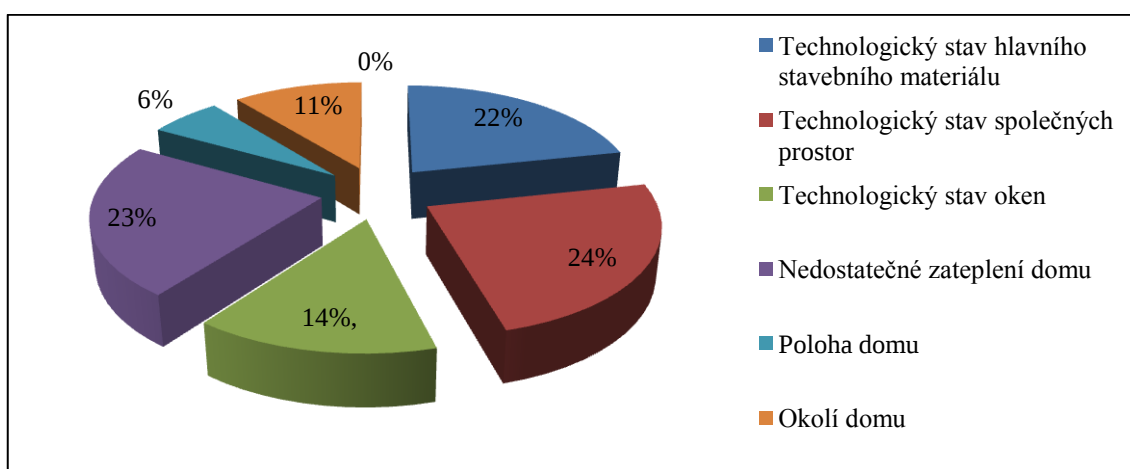
Obrázek 6: Celková spokojenost s panelovým domem (n=89)



Zdroj: vlastní zpracování

Počet obyvatel, který byl relativně spokojen s tímto hlediskem, byl taktéž poměrně vysoký. Spíše spokojeno bylo 58 respondentů, velmi spokojeno 18, spíše nespokojeno 13 a velmi nespokojen nebyl jediný respondent. Na tuto otázku navazovala další, ve které měli respondenti označit důvody jejich nespokojenosti s panelovým domem. K této otázce se vyjadřovali respondenti, kteří označili jinou možnost než „velmi spokojen/a“ v předchozí otázce. Těchto bylo 69.

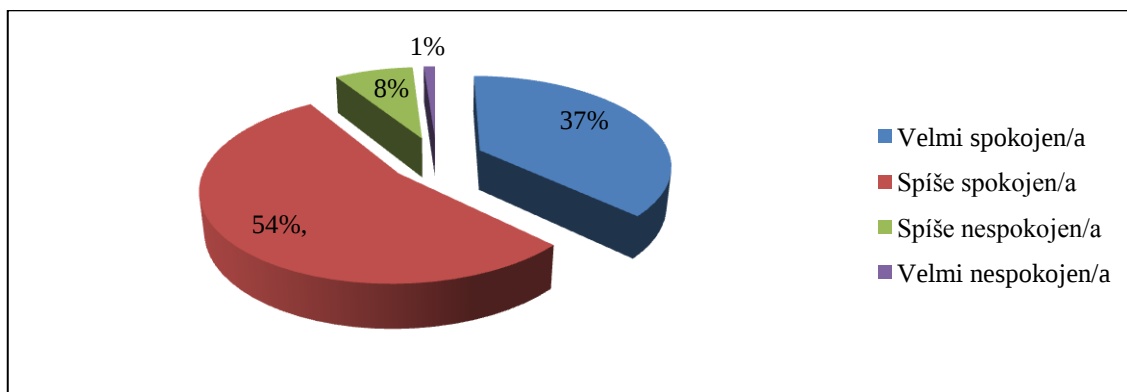
Obrázek 7: Důvody nespokojenosti s panelovým domem (n=69)



Zdroj: vlastní zpracování

Poměr četnosti výskytu jednotlivých odpovědí byl poměrně vyrovnaný. Hlavními hledisky nespokojenosti s domem byly především technologický stav společných prostor, hlavního stavebního materiálu, oken a na odpovědích respondentů se také velice výrazně podílelo časté nedostatečné zateplení domu. Otázka nabízela možnost vyznačit více odpovědí. Krom možností, které byly předepsány, mohli respondenti uvést i jinou možnost. Respondenti uváděli jako další důvody své nespokojenosti své sousedy, případně správce domu, polohu bytu v domě, kdy byly za problémové považovány především byty nacházející se v přízemí či naopak v nejvyšším patře domu, či jednalo-li se o byty rohové. Dalším důvodem byla i nespokojenost s často se měnícím počtem nájemníků v domě. Následující otázka bloku se věnovala spokojenosti obyvatel s bytem, ve kterém respondenti žijí.

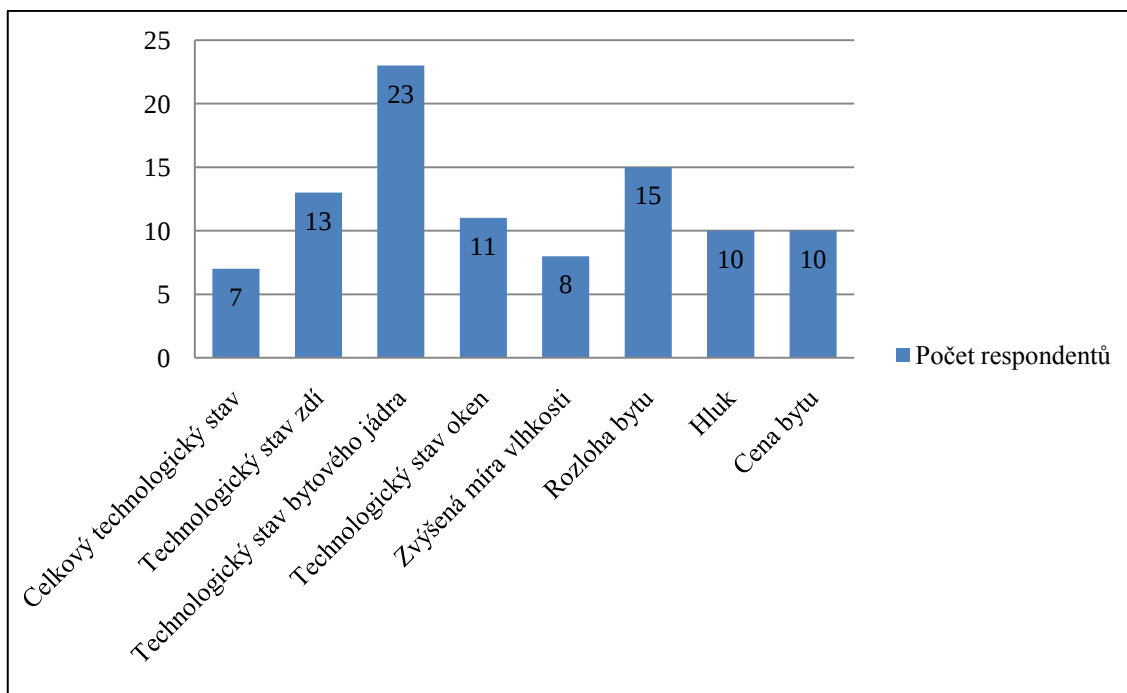
Obrázek 8: Spokojenost s bytem (n=89)



Zdroj: vlastní zpracování

Pro upřesnění dále navazovala otázka, kde 56 respondentů, kteří zaškrtnuli jinou možnost než „velmi spokojen/a“, vyznačili, případně doplnili důvody jejich nespokojenosti s bytem. Každý respondent mohl zvolit libovolný počet možností.

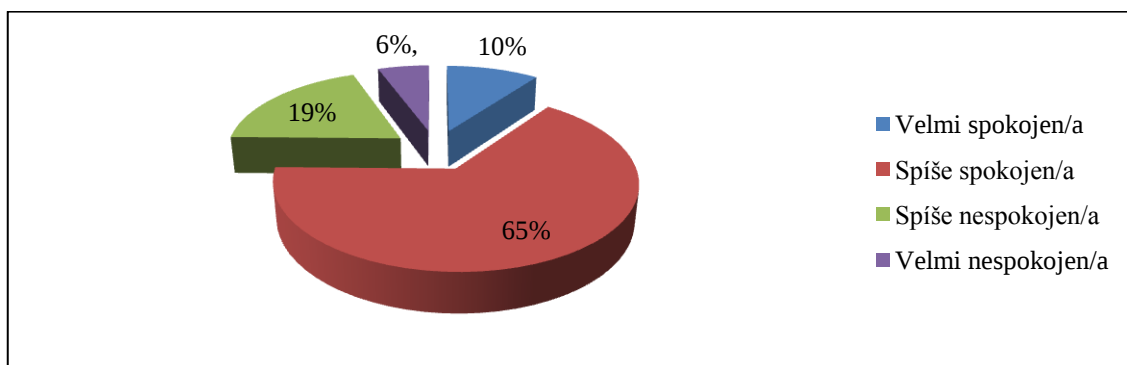
Obrázek 9: Důvody nespokojenosti s bytem (n=56)



Zdroj: vlastní zpracování

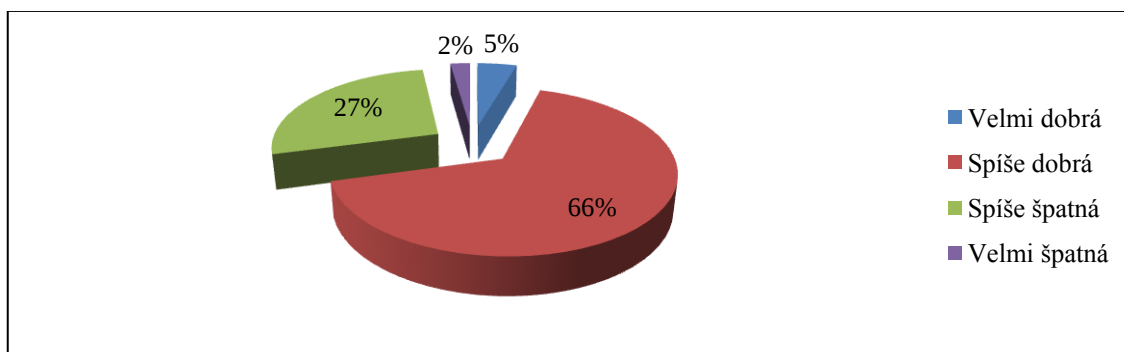
Za hlavní důvod nespokojenosti se svým bytem respondenti zvolili technologický stav bytového jádra, které je v nerekonstruovaných bytech nejčastěji vystavěno z umakartového materiálu, které výrazně a poměrně rychle chátrá. Technologický stav zdí a rozloha bytu byly také výraznými důvody k nespokojenosti např. ve spojení s počtem členů domácnosti, pro které byla obytná plocha nedostačující. V další otázce respondenti hodnotili jejich spokojenost s okolím panelového domu. Opět většina z nich hodnotila okolí, jako relativně vyhovující, stejně tak jako v otázce týkající se stavu ulic, chodníků a jiných veřejných prostranství a objektů viz obrázek č. 10 a č. 11.

Obrázek 10: Spokojenost s okolím domu (n=89)



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 11: Úroveň technologického stavu ulic, chodníků a jiných veřejných ploch a objektů (n=89)



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka týkající se vybavenosti okolí naváděla respondenty, aby uvedli, zda se v okolí jejich bydliště nachází dostatečné množství jmenovaných prvků, které utvářejí rámec vyhovující úrovni bydlení. Co se škol, školek, zelených ploch a dostupných zastávek MHD týče, valná většina respondentů se domnívá, že jejich množství a dostupnost je vyhovující. Větší podíl nespokojených obyvatel se objevil u míst nabízejících možnost sportovního, sociálního a kulturního vyžití. Největší nespokojenost byla zaznamenána v případě parkovacích ploch, kdy pouze 5 respondentů z 89 uvedlo jejich počet jako dostačující.

Tabulka 3: Vybavenost okolí (n=89)

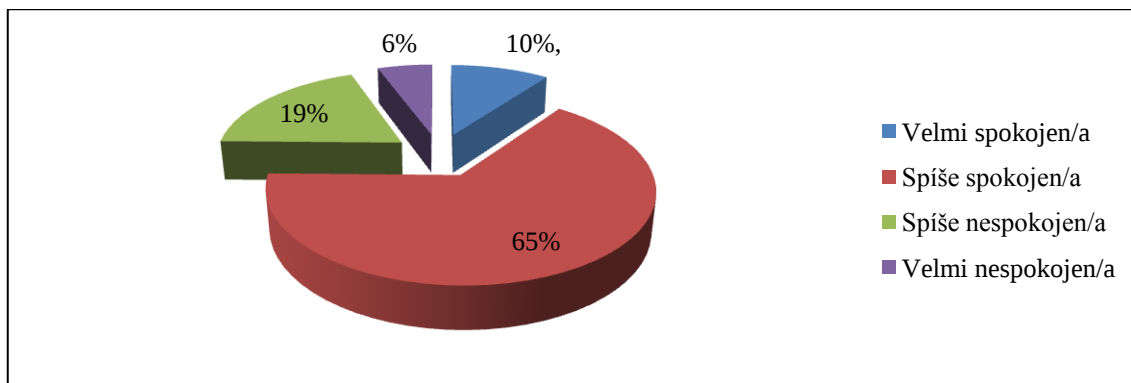
Postačuje množství prvků?	Školy, školky	Nákupní možnosti	Místa pro sportovní vyžití	Místa pro sociální a kulturní vyžití	Zeleň	Dostupné zastávky MHD	Parkovací místa
ANO	84	83	71	77	88	88	5
NE	5	6	18	12	1	1	84

Zdroj: vlastní zpracování

4.2.3 Mezilidské vztahy

Blok otázek, týkajících se mezilidských vztahů a vazeb na sídliště, mapoval spokojenost obyvatel se sousedy, názor na kriminalitu v okolí a komunitu v rámci sídliště.

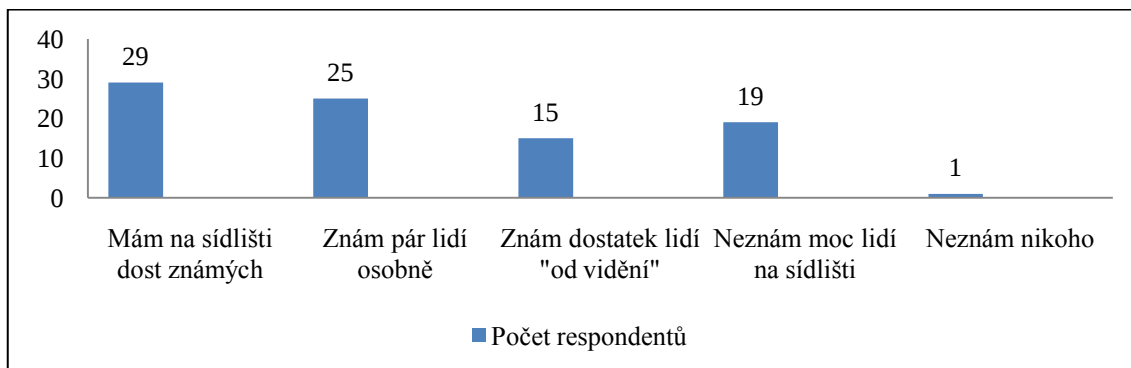
Obrázek 12: Spokojenost obyvatel se sousedy (n=89)



Zdroj: vlastní zpracování

Ačkoliv se 65 % respondentů vyjádřilo, že jsou se svými sousedy relativně spokojeni, tento faktor se přesto objevoval v odpovědích týkajících se spokojenosti s bydlením. Přesto se ale zdá, že v rámci panelových domů spolu obyvatelé vycházejí a až na výjimky navzájem respektují sebe a svůj prostor. Příznivé výsledky měla i další otázka tohoto bloku, ve které měli respondenti označit výrok jim nejbližší, týkající se toho, jak dobře znají obyvatele sídliště.

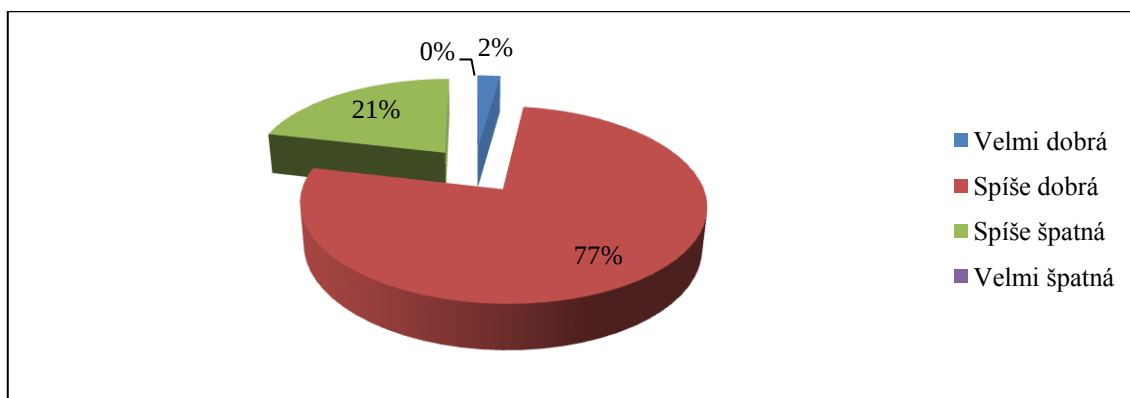
Obrázek 13: Znalost lidí na sídlišti (n=89)



Zdroj: vlastní zpracování

54 respondentů, téměř 61 % dotazované skupiny, zvolilo první dva výroky a sice „mám na sídlišti dost známých“ a „znám pár lidí osobně“. Na sídlišti jsou obyvatelé součástí úzké komunity, vznikají zde vazby mezi jednotlivci i skupinami, přičemž podstatným faktorem je, že většina obyvatel zde prožije podstatnou část svého života. Úroveň mezilidských vztahů v rámci komunity na sídlišti byla respondenty zaznamenána v navazující otázce.

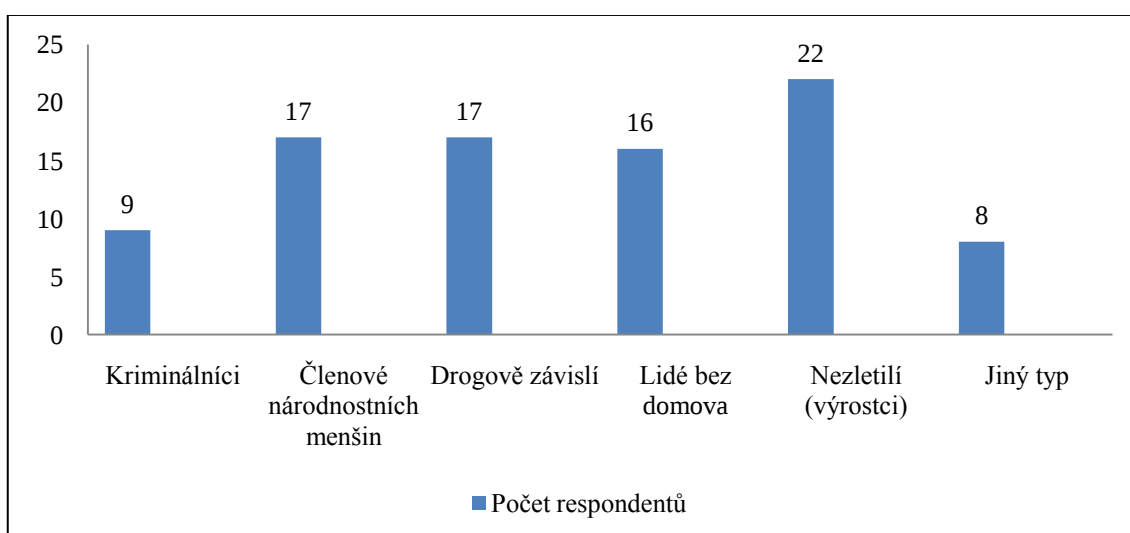
Obrázek 14: Úroveň mezilidských vztahů v rámci komunity na sídlišti (n=89)



Zdroj: vlastní zpracování

Ačkoliv 77 % skupiny respondentů označilo, že obecná úroveň mezilidských vztahů v rámci komunity na sídlišti je spíše dobrá, nezanedbatelný podíl měla i skupina, která označila, že tato úroveň je spíše špatná. Čili sídlištní celky jsou i místem vzniku problémových vztahů a také protizákonné či kriminální činnosti. Respondenti v další otázce označili, zda v jejich domě či v rámci sídliště žijí, či se pohybují nějaké problémové osoby. 53 respondentů odpovědělo, že ano, 36 respondentů že ne. Četnost výskytu jednotlivých typů problémových osob mapovala otázka následující. Respondenti mohli zvolit libovolný počet odpovědí.

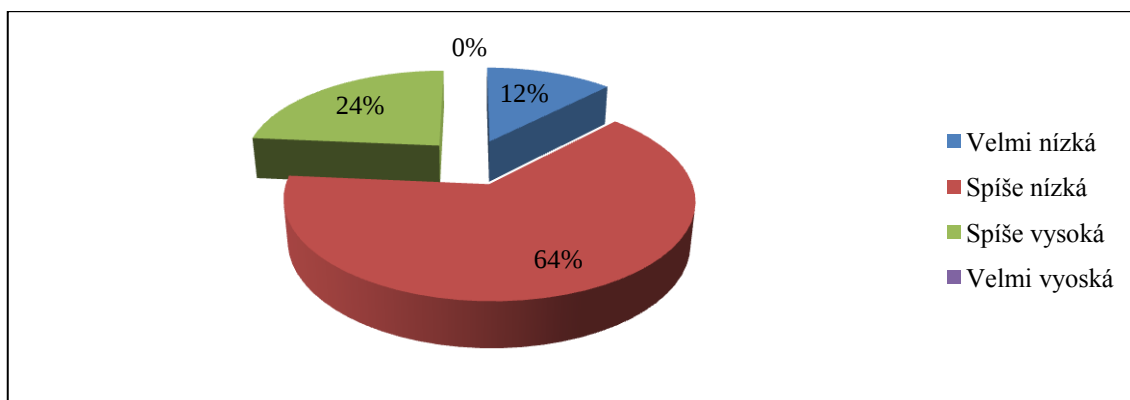
Obrázek 15: Typ problémových osob (n=53)



Zdroj: vlastní zpracování

Jako další nejmenované typy osob se v odpovědích objevovali závislí na alkoholu, neplatiči a také agresivní radikálové. Možná překvapivým výsledkem je nejvyšší počet četnosti výskytu odpovědi „nezletilí (výrostci)“. Toto napovídá změně situace, kdy se kriminální činnost či chování mladých, snižující úroveň života na sídlišti, stává hlavním předmětem nelibosti obyvatel. Přisuzovat to však nelze vždy jen nezájmu rodičů či nedostatku možností vyžití pro mladé, ale také nezájmem samotných nezletilých o tyto činnosti. Výrazným faktorem je také stále rostoucí počet nezletilých pravidelně požívajících omamné látky a alkohol, jež výrazně zkresluje a ovlivňuje jejich celkové vnímání a motivaci se nějak seberealizovat.

Obrázek 16: Úroveň kriminality na sídlišti (n=89)



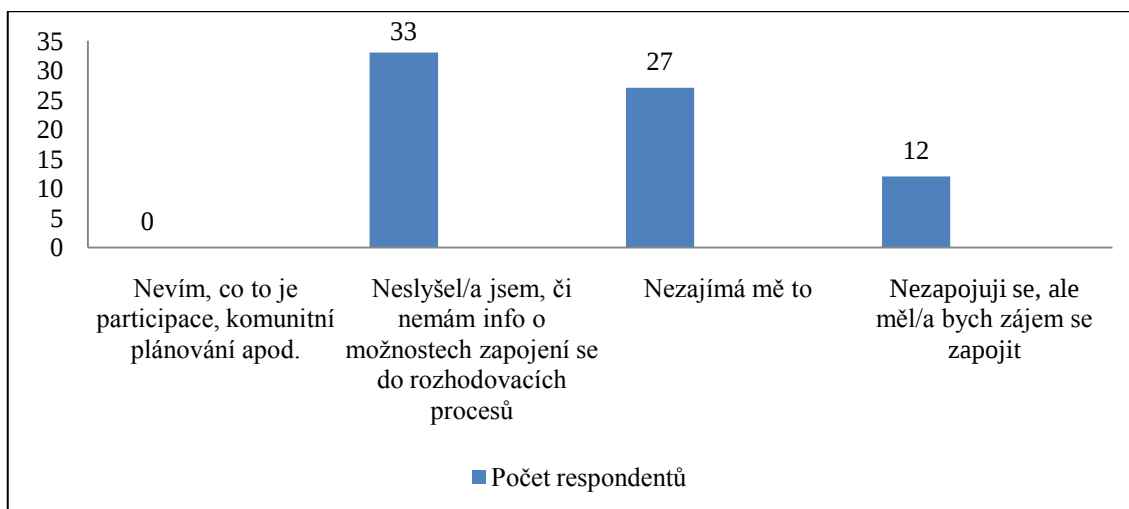
Zdroj: vlastní zpracování

Úroveň kriminality na sídlišti je dle většiny respondentů spíše nízká, neopomenutelný podíl má však i stanovisko, že tato úroveň je spíše vysoká. Na sídlištích tedy dochází ke kriminální činnosti. Nejčastějšími projevy jsou krádeže a vandalismus. Obecně však lze tvrdit, že k samotné nespokojenosti obyvatel s prostředím, ve kterém žijí, vede již samotná existence potenciálních problémových osob v jejich okolí. V rámci tohoto bloku se dotazník doptával respondentů, zda využívají nějakých sociálních služeb, jako např. pomoc starším či nemocným občanům, pečovatelská či asistenční služba apod. 87 respondentů odpovědělo, že ne. Zbylí 2 respondenti uvedli, že v jednom případě využívají služby asistentů a klubu vozíčkářů Petýrkova, což je pochopitelné vzhledem k panelovému domu speciálně upravenému přímo pro invalidní obyvatele v této ulici, a ve druhém případě respondent uvedl využívání služeb střediska RZP.

4.2.4 Státní podpora a proces participace

Blok otázek týkajících se státní podpory a procesu participace obyvatel byl zahájen otázkou, zda obyvatelé osobně či v rámci bytového družstva využili nějakou státní podporu regenerace či pořízení bydlení, případně jakou. Pouhých sedm respondentů uvedlo, že takovou podporu využilo. Jednalo se především o podpory využitě na zateplení domu, výměnu stávajících oken za okna plastová, rekonstrukce schodišť, výtahů, zvonkových mechanismů, rekonstrukce fasády domu apod. Zajímavé výsledky nabídly otázky týkající se zapojení občanů do procesů souvisejících s rozhodováním o rozvoji stavu či změnách v rámci sídliště, případně obce, tedy participace občanů např. v rámci bytového družstva, komunitního plánování či jiný druh participace. 26 respondentů, čili něco málo přes 29 % uvedlo, že se do podobných procesů zapojují. V navazující otázce, kde měli tito uvést, jakým způsobem se do procesů zapojují, bylo nejčastějším druhem odpovědi zapojení se v rámci schůzí a hlasování na členských schůzích bytových družstev či společenství vlastníků. Objevily se i varianty kdy respondenti uváděli jako důvod jejich členství v revizní komisi či představenstvu družstva. Jen malý podíl měli respondenti, kteří dle svých odpovědí, v případě nespokojenosti s nějakou aktivitou obce apelovali na městský úřad, zasílali stížnosti starostovi, či se podíleli na peticích. Vysoký podíl respondentů zahrnovala skupina těch, kteří se oproti tomu do žádných podobných procesů nijak nezapojují. Těchto 78 respondentů, čili téměř 88 %, mělo v navazující otázce uvést, z jakého důvodu se do participačních procesů nezapojují. Výsledky byly následující.

Obrázek 17: Důvody nezapojování se do procesů participace (n=78)



Zdroj: vlastní zpracování

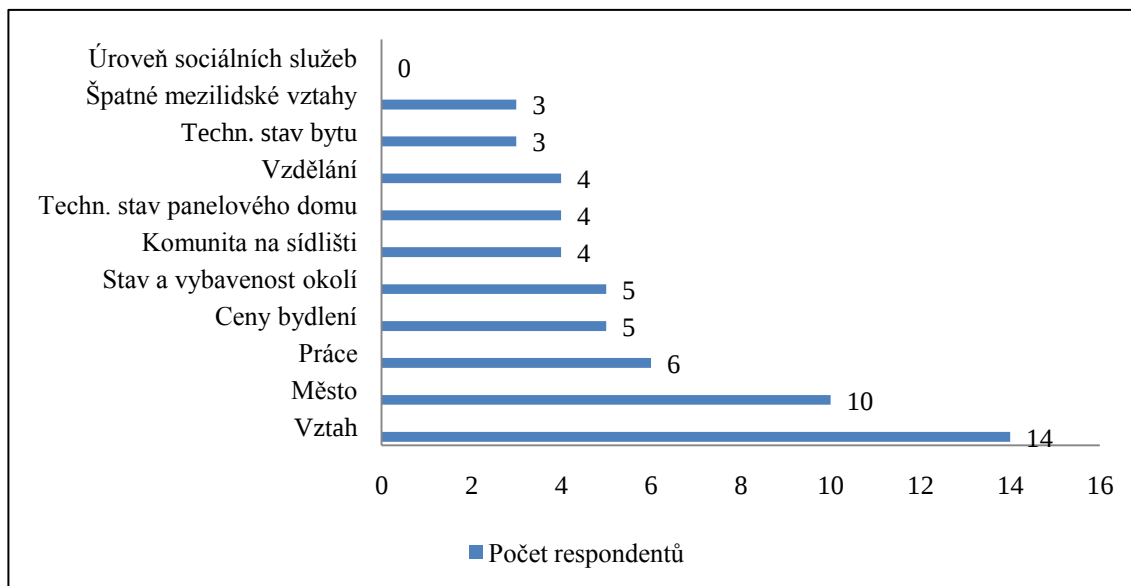
Jak graf, zobrazující výsledky, naznačuje, největší podíl respondentů nemá dostatečný přístup k informacím o takovýchto akcích či projektech, jsou-li pořádány. Toto potvrzuje fakt, že 3 respondenti z této skupiny uvedli zároveň možnost, že ačkoliv se aktuálně nezapojují, měli by o tuto činnost zájem. Jiní dále využili možnost uvést další důvod jejich neaktivity v této oblasti, a i zde se objevovali odpovědi popisující fakt, že informace nejsou dostačující pro ty, kteří by zájem zapojit se měli. Nacházeli se zde i občané, kteří jako důvod uváděli, že nejsou majiteli bytu, či nejsou členy družstva, což je ale z participačních procesů týkajících se např. rozvoje okolí apod. nijak nevylučuje. Poněkud neblahý, ale přesto nijak překvapivý počet respondentů zvolil možnost, že se o zapojování se do participačních procesů nijak nezajímají. Vzniká tu tedy situace, kdy se na sídlištích nachází poměrně široká část obyvatel nespokojených se svým bydlením, kteří jsou ale laxní a neochotní se nějakým způsobem o zvelebení zasloužit či alespoň vyjádřit názor přispívající budoucímu vývoji.

4.2.5 Hledisko budoucího stavu obydlení domů

Blok je tvořen třemi otázkami, jejichž výsledky utvářejí náhled na představu respondentů o tom, zda plánují v panelových domech bydlet i nadále, případně jaká hlediska je vedou k rozhodnutí tyto domy opustit. První otázka se ptala respondentů, zda se z celkového pohledu přiklánějí k možnosti zůstat v domě/bytě i nadále. Téměř

60 % respondentů uvedlo, že ano. Někteří z těchto respondentů zároveň uváděli jako hlavní důvody případného opuštění domu/bytu partnerský vztah, technologický stav domu a bytu, přestěhování se z důvodu zaměstnání či vzdělání a v neposlední řadě také cenu bydlení. Zbývajících 40,5 % respondentů uvedlo, že mají v plánu se přestěhovat. V následující otázce měli tyto uvést důvody jejich přestěhování, každý respondent mohl zvolit libovolné množství odpovědí. Vedle uvedených důvodů přestěhování a jejich četností výskytu, které jsou zobrazeny v následujícím grafu, se u této otázky často objevovali odpovědi vyjadřující touhu respondentů přestěhovat se na klidnější místo, které by jim nabízelo větší možnost relaxace a soukromí. Nacházíme zde tedy i spojitost s povahou a charakterem života v Praze, jako takového. Setkáváme se i s respondentem, který odpovídá, že téměř každý by raději bydlel jinde, minimálně v jiném domě. Respondenty nejčastěji voleným důvodem opuštění bydliště, který byl mezi předepsanými možnostmi otázky, byl vztah. Tento důvod koresponduje s velkým množstvím mladých lidí, kteří se dotazníku zúčastnili, a nastiňuje jejich úmysl pořízení vlastního bydlení se svým partnerem. S velkou pravděpodobností se taktéž jedná o touhu mladých lidí odstěhovat se od rodičů a osamostatnit se, čemuž nahrává vysoký počet respondentů, kteří uvedli, že stále bydlí s rodiči.

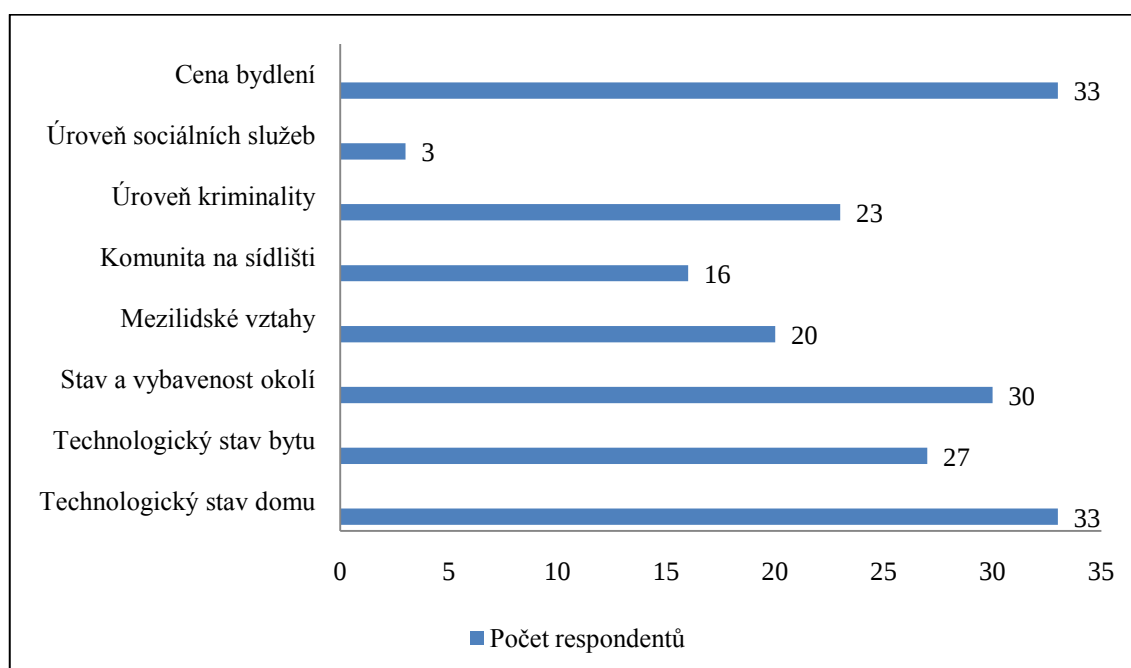
Obrázek 18: Důvody opuštění domu (n=36)



Zdroj: vlastní zpracování

Další důvod poměrně často respondenty volený, je touha odstěhovat se z důvodu nespokojenosti s městem. Tento důvod koresponduje s již uvedenými názory občanů, kteří považují Prahu za velice „uspěchané“ město a pro budoucí život si představují klidnější lokalitu. Důležitou roli pro respondenty hrálo také zaměstnání, cena bydlení a v neposlední řadě též stav a vybavenost okolí. Zajímavým zjištěním vyplývajícím z výsledků je také to, že technologický stav domu či bytu, ačkoliv se vyskytoval poměrně často, nepatřil mezi zásadní důvody pro opuštění stávajícího bydlení. Přesto se tento faktor, tedy technologický stav bydlení, objevil jako dominantní hledisko, jehož zlepšení by přispělo ke zvýšení spokojenosti respondenta s bydlením. Tato hlediska jsou mapována následující otázkou dotazníku, respondenti mohli zvolit libovolný počet možností. Výsledky zobrazuje následující graf.

Obrázek 19: Hlediska, jejichž zlepšení by vedlo ke zvýšení spokojenosti s bydlením (n=89)



Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu vyplývá, že právě pro spokojenost lidí s bydlením je technologický stav domu či bytu velice důležitým faktorem, ačkoliv nepatří mezi hlavní důvody vedoucí k jejich rozhodnutí se odstěhovat. Podstatným hlediskem je dle očekávání cena bydlení, kterou respondenti samozřejmě vnímají, jako nutný výdaj, ale její snížení by mělo výrazný vliv na spokojenost většiny z nich. To, jaká atmosféra panuje v rámci

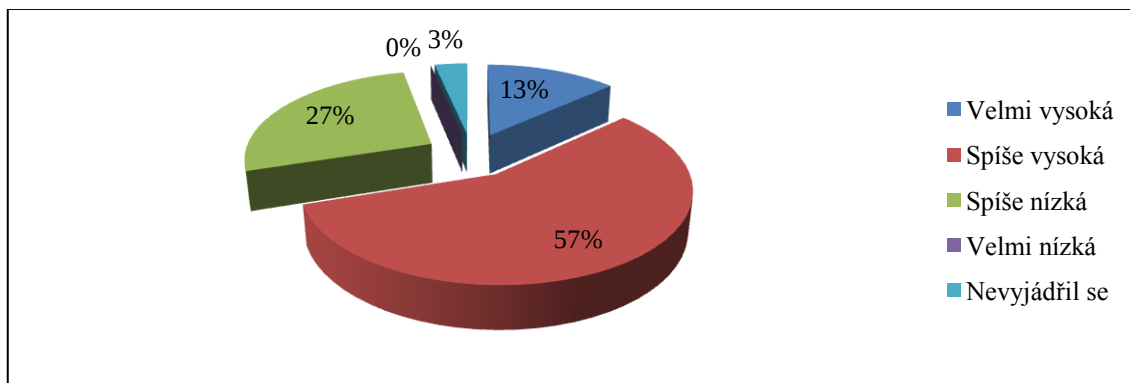
sídliště v oblasti mezilidských vztahů a jiných sociálních vazeb mezi lidmi, se dle grafu také projevuje, jako poměrně výrazné hledisko ve vnímání úrovně bydlení respondenty. Mezi další hlediska uváděná respondenty se zařadila např. často zmiňovaná rozloha bytu, dále zvýšení možností sportovního vyžití, zvýšení množství parkovacích ploch, navrácení původní zeleně a další.

4.2.6 Bytové družstvo, společenství vlastníků a jejich role v pohledu obyvatel na bydlení

Tento blok otázek je zahájen dotazem, zda je respondent členem bytového družstva či společenství vlastníků. 30 dotazovaných respondentů uvedlo, že ano a tito měli dále pokračovat ve vyplňování otázek tohoto bloku.

Další otázky měli zmapovat, jak se respondenti zajímají o činnosti těchto organizací, zda se zapojují a jaký přínos pro ně a pro jejich spokojenost činnost organizací má. 20 respondentů odpovědělo, že se účastní pravidelně členských schůzí bytových družstev příp. společenství vlastníků a 21 dále uvedlo, že se zároveň aktivně zajímají o činnost organizací, čili neponechávají rozhodování na jiných a nezaostávají v laxním přístupu k rozvoji a stavu svého bydlení a jeho okolí. Toto můžeme považovat za pozitivní přínos především proto, že jak se zdá, členství v těchto organizacích má vliv na zvýšení pocitu sounáležitosti k místu. Možnost ovlivňovat rozhodnutí týkající se bydliště a podílet se na jejich tvorbě spolu s ostatními obyvateli domu vytváří specifické prostředí a působí kladně, co se vnímání panelového domu a sídliště týče. Toto jen potvrzuje výsledky další otázky dotazníku, ve které respondenti zaznamenali, jakou měrou dle nich činnost bytového družstva či společenství vlastníků přispívá ke zlepšování úrovně bydlení.

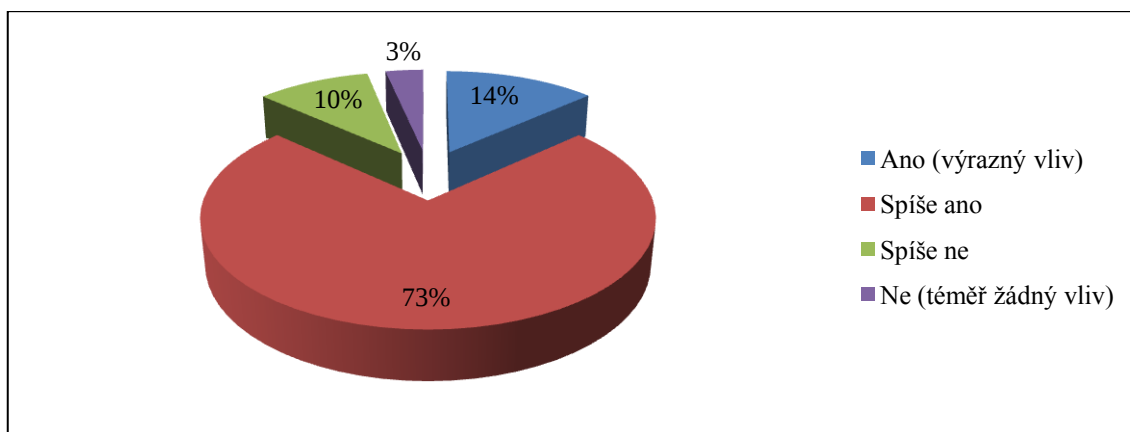
Obrázek 20: Míra přispění činnosti bytových družstev (BD), případně společenství vlastníků jednotek (SVJ) ke zlepšení úrovně bydlení (n=30)



Zdroj: vlastní zpracování

70 % respondentů se domnívá, že činnosti zmíněných organizací přispívají ke zlepšování úrovně bydlení.

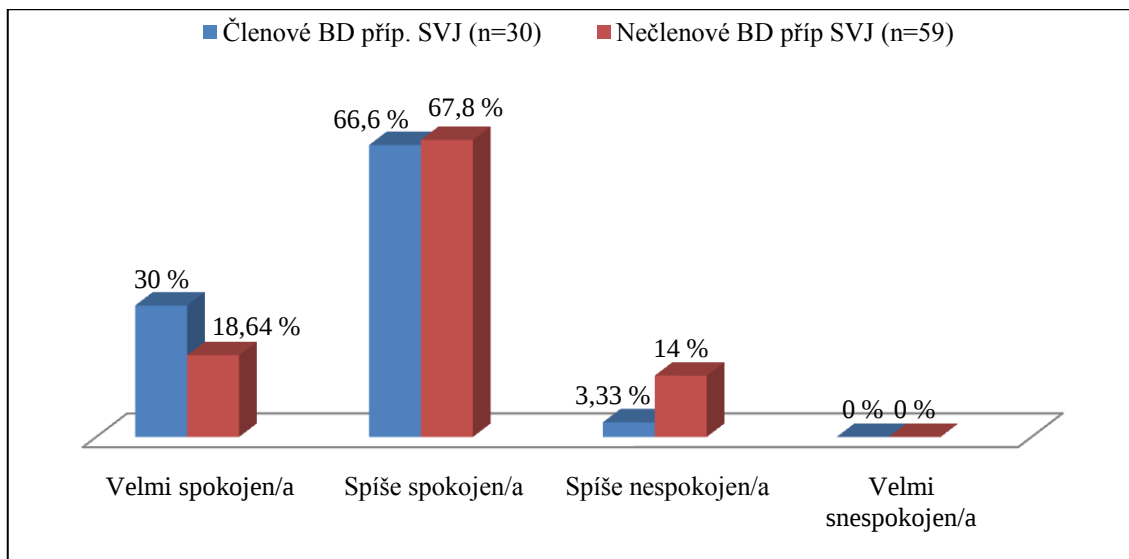
Obrázek 21: Má činnost BD/SVJ vliv na spokojenost s bydlením? (n=30)



Zdroj: vlastní zpracování

Vliv činnosti bytového družstva případně společenství vlastníků respondenti nejen vnímají, jako hledisko zlepšování úrovně bydlení, ale zároveň ji vnímají jako velice kladný přínos jejich spokojenosti s bydlením, která se tak zvyšuje. 24 respondentů si myslí, že činnost družstva má vliv na jejich spokojenost, 4 uvedli, že činnost má na jejich spokojenost vliv výrazný.

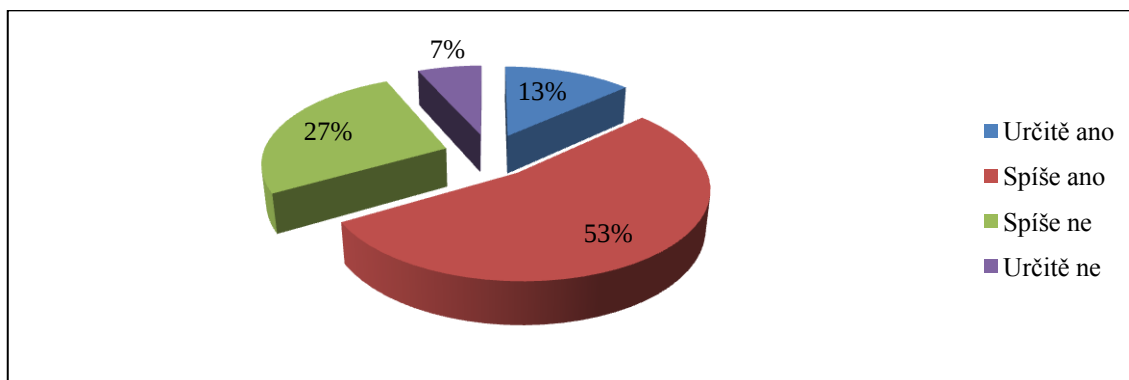
Obrázek 22: Srovnání spokojenosti s bydlením členů a nečlenů BD, příp. SVJ



Zdroj: vlastní zpracování

Graf výše porovnává celkovou spokojenost obyvatel, kteří jsou členy bytových družstev či společenství vlastníků s celkovou spokojeností obyvatel, kteří nejsou členy těchto organizací. Je patrné, že ačkoliv poměr spíše spokojených obyvatel je přibližně stejný, velmi spokojených obyvatel na straně členů je procentuelně více a naopak spíše nespokojených je méně oproti obyvatelům, kteří členy nejsou. Můžeme tedy usuzovat, že členství v bytových družstvech a společenstvích vlastníků má poměrně výrazný vliv na nahlížení obyvatel na jejich bydlení.

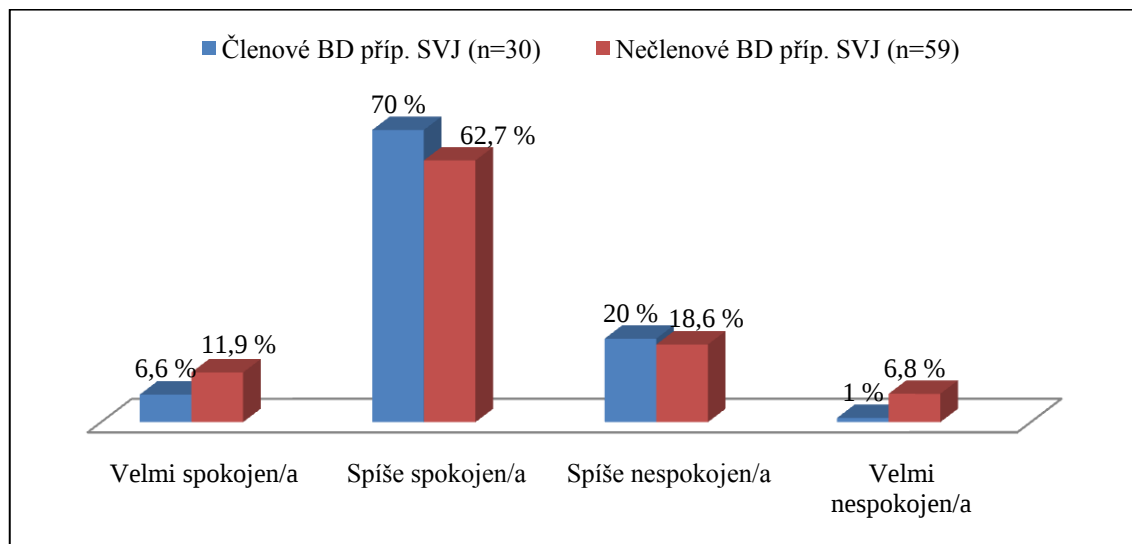
Obrázek 23: Napomáhá členství v BD/SVJ k obecnému zlepšování mezilidských vztahů v domě, příp. na sídlišti? (n=30)



Zdroj: vlastní zpracování

Dle respondentů (členů bytových družstev příp. společenství vlastníků) má činnost družstev a společenství vlastníků také výrazný vliv na zlepšování mezilidských vztahů v domě příp. také na sídlišti.

Obrázek 24: Srovnání spokojenosti členů a nečlenů bytových družstev, příp. společenství vlastníků se svými sousedy



Zdroj: vlastní zpracování

Dle výše uvedeného grafu můžeme srovnat spokojenost obyvatel se svými sousedy v závislosti na tom, zda jsou či nejsou členy bytových družstev, případně společenství vlastníků. Výsledky jsou si u obou skupin až na výjimky velmi blízké. Výraznější rozdíl spatřujeme u velmi nespokojených obyvatel, kterých je na straně členů jmenovaných organizací méně, ale stejně tak je jich méně, co se týká počtu velmi spokojených obyvatel. Můžeme toto přisuzovat hledisku, že členové organizací jsou mnohem častěji ve styku s ostatními nájemníky domů. Ačkoliv se mohou znát lépe, vzhledem k tomu, že se dostávají často do interakcí a společně rozhodují o majetku družstva, kdy se jejich názory mohou rozcházet, není členství předpokladem k tomu, aby se lidé měli navzájem raději.

4.3 Rozhovor

Rozhovor byl prováděn s předsedou představenstva panem Stanislavem Novotným a členem představenstva panem RNDr. Pavlem Adlerem. Oba dlouhodobě působí v rámci Bytového družstva Dědinova 1981 – 3, v současné funkci jsou od roku 2009.

4.3.1 Charakteristika bytového družstva

Činnost Bytového družstva Dědinova 1981 - 3 započala v roce 2002, družstvo vzniklo 27. 4. 2002 zápisem do obchodního rejstříku. Družstvo je vlastníkem tří panelových domů čísla popisného 1981 – 1983 o rozloze 226, 223 a 226 m², které byly odkoupeny od obce právě v roce 2002. Vůbec první nastěhování nájemníků do těchto panelových domů započalo v roce 1986. Počet bytů jednoho domu, resp. vchodu, je 15, v každém bytě žijí přibližně 3 lidé, což je zhruba 45 lidí na jeden dům, tedy kolem 150 lidí v rámci všech tří vchodů. Bytové jednotky jsou typu 3+1 a lodžie, plocha je zhruba 80 m². Bytové družstvo má 44 členů, kteří vlastní členské podíly k jednotlivým bytovým jednotkám. Do osobního vlastnictví zatím nebyla převedena ani jedna bytová jednotka. Celková hodnota nemovitosti je odhadována na téměř 15 milionů korun.

4.3.2 Porovnání doby před působením družstva se současností

Zásadním rozdílem období před a po počátku působení družstva, zároveň také z právního hlediska, tkví v tom, že bytové jednotky se staly předmětem členských podílů jednotlivých družstevníků, tzn., že ačkoliv jsou bytové jednotky, dle platné legislativy, do jejich převedení do osobního vlastnictví družstevníků, majetkem družstva, členové družstva mají k bytové jednotce nějaká práva a povinnosti. Obecně vzat se jejich vlastnický vztah k těmto jednotkám prostřednictvím působení bytového družstva změnil oproti vlastnictví obecnímu. Dům jako takový již není pouhou schránkou a prostředkem k bydlení, jako tomu bylo dříve, ale dochází zde k uvědomění si sounáležitosti a zodpovědnosti za něj. Vzniká potřeba aktivněji řešit problémy s domem a bydlením obecně spojených. Tato změna se však v oblasti mezilidských vztahů nějak zásadně neprojevila.

Adler: „*To soužití lidí se v zásadě nezměnilo, změnil se určitým způsobem vztah lidí k tomu družstvu nebo k tomu majetku tím, že jsou teď jeho vlastníci, to znamená, že se lidi začali více zajímat o to, jestli se tady něco dělá, jestli se tady bude něco dělat, něco opravovat, jak to vypadá třeba s placením, s financováním družstva, na co jsou peníze, na co nejsou peníze. Změnil se vztah lidí jako celku k tomu domu.*“

Novotný: „*Já když jsem se sem přistěhoval, tak tady to byli lidi většinou z venkova, hlavně vojáci, kteří nebrali ohled na nějakou hygienu nebo cokoliv, papíry házeli po ulicích, bylo jim jedno, co se děje, pak se to trošku uklidnilo.*“

Nájemníci, resp. družstevníci si tedy začali uvědomovat, že péče o stávající bytový fond je věcí, která se nesmí opomenout či zanedbat a že jejich bydlení není tvořeno jen jednotlivými byty, ale zároveň společnými prostory a budovou jako takovou. Změnu je možné zaznamenat také, co se týká účasti lidí na schůzích. Dr. Adler zmiňuje, že před působením družstva se na tehdejších domovních schůzích scházelo minimum lidí a tyto schůze probíhaly bez většího zájmu lidí. Toto bylo dáno také tím, že budoucnost domů v obecním vlastnictví byla předem stanovená a schůze nemohly nějak výrazněji do těchto plánů zasahovat. Zároveň dodává, že ačkoliv si nájemníci uvědomují potřebu oprav a jejich vztah k domu je v tomto hledisku pozitivnější, problémem zůstává obecná lenost a neochota lidí se do těchto akcí nějak více zapojit. Většina nájemníků, kromě aktivnějších jedinců, vnímá svou povinnost vůči domu a ostatním nájemníkům splacením příspěvků za splněnou a jejich zájem nezasahuje dál.

Adler: „*Ten vztah se projevuje různým způsobem. Projevuje se tak, že lidi se začnou o ten svůj dům víc starat, což se moc nezměnilo, ale změnilo se to, že ty lidi vyžadují, aby se o ně staral někdo jiný. To znamená, že přijdou a řeknou, kdy se bude zateplovat, kdy to uděláte, kdy uděláte výtahy, kdy se vymaluje apod. Když se má volit představenstvo, tak tady sedí 25 – 30 zástupců jednotlivých partají, kterým když se řekne: Kdo bude dělat v předsednictvu a v revizní komisi?, tak koukají stranou, ale v momentě, když je někdo zvolený, tak jsou všichni aktivní. Lidé chtějí, aby to bylo lepší, ale chtějí, aby to za ně udělal někdo jinej.*“

Obecně se činnost bytového družstva stala nástrojem pro zvelebení bydlení za účasti a přispění všech svých členů. Hlavním nástrojem pro tuto oblast je fond oprav.

Tento fond je zdrojem pro financování veškerých oprav a prací, nutných pro obnovení či zlepšení špatného či nedostačujícího technologického stavu domu. Finanční prostředky jsou strádány prostřednictvím měsíčních příspěvků členů družstva do tohoto fondu. V Bytovém družstvu Dědinova 1981 – 3 je výše měsíčního příspěvku aktuálně stanovena na tři a půl tisíce korun. Dr. Adler zmiňuje, že výše měsíčního příspěvku se měnila v závislosti na aktuální potřebě financí, ale ačkoliv nájemníci nikdy nejsou potěšeni tím, že musí platit více, nikdy se taková změna nepotýkala se zásadním nesouhlasem nájemníků.

Adler: „Většina lidí si uvědomuje, že to není zadarmo, takže jako v podstatě mají přehled o tom, kolik bydlení stojí v družstevním domě, jako jsme my a kolik stojí třeba nájemní byt, kde je neregulované nájemné. Mají o tom představu, samozřejmě nikomu se nechce platit zbytečně víc, ale většina lidí si uvědomovala, že ty peníze jsou nutný a že se vydávají na věci, které jsou potřebné.“

Fond oprav není jedinou možností financování pro bytová družstva. Jaké možnosti financování byly využity a jaké úpravy byly provedeny, zmiňuje předseda pan Novotný.

Novotný: „Před pěti lety v roce 2005 došlo k zateplení západní části fasády a k výměně dřevěných oken za plastová, byly upraveny přístupové cesty, byly pokáceny stromy, které bránily ve výhledu z jednotlivých objektů. Financováno to bylo z fondu oprav a na zateplení fasády byl vzat úvěr, který zaplatíme v současné době během pár měsíců. Zároveň jsme využili státní podpory, byla to nějaká zelená úspora.“

V nejbližší době je v plánu výměna výtahů za modernější, konkrétně se bude provádět rozšiřování výtahových klecí, dle platných norem Evropské unie. Tato oprava je plánovaná na léto tohoto roku, finanční náklady jsou odhadovány na 2 milióny 200 tisíc korun. Další opravy nejsou v plánu, kromě nutných oprav havarijního stavu, vzhledem k tomu, že modernizací výtahů se vyčerpá finanční kapacita fondu oprav. Výše aktuálního stavu fondu oprav není v současnosti známá, bude známa v době vydání vyúčtování za rok 2010.

4.3.3 Mezilidské vztahy v rámci panelového domu, bytového družstva

Ačkoliv činnost bytového družstva měla a má pozitivní vliv na zvelebování bydlení, zvyšování úrovně a tím pádem i na spokojenost obyvatel se svým bydlením, dle tvrzení dotazovaných se působení družstva příliš neprojevalo na mezilidských vztazích, na jejich utužování či prohlubování. Pan Novotný podotýká, že velký podíl na neexistenci bližších vztahů má povaha bydlení v panelových domech jako taková.

Novotný: „*Já bych řekl, že těch vztahů tady moc není, protože ty lidi se málo znaj. Ráno jdou většinou do práce, odpoledne se vrací každé v jinou dobu ze zaměstnání a potom tady žádný společný život neexistuje. To znamená, že se každé stará sám o sebe. Ty lidi se k sobě nechovají moc přátelsky.*“

Faktem zůstává, že funkce panelových domů, ačkoliv se trend v poslední době výrazně zlepšuje, zůstává prioritně chápána a brána, jako především funkce obytná. Tedy místo, kam se obyvatelé jezdí uchýlit k přespaní, a zbytek dne tráví mimo tento dům. S názorem, že panelové domy plní tuto funkci „nocleháren“ se pan Novotný ztotožňuje. Dr. Adler podotýká, že na úroveň mezilidských vztahů mezi nájemníky mají vliv také odlišnosti mezi nájemníky, protože právě různorodost a struktura obyvatel je pro oblast sídlišť tak typická.

Adler: „*Ohleduplnost lidí mezi sebou se nezměnila. Možná spíš ještě k horšímu. Jsou tady větší rozdíly. Jsou tady samozřejmě, jako v každém paneláku, lidi, kteří věnovali určité úsilí, určité finanční prostředky k tomu, aby si byt vylepšili. Jsou tady zase sociálně slabší rodiny, které byt nevylepšují, a to znamená, pokud se najednou stane vytopení bytu, tak ten, který má byt vylepšený je samozřejmě víc naštvaný a snaží se nějak víc reagovat.*“

Tímto dr. Adler narazil na problematiku, se kterou se většina nájemníku a zároveň družstev potýká velmi často. Nastane-li mezi nájemníky nějaká problematická situace, vzniká tak otázka, do jaké míry může, či má družstvo resp. představenstvo družstva zasáhnout, případně, jak takovéto situace řešit. Dr. Adler podotýká, že panelové domy jako takové mají své problémy jako např. zatékání vody z jednoho bytu do druhého.

Je ale rozdíl, pokud taková závada vznikne někde na hranici bytů a důvodem této závady je např. špatný technologický stav nějaké součásti domu, např. stupaček, problémy tohoto rázu je družstvo oprávněno a povinno řešit. Ovšem dojde-li k takové situaci zaviněním někoho z nájemníků, mělo by být právě na nich, aby si tento problém vyřešili mezi sebou.

Adler: „Jako všude jinde, vždycky se najdou problémy a problémy se většinou musí nějakým způsobem řešit. Lidé jsou různí, takže mnozí lidé si myslí, že jejich vztahy mezi jednotlivými byty nebo rodinami bude řešit představenstvo, což asi zřejmě není v naší síle. Tyto problémy představenstvo může řešit určitým způsobem, kdy to přesahuje něco daného, to znamená je tady nějaký domovní řád. Pokud bude někdo rušit v čase, který je vymezen např. pro noční klid, tak to může představenstvo nějak řešit, ale nemůže řešit věci, když někdo dělá něco, co nenarušuje základní právní principy, to je potom už o ohleduplnosti lidí.“

Samozřejmě daná problematická situace se stupňuje, panují-li mezi nájemníky navíc špatné mezilidské vztahy. Pak často dochází např. k zamlčování určitých skutečností. Neznalost těchto zamlčených skutečností jedním nájemníkem, dovádí nájemníka z druhé strany sporu k apelování na představenstvo bytového družstva, aby byla závada odstraněna. Po šetření takového problému představenstvo většinou dojde k odhalení pravé povahy problému a nezbývá mu nic jiného než nájemníky „pokárat“ a vyzvat je k tomu, aby se spolu na takových situacích dokázali domluvit individuálně. Běžnou situací bytových družstev a panelových domů obecně, je existence problémových osob, které narušují principy a zvyklosti domu opakovaně a stávají se tak nevhodnými nájemníky, jejichž přítomnosti v kolektivu nájemníků se chtějí družstva vyhnout. Převod členského podílu, jehož předmětem je i užívání bytové jednotky, je možný pouze za odsouhlasení tohoto převodu členskou schůzí. Toto je hlavním nástrojem bytových družstev v této problematice. Obecně, ale převod tohoto členského podílu družstvo nemůže členovi zakázat či nějak znemožnit, a proto není možné jednoznačně zamezit nastěhování problémového nájemníka.

Novotný: „Bylo tady několik problémových osob, které obývali pronajaté byty, bohudík už tady nebydlí, takže v současné době by to mělo už fungovat bez problému. Byli to

např. studenti, kteří se nevěnovali řádně hospodaření a vůbec sousedským vztahům, třeba když nechali přetéct vany, dělali hluk, kouřili na chodbách a tak dále.“

Pan Novotný se zároveň vyjádřil k tomu, jakým způsobem tedy dochází k výběru nájemníků, zda existují nějaká nepsaná pravidla, kterým by měl nájemník vyhovovat.

Novotný: *„Na to jsou stanovy i domovní řád, když se stanovy družstva neplnějí, tak z toho vyplývají různé sankce.“*

Dr. Adler dodává, že se zatím v rámci družstva nevyskytla taková situace, kdy by bylo nutné nájemníka vystěhovat. Většina takových situací byla řešena (řešilo-li to družstvo) tak, že byly dané problémové osoby kontaktovány, byl jim nějakým způsobem nastíněn daný problém a byli vyzváni k nápravě. Běžným případem problémových osob jsou příslušníci národnostních menšin. Dotazovaní měli možnost se vyjádřit k této problematice. Bylo naznačeno, že v minulosti v rámci sídliště problémy této povahy byly. Družstvo Dědinova 1981 – 3 se naštěstí nesetkalo se situací, že by se v minulosti v rámci družstva objevili nájemníci neplatiči, nebo že by se družstvo setkala s nějakým extrémním případem problémových nájemníků.

Adler: *„Byli tady kdysi a ti získali jiné bydlení a od té doby tady nikoho takového nemáme. Jako všude jsou problémy, ale z tohotohle hlediska, že bychom my tady přímo měli neplatiče, problémy, to tady nemáme a určitě tady na sídlišti jsou takoví. Byty se tady pronajímají studentům, cizincům, zatím to teda nemají koupený, ale družstevníci ty byty pronajímají. Zatím to ale není v takovém množství, že by to nějak moc narušilo stabilitu.“*

Jak ale bylo naznačeno dříve, vzniku takové situace se nedá úplně zabránit. Toto nabádá k dalšímu tématu a sice, jaká bude podoba a situace panelových domů a sídlišť v budoucnu i s ohledem na tento faktor.

4.3.4 Panelová sídliště a domy v budoucnosti

Co se osídlení sídlišť obyvateli cizích národností týká, jsme v současné době svědky stále častějšího výskytu nastěhování těchto nájemníků a nemusíme zde hovořit pouze o problémových nájemnících, ale obecně o nájemnících jiné národnosti. Je otázkou,

zda relativně nižší cena bydlení v panelových domech nebude kritériem, které bude tomuto trendu nahrávat a zda toto nepřeroste do masovějšího měřítka.

Adler: „*Určitě se tomu v nějaké budoucnosti neubráníme. Družstvo v tomhle nemá žádné pravomoci. Nemůžete zakázat družstevníkovi prodat podíl někomu cizí národnosti. Teď se neprodává byt, teď se prodává podíl, za dva roky, až to bude v osobním vlastnictví, tak prodám byt a nikdo mi v tom nezabrání. My tu máme v celku štěstí, není tady vyloženě byt nebo nájemníci, kteří by byli asociální. Nemáme tady ani jednoho neplatiče, což je možná i rarita.*“

Převedení podílu, případně prodej bytu panelového domu jiné osobě je tedy okamžikem, kdy do družstva vstoupí nový člen, případně do domu nový nájemník. Dr. Adler se vyjádřil k tomu, co bude v tomto ohledu ovlivňovat obydlí bytů v rámci tohoto bytového družstva.

Adler: „*Jak to bude dál, to nikdo neví. Nám ale hrajou do karet určité faktory, které tu jsou. Aby došlo k tomu, že se sem nastěhují asociální skupiny lidí, předpokladem je, že ty byty budou k prodeji. Sídliště tady vznikaly tak, že původní vlastníci nebyli lidé, kteří by byli nějak přehnaně bohatí (ti už bydlí v barákách dávno někde pryč). Myslím, že masově nenastane to, že by nájemníci tohoto domu enormně zbohatli a všichni se vystěhovali do rodinných domů a tím pádem uvolnili byty k pronájmu nějakým sociálně slabším. Samozřejmě ten trend tady určitej bude, ty byty se budou uvolňovat, ale v tuto chvíli se nebojím toho, aspoň nemáme takové poznatky, že by to nastalo masově.*“

K takové situaci dochází zpravidla v případě, chtějí-li se nájemníci odstěhovat do jiného bydlení, které shledávají více vyhovující jejich současným potřebám. Dr. Adler se vyjádřil obecně o důvodech uvolňování bytů.

Adler: „*Spíš to vypadá tak, že panelákové bydlení je spíš bráno jako sociální bydlení, takže pokud se někdo trošku zmůže, tak se snaží se odstěhovat do vlastního. Takže více lidí odešlo s tím, že ty byty okamžitě prodali někomu jinému. Hraje roli v tom i to, že cena bytů vzrůstá, když to vezmeme za poslední rok, tak je to spíš obráceně, ale za delší dobu ceny bytů vzrostly. Takže to pomohlo spíš k tomu, že lidé si*

prodejem bytu do značné části byli schopni financovat postavení vlastního domu někde v okrajových částech Prahy. Samozřejmě žádný byt nezůstane volnej, stěhují se sem jiní. “

Dr. Adler doplnil, že výrazem „sociální bydlení“ má na mysli především menší finanční nákladnost bydlení než v rodinném domě. Možnost pořízení takového bydlení se proto např. ideálně nabízí mladým lidem, kteří si ve své aktuální finanční situaci nebudou moci pořídit vlastní dům.

Adler: „To je otázka celkových rodinných příjmů. Mladí lidé, kteří mají zázemí u rodičů, si budou moct vzít nějakou hypotéku, nebo něco takového, postavit dům. Může to být obráceně, že rodiče si pořídí větší dům a potom přijdou děti nebo vnuci, tak uvolní dům a sami se odstěhují do menšího. Struktura společnosti je vždycky taková, že někdo má víc a někdo míň. Vy, jako studentka, budete shánět ubytování, nevím, jestli budete mít peníze. Pokud by vám nepomohli rodiče, tak asi těžko budete mít na barák. Možná ze začátku budete také shánět bydlení v panelovém domě a takových lidí bude pořád dost. “

Bydlení v bytě panelového domu, je totiž ne tolik nákladné už z hlediska pořízení, z hlediska údržby, která je v rámci rodinného domu mnohem náročnější a rozsáhlejší. Dále byty panelových domů nejsou tak energeticky náročné. Jedním z hlavních výhod bydlení v panelových domech zmíněných dotazovanými je jeho všeobecná pohodlnost. Jsou tak ideálním bydlením např. pro lidi důchodového věku, kteří už fyzicky nejsou schopni rodinný dům obstarat. Pohodlnost ale může vyhovovat a vyhovuje nejenom starším občanům. Řada obyvatel dle dr. Adlera uvádí, že jsou s bydlením na sídlišti spokojeni a nemají potřebu ani se nechtějí stěhovat jinam, natož do rodinného domu. Je-li bydlení v panelovém domě zároveň skombinováno s členstvím v družstvu, dá se hovořit o tom, že nájemník se nemusí starat o opravy a údržbu, ale za určitou finanční částku mu to obstará někdo jiný. Objevil se i případ potencionálního nájemníka, který vyjádřil přání bydlet v rámci Bytového družstva Dědinova 1981 – 3, z důvodů zdravotních obtíží jeho manželky, omezujících jí v pohybu. Z tohoto důvodu je pro něj bydlení v rámci takového domu, ve kterém jsou k dispozici rozšířené výtahové plochy a obnovené bezbariérové přístupy, ideální.

Pomineme-li pohodlnost, bydlení v panelových domech je obecně levnější, než bydlení v rámci novostaveb, či koupě případně stavba rodinného domku. Ačkoliv dr. Adler podotkl, že v poslední době ceny bytů vzrůstají, otázkou je zda na budoucí cenovou úroveň bytů nebude mít vliv další chátrání panelových domů. Původní životnost panelových domů byla stanovena na 30 až 50 let, z tohoto hlediska můžeme hovořit o jejich již dlouhodobějším „přesluhování“.

Novotný: *„Ty domy potřebují dneska už větší opravu, jsou vlastně starý už několik desítek let, potřebují opravy balkonu, izolace, kanalizace, na všechno se musí šetřit pomaloučku polehoučku.“*

Dr. Adler ačkoliv se ztotožňuje s tím, že toto stanovisko o životnosti domů bylo vysloveno, zastává názor, že životnost se dá značně prodloužit opravami a údržbou. Např. bude-li provedena nějaká generální úprava, je možné životnost protáhnout o dalších 20 až 30 let. Zmínka padla o sídlištních lokalitách, kde byly první domy vystavěny v 60 letech. Tyto domy jsou, ačkoliv se jedná již o dobu přesahující 50 let od výstavby, stále ve vyhovujícím stavu. Každopádně málokdo může život v panelových domech označit za ideální. Dr. Adler pro srovnání použil příklad z prostředí Londýna ve Velké Británii, kde je za standardní bydlení považováno bydlení v řadových domcích, které dle něj ale také není ideální. Čtvrtě tohoto typu jsou mnohem náročnější rozlohou a sahají až do 30 kilometrové vzdálenosti od centra města. Docházková vzdálenost se zvyšuje a do míst, kam by lidé v rámci panelového sídliště došli pěšky, v tomto případě pomalu není možné se dopravit bez automobilu.

Adler: *„Tady je to postavené na výšku, takže se ty vzdálenosti zkracují, je to otázka přizpůsobení těch sídlišť. Když si vezmete a srovnáte sídliště Jižní Město I a Jižní Město II, tak tady je rapidní rozdíl už ve volnosti, tady je podstatně více zeleně než na starém Jižním městě.“*

Pan Novotný se vyjádřil, jaká dle něho bude budoucnost samotného družstva a jeho funkce v budoucím vývoji.

Novotný: *„Já se domnívám, že to družstvo bude přežívat a žít v rámci možností, tak, aby se každý staral o druhého co nejméně, jinak nic. Záleží, kdo to povede. Když to*

povede někdo, kdo bude ty lidi honit a nebude se bát, že se bude s někým muset pohádat, tak to snad ještě k něčemu bude vypadat. Žijeme, jak se dá, myslím, že teď je to trochu lepší, že se to dá vydržet. Ono až to bude v osobním vlastnictví, tak si to nedovedu představit, to se každé bude starat už jenom o sebe.“

Pro budoucnost bytových družstev se stává osudovým okamžik, kdy jsou byty převedeny do osobního vlastnictví, protože v té chvíli zaniká členství v družstvu a ze zákona vzniká společenství vlastníků jednotek. Nastane-li ovšem situace, že si přesto nájemníci zachovají něco ze zodpovědnosti vůči svému bydlení z doby působení družstva i v rámci působení společenství vlastníků, otázkou je, zda by se situace musela tak výrazně zhoršit. Pan předseda Novotný nevidí budoucnost z tohoto hlediska nijak růžově. Obává se především toho, že v době působení společenství vlastníků, nebude již žádný důvod, proč by se měli v té době již majitelé bytových jednotek starat o ostatní či o dům.

Novotný: „*Každé bude mít ten byt a nebudete moct mít páky na ty lidi. To se budou muset udělat nějaký nový stanovy, nový směrnice a domovní řád.*“

4.3.5 Vybavenost a rozvoj okolí

Vzhledem k tomu, že bydlení není tvořeno pouze domem samotným, či bytovou jednotkou, ale je dohromady dotvářeno rukou v ruce s okolím panelového domu a vybaveností okolí, zaměřili jsme se s dotazovanými také na to, v jakém je okolí stavu a jakou má budoucí perspektivu. Dr. Adler zároveň poukázal na to, že v tomto ohledu je nutné si uvědomit, že Jižní Město je čtvrť, která se počtem obyvatel vyrovná některým krajským městům jako je např. Liberec, či Hradec Králové. Ačkoliv je tomu tak, nemůže být vybavenost okolí chápána právě v tomto poměru. Zásadním rozdílem je právě rozloha, kdy na výrazně menší ploše Jižního města bydlí takové množství obyvatel, které v krajských městech zabírá několikanásobně větší plochu. Nemůžeme tedy srovnávat rozmístění a počet míst pro kulturní, sociální či sportovní vyžití v tomto ohledu. Roli zde hraje opět docházková vzdálenost, která je v rámci sídliště ke konkrétnímu kulturnímu centru dostupná mnohem širšímu počtu obyvatel a proto i počet takových míst nemusí být tak vysoký. V rámci sídlištního celku Jižní Město, se

setkáváme s výraznějšími aktivitami rozvoje a revitalizace okolí v období posledních pěti až deseti let.

Adler: „*V každém případě souhlasím s tím, že za posledních 10 let se tady udělala spousta věcí ať je to školní hřiště, ať je to oprava Kulturního domu Zahrada, výstavba obchodního centra, kterou provázeli velké emoce jestli ano nebo ne, ať je to údržba některých ploch, ať jsou to zelené plochy, nebo výstavba bazénu. Když jsem se sem přistěhoval před 20 lety, tak to sídliště tady vznikalo a vypadalo to úplně jinak. Vznikem těchto služeb, které jsou v okolí, se z toho tady stává v celku místo, kde se dá bydlet. V současné době já i mnoho mých kolegů říkají, že je tady dobré bydlení, že se jim tady líbí a že nemají potřebu se odsud stěhovat. To znamená, pohled na paneláky se změnil k lepšímu. Ty možnosti toho vyžití tady jsou, i ty služby jsou v dosahu, takže to tady určitě probíhá, otázka je jestli dostatečně nebo ne na finanční možnosti městské části.*“

Otázka vybavenosti okolí a jejího vývoje se nutně pojí s výdaji obce, příp. městské části na tyto projekty. Zda jsou výdaje městské části dostačující, v porovnání s rozpočty jaké jsou k dispozici, je otázkou. Opět musíme vzít v úvahu hledisko, na které taktéž poukázal dr. Adler, a sice hledisko vyšších cen a s tím spojených vyšších nákladů v Praze oproti srovnatelným městům s danou městskou částí. Jakákoliv výstavba v rámci městské části, či sídlištního celku se také nevyhnutelně pojí s regulemi, které je nutné dodržet a s okolnostmi spojenými s výstavbou, které je nutné zabezpečit, jako je např. doprava, kanalizace apod., které s výstavbou na ploše v okolí města nemusí hrát až takovou roli.

Adler: „*Otázka těch finančních prostředků, jestli jsou využívány ve prospěch města racionálně, to je otázka na někoho jiného. Osobně si myslím, že nejsou úplně dobře využívány. Každý člověk je nějakým způsobem spokojený, nespokojený, ale myslím, že by se ty finanční prostředky daly využít lepším způsobem.*“

P. Novotný také poukázal na problém se znečištěním okolí panelových domů a dále také na nedostatečnost parkovacích ploch.

Novotný: „*Město se snaží, ale nestačí, protože tady hlavním problémem jsou pejskaři, kteří znečišťují, co se dá a potom ta stavební činnost, která tady je už dlouho a ještě asi dlouho bude, takže zase nemáte klid, všude budou ty kuličky z polystyrénu, všude smetí. Parkovat se nedá kde, to tady je katastrofický stav, protože většina lidí parkuje se svým autem a s podnikovým autem a zaparkovat auto se odpoledne nedá.*“

P. Novotný dále podotknul, že ačkoliv bylo v nedávné době v rámci sídliště přistavěno několik parkovacích míst navíc, nemá informace o tom, že by měla probíhat nějaká další přístavba.

Roli zde hraje také to, že nájemníci by nejvíce přivítali rozšíření parkovacích ploch v bezprostřední blízkosti jejich domů, což je však vzhledem k prostorovým možnostem ploch mezi jednotlivými domy takřka nemožné, aniž by přístavba nezpůsobila úbytek zatravněných ploch apod. Neopomenutelným faktorem je zapojení se občanů do procesů, které se týkají rozvoje okolí jejich bydlišť a širě možností, kterých v této oblasti k tomuto účelu mohou využít. Dr. Adler odpovídá, že tyto možnosti tu jsou a také aktivně probíhají. Jsou ale zpravidla iniciovány občany. Schůze městských úřadů, které mohou řešit problematiku rozvoje okolí, jsou veřejné. Čili občané na ně mohou kdykoliv přijít a vyslechnout si informace z jednání. Takových aktivistů je ale dle dr. Adlera velmi malé procento, zároveň ale dodává, že i malé procento může vývoj zvrátit.

Adler: „*Ty diskuse probíhají opačným způsobem, to znamená, najde se pár spokojených nebo nespokojených občanů. Většinou jsou to spíš nespokojení, kteří říkají: Já oni zase něco vymysleli, pojďte, uděláme petici. A tímhle způsobem je ten městský úřad donucen k té diskusi. Ať jsou to skupiny kolem zelených, nebo ekologické aktivity, které brání výstavbám, kácení stromů apod. Takže když se něco takového ozve, tak občané vyvolají diskusi a pokud jsou dostatečně průbojní a dostatečně iniciativní, tak se dá dospět k tomu, že úřad to stanovisko změní.*“

Dále dr. Adler podotýká, že lidé zapojující se do takových aktivit mohou být rozděleni do dvou skupin. Jedni jsou právě ti aktivní a iniciativní občané, kterých je ale podstatně méně, druhou skupinu tvoří lidé, kteří podepisují dané petice, kteří se na základě nějakého popudu iniciativní skupiny zapojí právě svým podpisem, protože pokud to je to jediné, co pro danou problematiku musí udělat, neobtěžuje je to. Problém

však nastává, rozhodne-li se o svolání nějaké akce, nějakého veřejného setkání k projednání problematiky zjištěné na základě petice. V rámci těchto procesů, které mohou být považovány za nějaký následně vyšší stupeň řešení dané problematiky, je účast občanů nevalná a jejich zájem taktéž.

Adler: *„Je to v zájmu lidí, ale každý zájem vyžaduje nějakou činnost, člověk je od přírody líné zvíře a někdy ta lenost vítězí, a dost často.“*

4.3.6 Vzájemná spolupráce bytových družstev

Hlediskem, které se taktéž výrazně dotýká rozvoje nejen panelových domů či okolí, ale rozvoje sídliště jako celku, je myšlenka možné spolupráce družstev, ne ve smyslu opětovného se sjednocení do jednoho velkého družstva, jak tomu bylo v minulosti, ale spolupráce spíše na úrovni výměny informací, sdílení poznatků a snahy ubírat se stejným směrem vývoje. Pan Novotný navíc podotýká, že za doby jeho působení se nesetkal s nabídkou spojení se s jiným bytovým družstvem. Pan Novotný i dr. Adler se shodli na tom, že v této oblasti se dá hovořit o spolupráci spíše na neoficiální úrovni.

Novotný: *„Spolupráce neprobíhá, jenom někdy se přijde někdo z nějakýho družstva zeptat, jestli děláme něco s výtahama, nebo jestli budeme provádět, která firma nám třeba dělala vchody na baráku apod.“*

Adler: *„Kdysi tohle sídliště bylo rozděleno na dvě části. Jedna byla města a jedna byla družstevní. Ted' spíš dochází k separaci těch družstev. Družstva se trhají. Ve většině případů je to tak, že buď vznikají bytová družstva o velikosti jednoho domu, nebo následně společenstva vlastníků jednoho domu. Tou separací, tím, že každá jednotka je samostatná, nemůže dojít k nějaké plánované spolupráci, např. zateplovat od začátku ulice až do konce.“*

Novotný: *„Každá ulice má svojí specifikaci, v jedný je panelový dům pro invalidy, kde je jinej režim, my máme klidovou zónu takzvanou. Vedle je zase blok domů, který sousedí s dětským hřištěm, ty mají problémy, že tam třeba od 22 do 23 hod. svítěj světla v noci, je tam nějakej rámus. My jim nepomůžeme ani se nás to netýká.“*

Ke spolupráci na této úrovni tedy dochází především v situacích, má-li bytové družstvo v plánu realizovat nějaký projekt, modernizaci či přestavbu a na základě toho si nechá od jiných družstev doporučit vhodné možnosti řešení daného projektu, případně proběhne výměna informací, co se týká finanční náročnosti projektu a zkušeností v závislosti na jednotlivých možnostech provedení projektu. Dále ale spolupráce nezasahuje. Můžeme se tedy ptát, zda by hlubší úroveň spolupráce, či komunikace mezi družstvy neměla kladný vliv na budoucí vývoj. Dr. Adler podotýká, že zde vzniká rozpor v tom, co je a co už není v kompetenci bytového družstva. Představenstvo bytového družstva je voleno primárně za účelem dohlížení a spravování majetku družstva, jako takového. Rozvoj okolí už spadá spíše do aktivit právě dříve zmiňovaných skupin aktivních občanů případně občanských sdružení. Navíc členství v bytovém družstvu nájemníka nijak nevylučuje ze zapojení se do aktivit občanských sdružení.

Adler: „Subjekt je družstvo, 150 lidí. To že jsou 3 lidi v představenstvu, to je věc těch 150 lidí, kteří řeknou: My tady dáme peníze a vy se nám o ně starejte. To abychom se tady měli líp, o to by se mělo starat těch 150 lidí, ty by si měli vytvořit jinou platformu, ať je to začlenění do politických stran nebo jsou to nepolitické občanské struktury a ty vlastně prosazují tu „naddružstevní“ činnost.“

Dr. Adler zmínil termín „naddružstevní“ činnost. Nabízí se otázka, zda jsou tyto činnosti a zájmy opravdu tak neslučitelné se zájmy bytových družstev a jejich nájemníků, zda by nestálo za úvahu, že vzhledem k zapojení se občanů do rozhodovacích procesů v rámci bytového družstva, by nebylo možné a především přínosné zapojení se do vzájemné komunikace a do vzájemné tvorby kontur možného vývoje. Do této doby se této roli zhošťují zmíněná občanská sdružení.

Adler: „Ano jsou tady občanská sdružení. Některá pravidelně pořádají určité akce a nejenom, že pořádají ale i se svým vlivem podíleli na tom, že se tady zvelebili některé věci, třeba sportoviště, na školním hřišti se pořádali dětské dny. Na popud občanského sdružení tady vzniklo hřiště pro beach volleyball, město postavilo veřejnej tenisovej kurt s umělou trávou. Nejenom tohle. Potom vznikají účelová občanská

sdružení, třeba na záchranu nějakých stromů. Ten zájem lidí je tady na tom, ale jak jsem říkal, to procento je menší, těch aktivních lidí. “

Procento lidí ochotných se touto problematikou zabývat je malé. Přesto ale dotazník odhalil určité procento nespokojenosti obyvatel s některými prvky v jejich okolí. Co se dá tedy považovat za příčiny toho, že lidé se do těchto akcí tak málo aktivně zapojují a mnohdy ani nevědí o existenci takových celků a akcí, které jsou pořádány.

Adler: „Tuhle tu věc, tu já jsem řešil před nějakýma 10, 15 lety. Někdo mi řekl, že tady nic není, jen sídliště, ale není to pravda. Ty informace jsou nějakým způsobem šířeny, ale lidi si asi nevšimli, nebo nezjistili, kde je shánět. Asi víte, že v metru je informační centrum, jsou tam vyvěšené časopisy Klíč. Vzala jste si někdy Klíč? V metru uprostřed nástupiště jsou asi tři panely, kde jsou informace rozděleny na informace městského úřadu, úřadu městské části, jednak kulturních zařízení, jednak jsou tam informace, další reklamní plochy apod. Většina lidí tyto plochy míjí v podstatě bez zájmu. “

Dr. Adler dodává, že v současné době jsou lidé naučeni reagovat pouze na barevně výrazné či ozvučené reklamní plochy. Kdežto plochy vyhrazeny pro informování občanů o aktivitách městské části jsou z propagačního hlediska nevýrazné, většina informací jsou zde psaná strojem a to kolemjdoucí neupoutá. Zároveň dodává, že dříve byla situace na sídlištích taková, že ze zaměstnání občané opravdu přijeli do panelových domů, jako do nocleháren a za kulturou byli nuceni vyrážet mimo. To dnes již podle dr. Adlera není nutné. Nabízí se velké spektrum možností kulturního vyžití, které jsou mnohdy stejně výživné než-li výživnější než cenově výrazněji ohodnocená představení a vystoupení konaná v centru Prahy. Zároveň ale dodává, že úmyslem ne tolik výrazné propagace těchto akcí může být zohlednění nedostatečné kapacity těchto míst k pojmutí vyššího počtu zájemců.

Adler: „Ale myslím si, že pokud člověk chce si tady ty iniciativy najít, tak tady jsou. “

5 Diskuse

Při náhledu na informace vzešlé z prováděného dotazníkového šetření a rozhovoru se zástupci bytového družstva se potvrzuje, že panelová sídliště jsou charakteristickými místy s řadou nedostatků. Jak uvádí Schmeidler (4), většina technologických nedostatků má původ v koncepčních nedostatcích výstavby. Tyto vady jsou nepřehlédnutelné a výrazně se odrážejí ve vnímání bydlení obyvateli. V současné době ale spatřujeme výrazný posun v rozvoji panelových sídlišť. Úroveň těchto míst se v mnoha případech dá jen těžko srovnat se situací v minulosti, hovoříme-li o technologickém stavu, vybavenosti okolí apod. Ačkoliv panelové domy nejsou obecně vnímány jako ideální bydlení, výsledky spokojenosti obyvatel s bydlením jsou velice blízké výsledkům, které uvádí Lux (9). Ve studii se zmiňuje, že relativně spokojených občanů se svým bydlením je 80 %. Občanů, kteří jsou relativně spokojeni s bydlením v panelových domech v rámci sídlištního celku Praha 11, je 90 % z dotazovaných. Tento výsledek nám naznačuje, že situace je alespoň v této lokalitě velice pozitivní, ale nikoliv bezvadná. Problematika technologického stavu a hlavní faktory z této oblasti se nezměnily a jsou obecně totožné s těmi, které uvádí Lux (9). Totožná není právě aktuální situace, kdy v mnoha případech a mnoha domech, je valná většina hlavních technologických vad již odstraněna, nebo je její odstranění v plánu. Výrazným faktorem se zde stává činnost bytových družstev, které se aktivně podílejí či mají snahu se podílet na zlepšování stavu. Hledisko mezilidských vztahů je v rámci sídlišť velice problematické. Bohužel se potvrzuje stanovisko, že ačkoliv se situace a úroveň sociální kultury obyvatelstva zlepšila zásluhou rozšíření a obohacení míst pro vyžití a setkávání obyvatelstva, panelová sídliště stále plní hlavní funkci míst pro přespání obyvatelstva, jak uvádí Schmeidler (4). Pozitivním zjištěním v této oblasti je, že úroveň kriminality je oproti očekávání na relativně přijatelné výši. Naopak překvapením je, že původci problematických situací na sídlištích se stále častěji stávají nezletilí a toto zjištění může být alarmující. Zmíníme-li se o ceně bydlení, Valentová (19) uvádí, že bydlení by mělo být v souladu s finančními možnostmi obyvatel. Ačkoliv obyvatelé uváděli cenu, jako jeden z faktorů ovlivňujících jejich nespokojenost, tento faktor neuváděli jako výrazný důvod k tomu, aby toto bydlení opustili, čili můžeme odvodit, že bydlení se nedá

považovat za finančně nedostupné. Zároveň můžeme za možné využití bydlení v rámci panelových domů považovat využití bytů jako sociálního bydlení, vzhledem k rozsahu obytné plochy bytů pohybujících se běžně do 80 m², což nepřesahuje zákonem stanovenou rozlohu plochy. Možné je se ztotožnit také s názorem Luxe (10), dle kterého by toto bydlení mohlo být využito jako bydlení „startovací“, což by bylo vhodné zvláště v ohledu na množství mladých lidí, kteří vyjádřili ochotu se přestěhovat právě z důvodů touhy po osamostatnění se, získání vlastního bydlení pro sebe a případně i pro svého partnera.

5.1 Porovnání výsledků a pracovních hypotéz

5.1.1 Hlavním hlediskem v budoucnosti panelových domů je spokojenost obyvatel s úrovní bydlení

V rámci dotazníkového šetření, byla spokojenost obyvatel hodnocena s ohledem na mnoho hledisek, které tuto spokojenost ovlivňují. Na danou hypotézu a její porovnání se získanými výsledky můžeme nahlížet z několika pohledů. Spokojenost brána obecně je jistě jedním z předních faktorů, na základě něhož se obyvatelé rozhodují o tom, proč, jak a kde jsou ochotni bydlet. Bráno z hlediska finančních možností obyvatelstva, můžeme relativní spokojenost s bydlením považovat za určitý luxus, který si ne každý může dopřát alespoň v přijatelné míře. Budeme-li budoucnost panelových domů v rámci této hypotézy brát jako jev závislý na tom, zda budou obyvatelé ochotni zde žít i nadále, výsledky napovídají, že s životem v panelových domech jsou obyvatelé relativně spokojeni a faktory, které uváděli v rámci dotazníků, jako ty, které jsou důvodem k jejich nespokojenosti a které by případně mohli tuto hypotézu vyvrátit, se nějak zásadně neobjevovali v důvodech k opuštění bydliště, uváděných jako prioritních. Oproti tomu, budeme-li budoucnost panelových domů spatřovat v zachování a zlepšování jejich technologického stavu, nemůže být odpověď tak jednoznačná. S ohledem na životnost těchto domů, bylo zjištěno, že tato životnost není jednoznačná a právě opravy a rekonstrukce ji mohou prodloužit a výrazně pozvednout úroveň bydlení. Podíl bytových družstev na této obnově je nezanedbatelný

a můžeme říci, že dle zjištěných faktů čeká mnoho panelových domů v družstevním vlastnictví slibná budoucnost.

5.1.2 Obyvatelé jsou nespokojeni s bydlením především kvůli špatnému technologickému stavu domů

Tato hypotéza se vzhledem k výsledkům dotazníkového šetření potvrzuje. Jak bylo již zmíněno, technologické nedostatky jsou předními problematickými faktory panelových domů a právě těm by měla být a v mnoha případech i je věnována hlavní pozornost. Potvrzení hypotézy spatřujeme především ve vyhodnocení otázek dotazníkového šetření zabývajících se důvody nespokojenosti obyvatel se svým bydlením. Ačkoliv respondenti prakticky ve všech případech uváděli, že jsou s bydlením relativně spokojeni, největší procentuelní podíl nespokojenosti byl připisován právě technologickým vadám a nedostatkům domů a bytů.

5.1.3 Většina obyvatel neplánuje v bytech panelových domů zůstat převážně kvůli špatnému technologickému stavu.

Tato hypotéza se nepotvrzuje hned ze dvou pohledů. Většina obyvatel, v našem případě 60 % respondentů, uvedlo v rámci dotazníkového šetření, že nemají v současnosti ani do budoucna v plánu se z bytu panelového domu odstěhovat. V rámci rozhovorů se zástupci bytového družstva byly získány informace, že otázka přestěhování se je do značné míry závislá na finančních možnostech obyvatel a bude-li ke stěhování docházet, nebude se jednat o jev nárazový či masový, který by měl nějaký výraznější vliv na vývoj panelových sídlišť a jejich osídlení. Krom toho, uváděli-li respondenti stanovisko, že mají v plánu opustit bydlení v panelovém domě, role technologických aspektů v tomto rozhodnutí byla jen velmi malá. Respondenti za mnohem podstatnější uvádějí vývoj svého budoucího osobního života, rušné město, jako nevyhovující jejich nárokům a potřebám a dále také zaměstnání. Ačkoliv se ve výčtu těchto faktorů technologické aspekty objevovaly, nemůžeme jejich četnost považovat za dostačující k potvrzení této hypotézy.

5.1.4 Většina nespokojených obyvatel se nezajímá o možnosti zapojení se do rozhodovacích procesů týkajících se jejich bydlení

Ačkoliv se mnoho obyvatel mylně domnívalo o neexistenci, případně velmi malém výskytu pořádání těchto akcí, dle rozhovoru je možné potvrdit, že procesy týkající se rozvoje bydlení skutečně probíhají a informace o nich jsou v určité formě dostupné. Tato forma není pro oslovení většího množství lidí zřejmě ideální, nicméně bylo naznačeno, že hlavním problémem je malý, v mnoha případech nulový aktivní zájem o tyto činnosti právě ze strany obyvatel. Procento aktivních obyvatel je nízké, což je škoda, protože dle rozhovoru je možné usoudit, že obyvatelé mají možnost výrazně procesy vývoje jejich bydliště ovlivnit. Stanovisko hypotézy je potvrzeno i v rámci dotazníkového šetření, kdy velký podíl obyvatel uvedl, že se o tyto činnosti nijak nezajímá. Z obsahu rozhovorů můžeme dále vyvodit, že ani zapojení členů bytových družstev není dostačující. Ačkoliv je nutné říci, že zájem členů na zlepšení úrovně bydlení je značný, aktivita a ochota se do procesů nějak výrazněji angažovat již tak výrazná není.

5.1.5 Bytová družstva svojí činností přispívají ke zvyšování úrovně bydlení

Tuto hypotézu není možné vyvrátit. Dotazníkové šetření jasně dokazuje, že většina obyvatel je přesvědčená o relativně vysoké míře přispění činnosti družstva ke zlepšení úrovně bydlení. Toto je možné potvrdit také s ohledem na provedené a dále plánované opravy na panelových domech, o jejichž přispění ke zvýšení úrovně bydlení nemůže být pochyb. Výsledky dotazníkového šetření dále napovídají, že spokojených členů bytových družstev se svým bydlením je procentuelně více, než nečlenů, naopak nespokojených členů je procentuelně méně a i tento fakt hypotézu potvrzuje. Obecný vliv bytových družstev na pocitu větší zodpovědnosti za dům, ve kterém obyvatelé žijí, můžeme také, ač nepřímo, považovat za hledisko, které posouvá právě bydlení

v panelových domech na vyšší a přijatelnější úroveň. Pocit potřeby pečovat o dům se pojí se zodpovědností za bydliště jako takové a tento pozitivní vztah může hrát výraznou roli v budoucím vývoji.

5.1.6 Bytová družstva posilují sociální vazby mezi obyvateli panelových domů

Tato hypotéza nemůže být jednoznačně potvrzena. Ačkoliv většina respondentů uvedla, že členství v družstvu relativně napomáhá k obecnému zlepšování mezilidských vztahů v domě, příp. na sídlišti, při srovnání spokojenosti obyvatel s lidmi s nimi žijícími v domě nebyla procentuální rozdílnost stanovisek členů a nečlenů bytových družstev nijak výrazně odlišná. Zapojíme-li do hodnocení názory vyplývající z rozhovorů, i zde bylo zmíněno, že mezilidské vztahy v rámci domů či sídlišť nejsou nijak výrazné a činnost bytových družstev k jejich posílení či prohloubení nijak výrazně nepřispívá.

6 Závěr

Práce je zpracována na základě dvou částí.

Literární rešerše na základě dostupných pramenů charakterizuje prostředí a současný stav panelových sídlišť. Jsou zde popsány základní obecné charakteristiky panelových sídlišť a domů, jak z pohledu sociologického, tak z pohledu ekonomického a zároveň také z pohledu právního. Literární rešerše utváří teoretický základ problematiky, jejíž podrobnější souvislosti a návaznosti jsou v případě konkrétního sídlištního celku a konkrétního bytového družstva řešeny v rámci praktické části.

Praktická část je zaměřena na předem stanovený cíl práce, kterým je analýza současné sociální kultury obyvatelstva na sídlištích a vlivů na její vývoj. Dále pak výzkum sociologických vazeb ve vybraném bytovém družstvu. Ke zpracování praktické části byla použita metoda dotazníkového šetření, která byla zaměřena na zmapování postojů, názorů a spokojenosti obyvatel se svým současným bydlením v panelovém domě z pohledu hledisek týkajících se sociálního prostředí na sídlišti, technologického stavu a vybavenosti okolí, dále je zde zjišťován možný budoucí vývoj, co se týká obydlení panelových domů v budoucnosti, a hledisek, které by tento vývoj mohli ovlivnit. Dotazník se dále zaměřuje na obecné vnímání činnosti bytových družstev a společenství vlastníků obyvateli, zda je tato činnost vnímaná jako přínosná. V praktické části je dále využita metoda nestrukturovaného rozhovoru s představiteli konkrétního bytového družstva, kteří hovořili o tématech týkajících se bytového družstva, života na sídlišti a jeho charakteristik. Zmíněná zde byla role bytových družstev v zapojování se do obnovy panelových domů, úroveň mezilidských vztahů a vliv družstva na toto hledisko. Dále se hovořilo o rozvoji konkrétního sídlištního celku, srovnání pokroku tohoto vývoje se stavem minulým, nastíněn byl pozitivní posun úrovně bydlení na v minulosti podceňovaných panelových sídlištích a jejich zvyšující se přijatelnost pro obyvatele.

Obecným a nejpodstatnějším zjištěním práce je, že sociální kultura se v relativně krátkém období v rámci analyzovaného sídlištního celku velice pozitivně mění. V porovnání se stavem sídliště v relativně nedávné minulosti, se úroveň bydlení velice

zvedla. Dochází zde k zásadním změnám. Panelové domy jsou ve většině případů již aktivně vystaveny revitalizačním projektům. Okolí domů je zvelebováno a zastaralé a nedostačující prvky jsou odstraňovány. V okolí domů se nachází dostatečné množství budov občanské vybavenosti. Jediným výrazně nedostatečným prvkem na sídlištích jsou parkovací plochy. Panelové sídliště se úsilím městské části a úsilím jednotlivých bytových družstev stávají vyhovujícím místem k životu, což zohledňují i výsledky spokojenosti obyvatel s tímto bydlením. Práce také konstatuje, že ačkoliv probíhají v současné době již běžné opravy bytového fondu, tato problematika je stále aktuálně na stole a je třeba ji řešit.

Důležitým hlediskem je nepostradatelná potřeba zapojení občanů do vývoje a rozhodovacích procesů. Vzhledem k tomu, že na základě vyhodnocení praktické části zjišťujeme, že zapojení občanů je nedostačující, stojí za zvážení, jak tuto skutečnost změnit, případně ovlivnit. Propagační materiály informující občany o aktivitách v jejich okolí, do kterých se mohou zapojit, by měly být více viditelné. Městská část by měla věnovat více úsilí do šíření těchto materiálů. Reklamní plochy by měli být výraznější, stejně tak prezentace dosažených výsledků a zlepšení, aby bylo posíleno obecné povědomí o snaze aktivních skupin lidí a vlivu jejich snahy na dosažené výsledky.

Co se stavu panelových domů v družstevním vlastnictví týče, přínosnou by se mohla stát doplňující aktivita družstev, která by v rámci rozšíření a obohacení vzájemné výměny informací mezi družstvy mohla být výrazným faktorem v budoucím vývoji sídlišť. Ačkoliv bytová družstva tomuto pojetí aktivity, která zasahuje mimo jejich oficiální pravomoci, nejsou úplně nakloněna, využití družstev, v rámci kterých se vytvářejí komunity odpovědných obyvatel, jako prostředníka k šíření myšlenky odpovědnosti za „hranice“ bytových domů, by v budoucnu mohlo mít pozitivní vliv. Vzhledem k tomu, že pro obyvatele jsou v současnosti bytová družstva spíše „viditelnými“ sdruženími oproti menším a občany ne tak vyhledávaným občanským sdružením, šíření snahy o bližší zapojení obyvatel do zvelebení bydlišť, by touto cestou mohlo zaznamenat vyšší úspěšnost.

7 Summary

Bachelor's thesis is generally separated into two parts.

The first part is the literary background research which creates an environment for problems by describing the environment of panel housing developments and their main characteristics. This part is worked out on the basis of secondary sources which mainly include literary resources and internet resources.

The second part of bachelor's thesis is analytical part. A questionnaire and interviews are the main methods for working out the results. These resulting data simultaneously form the primary sources for this bachelor's thesis.

The main aim of this thesis is an analysis of the present social culture of the population and its influence for the further development and research of the sociological connections in selected housing co-operatives.

The main result of analytical part is that the housing standard within the purpose of panel housing developments are on the rise when compared to status in the past.

Although technological defects mainly caused by conceptual deficiencies of fabrication, human relations and civic amenities of the neighbourhoods still appear as one of the most essential factors which influence the satisfaction of the population with its living; we are witnesses of the active remedy for this problem area more often than ever. Satisfaction with the living is a very important viewpoint of further development and it is very positive to discover that 90% majority of the population of panel housing developments are relatively satisfied with their living.

Another important finding in the analytical part is that the activities of housing co-operatives contribute to the general positive perception of living and to the raising of the standard of living. From these results, we can also state that an active participation of the inhabitants can be very beneficial and efficient. However inhabitants do not participate in very high numbers, on one side, because of their lack of concern and because of the deficient number of more prominent propagation of the activities and the ongoing processes on the other. A further development would be the

possible cooperation between housing co-operatives which is motivated by the concern of innhabitants and this could have an important influence.

8 Použité zdroje

1. VALENTOVÁ, B.; BARVÍK, M.; ZAJÍCOVÁ, P. *Sociální bydlení: zahraniční zkušenosti*. Praha: ABF nadace pro rozvoj architektury a stavitelství, 1994, 52 s.
2. Ministerstvo pro místní rozvoj: Odbor politiky bydlení; Ústav územního rozvoje. *Vybrané údaje o bydlení 2010*. [online]. 2010. [cit 15. únor 2011]. Dostupný na WWW: <[http://www.mmr.cz/getdoc/b8e564a2-0b88-4688-ae9c-baf4c395286e/Vybrane-udaje-o-bydleni-2010-\(1\)>](http://www.mmr.cz/getdoc/b8e564a2-0b88-4688-ae9c-baf4c395286e/Vybrane-udaje-o-bydleni-2010-(1)>).
3. BERAN, V. et al. *Rozvoj bydlení: IV*. Praha: ČVUT, 2006, 155 s. ISBN 80-01-03382-1.
4. SCHMEIDLER, K. Problém regenerace, humanizace a ekologizace komunálního a družstevního bytového fondu. In *Bytová politika měst a obcí se zaměřením na privatizaci a regeneraci komunálního a družstevního bytového fondu*. Brno: Česká společnost pro rozvoj bydlení a Regionální centrum Brno ČSRB, 2004, s. 157-164 ISBN 80-239-4254-9.
5. ŠÁLA, J.; MACHATKA, M. *Tepelně technické vady a poruchy panelových budov a jejich sanace*. Technologické centrum AV ČR. [online]. 2002. [cit 3. únor 2011]. Dostupný na WWW: <<http://www.tc.cz/publikace/id-31/?hled=1>>.
6. SKULINOVÁ, D. *Historie panelové bytové výstavby*. [online]. 12. srpen 2004. [cit 16. říjen 2010]. Dostupný na WWW: <http://stavitel.ihned.cz/1-10024780-14749700-G00000_detail-e2. ISSN 1213-7693>.
7. Panelové domy. *Historický vývoj výstavby panelových domů*. [online]. 20. leden 2010. [cit 11. Září 2010]. Dostupný na WWW: <<http://panelovedomy.ekowatt.cz/stavebni-opatreni/57-historicky-vyvoj-vystavby-panelovych-domu>>.
8. *Obytná panelová výstavba: Historie panelových domů*. [online]. Polír. [cit 6. září. 2010]. Dostupné na WWW: <<http://www.polir.cz/info/panelova-vystavba/panelove-domy/>>.
9. LUX, M. *Spokojenost českých občanů s bydlením*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2002, 51 s. ISBN 80-7330-014-1.

10. LUX, M., et al. *Standardy bydlení 2004/2005: financování bydlení a regenerace sídlišť*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2005, 179 s. ISBN 80-7330-075-3.
11. Kolektiv autorů. *Ekonomické hodnocení vybraných opatření pro podporu oprav, modernizace nebo regenerace bytových domů*. Praha: Nakladatelství ŠEL, s. r. o., 2005. 155 s. ISBN 80-86426-21-1.
12. *Bytová politika*. [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. [cit 3. září 2010]. Dostupné na WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika>>.
13. *Podprogram Podpora a regenerace panelových sídlišť pro rok 2010*. [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [cit 11. září 2010]. Dostupné na WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2010/Podpora-regenerace-panelovych-sidlist-pro-rok-2010>>.
14. *Program Nový Panel*. [online]. Státní fond rozvoje bydlení 2009. [cit 5. říjen 2010]. Dostupné na WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-novy-panel>>.
15. *Programy podpory bydlení pro rok 2011*. [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. [cit 3. březen 2011]. Dostupné na WWW: <<http://www.mmr.cz/getdoc/32973e5d-54f3-47be-981c-09d9a363600c/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2011>>.
16. Autorský kolektiv Agentury pro sociální začleňování, Člověka v tísní a odboru bezpečnostní politiky MVČR. *Příručka pro sociální integraci 2009*. Praha: Úřad vlády ČR, 2010, 24 s. ISBN 978-80-7440-014-8.
17. *Co je to sociální vyloučení*. [online]. Programy sociální integrace. [cit 3. září 2010]. Dostupné na WWW: <http://www.integracniprogramy.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=667&Itemid=295>.
18. ŠPANĚL, V. Nechceme tě! In *Družstevní bydlení a správa domů*. Č. 2. Roč. 7. 2010. str. 4 – 9. ISSN 1804-2902.
19. VALENTOVÁ, B. *Sociální aspekty bydlení*. [online]. 1999. [cit 10. září 2010]. Dostupné na WWW: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-\(1\)/Socialni-aspekty-bydleni](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-(1)/Socialni-aspekty-bydleni)>.

20. SUNEKA, P.; ČERMÁK, D.; VAJDOVÁ, Z. *Dráhy bydlení v ČR 1960 – 2001: Minulá, současná a budoucí stěhování občanů ČR ve výzkumu postojů k bydlení*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2002, 97 s. ISBN 80-7330-018-4.
21. LUX, M, et al. *Bydlení – věc veřejná: Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2002, 287 s. ISBN 80-86429-12-1.
22. *Podpora hypoték*. [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [cit 4. říjen 2010]. Dostupné na WWW: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/ Podpora-hypotek](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek)>.
23. *Podpora mladých*. [online]. Státní fond rozvoje bydlení. 2009. [cit 3. říjen 2010]. Dostupné na WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/podpora-mladych>>.
24. *Sociální služby*. [online]. Ministerstvo práce a sociálních věcí [cit 2. březen 2011]. Dostupné na WWW: <<http://www.mpsv.cz/cs/9>>.
25. KOZLOVÁ, L. *Sociální služby*. Praha: TRITON, s. r. o., 2005, 79 s. ISBN 80-7254-662-7.
26. SUNEKA, P. Socioekonomie bydlení: Sociologický ústav AV ČR. *Participace nájemníků a sociální aspekty regenerace panelových sídlišť*. [online]. 2004. [cit 8. září 2010]. Dostupné na WWW: <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/sureuro_konference_praha.pdf>.
27. Pojem „participace“. [online]. *Participace nájemníků na regeneraci panelových sídlišť*. Manuál z projektu SUREURO-NAS. [cit 4. říjen 2010]. Dostupné WWW: <http://seb.soc.cas.cz/projekty/manual/participace_def.htm>.
28. Stupně participace jako míra zapojení nájemníků. [online]. *Participace nájemníků na regeneraci panelových sídlišť*. Manuál z projektu SUREURO-NAS. [cit 4. říjen 2010]. Dostupné na WWW: <http://seb.soc.cas.cz/projekty/manual/participace_urovne.htm>.
29. Agora Central Europe. *Radnice naslouchá občanům*. [online]. 2002. [cit 20. červenec 2010]. Dostupné na WWW: <<http://www.agora-ce.cz/?apc=---cz609744>>.

30. MATEROVÁ, J. *Komunitní plánování sociálních služeb – metodika*. [online]. Agora Central Europe 2004, 12 s. [cit 20. červenec 2010]. Dostupné na WWW: <<http://www.agora-ce.cz/?apc=--cz609744>>.
31. *Průvodce procesem komunitního plánování sociálních služeb*. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2004, 38 s. ISBN 80-86878-03-1.
32. *Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník*. [online]. [cit 3. únor 2011]. Dostupné na WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obchzak/>>
33. HESKOVÁ, M., et. al. *Encyklopedie družstevnictví*. Bratislava: KARTPRINT, 2005, 70 s. ISBN 80-88870-51-8.
34. NĚMCOVÁ, L. *Vybrané kapitoly z českého družstevnictví*. Praha: Družstevní asociace ČR, 2001, 166 s. ISBN 80-238-7912-X.
35. *Trvale obydlené byty a osoby v bytech podle právního důvodu užívání v období 1961 – 2001*. [online]. Český statistický úřad 2011. [cit 3. únor 2011]. Dostupné na WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/0C0042D93A/\\$File/4131_3_1_1.pdf](http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/0C0042D93A/$File/4131_3_1_1.pdf)>.
36. FIDLEROVÁ, T. *Osobní, družstevní a nájemní byt...kdy se který vyplatí?*. [online]. Měsíc. 8. září 2006. [cit 15. únor 2011]. Dostupné na WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/osobni-druzstevni-a-najemni-byt-kdy-se-ktery-vyplati/>>. ISSN 1213-4414>.
37. SCHÖDELBAUEROVÁ, P.; ČÁP, J. *Společenství vlastníků jednotek a jeho stanový*. Praha: Bova Polygon, 2004, 155 s. ISBN 80-7273-114-9.
38. BOUČKOVÁ, J., et al. *Marketing*. Praha: C. H. Beck, 2003, 425 s. ISBN 80-7179-577-1.
39. *Jižní Město v kostce*. [online]. Úřad městské části Praha 11. 2010. [cit 27. březen 2011]. Dostupné na WWW: <<http://www.praha11.cz>>.
40. *Marketingový výzkum*. [online]. Marketing journal. 2009. [cit 15. březen 2011]. Dostupné na WWW: <http://www.m-journal.cz/cs/marketingovy-vyzkum/marketingovy-vyzkum__s390x384.html>.

Seznam tabulek a obrázků

Seznam obrázků

Obrázek 1: Struktura trvale obydlených bytů v roce 2001	8
Obrázek 2: Žebřík participace.....	22
Obrázek 3: Graf věkové struktury mužů.....	33
Obrázek 4: Graf věkové struktury žen	33
Obrázek 5: Celková spokojenost s bydlením.....	35
Obrázek 6: Celková spokojenost s panelovým domem	36
Obrázek 7: Důvody nespokojenosti s panelovým domem.....	36
Obrázek 8: Spokojenost s bytem	37
Obrázek 9: Důvody nespokojenosti s bytem	38
Obrázek 10: Spokojenost s okolím domu	38
Obrázek 11: Úroveň technologického stavu ulic, chodníků a jiných veřejných ploch a objektů.....	39
Obrázek 12: Spokojenost obyvatel se sousedy	40
Obrázek 13: Znalost lidí na sídlišti	40
Obrázek 14: Úroveň mezilidských vztahů v rámci komunity na sídlišti.....	41
Obrázek 15: Typ problémových osob.....	41
Obrázek 16: Úroveň kriminality na sídlišti.....	42
Obrázek 17: Důvody nezapojování se do procesů participace	44
Obrázek 18: Důvody opuštění domu	45
Obrázek 19: Hlediska, jejichž zlepšení by vedlo ke zvýšení spokojenosti s bydlením ..	46
Obrázek 20: Míra přispění činnosti bd/svj ke zlepšení úrovně bydlení.....	48
Obrázek 21: Má činnost bd/svj vliv na spokojenost s bydlením?.....	48
Obrázek 22: Srovnání spokojenosti s bydlením členů a nečlenů bytových družstev, příp. společenství vlastníků	49
Obrázek 23: Napomáhá členství v bd/svj k obecnému zlepšování mezilidských vztahů v domě, příp. na sídlišti?	49
Obrázek 24: Srovnání spokojenosti členů a nečlenů bytových družstev, příp. společenství vlastníků se svými sousedy	50

Seznam tabulek

Tabulka 1: Typ bytu, počet členů domácnosti	34
Tabulka 2: Povaha soužití s obyvateli domácnosti	35
Tabulka 3: Vybavenost okolí	39

Seznam příloh

Příloha 1: Dotazník	
---------------------	--

Přílohy

Příloha 1: Dotazník

Význam a vliv sociologických hledisek na spokojenost obyvatel a s tím spojený budoucí vývoj

Pokyny k dotazníku:

Postupně postupujte dotazníkem, případně následujte instrukce psané šedivým písmem pod otázkami, které Vás navedou či případně převedí na jinou otázku, bude-li se tato instrukce týkat Vámi vyplňované otázky či Vámi zvolené odpovědi

Do kolonek „other“ případně vypište „jinou“ možnost, která se nenachází v nabídce otázky.

V otázkách, kde odpovědi značíte do šedých čtverečků, můžete označit více možností.

Velice Vám děkuji za spolupráci.

***Povinné pole**

1.Bydlíte v bytě panelového domu? *

- ☐ Ano
☐ Ne

Bydlíte v panelovém domě: *

- ☐ v rámci sídlištního celku Praha Jižní Město
☐ Jiné:

2.Bydlíte v bytě typu: *

- ☐ 1+1
☐ 2+1
☐ 3+1
☐ 4+1
☐ Jiné:

3.Bydlíte: *

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

Počet členů domácnosti *

Vypište číslo.

4. Jak jste celkově spokojen/a s bydlením? *

- ☐ Velmi spokojen/a
- ☐ Spíše spokojen/a
- ☐ Spíše nespokojen/a
- ☐ Velmi nespokojen/a

5. Jak jste celkově spokojen/a s panelovým domem, ve kterém žijete? *

Označte-li první možnost, pokračujte otázkou č. 7.

- ☐ Velmi spokojen/a
- ☐ Spíše spokojen/a
- ☐ Spíše nespokojen/a
- ☐ Velmi nespokojen/a

6. Co je důvodem Vaší nespokojenosti s panelovým domem ?

- ☐ Technologický stav hlavního stavebního materiálu
- ☐ Technologický stav společných domovních prostor (schodiště, chodby, výtahy, dveře apod.)
- ☐ Technologický stav oken
- ☐ Nedostatečné zateplení domu
- ☐ Poloha domu (v centru, mimo centrum, infrastruktura, město apod.)
- ☐ Okolí domu
- ☐ Jiné:

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

Označte-li první možnost, pokračujte otázkou č. 9.

- ☐ Velmi spokojen/a
- ☐ Spíše spokojen/a
- ☐ Spíše nespokojen/a
- ☐ Velmi nespokojen/a

8. Co je důvodem Vaší nespokojenosti s bytem?

- ☐ Celkový technologický stav
- ☐ Technologický stav zdí
- ☐ Technologický stav bytového jádra
- ☐ Technologický stav oken
- ☐ Zvýšená míra vlhkosti
- ☐ Rozloha bytu (místnosti, balkon, lodžie)
- ☐ Hluk
- ☐ Cena bytu
- ☐ Jiné:

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

- ☐ Velmi spokojen/a
- ☐ Spíše spokojen/a
- ☐ Spíše nespokojen/a
- ☐ Velmi nespokojen/a

10. Nachází se v okolí domu dostatečné množství škol, školek? *

- ☐ Ano
- ☐ Ne

Nachází se v okolí domu dostatečné množství nákupních možností? *

- ☐ Ano
- ☐ Ne

Nachází se v okolí domu dostatečné množství míst pro sportovní vyžití? *

- ☐ Ano
- ☐ Ne

Nachází se v okolí domu dostatečné množství míst pro kulturní a sociální vyžití? *

- ☐ Ano
- ☐ Ne

Nachází se v okolí domu dostatečné množství zeleně? (parky, lesy, stromy, trávníky) *

- ☐ Ano
- ☐ Ne

Nachází se v okolí domu dostatečné množství dostupných zásávek MHD? *

- ☐ Ano
- ☐ Ne

Nachází se v okolí domu dostatečné množství parkovacích míst? *

- ☐ Ano
- ☐ Ne

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

- ☐ Velmi spokojen/a
- ☐ Spíše spokojen/a
- ☐ Spíše nespokojen/a
- ☐ Velmi nespokojen/a

12. Jak dobře znáte občany žijící na sídlišti? *

Označte tvrzení, které je Vám nejbližší.

- ☐ Mám na sídlišti dost známých
- ☐ Zním pár lidí osobně
- ☐ Zním dostatek lidí "od vidění"
- ☐ Neznám moc lidí na sídlišti
- ☐ Neznám nikoho

13. Jaká je obecná úroveň mezilidských vztahů v rámci komunity na sídlišti? *

Označte tvrzení, které je Vám nejbližší.

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

14. Žijí, či se pohybují ve Vašem domě, či v rámci sídliště nějaké problémové osoby? *

Zvolíte-li odpověď "Ne" pokračujte otázkou č. 16.

- ☐ Ano
- ☐ Ne

15. O jaký typ problémových osob se jedná?

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

16. Jaká je úroveň kriminality na sídlišti? *

- ☐ Velmi nízká
- ☐ Spíše nízká
- ☐ Spíše vysoká
- ☐ Velmi vysoká

17. Jaká je úroveň technologického stavu ulic, chodníků a jiných veřejných ploch a objektů? *

- ☐ Velmi dobrá
- ☐ Spíše dobrá
- ☐ Spíše špatná
- ☐ Velmi špatná

18. Využíváte nějakých sociálních služeb? (sociálními službami rozumíme např. péči o staré občany, nemocné či zraněné občany, apod.) *

Zvolíte-li možnost "Ne", pokračujte otázkou č. 21.

- ☐ Ano
- ☐ Ne

19. Jakou sociální službu/služby využíváte?

20. Jaká je úroveň Vámi využívané sociální služby/služeb?

- ☐ Velmi vysoká
- ☐ Spíše vysoká
- ☐ Spíše nízká
- ☐ Velmi nízká

21. Celkově vzato, přikláníte se k možnosti zůstat v tomto bytě/dome i nadále? *

Zvolíte-li možnost "Ano", pokračujte otázkou č. 23.

☐ Ano

☐ Ne

22. Uveďte důvody opuštění tohoto domu/bytu?

☐ Technologický stav domu

☐ Technologický stav bytu

☐ Stav a vybavenost okolí

☐ Špatné mezilidské vztahy

☐ Komunita na sídlišti

☐ Úroveň sociálních služeb

☐ Úroveň kriminality

☐ Cena bydlení

☐ Město

☐ Práce

☐ Vzdělání

☐ Vztah

☐ Jiné:

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

☐ Technologický stav domu

☐ Technologický stav bytu

☐ Stav a vybavenost okolí

☐ Mezilidské vztahy

☐ Komunita na sídlišti

☐ Úroveň sociálních služeb

☐ Úroveň kriminality

☐ Cena bydlení

☐ Jiné:

24. Typ vlastnictví bytu: *

- ☐ Byt v osobním vlastnictví
- ☐ Byt v družstevním vlastnictví
- ☐ Byt v obecním vlastnictví
- ☐ Jiné:

25. Využil/a jste Vy osobně či v rámci bytového družstva nějakou státní podporu regenerace či pořízení bydlení? *

Zvolíte-li možnost "Ne", pokračujte otázkou č. 27.

- ☐ Ano
- ☐ Ne

26. Jaké státní podpory jste využil/a?

27. Zapojujete se nějak do procesů souvisejících s rozhodováním o rozvoji, stavu či změnách v rámci sídliště, příp. obce? (např. v rámci bytového družstva, komunitní plánování, jiný druh participace nájemníků) *

Zvolíte-li možnost "Ne", pokračujte otázkou č. 29.

- ☐ Ano
- ☐ Ne

28. Jakým způsobem se zapojujete do rozhodovacích procesů?

29. Z jakého důvodu se nezapojujete?

- ☐ Nevím co to je komunitní plánování, participace apod.
- ☐ Neslyšel/a jsem či nemám informace o možnosti podílení se na rozhodování
- ☐ Nezajímá mě to
- ☐ Nezapojuji se, ale měl/a bych zájem se zapojit
- ☐ Jiné:

30. Věk respondenta *

Zapište číslo

31. Pohlaví respondenta *

Zapište číslo

☐ Muž

☐ Žena

32. Jste členem bytového družstva či společenství vlastníků? *

Zvolíte-li možnost "Ne", dotazník je pro Vás u konce a já Vám děkuji za spolupráci.

☐ Ano

☐ Ne

33. Jakou funkci zastáváte v bytovém družstvu?

Vyplňují pouze členové bytového družstva

☐ Člen

☐ Předseda bytového družstva

☐ Místopředseda bytového družstva

☐ Člen představenstva

☐ Člen dozorčí rady

☐ Jiné:

34. Jakou funkci zastáváte ve společenství vlastníků?

Vyplňují pouze členové společenství vlastníků

☐ Člen

☐ Člen výboru společenství vlastníků

☐ Jiné:

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

☐ Ano

☐ Ne

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

- ☐ Ano
- ☐ Ne

37. Jakou měrou dle Vás činnost družstva příp. společenství vlastníků přispívá ke zlepšování úrovně bydlení?

- ☐ Velmi vysokou
- ☐ Spíše vysokou
- ☐ Spíše nízkou
- ☐ Velmi nízkou

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

- ☐ Ano (výrazný vliv)
- ☐ Spíše ano
- ☐ Spíše ne
- ☐ Ne (téměř žádný vliv)

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

- ☐ Určitě ano
- ☐ Spíše ano
- ☐ Spíše ne
- ☐ Určitě ne

Odeslat