

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Ekonomická fakulta
Katedra strukturální politiky a rozvoje venkova

Studijní program: N6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Strukturální politika EU a rozvoj venkova



Bytová výstavba v obci Dolní Třebonín a vliv výstavby na rozvoj
obce

Vedoucí diplomové práce:
Prof. Ing. Jan Váchal, CSc.
Ing. Petra Pártlová, Ph.D.

Autorka:
Jana Čásenská



2008

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra strukturální politiky a rozvoje venkova

Akademický rok: 2006/2007

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Bc. Jana ČÁSENSKÁ

Studijní program: N6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Strukturální politika EU a rozvoj venkova

Název tématu: Bytová výstavba v obci Dolní Třebonín a vliv výstavby na rozvoj obce

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

1.Literární rešerše.

Práce se zaměřuje na jednotlivé etapy bytové výstavby. Obsahuje důležité etapy resp. subetapy, které je nutné splnit před zahájením výstavby, mapuje její průběh a financování. Další část práce je zaměřena na důsledky výstavby pro obec a další plánovaný rozvoj obce.

2.Cíl práce.

Cílem práce je zhodnotit přínosy, klady a zápory výstavby pro obec v širších souvislostech včetně obslužní zabezpečení. . Předmětem řešení bude i specifikace kroků, nezbytných pro rozvoj obce a posouzení, jak se realizují (v čase a prostoru) plánované stavební aktivity a které nikoli a z jakých důvodů. Při výstavbě obce došlo k problémům s financováním, dalším cílem proto bude i analyzování výdajů, příjmů a jejich přerozdělování.

3.Metody.

V přípravné etapě výstavby se bude vycházet z materiálů Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Ostatní etapy práce budou vycházet z materiálů Obecního úřadu v Dolním Třeboníně. Přínosem bude i dotazník pro místní obyvatele týkající se jejich názorů na výstavbu.

4.Výsledky a diskuse.

Výsledkem práce by měla být konstrukce postupu, podle které bytová výstavba probíhala v minulosti, navržení dlouhodobých strategických záměrů a specifikace potřebných předpokladů k jejich naplnění. . Dalším specifickým výstupem z řešení bude kvantifikace vlivu výstavby na kvalitativní stránky života obce a to s diferenciací před a po výstavbě.

5.Závěr.

V současné době převládá transfer obyvatel z městských aglomerací na periférie sídelních struktur případně přímo do venkovského prostoru. Z těchto důvodů je provedení specifikace těchto dějů, zejména očekávaných trendů vysoce aktuální a celospolečensky potřebné. Neméně zajímavá je i problematika samotné úrovně života stávajících obyvatel a lidí které bytová i účelová výstavba do obce přivedla zejména z pohledu jejich stabilizace.

Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 50 - 70 stran
Forma zpracování diplomové práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

Materiály z místního Obecního úřadu

Ministerstvo pro místní rozvoj: Přehled programů rozvoje v působnos

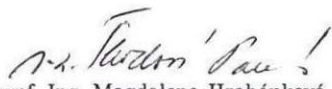
**Ministerstva pro místní rozvoj, MMR, Praha 2004, 55 s., ISBN 80-23
5187-4**

**Ministerstvo pro místní rozvoj, Koncepce bytové politiky : schválena vl
dou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292, Ministerstvo pro míst
rozvoj, Sekce bytové politiky, Praha 2005, 48 s.**

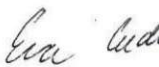
**Ministerstvo pro místní rozvoj, Nová regionální politika : vstupujeme
do Evropy, regionální politika, územní plánování, bytová politika, ce
tovní ruch , Studio Dada, Praha 2002, ISBN 80-903064-1-1**

**Poláková, O, a kol., Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, 29
s, ISBN 80-86929-03-5**

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Petra Pártlová, Ph.D.**
Katedra strukturální politiky a rozvoje venko
Datum zadání diplomové práce: **30. března 2007**
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2008**


prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.
děkanka

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


doc. Ing. Eva Cudlín
vedoucí kate

V Českých Budějovicích dne 30. března 2007

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Bytová výstavba v obci Dolní Třebonín a její vliv na rozvoj obce vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

V Dolním Třeboníně dne 30. 4. 2008.....

.....
Jana Čásenská
Jana Čásenská

Poděkování

Dovoluji si poděkovat panu prof. Ing. Janu Váchalovi, CSc. za odborné vedení a připomínky. Současně děkuji zástupcům obecnímu úřadu v Dolním Třeboníně za poskytnutí materiálů.

Obsah

1	Úvod	3
2	Literární rešerše	5
2.1	Vymezení základních pojmů	5
2.2	Zákon o územním plánování a stavebním řádu č. 50/1976	6
2.2.1	Územní plánování, územní plán	6
2.2.2	Územně plánovací podklady	8
2.2.3	Územně plánovací dokumentace	9
2.2.4	Pořizování územně plánovací dokumentace	11
2.2.5	Orgány územního plánování	14
2.2.6	Územní řízení	14
2.2.7	Stavební povolení	15
2.2.8	Kolaudace staveb	16
2.3	Bytová politika	17
2.3.1	Koncepce bytové politiky	17
2.4	Programy rozvoje v oblasti bydlení	19
2.4.1	Program „Podpora rozvoje bydlení“	19
2.4.2	Podpora hypotečních úvěrů	21
2.4.3	Státní fond rozvoje bydlení	21
3	Hypotézy	23
4	Materiál	24
5	Metody	28
6	Bytová výstavba v obci a její vliv na rozvoj obce	29
6.1	Analýza stavu obce před výstavbou	29
6.1.1	Obyvatelstvo obce	30
6.1.2	Občanské vybavení a služby v obci	32
6.2	Bytová výstavba	33
6.2.1	Zdůvodnění nezbytnosti stavby	34
6.2.2	Základní údaje o výstavbě	36
6.2.3	Náklady výstavby	37

6.2.4	Financování výstavby	39
6.2.5	Kladné a záporné důsledky finanční investice	42
6.2.6	Urbanistické a architektonické řešení stavby	43
6.2.7	Vliv stavby na okolí	45
6.3	Cíle zastupitelstva	47
7	Výsledky a diskuse	50
7.1	Cíle zastupitelstva – dílčí závěr	50
7.2	Analýza současného stavu a dílčí závěr	52
7.2.1	Zhodnocení financování výstavby	53
7.2.2	Zhodnocení urbanistického a architektonického řešení stavby	54
7.2.3	Zhodnocení vlivu výstavby na její okolí	55
7.3	Dotazníkové šetření	56
7.3.1	Vyhodnocení dotazníkového šetření	56
7.3.2	Návrhy občanů	67
7.4	Shrnutí a návrhy na opatření	67
7.4.1	Návrh investiční akce	70
8	Závěr	74
	Summary	76
	Použitá literatura	78
	Seznam obrázků, tabulek a grafů	
	Seznam použitých zkratk	
	Seznam příloh	
	Přílohy	

1 Úvod

Každá realizovaná investice s sebou nese určitý cíl. Tímto cílem by měl být vždy nějaký přínos – ať již v podobě výnosu, zlepšení ekonomické stability, nebo například upevnění podniku na trhu. Investice v podobě bytové výstavby s sebou nesla cíle, jejichž splnění bylo pro příští vývoj obce velmi klíčové. Ačkoli lze říci, že se situace dnes zlepšila a trend stěhování na venkov přetrvává, nelze tento fakt příliš přeceňovat. Venkov může nabídnout čisté a klidné prostředí a svou atmosféru. Město bude vždy vedle venkova silným magnetem pro mnoho lidí, díky snadné možnosti uspokojit různé potřeby lidského života. Z tohoto důvodu je nutné utvářet venkovské prostředí tak atraktivní, aby přitáhlo, nebo si udrželo dostatečný počet obyvatel nutných pro plynulé fungování obce. V případě Dolního Třebonína bylo touto investicí bytová výstavba.

Důvod zpracovávat téma bytové výstavby pro mne byl zajímavý nejen z odborného hlediska s cílem zmapovat průběh výstavby a jejích důležitých součástí, ale i z pohledu osobního, jako občana řešené obce. V obci bylo možné pozorovat po dlouhou dobu velmi pomalý vývoj. Průměrný věk obyvatel před výstavbou se pozvolna zvyšoval, mnoho mladých lidí se stěhovalo do větších měst. Obec pro ně neznamenal perspektivní místo pro život. Ať již z pohledu nedostatečné základny služeb, nebo zabezpečení udržení školy a školky. Tyto důsledky situaci v obci ještě zhoršovaly, bylo jasné, že je nutné učinit opatření.

Bytová výstavba byla jistě zdrojem mnoha důležitých změn v obci. Bylo zajímavé vnímat situaci v obci před výstavbou a po jejím dokončení. Situace se změnila v oblasti příštího směru vývoje obce. Stejně tak bylo zajímavé pozorovat názory místních občanů a jejich pocity spojené s výstavbou. Cílem mé práce bylo zpracovat i tyto skutečnosti.

Práce je členěna do několika částí. V úvodní části jsou specifikovány základní pojmy, ze stavebního zákona jsou zde obsaženy důležité části týkající se územního plánování,

územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů. Zmíněna je i problematika bytové politiky a programy rozvoje v oblasti bydlení.

Praktická část je zaměřena na bytovou výstavbu a jejího vlivu na rozvoj obce. Je zde analyzována situace obce před výstavbou z hlediska demografického a občanské vybavenosti. Část týkající se bytové výstavby popisuje jednotlivé etapy výstavby, náklady a zdroje financování a další důležité aspekty spojené s touto problematikou. Kapitola Cíle zastupitelstva obsahuje cíle, které si stanovilo zastupitelstvo a předpokládané zdroje financování. Vyhodnocení těchto všech oblastí a návrhů řešení včetně návrhu na investiční akci, obsahuje poslední kapitola praktické části. Velmi důležitou část práce tvoří zpracované dotazníkové šetření, jako zdroj cenných informací a podnětů občanů pro další rozvoj obce.

Celá práce by měla být rekapitulací nejdůležitějších částí výstavby, stanovením problematických oblastí a soustavou závěrů ze kterých plynou vhodná opatření. Dále by měla ukazovat současný obraz obce, včetně jejího směřování, jako důsledku takto rozsáhlé výstavby.

2 Literární rešerše

2.1 Vymezení základních pojmů

Výstavbu lze charakterizovat jako hmotné uskutečňování plánovitých investic převážně stanovených hospodářským plánem na podkladě územně plánovací a projektové přípravy podle urbanistických a architektonických záměrů. (www.encyklopedie.cz)

Výstavbu můžeme dělit podle hlediska kdo je investorem plánované výstavby. Rozlišujeme tak státní výstavbu, (průmyslová, bytová, účelová); družstevní výstavbu (zemědělská, bytových a spotřebních družstev); podnikovou výstavbu (státní statky); a individuální výstavbu financovanou ze soukromých zdrojů. Další hledisko dělení výstavby je podle umístění a rozsahu. Soustředěná výstavba zahrnuje velké investiční celky, rozptýlená (v prolukách), komplexní je představována sídlišti. Poslední dělení výstavby je podle provádění staveb - dodavatelská a svépomocná. (www.encyklopedie.cz)

Podle rozsahu výstavby se posuzuje i její vliv na okolní prostředí. Touto problematikou se zabývá proces označovaný EIA, zkratka pochází z anglického Environmental Impact Assessment. V překladu jde o Vyhodnocení vlivů na životní prostředí. V praxi jde o proces (respektive studii), jehož cílem je získat představu o výsledném vlivu stavby na životní prostředí a vyhodnocení, zda je z tohoto ohledu vhodné ji realizovat, resp. za jakých podmínek je realizace akceptovatelná. Proces nepodléhá správnímu řádu (a nelze se proti němu odvolat) a jeho výstup má pouze doporučující charakter (byť je většinou správními úřady akceptován). (www.encyklopedie.cz)

Studii EIA musejí mít a přiložit k žádosti o realizaci všechny velké stavby a všechny podniky s výrazným dopadem na přírodu jako jsou továrny, spalovny. EIA byla v českém zákonodárství poprvé zavedena zákonem v roce 1992. V současné době ji upravuje zákon č. 100/2001 Sb. (www.encyklopedie.cz)

2.2 Zákon o územním plánování a stavebním řádu č. 50/1976

Od 1.1.2007 vstoupil v platnost nový zákon č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který nahrazuje zákon o územním plánování a stavebním řádu č. 50 z roku 1976. Bytová výstavba v obci Dolní Třebonín probíhala od roku 2001, řídila se tedy ještě původním zákonem. Bližší náplň zákona obsahují následující kapitoly.

2.2.1 Územní plánování, územní plán

Před zahájením plánované bytové výstavby v obci Dolní Třebonín bylo nutné zpracovat územní plán, který by vytyčil území pro budoucí výstavbu. Při realizaci výstavby je hlavním důvodem územního plánování stanovení jasných pravidel při provádění změn za účelem zvyšování hospodárného využívání území a přispívání veřejných investic na infrastrukturu. Cílem územního plánování je prosazení určité koncepce v daném území. Výsledkem plánování by mělo být dosažení takového stavu, kdy ekonomická, sociální a ekologická stránka bude co nejvíce v rovnováze, nebo alespoň snaha se co nejvíce rovnovážnému stavu přiblížit. (MMR, 2002)

Zároveň územní plánování v sobě nese myšlenku trvale udržitelného rozvoje, která říká, že při prosazování výše zmíněné otázky je důležité, aby při uspokojování stávajících potřeb nebyla ohrožena možnost uspokojovat své potřeby pro budoucí generace.

Územní plánování soustavně a komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. (§1, odst. 1, zákona č. 50/1976 Sb.)

Územní plánování vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší. (§1, odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb.)

Územní plánování je soustavná činnost, která usměrňuje rozvoj určitého území tak, aby byl vyvážený a aby přitom byly hájeny veřejné i soukromé zájmy. Při územním plánování se musí brát ohled na vhodné rozmístění různých činností na určitém území, např. bydlení, rekreace a průmysl, na jejich vzájemné vazby, dopravní dostupnost, hospodárné využití ploch a na ochranu přírodního bohatství a historického dědictví. (MMR, 2002)

Váchal, Mazín, Dumbrovský (2005, s. 71) charakterizují územní plánování širěji: Územní plánování je soustavná a komplexní činnost, za níž nese zodpovědnost místní územní samospráva v čele se zastupitelstvem obce. Územně plánovací dokumentace je tedy vyjádřením společné vůle zastupitelstva o rozvoj území v rámci platných zákonů. Měly by se tak vytvořit předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

Územní plánování zahrnuje tyto úkoly a činnosti:

- stanoví limity využití území,
- reguluje funkční a prostorové uspořádání území,
- určuje nutné asanační, rekonstrukční nebo rekultivační zásahy do území a stanoví způsob jeho dalšího využití,
- vymezuje chráněná území, chráněné objekty, oblasti lidu a ochranná pásma, pokud nevznikají podle zvláštních předpisů jinak, a zabezpečuje ochranu všech chráněných území, ochráněných objektů, oblastí klidu a ochranných pásem,
- určuje zásady a podmínky pro věcnou a časovou koordinaci místně soustředěné výstavby jednoho nebo více stavebníků,

- posuzuje a hodnotí územně technické důsledky připravovaných staveb a jiných opatření v území a navrhuje nezbytný rozsah staveb a opatření, které podmiňují jejich plné využití,
- řeší umístění staveb, stanoví územně technické urbanistické a architektonické zásady pro jejich projektové řešení a realizaci,
- navrhuje využití zdrojů a rezerv území pro jeho společensky nejefektivnější urbanistický rozvoj,
- vytváří podklady pro tvorbu koncepcí výstavby a technického vybavení území,
- navrhuje pořadí výstavby a využití území,
- vymezuje území dotčená požadavky ochrany obyvatelstva.

(§2, odst. 1, zákona č. 50/1976 Sb)

2.2.2 Územně plánovací podklady

Územně plánovací podklady slouží zejména pro zpracování nebo změnu územně plánovací dokumentace a není-li tato dokumentace zpracována, pro územní rozhodování a pro sledování vývoje a vyhodnocování stavu a možností rozvoje území. (§3, odst.1, zákona č. 50/1976 Sb.)

Územně plánovací podklady tvoří:

- **urbanistická studie**, která řeší územně technické, urbanistické a architektonické podmínky využití území,
- **územní generel**, který řeší podrobně otázky územního rozvoje jednotlivých složek osídlení a krajiny,
- **územní prognóza**, která slouží k prověření možnosti dlouhodobého rozvoje území na základě rozboru územně technických podmínek, stavu životního prostředí území, demografických a sociologických podkladů a ekonomických předpokladů rozvoje území,

- **územně technické podklady**, kterými jsou účelově zaměřené a soustavně doplňované soubory údajů charakterizujících stav a podmínky území.

(§3, odst. 2, zákona č. 50/1976 Sb.)

V praxi je nejrozšířenější a nejčastěji používaná urbanistická studie. Tato studie řeší územně – technické, urbanistické a architektonické podmínky využití území. Urbanistická studie u menších obcí často nahrazuje územní plán obce. Existence tohoto dokumentu postačuje i na poskytování některých dotací – například z „Programu obnovy venkova“.

2.2.3 Územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentaci tvoří územní plán velkého územního celku, územní plán obce a regulační plán. (§8 zákona č. 50/1976 Sb.).

Územní plán obce

Územní plán obce je nezbytným podkladem pro vydání územního rozhodnutí. Stavební úřad je povinen vydat územní rozhodnutí, které je v souladu s územním plánem. Územní plán pořizuje obec pro celé své správní území. V tomto dokumentu je zakotvena základní koncepce rozvoje území a další funkční využití ploch, vyznačují se zde hranice již zastavěného území a vymezují se hranice území, které je možné ještě v budoucnu zastavět. Dále je v územním plánu obce vymezeno budoucí rozmístění veřejně prospěšných staveb, pro něž lze pozemky vyvlastnit. (MMR, 2002).

Zákon č 50/1976 definuje územní plán obce následovně: Územní plán obce stanoví urbanistickou koncepci, řeší přípustné, nepřípustné, případně podmíněné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určuje základní regulaci území a vymezuje hranice zastavitelného území obce. V územním plánu obce se vyznačí hranice současně zastavěného území obce.

Územní plán obce se zpracovává pro celé území obce nebo po dohodě schvalujících orgánů společně pro území více obcí; může být zpracován pro vymezenou část území hlavního města Prahy a územně členěných statutárních měst. (§10, odst. 2, zákona č. 50/1976 Sb.).

Územní nebo regulační plán pro vlastníky pozemků a pro případné zájemce o pozemek, poskytuje důležité informace z hlediska možnosti budoucího využití pozemků. Zvláště rozhodující informace v územním a regulačním plánu uvádějí jaký pozemek je na zastavitelném území, což ovlivňuje rozhodování o jeho prodeji a koupi. Územní plán obce se obvykle zhotovuje v měřítku 1 : 10 000 nebo 1: 5 000. (Váchal, Jan. Přednášky z předmětu PÚ, 2006).

Územní plán velkého územního celku

Další jmenovanou dokumentací je **Územní plán velkého územního celku**, pořizující se v měřítku 1 : 50 000. Jeho pořizovatelem je kraj. (Váchal, Jan. Přednášky z předmětu PÚ, 2006).

Územní plán velkého územního celku stanoví uspořádání a limity řešeného území, vymezí významné rozvojové plochy, hlavní koridory dopravy a technické infrastruktury, územní systémy ekologické stability a další území speciálních zájmů. Územní plán velkého územního celku se zpracovává pro vymezené území více obcí. (§9 zákona č. 50/1976 Sb.)

Regulační plán

Jeho pořizovatelem je obec, vyhotovován je v měřítku 1 : 1 000. Regulační plán je rovněž závazným podkladem pro územní rozhodnutí. V případě existence regulačního plánu je možné územní řízení sloučit se stavebním řízením. (Váchal, Jan. Přednášky z předmětu PÚ, 2006)

Regulační plán se zpracovává zpravidla následně po územním plánu obce především pro ty části obcí, u kterých se očekává větší výstavba nebo přestavba. Regulační plán se zpracovává do podrobnosti jednotlivých pozemků. Upravuje nejen funkční využití, ale i plošné a prostorové uspořádání, které je dáno vymezením stavebních a jiných regulačních čar, výškou objektů, tvarem střech apod. regulační plán se může zpracovat také pro celé správní území obce (zpravidla u menších obcí). V případě, že pro tyto obce nebyl zpracován územní plán, stanoví hranice zastavitelného území a vyznačí hranice současně zastavěného území obce regulační plán. (Váchal, Mazín, Dumbrovský, 2005)

V některých případech není účelné pořízení výše zmiňované Územně plánovací dokumentace. V tom okamžiku je možné nahradit ji Územně plánovacími podklady. Jejich pořizovatelem je obec, město nebo kraj.

Z uvedených informací vyplývá, že problematika územně plánovací dokumentace je členitá a má svou nezastupitelnou funkci. Skutečnosti týkající se pořizování a zpracování dokumentace se zabývá následující kapitola.

2.2.4 Pořizování územně plánovací dokumentace

Orgány územního plánování jsou povinny pořizovat územně plánovací dokumentaci v souladu s potřebami rozvoje území. O pořízení územně plánovací dokumentace rozhoduje z vlastního nebo jiného podnětu ten orgán, který je příslušný k jejímu schválení. (§17 zákona č. 50/1976 Sb.)

Náklady spojené s pořízením územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů hradí orgán územního plánování, který je pořizuje, nebo obec, na jejíž žádost jsou pořizovány. Orgán územního plánování však může požadovat částečnou nebo úplnou úhradu nákladů na pořízení územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů od fyzických nebo právnických osob, jejichž výhradní potřebou bylo pořízení vyvoláno. (§19 zákona č. 50/1976 Sb.)

Počáteční etapa se týká **průzkumů** a rozborů, které jsou zpracovány na základě přípravných prací pořizovatele – zastupitelstva obce. Je nutné, aby zpracovatel průzkumů a rozborů využil všech dostupných informací týkající se daného území. Informace se týkají oblastí jako je demografie, hospodářské, sociální a kulturní podmínky a ochrana přírody. Co největší množství informací umožní co nejpřesnější vyhodnocení vlastností území a ze zjištěných skutečností lze vyčíst vývojové tendence území. Při koncepcích týkajících se využití území se musí vycházet z publikace Limity využití území, ve které jsou zakotveny limity využití území pro jednotlivé oblasti vyplývající z celostátně platných předpisů a norem. Průzkum má vedle textové části i část grafickou a rovněž nezbytnou součástí průzkumů je i výkres vyjadřující střety zájmů v území a nejzávažnější problémy, které je nutné řešit.

Pro vysokou kvalitu územně plánovací dokumentace je důležité dobře **zpracované zadání**, projednávané ve veřejné diskusi, která je otevřená všem připomínkám a podnětům veřejnosti a vlastníků pozemků a staveb. O případných námitkách rozhodne schvalující orgán.

V zadání musí být jasně stanoveny cíle a požadavky pro vypracování územně plánovací dokumentace. Kvalitní zadání je prvním předpokladem ke vzniku kvalitní dokumentace. Zadání schvaluje zastupitelstvo obce a projektantem územně plánovací dokumentace může být pouze osoba mající oprávnění k této činnosti. Povinnou přílohou zadání je výkres limitů využití území. Zpracování více variant řešení zadání nepatří k povinným částem zadání.

Dalším důležitým krokem je veřejné projednání **konceptu** řešení. Veřejnost opět v tomto okamžiku může svými námitkami a připomínkami vyjadřovat svůj názor. Pro potlačení negativních reakcí veřejnosti je dobré předcházet dobrou informovaností a seznámením se záměry územně plánovací dokumentace. Veřejnost má možnost, a měla by této možnosti využívat, aktivně se účastnit všech fází procesu pořizování

dokumentace. Tak nevznikne nebezpečí, že připomínky budou vyřčeny již po schválení dokumentace a dojde ke komplikaci a pozdržení přípravy dokumentace.

Poslední fází je **návrh** územně plánovací dokumentace. Pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou, že návrh je veřejně k nahlédnutí. V praxi se veřejnost informuje i dalšími způsoby a je zajištěn i obecně srozumitelný výklad. Ve výkladu může být věnována pozornost informaci, jakým způsobem byly v návrhu zohledněny připomínky ke konceptu řešení. Návrh dokumentace schvaluje zastupitelstvo obce. Výsledkem jeho jednání je usnesení o schválení územně plánovací dokumentace, které obsahuje výrok o schválení, výrok o vymezení závazné části územně plánovací dokumentace a výrok o vyřízení námitek k návrhu územně plánovací dokumentace a zdůvodnění nerespektování námitek, podaných ke konceptu řešení. (Váchal, Mazín, Dumbrovský, 2005)

Příležitost účastnit se celého procesu pořizování Územně plánovací dokumentace, možnost vynášet námítky a připomínky, vyjádřit nesouhlas s vyřízením námitek podaných ke konceptu řešení, dává veřejnosti možnost ochrany svých práv. Participace veřejnosti na tvorbě Územně plánovací dokumentace je žádoucí, protože i toto je předpokladem pro vznik kvalitního a vyhovujícího územního plánu obce a regulačního plánu.

Pro veřejnost, mající zájem o koupi a prodeji pozemku nebo domu, nebo umístění podnikatelských aktivit na určitém území, je přínosné zjištění, zda existuje pro obec územní plán, urbanistická studie, pro lokalitu, k realizaci záměru regulační plán a zda není pro lokalitu vydán některý druh územního rozhodnutí o stavební uzávěře, ochranném pásmu či chráněném území. Zejména omezení území může být pro budoucí naložení s pozemkem rozhodující. Tato omezení – regulativy a limity - jsou stanoveny v územním plánu obce.

Regulativy jsou závazná ustanovení vyjádřená slovně, číselně nebo graficky. Regulativy vycházejí z potřeb území. Jsou to ustanovení, kterými se musí výstavba na určitém

území řídit. Příkladem regulativu může být maximální výška výstavby, druh stavby, vzdálenost staveb, atd. (MMR, 2002)

2.2.5 Orgány územního plánování

Orgány územního plánování jsou obce, kraje, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo obrany. (§12 zákona č. 50/1976 Sb.)

Obec pořizuje v přenesené působnosti územní plán obce, regulační plány a územně plánovací podklady. (§13 zákona č. 50/1976 Sb.)

Obecní úřad obce s rozšířenou působností pořizuje na žádost obce územní plán obce, regulační plán a územně plánovací podklady. (§14 zákona č. 50/1976 Sb.)

Krajský úřad vykonává působnost nadřízeného orgánu územního plánování pro obce, pořizuje územní plány velkých územích celků a územně plánovací podklady nezbytné pro svoji činnost. Ministerstvo pro místní rozvoj pořizuje územně plánovací podklady nezbytné pro svoji činnost; územně technické podklady pravidelně prověřující stav a záměry uspořádání území pořizuje pro celé území České republiky, vykonává působnost nadřízeného orgánu územního plánování pro hlavní město Prahu a pro kraje. (§14 zákona č. 50/1976 Sb.)

Ministerstvo obrany pořizuje územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentaci na území vojenských újezdů. (§15 zákona č. 50/1976 Sb.)

2.2.6 Územní řízení

Umístování stavby, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí, kterým je:

- rozhodnutí o umístění stavby,
- rozhodnutí o využití území,
- rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu,
- rozhodnutí o stavební uzávěře,
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.

Územní rozhodnutí nevyžadují:

- stavební úpravy a udržovací práce,
- drobné stavby,
- stavby umístěvané v uzavřených prostorech existujících staveb pokud se nemění vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru,
- informační, reklamní a propagační zařízení,
- dělení nebo scelování pozemků, pokud podmínky pro ně jsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

(§32, odst. 1, zákona č. 50/1976 Sb.)

2.2.7 Stavební povolení

Ve stavebním povolení stanoví stavební úřad závazné podmínky pro provedení a užívání stavby a rozhodne o námitkách účastníků řízení. Stavební úřad zabezpečí stanovenými podmínkami zejména ochranu veřejných zájmů při výstavbě a při užívání stavby, komplexnost stavby, dodržení obecných technických požadavků na výstavbu, popřípadě jiných předpisů a technických norem, a dodržení požadavků stanovených dotčenými orgány státní správy, především vyloučení nebo omezení negativních účinků stavby a jejího užívání na životní prostředí. (§66 zákona č. 50/1976 Sb.)

Stavební povolení pozbývá platnost, jestliže stavba nebyla zahájena do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci, pokud stavební úřad v odůvodněných případech nestanovil pro zahájení stavby delší lhůtu. (§67 zákona č. 50/1976 Sb.)

2.2.8 Kolaudace staveb

Dokončenou stavbu, popřípadě její část schopnou samostatného užívání nebo tu část stavby, na které byla provedena změna nebo udržovací práce, pokud tyto stavby vyžadovaly stavební povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Dokončené terénní úpravy, těžební a jim podobné nebo s nimi související práce, jakož i informační, reklamní a propagační zařízení se kolaudují pouze v případě, že to stavební úřad stanovil při jejich povolení. (§67 zákona č. 76/1976 Sb.)

Kolaudační řízení provádí stavební úřad, který vydal stavební povolení nebo povolil terénní úpravy, těžební a jim podobné nebo s nimi související práce, jakož i informační, reklamní a propagační zařízení. (§77 zákona č. 76/1976 Sb.)

Účastníky kolaudačního řízení jsou:

- stavebník,
- vlastník stavby,
- uživatel (provozovatel), je-li v době zahájení řízení znám,
- vlastník pozemku, na kterém je kolaudovaná stavba umístěna, pokud jeho vlastnické právo může být kolaudačním rozhodnutím přímo dotčeno.

(§78 zákona č. 76/1976 Sb.)

Kolaudační řízení se zahajuje na návrh stavebníka. Návrh může podat i budoucí uživatel (provozovatel), musí však stavebnímu úřadu předložit písemnou dohodu se stavebníkem o užívání stavby. Návrh na kolaudaci stavby se podává písemně. V návrhu musí být uveden předpokládaný termín dokončení stavby. (§79 zákona č. 76/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů)



2.3 Bytová politika

Z hlediska státu spočívá princip a cíl bytové politiky 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 sami o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky, je-li schválena vládou, představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. (www.mmr.cz/bytova-politika)

Pro plnění úlohy bytové politiky má své nezastupitelné místo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (dále jen MMR). Tento orgán má za úkol zpracovat Koncepci bytové politiky, programy rozvoje bydlení a určuje legislativní rámec pro bydlení. Mezi jeho úkoly dále patří podpora nové bytové výstavby a zároveň rekonstrukce stávající výstavby.

Svou důležitou roli mají i jednotlivé kraje. Jejich náplň práce je zejména monitoring potenciálů daného území, stanovení koncepce rozvoje území a zprostředkování a distribuce státních podpor.

Mezi úkoly Ministerstva pro místní rozvoj ČR bylo zmíněno zpracování Koncepce bytové politiky. O tomto dokumentu blíže pojednává následující kapitola.

2.3.1 Koncepce bytové politiky

Ministerstvo pro místní rozvoj spravuje finanční prostředky určené k zabezpečování politiky bydlení a řídí jednotlivá ministerstva a orgány státní správy při činnostech spojených s problematikou politiky bydlení, stejně tak jako financování těchto činností.

Pro tuto koordinační a realizační činnost je nezbytná předložená Koncepce bytové politiky, vyjadřující celkové záměry vlády v oblasti bydlení.

Koncepce bytové politiky je závazný politický dokument, ve kterém jsou ukotveny konkrétní cíle i směry vývoje v oblasti bydlení. Koncepce bytové politiky má střednědobý charakter a týká se období od roku 2005 do roku 2010. Koncepce je předkládána vládou ČR občanům, obcím, krajům a všem ostatním subjektům působícím v oblasti bydlení.

Koncepce vychází z Programového prohlášení vlády a musí zohledňovat mnoho faktorů ovlivňujících bytovou politiku – omezení vycházející z reformy veřejných financí, vlivy evropské integrace, demografické trendy apod. V některých dokumentech jako je Všeobecná deklarace lidských práv, Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech nebo v Evropské sociální chartě je zmíněno právo občanů na přiměřenou úroveň bydlení, za jehož naplňování jsou vlády jednotlivých zemí odpovědné. Zde je však důležité zdůraznit, že toto právo není nárokové. Úloha vlády tedy není povinné poskytování bydlení, nýbrž vyvážení příznivé situace, kdy si lidé buď sami, nebo s určitou pomocí státu, zajistí odpovídající bydlení.

V Koncepci bytové politiky musel být také zohledněn vstup České republiky do Evropské unie. Jedná se o práva občanů EU pobývajících nebo pracujících na našem území a přizpůsobení bytové politiky společnému trhu EU. Pravidla vymezující veřejnou podporu jsou ukotveny ve smlouvě o Evropských společenstvích.

Úkolem státu v oblasti bydlení je tedy vytvoření a udržování rovnováhy mezi ekonomicky výkonným trhem s byty a sociální spravedlností. Trh je pro rozvíjení ekonomiky nezbytný. Avšak trh sám o sobě neřeší sociální potřeby společnosti. Proto stát vhodnými nástroji usměrňuje trh s cílem vytvářet prostředí s příznivými podmínkami pro život, zajistit sociální spravedlnost a udržitelný rozvoj. Uspokojivé bydlení je jednou ze základních potřeb každého jedince. Je však také jednou z finančně nejnáročnějších, často přesahující možností jedince nebo rodiny. Stát a obce proto

vytvářejí podmínky usnadňující přístup k bydlení mladým rodinám, starší generaci poskytuje záruku, že v důsledku snížení příjmů nepřijde o stávající bydlení – stát tedy dává přednost uspokojování bytových potřeb příjmově slabších skupin a sociálně i společensky potřebných vrstev obyvatelstva. Všechny výše uvedené skutečnosti jsou v Koncepci bytové politiky zakotveny a zohledněny.

2.4 Programy rozvoje v oblasti bydlení

Ministerstvo pro místní rozvoj spravuje celou řadu rozvojových programů. Prostředky z těchto programů plynou do jednotlivých regionů s cílem napomoci jejich proporcionálnímu rozvoji. Od roku 2004 vedle dotací od Ministerstva pro místní rozvoj ČR přibyl ještě jeden důležitý zdroj financování, v podobě prostředků z fondů EU.

Každý z těchto programů má zpracovanou podrobnou dokumentaci programu, v níž jsou stanoveny důležité informace stanovující podmínky přihlašování a kritéria výběru projektů, způsoby financování atd. Množství a rozsah programů MMR ČR je velice široký. Následující kapitoly se zabývají programy směřujícími do oblasti bydlení. (MMR, 2005)

2.4.1 Program „Podpora rozvoje bydlení“

Cílem programu Podpora rozvoje bydlení je zlepšení bytové situace a zlepšení schopnosti obyvatelstva nalézt vhodné a zároveň finančně odpovídající bydlení. Dále je podpora směřována na výstavbu nového bytového fondu, péči o stávající bytový fond a udržitelný rozvoj bytového fondu. Zároveň jsou více podporovány skupiny obyvatelstva, které jsou nízkými příjmy, zdravotním stavem, věkem, nebo sociálním handicapem znevýhodněny v přístupu k adekvátnímu bydlení.

Struktura programu „Podpora rozvoje bydlení“:

- Podpora regenerace panelových sídlišť
- Podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury
- Podpora výstavby podporovaných bytů
- Podpora oprav vad panelové bytové výstavby
- Podpora oprav domovních olovených rozvodů

Z této kategorie programu je z hlediska řešené problematiky důležitý podprogram „Podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury“. Blíže jej popisuje následující odstavec.

Podprogram obsahuje z hlediska svého zaměření tři dotační tituly:

- | | |
|--------------------|--|
| Dotační titul č. 1 | Podpora výstavby nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby |
| Dotační titul č. 2 | Podpora výstavby nájemních bytů na venkově pro příjmově vymezené osoby |
| Dotační titul č. 3 | Podpora výstavby technické infrastruktury pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů |

(MMR, 2004)

Příjemce dotace může být pouze obec, u druhého dotačního titulu je navíc podmínka maximálního možného počtu obyvatel 1999.

Výše dotace je maximálně 550 000 Kč na jeden byt nebo maximálně 630 000 Kč na jeden byt, pokud je současně nutné vybudovat místní komunikace a síť technického vybavení. Maximální dotace 80 000 Kč na jeden budoucí byt je určena na vybudování technické infrastruktury, přičemž souhrn všech veřejných podpor poskytnutých obci podle pravidla de minimis nesmí za období tří let přesáhnout částku 100 000 EUR. Podmínky programu neumožňují sdružování finančních prostředků obce s jinou právnickou či fyzickou osobou s výjimkou jiné obce a obec nesmí ani převést vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytu na jinou osobu. V důsledku posilujícího trendu a

nutnosti týkající se hospodaření s energií, je navržena odstupňovaná výše dotace v závislosti na způsobu řešení tepelně technických vlastností budovy. (MMR, 2004)

2.4.2 Podpora hypotečních úvěrů

Podpora hypotečního úvěrování je zaměřena na mladé lidi do 36 let. Jak z úzkého zaměření podpory vyplývá, cílem podpory je zvýšení dostupnosti bydlení pro mladé lidi. Podpora se týká pořízení staršího bydlení, bytu nebo domu a je poskytována ve formě úrokové dotace k hypotečnímu úvěru; úroková dotace se poskytuje pouze k hypotečnímu úvěru nebo jeho části do výše 800 000 Kč v případě pořízení bytu, resp. do výše 1,5 mil. Kč v případě pořízení rodinného domu. Další podmínkou pro poskytnutí dotace je, že žadatel v době podání žádosti nemá ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt. Dům kterého se dotace týkala musí po jeho dokončení sloužit k trvalému bydlení příjemce podpory. (MMR, 2005)

2.4.3 Státní fond rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení vznikl v roce 2000, vznikla tak další možnost financování v oblasti bydlení. Fond řídí vládou jmenovaný výbor vedený ministerstvem pro místní rozvoj. Státní fond rozvoje bydlení je samostatnou právnickou osobou. Majetek, s nímž Fond hospodář, je ve vlastnictví státu.

Státní fond rozvoje bydlení se zaměřuje na podporu výstavby nových bytů – zejména nájemních a na podporu oprav bytového fondu. Dále fond rozvoje bydlení poskytuje i úrokovou a úvěrovou podporu a garanční činnost. (www.sfrb.cz/legislativa)

Dotaci z fondu lze poskytnout obci která splní následující podmínky: Obec nesmí sdružit finanční prostředky na výstavbu s žádnou fyzickou nebo právnickou osobou s výjimkou jiné obce, pozemek výstavby musí být ve vlastnictví obce, stejně jako následně postavené byty, v případě spoluvlastnictví, obec které byla přiznána dotace musí vlastnit nejméně 51 %. Dále je nutné vydání územního nebo regulačního plánu, popřípadě urbanistické studie. Zhotovitel stavby musí být vybrán v souladu se zvláštním předpisem o zadávání veřejných zakázek. Pokud investiční náklady na provedení stavby přesáhnou 20 mil. Kč, musí mít zhotovitel zavedený systém řízení jakosti v souladu s českou státní normou. V případě bytového domu s více jak 10 byty, musí být nejméně 10 % bytů upravitelnými byty. Podmínky pro poskytnutí dotace se týkají i rozsahu podlahových ploch, 80 % bytů nesmí přesáhnout 60 m² a u podlahové plochy 20 % bytů nelze přesáhnout 80 %. Stavba bytů musí být dokončena do tří let ode dne uzavření smlouvy o poskytnutí dotace. (Nařízení vlády 146/2003 Sb)

Dotaci lze obci poskytnout do výše 550 000 Kč na jeden byt, nebo 630 000 Kč na jeden byt, jedná-li se o výstavbu bytu na území, kde je nutno současně vybudovat místní komunikace III. a IV. třídy včetně jejich součástí. (Nařízení vlády 146/2003 Sb)

Dotace je poskytnuta na základě písemné žádosti. Povinnou přílohou je regulační plán nebo urbanistická studie, prohlášení obce, že nemá ke dni podání žádosti o dotaci závazky po době splatnosti ve vztahu ke státnímu rozpočtu nebo státním fondům, zpráva o stavbě obsahující zejména celkové urbanistické a architektonické řešení stavby, počty, skladbu a velikosti bytů, územně technické podmínky pro přípravu území, včetně napojení na rozvodné a komunikační sítě a kanalizaci, rozsah a způsob zabezpečení přeložek sítí, napojení na dopravní infrastrukturu, celkové rozpočtové náklady stavby a způsob financování, výpis z katastru nemovitostí dokládající vlastnictví pozemku nebo budovy, kde má být výstavba prováděna.

(www.sfrb.cz/legislativa)

3 Hypotézy

Realizovaná rozsáhlá bytová výstavba v obci je pro její další rozvoj a život velmi důležitá a v její budoucnosti bude hrát podstatnou roli. V důsledku výstavby se obec vydala na cestu, která je určena významností, jakou tato výstavba bezesporu má. V důsledku výstavby se její rozvoj bude pravděpodobně ubírat novým směrem. Cílem práce je zhodnotit, jaký vliv výstavba na obec měla, zda se vývoj obce dal předpokládaným směrem, do jaké míry byla její realizace pro obec přínosem a zda se podařilo splnit všechny úkoly které si obec předsevzala.

Dalším cílem bude zjistit, jak výstavbu vnímají občané obce a zda jsou ve svých názorech jednotní. Zajímavé bude porovnat názory na výstavbu původních a nově přistěhovaných obyvatel. Na tyto otázky by mělo poskytnout odpověď dotazníkové šetření.

Vyjasnit problémy vzniklé při financování projektu a blíže analyzovat příjmy a výdaje rovněž patří mezi dílčí cíle práce, stejně jako určení problémových oblastí s návrhy řešení.

4 Materiál

Obec Dolní Třebonín se nachází v Jižních Čechách, ve výhodné poloze mezi městy Český Krumlov a České Budějovice. Obec se skládá z osmi částí – Čertyně, Dolní Třebonín, Dolní Svince, Horní Třebonín, Horní Svince, Prostřední Svince, Štěkře a Záluží o celkové katastrální výměře 2 065 ha.

Radu obce tvoří pět členů – starosta obce Pavel Ševčík, místostarosta František Hlásek a tři členové rady. Zastupitelstvo obce je tvořeno pěti členy Rady a dalšími deseti členy. Organizační struktura je dále tvořena Kontrolním výborem, Finančním výborem a Kulturní a sportovní komisí, vždy vykonávané dvěma členy.

Nadmořská výška obce je 574 metrů nad mořem a rozloha činí 2065 ha. Zeměpisná délka je 14° 24' 42", zeměpisná šířka je 48° 51' 19".

Obr. 1: Znak obce Dolní Třebonín

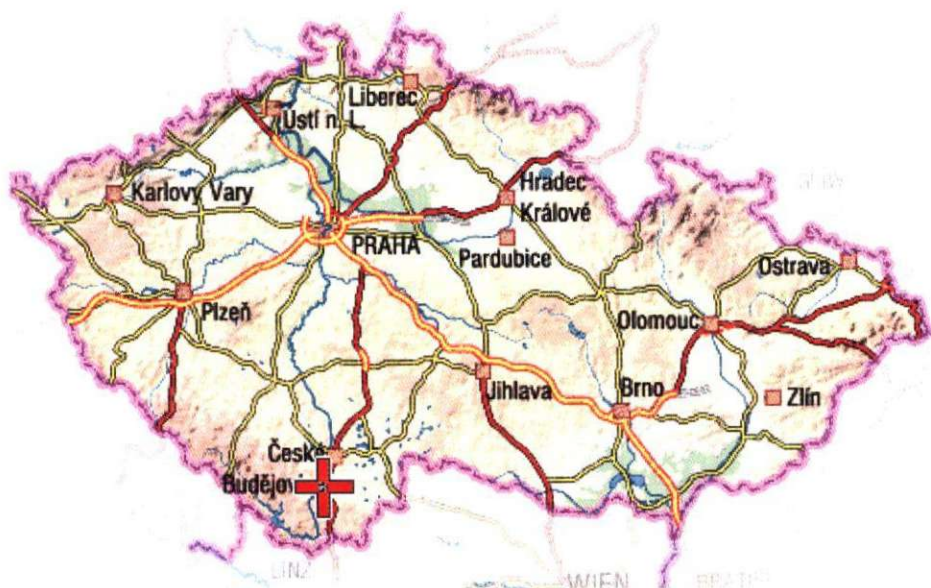


Zdroj: <http://www.dolnitrebonin.cz/>

V blízkosti obce začíná východní území Chráněné krajinné oblasti Blanský les a také tři navržené přírodní rezervace: Chabičovické stráně, Rohanova stráně a Čertova stráně u Čertyně se zachovalými přirozenými smíšenými porosty. V obci Štěkře se nachází významná kulturní památka, tvrz z 12. století. V současné době je ve velmi špatném stavu, ale její současný majitel pan Kalkuš začíná s její opravou. Obec Čertyně byla

vyhlášena pro svou jedinečnost a zachovalost původní zástavby památkovou vesnicí. V blízkosti obce Dolní Svínice se nachází bývalý rybník Počátek, který v roce 1640 vybudoval Jakub Krčín jako své první vodní dílo. Po protržení hráze již nedošlo k jeho obnově. Jeho rozloha byla 7 ha.

Obr. 2: Poloha obce Dolní Třebonín na mapě České republiky.



Zdroj: www.mapy.cz

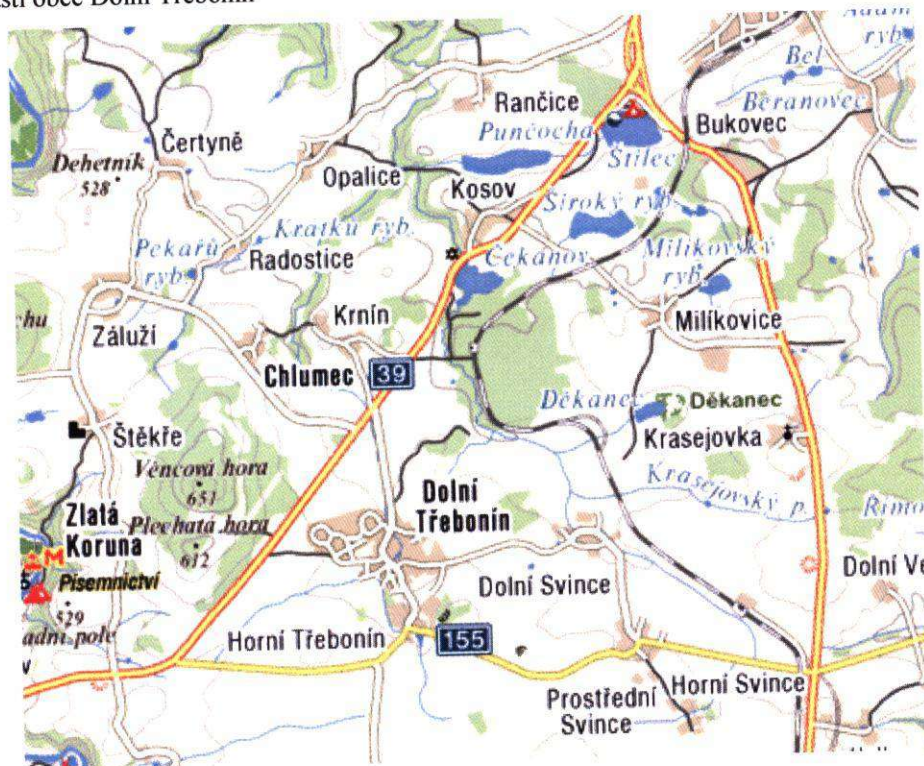
Název obce vznikl pravděpodobně připojením přípony -in z Třeboně. Název znamenal Třeboňův dvůr. Počátky historie vesnice sahají do roku 1375. Horní a Dolní Třebonín začali lidé rozlišovat od roku 1400. O čtyřicet let později obec nosila jméno Trzebonyn Minus. Obyvatelé věří, že vesnice má bohatou historii, které se chce vedení obce dopátrat s pomocí oblastního archivu.

Obr 3: Strategická poloha obce



Zdroj: www.mapy.cz

Obr 4: Části obce Dolní Třebonín



Zdroj: www.mapy.cz

Z pozdější historie je patrné, že od roku 1908 si mohli lidé půjčovat knihy v místní lidové knihovně o dvacet jedna let později byla založena hasičská matrika a krátce nato byla postavena i hasičská zbrojnice.

V roce 1931 byl zanesen první zápis do kroniky obce. Elektřina byla do obce zavedena v roce 1946, o tři roky později hasiči naplnili vodou novou hasičskou nádrž na návsi. Školu měli obyvatelé k dispozici od roku 1964, ke které přistavili v roce 1979 ještě mateřskou školku.

Historie obce ale sahá pravděpodobně mnohem dále. Na území obce se nacházejí pozůstatky keltského osídlení. Mezi cenné archeologické nálezy patří části hliněných nádob a korálky. Lze proto předpokládat, že území bylo osídleno již v době kamenné.

5 Metody

Cílem diplomové práce je analyzovat situaci v obci a určit, jak se bytová výstavba podílí na rozvoji obce a jak ji ovlivňuje. Při sestavování koncepce práce byly stanoveny body, podle kterých jsem postupovala:

- **Zákon č. 50/1976 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- **Materiály Obecního úřadu** – tento materiál byl důležitým kritériem pro vytvoření si reálného obrazu obce a jejího směřování, stejně jako důležitých informací týkajících se bytové výstavby.
- **Subjektivní hodnocení na základě terénního průzkumu** – v obci jsem provedla terénní průzkum s cílem zjistit současný stav v obci, získání přehledu o stavu obce, získání důležitých informací a hledání inspirace pro návrhy pro dané území. Smyslem bylo i setkávání s místními lidmi s cílem zjistit názory a návrhy týkající se obce.
- **Hodnocení cílů** – při posuzování vývoje obce jsem se zaměřila na posuzování cílů, které si obec stanovila, a jak se doposud podařilo či nepodařilo tyto úkoly splnit.
- **Dotazníkové šetření** – cílem dotazníkového šetření bylo zjištění názorů na současný stav obce a získání informací od občanů týkající se jejich představy budoucího vývoje obce.
- **Návrhy** – v důsledku provedení dotazníkového šetření a získání informací o území jsem stanovila určitá doporučení týkající se vývoje obce.

6 Bytová výstavba v obci a její vliv na rozvoj obce

Zastupitelstvo obce mělo vážný důvod zamýšlet se nad budoucím vývojem obce. Bylo nutné podniknout kroky, které podpoří ekonomickou stabilitu obce a vyvede ji z kategorie malých vesnic se stále se snižujícím počtem obyvatel. Uskutečnit bytovou výstavbu bylo jedno z řešení. Na počátku tohoto projektu nebylo možné s jistotou říci, jak bytová výstavba dopadne, zda přinese očekávaný přínos a zda o postavené domy bude patřičný zájem. Zkušenosti a poznatky z podobných výstaveb v okolí nebylo možno čerpat, protože takto rozsáhlá bytová výstavba proběhla v Dolním Třeboníně vůbec jako první v kraji.

6.1 Analýza stavu obce před výstavbou

Obec Dolní Třebonín se v minulosti od ostatních obcí příliš nelišila. Reprezentovala obrázek vesnice, který je pro obec se šesti sty obyvateli typický. Občané měli k dispozici školu, obchod, poštu, pohostinství a služby místních podnikatelů. Protože počet obyvatel nebyl příliš vysoký a zároveň existovala možnost, že by se toto číslo v budoucnu ještě snižovalo vlivem nepříznivého demografického složení, nebylo možné o investici například do víceúčelového objektu příliš reálně uvažovat. Pokud by se v takovém případě překlenula problematika s financováním, nastal by problém s nedostatečnou vytížeností takovýchto objektů ať již s přihlédnutím k současnosti nebo k výhledu do budoucna. Avšak vyhlídka obce nebyla pesimistická nejen s ohledem na nedostatečný rozvoj do budoucna. Obci hrozilo uzavření školy v důsledku jejího nedostatečného využívání, podobně bylo ohroženo fungování pošty, dopravní infrastruktury a dalších důležitých služeb nutných pro život v obci. Tento důsledek by znamenal pro obec výraznou hrozbu nejen co se týče jejího budoucího rozvoje, ale života v ní vůbec.

Obr. 1: Obec před bytovou výstavbou



Zdroj: Fotodokumentace Obecního úřadu

6.1.1 Obyvatelstvo obce

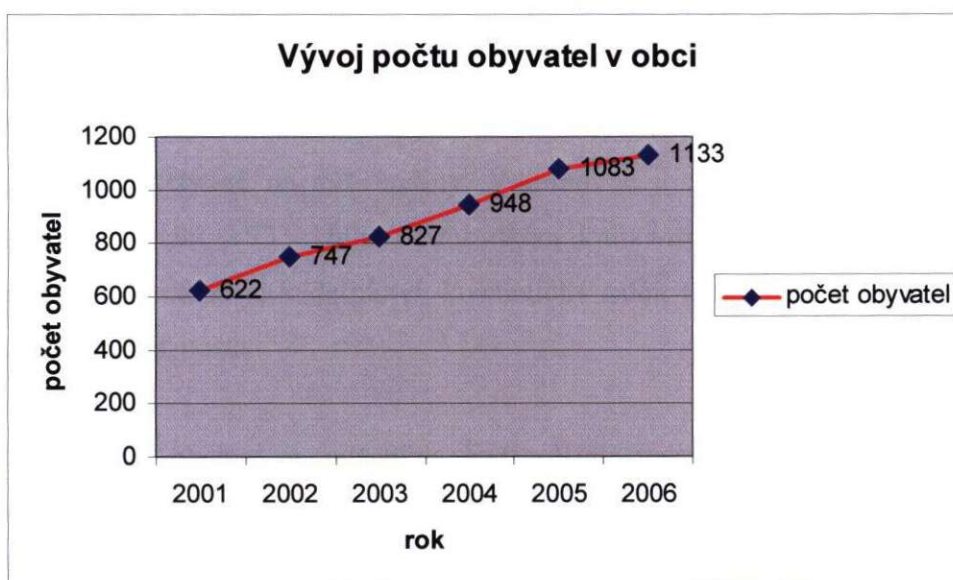
Průměrné věkové složení obyvatel v obci Dolní Třebonín se v roce 2000 pohybovalo okolo 52 roků. Před započítáním bytové výstavby evidovala obec 622 obyvatel.

V roce 2000 navštěvovalo Základní školu v obci 35 dětí, 28 dětí navštěvovalo školku. Tento počet dětí zajišťoval provoz školy a školky jen na hranici limitu, který je dán Školským úřadem Český Krumlov. Cílem obce by mělo být především díky nové výstavbě přivést do obce nové lidi, nejen jako zdroj potenciálních příjmů v podobě například daňových příjmů, ale i jako zdroj lidského potenciálu, oživit dění v obci a vytvořit tak atraktivnější a živější prostředí. Bytová výstavba se týkala zejména realizace tzv. sociálních bytů a startovacích bytů pro mladé rodiny s dětmi, u kterých je

předpoklad, že převážná z nich bude navštěvovat Základní a Mateřskou školu v Třeboníně.

Atraktivnost polohy obce, založena na strategické poloze v těsné blízkosti komunikace spojující města Český Krumlov a České Budějovice, je možné využít k dalšímu rozvoji obce v oblasti dalšího rozvoje obytné, průmyslové, obchodní nebo zábavní zóny. Předpoklad nárůstu obyvatel v důsledku realizace bytové výstavby se pohyboval okolo cca 700 lidí.

Obr. 1: Vývoj počtu obyvatel v obci



Zdroj: www.csu.cz

Graf uvádí nárůst obyvatel v obci – na počátku výstavby zde bydlelo 622 lidí. Na konci bytové výstavby, po nastěhování nových obyvatel byl celkový stav obyvatel 1133, tedy o 511 obyvatel více. Původní prognózy obce naznačovaly nárůst obyvatel o 700. Tento rozdíl mezi očekávaným a skutečným přírůstkem je zapříčiněn skutečností, že jeden bytový dům není rozdělen pro čtyři rodiny, ale jen pro dvě. Napsání dvou bytových jednotek na jednu rodinu však nebylo možné. Proto se v praxi stávalo to, že jedna BJ v jednom BD byla připsána jedné rodině, druhá BJ v témže domě byla připsána například na prarodiče či příbuzné rodiny. Ve skutečnosti obě BJ obývá jedna rodina.

6.1.2 Občanské vybavení a služby v obci

V obci Dolní Třebonín se nachází Základní a Mateřská škola. Základní škola je organizována jako málotřídní s 1. – 4. ročníkem působících ve dvou třídách. Mateřská škola je organizována jako jednotřídní s dětmi od tří do šesti let. MŠ a ZŠ navštěvují pouze děti ze spádového obvodu obce Dolní Třebonín. Vzhledem k rozsáhlé bytové výstavbě nemohla ZŠ a MŠ z nedostatečných kapacitních důvodů vyhovět všem žádostem o přijetí. Lze předpokládat neustálé rozrůstání zájemců o MŠ i ZŠ, proto Obecní úřad Dolní Třebonín zvažuje výstavbu nového školního areálu, který by splňoval všechny nároky.

Mezi další služby v obci provozované v budově Obecního úřadu patří praxe obvodní lékařky MUDr. Jany Novotné, praktikované 1x týdně, Obecní knihovna, která je otevřena jedenkrát týdně na dvě hodiny. V knihovně je registrovaných 89 čtenářů, kterým je k dispozici 3 733 knih. Nedostatkem knihovny je absence internetu pro veřejnost. Další službou je kadeřnictví, kosmetický salón a masáže – provozované 1x týdně a samozřejmě pošta.

Dále v obci působí obchod se smíšeným zbožím Rytíř, pohostinství Shagi, pohostinství Pohoda, Stanice technické kontroly KOMAT s r. o., truhlářství s několika samostatnými truhláři a soukromý zemědělec Jaroslav Drška, ZD Třebonín.

V obci Záluží je k dispozici občanům Veřejná knihovna a Dům s pečovatelskou službou, kde jsou ubytovaní nejen staří lidé, ale například i sociálně slabé rodiny. V obci Štětkře působí pension Diana s kapacitou 30 lůžek. V Čertyni v sezónním provozu nabízí služby pohostinství U Badyho, Prostřední Svince disponuje Veřejnou knihovnou a pensionem Kraus.

Dopravu pro obyvatele zajišťuje ČSAD České Budějovice, a. s., dopravní závod Český Krumlov a dopravní závod Kaplice. Linky jsou v provozu ve směrech České Budějovice – Český Krumlov, kdy šest spojů zajíždí do obce a ostatní zastávky jsou na

hlavní silnici – vzdálené asi 1 km od obce. Vlak je k dispozici na zastávce Čekanov – vzdálené asi 3 km.

6.2 Bytová výstavba

Hlavním cílem plánované bytové výstavby bylo vytvořit podmínky k trvalému bydlení pro co největší počet obyvatel tak, aby se v místě udržely důležité služby nezbytné pro její fungování a byly zabezpečeny potřeby obyvatel. Odhad nárůstu obyvatel po plánované výstavbě činil téměř sedm set obyvatel. To znamená i nárůst daňových příjmů téměř o 2 500 000,- Kč ročně. Této částce odpovídala polovina ročního rozpočtu obce v roce 1999.

Věkové složení obyvatel v obci Dolní Třebonín se v roce 2000 pohybovalo okolo 52 roků. Mezi zájemci o budoucí byty byly hlavně mladé rodiny s dětmi. Tento fakt by nejen snížil věkové složení obyvatel, což je vždy žádaný aspekt hlavně ve venkovských oblastech. Bytová výstavba by zajistila do budoucna v průměru sto dětí, u kterých je předpoklad, že převážná část z nich bude navštěvovat základní školu předškolní zařízení v Dolním Třeboníně. To by nejen udrželo stávající zařízení v provozu, ale podpořilo i myšlenku vybudování nové školy zahrnující i sportovní zařízení a společenský sál.

Z výsledků předběžného průzkumu došlo zastupitelstvo obce k závěru, že pokud bude výstavba bytů realizována, nebude mít obec problém s neobsazením těchto kapacit, ale naopak, pro velký zájem bude muset velkou část zájemců odmítnout. Převážná část zájemců o byty v Dolním Třeboníně je z Českých Budějovic vzdálených 15 km, Českého Krumlova, který je vzdálen 9 km a z 22 km vzdáleného města Kaplice. Právě blízkost těchto měst zvyšuje atraktivitu Dolního Třebonína jako možnosti bydlet ve zdravém a klidném prostředí a zároveň v blízkosti větších měst. Obec je na strategickém místě i z pohledu komunikačního napojení na budoucí dálnici Praha – Dolní Dvořiště.

Dálnice bude budována v blízkosti obce na kterou bude napojena komunikace I. třídy, která prochází Dolním Třebonínem.

Obr. 2: Výstavba bytových domů



Zdroj: Fotodokumentace Obecního úřadu

6.2.1 Zdůvodnění nezbytnosti stavby

Jedním z důvodů pro realizaci výstavby byla bezpochyby výhodná poloha obce mezi městy Český Krumlov a České Budějovice. Český Krumlov je vzdálen od obce 9 km, vzdálenost do Českých Budějovic je 15 km. Obě města jsou místem kde vykonává své zaměstnání většina původních i nových obyvatel. Z hlediska blízkosti měst není

každodenní dojíždění pro mnohé větším problémem. Toto byly však pouze teoretické dohady podporující realizaci výstavby. Rada obce pro spuštění výstavby potřebovala konkrétnější důvody. Z tohoto důvodu započala s průzkumem, jehož cílem bylo určení jaká je míra zájmu o budoucí byty a jaké skutečnosti tento zájem podmiňují. Průzkum trvající přibližně rok přinesl očekávané výsledky a více než potvrdil velký zájem o byty v této lokalitě. Z výsledků vyplynul mimo jiné i fakt, že lidé měly zájem o byty jak do osobního vlastnictví, tak i o pronájem bytů.

Právě se zvýšením počtu obyvatel se zvýší daňové příjmy, dojde ke zvýšení příjmů za stočné a vodné, což bude mít za následek zvýšení ekonomické stability obce. Další část finančních prostředků získá obec z nájemného z nově vybudovaných bytů (rozdíl mezi splátkou hypotečního úvěru a vybraným nájemným).

Vedle ekonomického přínosu výstavby pro obec dojde bezesporu i k významné změně ve složení struktury obyvatel obce. Mezi novými zájemci o bydlení je také poměrně velké procento se středoškolským a vysokoškolským vzděláním a podnikatelé, naproti tomu většina původních obyvatel byla zemědělského zaměření. Toto nové rozmanitější složení obyvatel může pozitivně ovlivnit dění v obci, oživit život obce, protože hlavně obyvatelstvo by mělo být tím kdo dává nové podněty jakým směrem se obec může vydat a jaký bude její další vývoj.

Při vyhodnocování nezbytnosti plánované výstavby bylo nutné předem určit efektivnost zamýšlené investice. Jako kladná hodnocení pro výstavbu nových bytových jednotek bylo určeno:

- Novostavba bytových jednotek je navržena a bude provedena dle posledních poznatků z hlediska potřeb nové generace a požadavků Evropské unie.
- Bytové jednotky budou plně vybaveny rozvody pro počítačovou techniku.
- Bytové jednotky budou plně v souladu s platnými požadavky a předpisy ČSN.
- Bytové jednotky budou vyhovovat technickým požadavkům, hygienickým předpisům, požadavkům na požární bezpečnost, osvětlení, atd.
- Veškeré bytové jednotky v přízemí budou bezbariérové.

- Z ekonomického hlediska budou minimalizovány náklady na provoz objektu, předpokládá se minimalizace i v provozních nákladech.
- Zaměstnanost bude na stále stejné úrovni, plně se počítá s rozšířením výuky v zájmových oblastech občanů obce a s rozšířením služeb.
- Výstavba nových bytových jednotek plynně naváže na stávající venkovskou zástavbu.
- Nová výstavba vyvolá potřebnou důvěryhodnost pro postupné utváření nové čtvrti obce a jejího centra.

Jako negativní hodnocení pro výstavbu je nutné rozdělení výstavby do tří etap z hlediska ekonomických požadavků na novostavbu. S ohledem na rozpočet obce se rozdělení výstavby do tří etap jevílo jako neoptimálnější.

6.2.2 Základní údaje o výstavbě

Změnou územního plánu v obci Dolní Třebonín – místní část Nad Ohrady, vznikl dostatek nových ploch pro záměr obce na vybudování skupinové výstavby úsporných rodinných domů. Toto území se nachází na části p. č. 950/1 katastrálního území Dolní Třebonín, okres Český Krumlov o výměře 8,3 ha v návaznosti na stávající zástavbu mezi obecní ČOV a výstavbou rodinných domů v části Jívy. Tato oblast se původně skládala z několika protáhlých pozemků původních vlastníků. Takto vymezené staveniště vychází ze změny Územního plánu č. 3 s ohledem na nejefektivnější rozvoj obce směrem severním k příjezdovým komunikacím a možnosti napojení na infrastrukturu.

Výstavba bylo prováděna klasickou zděnou technologií s dřevěným krovem a taškovou krytinou, bytové objekty jsou navrženy se sedlovými a valbovými střechami. Objekty jsou osazeny do mírně svažitého pozemku. Půdorysné uspořádání bytové výstavby je děleno do čtyřech kruhových částí. Kruhový tvar byl zvolen z mnoha jiných návrhů

proto, že kruhový tvar připomíná venkovskou náves, což se v tomto konkrétním místě výstavby jeví jako velmi vhodné. V každém kruhu je vždy na vrcholu kružnice vjezd vedoucí do vnitrobloku s „náměstím“ odkud jsou domy přístupné. Všechny domy jsou odsazené cca 5 m od hrany pozemku. Orientace domů je štítovými stěnami kolmo k hlavní komunikaci. Přístup do obytné zóny je možný stávajícími odbočkami z vedlejších komunikací a zároveň propojením na stávající komunikaci od již započaté výstavby.

Během výstavby bylo nutné udělat čtyři změny územního plánu z důvodu neustálého zvětšování území pro výstavbu a dále došlo i k vymezení zóny pro podnikání.

Všechny etapy projektoval ATELIER LT, s r. o., zastoupený Ing. arch. Ladislavem Nováčkem. Výstavba byla realizována firmou Českobudějovické pozemní stavby, s r. o. Provozovatelem jednotlivých bytových jednotek budou jednotliví nájemci bytů podle smluv uzavřených mezi Obcí Dolní Třebonín, Bytovým družstvem Dolní Třebonín a nájemcem minimálně na 20 let od okamžiku uzavření 1. nájemní smlouvy.

6.2.3 Náklady výstavby

Bytová výstavba v Dolním Třeboníně probíhala ve třech etapách:

I. etapa

V první etapě bytové výstavby bylo postaveno 20 bytových domů, kdy každý dům zahrnuje čtyři bytové jednotky. Celkem se tedy jedná o 80 bytových jednotek. Zahájení I. etapy bytové výstavby bylo v červnu 2001, její dokončení proběhlo v srpnu 2002.

II. etapa

Druhá etapa výstavby byla rozčleněna do dvou fází. V první fázi proběhla výstavba 13 bytových domů o čtyřech bytových jednotkách a dvou samostatných rodinných domů. Tato fáze výstavby začala v červnu 2002 a skončila v červenci 2003. Druhá fáze deseti samostatných rodinných domů započala v listopadu 2002 a byla ukončena v září 2003. V souhrnu za druhou etapu výstavby to znamená celkem 64 bytových jednotek.

III. etapa

Třetí etapa výstavby zahrnuje 21 bytových domů o 4 bytových jednotkách, 14 rodinných domů o 1 bytové jednotce a 10 řadových domů o jedné bytové jednotce. Celkem bylo v této etapě postaveno 108 bytových jednotek. Zahájení stavebních prací bylo v srpnu 2003 a dokončení realizace výstavby se uskutečnilo v červenci roku 2004.

Všechny tři etapy jsou samozřejmě vzájemně propojeny a plynule na sebe navazují. Následující odstavce popisují jednotlivé etapy z hlediska nákladů na výstavbu a jejich financování. Podrobné údaje o stavbě jsou uvedeny v Příloze č. 1.

Tabulka č. 1: Srovnání nákladů jednotlivých etap

Nákladová položka	I. ETAPA	II. ETAPA		III. ETAPA
		I. FÁZE	II. FÁZE	
Přípravná fáze	10 400 000,-	7 000 000,-	2 000 000,-	12 602 000,-
Stavební část	64 500 000,-	48 695 000,-	13 375 000,-	112 800 000,-
Technická vybavenost	11 500 000,-	5 065 000,-	2 425 000,-	20 720 000,-
Rezerva	----	----	----	518 000,-
celkem	86 400 000,-	60 760 000,-	17 800 000,-	146 640 000,-
Celkem za všechny etapy		311 600 000,- Kč		

Z částek uvedených v tabulce jednoznačně vyplývá, že jde o tak náročné financování, které by obec velikosti Dolního Třebonína s 658 obyvateli vůbec nemohla realizovat. Výstavba proběhla díky dotacím ze Státního fondu rozvoje bydlení a Ministerstva pro místní rozvoj. Otázka financování je obsažena v následující kapitole.

6.2.4 Financování výstavby

Jak již v předchozí kapitole bylo naznačeno, financování bytové výstavby probíhalo ze tří zdrojů :

- státní dotace – 32 % nákladů,
- hypoteční úvěr – 44 % nákladů,
- vklad člena bytového družstva – 24 % nákladů.

Před podáním žádosti o dotace musela obec zajistit následující doklady:

- doklad o schválení územního plánu nebo regulačního plánu, a protože v tomto případě šlo o novou výstavbu, byl nutný i doklad o projednání urbanistické studie,
- prohlášení obce, že ke dni podání žádosti o podporu nemá závazky po době splatnosti ve vztahu ke státnímu rozpočtu a státním fondům,
- zprávu o stavbě obsahující celkové urbanistické a architektonické řešení stavby, počet a velikost bytů, územně technické podmínky pro přípravu území, včetně napojení na rozvodné a komunikační sítě a kanalizaci,
- zprávu o celkových rozpočtových nákladech a způsob financování,
- ukončené výběrové řízení na stavební práce s požadavkem, že pokud půjde o částku výstavby přesahující 30 000 000,- Kč, musí být vyhlášena veřejná obchodní soutěž.

Na základě těchto požadavků MMR ČR rozhodlo dotaci obci přidělit. Věcně však všechny povinnosti týkající se dotací ještě nebyly u konce. Do doby šesti měsíců od kolaudace akce obec má povinnost požádat příslušné ministerstvo o tzv. konečné vyhodnocení akce. To znamená, že obec musí poskytnout k posouzení všechny bankovní výpisy, doklady o splácení úvěrů a faktury týkající se investiční akce. Na jejich základě MMR ČR vyhodnotí zda bylo finančních prostředků z dotace použito v souladu s požadavky na čerpání dotace. Pokud toto konečné vyhodnocení akce je ze strany ministerstva bez výhrad, finanční prostředky obci už nemohou být odebrány. V opačném případě hrozí vrácení dotace, nebo její části, popřípadě pokuta. Právě

sankce ve formě pokuty se týkala i obce Dolní Třebonín. O této problematice blíže pojednává kapitola 6.2.5 Kladné a záporné důsledky finanční investice.

Zmiňovanou druhou kapitolou financování tvoří hypoteční úvěr. Tento úvěr byl celkem ve výši 138 120 000,- Kč. Úvěr splácí obec z prostředků které jsou vybrány formou nájemného od jednotlivých nájemců bytových domů. Měsíční splátka úvěru sahá do výše 900 000,- Kč. Suma vybraná na měsíčním nájemném je výši 1 000 000,- Kč. Z těchto částek vyplývá, že i přes vysokou zadluženost, obec nejen že vybere z nájemného částku na pokrytí tohoto úvěru, ale ještě část této částky pramení do rozpočtu obce jako její příjem. Tento úvěr je poskytnut na dobu 20 let, po dobu 20 let jsou tyto domy zároveň blokovány pro prodej. V současné době zbývá z první a druhé etapy splácet ještě po dobu 15 let, třetí etapa ještě o tři roky déle. Domy z první a druhé etapy výstavby budou po splacení úvěru v majetku jejich obyvatel, domy vystavěné ve třetí etapě budou i nadále ve vlastnictví obce a bude tak zaručovat stálý příjem pro obec.

Třetím zdrojem financování výstavby byl vklad Bytového družstva. Jak již bylo zmíněno, tento zdroj financí pramení pouze do první a druhé etapy výstavby, kde se jedná o domy které přejdou do vlastnictví jednotlivých obyvatel. Členy bytového družstva jsou jednotliví zájemci o byty ve vystavěných domech.

Financování I. etapy výstavby:

- základní vklad členů 225 000,- Kč * 80 BJ	18 000 000,- Kč
- dotace z Fondu rozvoje bydlení ČR 400 000,- Kč * 80 BJ	32 000 000,- Kč
- hypoteční úvěr bankovního ústavu na dobu 20 let	36 400 000,- Kč
Celkem	86 400 000,- Kč

Financování II. etapy výstavby:

PRVNÍ FÁZE – 52 RO A 2 RD

Na základě smlouvy o sdružení mezi Obcí Dolní Třebonín a Bytovým družstvem Dolní Třebonín byly sdruženy finanční prostředky:

- základní vklad členů	
- bytový dům – jedna BJ – 225 000,- Kč * 52	11 700 000,- Kč
- rodinný dům – jedna BJ – 650 000,- Kč * 2	1 300 000,- Kč
- dotace z Fondu rozvoje bydlení	
- bytový dům – 320 000,- Kč * 52	16 640 000,- Kč
- dotace z MMR ČR	
- rodinný dům – 320 000,- Kč * 2	640 000,- Kč
- dotace na infrastrukturu	4 320 000,- Kč
- hypoteční úvěr bankovního ústavu na dobu 20 let	26 160 000,- Kč
Celkem	60 760 000,- Kč

DRUHÁ FÁZE – 10 RODINNÝCH DOMŮ

Ze smlouvy o sdružení mezi Obcí Dolní Třebonín a Bytovým družstvem Dolní Třebonín byly sdruženy tyto finanční prostředky:

- základní vklad členů - 650 000,- Kč * 10	6 500 000,- Kč
- dotace z MMR ČR - 400 000,- Kč * 10	4 000 000,- Kč
- hypoteční úvěr bankovního ústavu na dobu 20 let	7 300 000,- Kč
Celkem	17 800 000,- Kč

Financování III. etapy výstavby:

Pro financování poslední etapy výstavby bylo použito finančních prostředků ze státní dotace a z hypotečního úvěru. Vklad bytového družstva zde již nefiguroval, protože třetí výstavba se opírala pouze o výstavbu nájemních bytů, tedy bytů, které zůstanou ve vlastnictví obce i po splacení hypotečního úvěru. Financování probíhalo následovně:

- 1 BJ v BD – 245 000,- Kč * 84	20 580 000,- Kč
- BJ v samostatném RD – 650 000,- Kč * 14	9 100 000,- Kč
- BJ v řadovém domě – 550 000,- Kč * 10	5 500 000,- Kč
- dotace z FRB ČR – 400 000,- Kč * 84	33 600 000,- Kč
- dotace z MMR ČR na infrastrukturu – 80 000,- Kč * 24	1 920 000,- Kč
- dotace z MMR ČR na výstavbu – 320 000,- Kč * 24	7 680 000,- Kč
- hypoteční úvěr na dobu 20 let	68 260 000,- Kč
Celkem	146 640 000,- Kč

6.2.5 Kladné a záporné důsledky finanční investice

Bytová výstavba pro obec znamenala a znamená velice důležitý aspekt týkající všech jejích obyvatel. Rozhodnutím realizovat takto vysokou investici znamenalo uvědomit si nejen pozitiva, ale i negativa a rizika s investicí spjatá. Z tabulek financování uvedených v předešlé kapitole vyplývá, že státní dotace pokrývaly velkou část nákladů výstavby – 32 % všech nákladů nutných pro realizaci stavby. Bez této finanční pomoci, by realizace záměru obce byla mnohem těžší, ne-li nerealizovaná.

V kapitole 6.2.4 Financování výstavby jsou popsány povinnosti obce při čerpání státních dotací. V tomto textu je posledním jmenovaným bodem uvedena povinnost, že musí být ukončené výběrové řízení na stavební práce se zvláštním požadavkem, že pokud půjde o částku výstavby přesahující 30 000 000,- Kč, musí být vyhlášena veřejná obchodní soutěž. Právě tento bod byl při konečném vyhodnocování akce ze strany státu shledán jako nesplněný, ačkoli Obec Dolní Třebonín jako investor, neshledávala své chování jako pochybení.

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže obdržel podnět, jehož obsahem byla žádost o prošetření postupu obce Dolní Třebonín při zadání veřejných zakázek na výstavbu obytných domů v obci z hlediska dodržení zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Na základě uvedeného podnětu si orgán dohledu vyžádal dopisem od obce Dolní Třebonín dokumentaci o zadání veřejných zakázek spojených s výstavbou obytného areálu v lokalitě NAD OHRADY v Dolním Třeboníně. Při posuzování předložené dokumentace získal orgán dohledu pochybnosti o tom, zda úkony zadavatele při zadávání předmětné veřejné zakázky byly učiněny v souladu se zákonem, a to zejména zda nedošlo k rozdělení předmětu veřejné zakázky. Později zahájil orgán dohledu z vlastního podnětu správní řízení ve věci přezkoumání úkonů zadavatele. Po dlouhém správním řízení orgán dohledu rozhodl, že zadavatel obec Dolní Třebonín zadal odděleně výzvy o veřejnou zakázku více zájemcům k podání nabídky veřejné zakázky výstavby 80 bytových jednotek, ačkoli

spolu věcně a časově souvisely a podle výše peněžitého závazku zadavatele měly být zadány formou obchodní veřejné soutěže.

Dále zadavatel pochybil tak, že se dopustil závažného porušení tím, že připustil změnu ve smlouvě o dílo oproti podmínkám, které stanovil v návrhu smlouvy, jenž byl součástí zadání příslušných veřejných zakázek. Vedení obce tak akceptovalo připomínky uchazeče a pozměnil v jednotlivých případech ustanovení uzavírané smlouvy o dílo v souladu s požadavky uchazeče ČB pozemní stavby, ačkoli se jednalo o změny ve prospěch vybraného uchazeče, čímž došlo v rozporu se zákonem k jeho zvýhodnění. Závažnost porušení zákona spočívá v tom, že i když zadavatel stanovil dopředu podmínky ze kterých mají uchazeči při koncipování svých nabídek vycházet, uchazeč ČB pozemní stavby si je přizpůsobil podle své potřeby. Všichni ostatní uchazeči přitom dodrželi zadavatelem stanovené podmínky a parametry své nabídky formulovali s ohledem na pevně daná kritéria zadání.

Na základě těchto pochybení orgán dohledu volil takovou výši sankce, u níž předpokládá, že neohrozí chod, resp. nenaruší plnění úkolů, které má zadavatel ze zákona plnit a přitom bude adekvátní při takovém porušení zákona. Výše pokuty činila 5,45 % rozpočtu obce před zahájením bytové výstavby – tedy 300 000,- Kč.

6.2.6 Urbanistické a architektonické řešení stavby

Z urbanistického hlediska se jedná o zástavbu situovanou do již započatého řešení stávající zástavby rodinných domů. Území, na němž se nová bytová výstavba uskutečnila má čistě obytnou funkci. Na toto území pozvolně přechází zóna s vizí realizovat zde v horizontu příštích pěti let adekvátní průmyslovou zónu. V této oblasti vyvstává problém. Půdy, kde by nová obchodní a průmyslová zóna měla být koncipována jsou ve vlastnictví majitelů – jednotlivých obyvatel obce. Dialog mezi obcí a těmito majiteli je do značné míry složitý. Představa o výši výkupní ceny pozemků se mezi těmito dvěma stranami rozchází do té míry, že jednání o výkupu je pozastaveno.

Důvodů nejednotných představ o hodnotě těchto pozemků je několik. Strana vlastníků pozemků požaduje za odkoupení pozemků vyšší částku než jaká je nabízena ze strany obce. Určitá neochota prodat své pozemky vyplývá z několika skutečností. Výkup půdy pro první etapu bytové výstavby byl doprovázen některými nesouhlasy ze strany majitelů půdy, což lze předpokládat za očekávaný jev. Při druhém jednání o vykoupení okolních pozemků obklopující zástavbu pro účel vystavění obchodní zóny nastaly problémy mnohem větší. Důvodem je skutečnost, jak občané vnímají rozdílnost výše výkupní a prodejní ceny zmiňované půdy. Toto srovnání cen měli občané k dispozici samozřejmě až po uskutečnění prvotního prodeje půdy. Proto také tento problém s neochotou prodat půdu bojují zastupitelé obce právě až nyní. Právě toto srovnání, pro mnohé občany diametrálně rozdílných cen za tutéž půdu, je důvodem požadování takové částky za půdu, která je pro Obecní úřad nemyslitelná.

Při prvotním vykupování pozemků pro výstavbu obytných domů bylo postupováno následovně - ze strany obce bylo nabízeno 50,- Kč za m². Protože šlo výkup půdy od většího počtu vlastníků s různými představami o výkupní ceně půdy, nebylo překvapujícím zjištěním, že toto jednání o prodeji půdy nebylo jednáním posledním. Zatímco někteří majitelé půdy souhlasili z navrhovanými 50,- Kč za m², jiní majitelé navrhovali ceny mnohem vyšší. Stanovit cenu pro výkup pro každého vlastníka diferenciovaně – podle jeho požadavků na výši kupní ceny, nebylo samozřejmě možné. Různé ceny za stejně bonitovanou půdu by znamenalo nespokojenost a rozepře mezi obyvateli. Problémy vytvořené v samém počátku výstavby by pro její realizaci a průběh znamenaly komplikace a výstavba by byla spjata s negativními pocity určité skupiny obyvatel už od jejího počátku. To by samozřejmě ztěžovalo budoucí dialog mezi obyvateli obce a Obecním úřadem a jakékoli vyjednávání by bylo ještě více problematické. Zároveň také požadavky některých vlastníků půdy na vyšší výkupní cenu vyvolalo „stádový efekt“, který měl za následek neustálé zvyšování požadavků na zvyšování ceny od stále více obyvatel. Aby byl tento efekt potlačen a zastaven, na jednání zastupitelstva, za přítomnosti majitelů půdy byly vzneseny důvody navrhované výše ceny půdy, se kterou nakonec všichni majitelé souhlasili. Cena se ukotvila ve výši 80,- za m². Tato výše se jevila jako optimální pro obě strany.

Výše uvedeným způsobem probíhal výkup pozemků před výstavbou. Druhým důvodem určité neochoty vlastníků půdy určit si adekvátní cenu přijatelnou pro obě strany byla skutečnost vnímání rozdílnosti cen při vykupování těchto pozemků od vlastníků a jejich následné prodávání novým majitelům. Obec prodávala pozemky novým majitelům za 350,- Kč za m². Právě navýšení ceny pozemků o téměř pětinasobek byl pro mnohé obyvatele tím důvodem neochoty prodat své pozemky na plánovanou obchodní a průmyslovou zónu za stejných podmínek – tedy 80,- Kč za m²

6.2.7 Vliv stavby na okolí

Při posuzování vlivu stavby na okolí nelze vycházet pouze z hlediska přínosů této stavby pro obec. Bylo nutné vymezit i vlivy stavby, které mají spíše negativní podtext. Obec Dolní Třebonín jako investor musela posoudit vliv stavby na životní prostředí a vliv na okolní prostředí během výstavby.

Ačkoli stavba bytových jednotek svým rozsahem nespádala pod povinné hodnocení dle vyhlášky č. 244/1992 Sb. O posuzování vlivů staveb na životní prostředí, přesto svým charakterem a provozem vykazovala určité vlivy na životní prostředí. Tento vliv lze rozdělit na vliv stavby během realizace projektu a na vliv stavby na okolí během jejího finálního užívání.

Při realizaci stavby měla vliv na okolí zvýšenou prašností a zvýšeným hlukem. Hlavními zdroji hluku a prašnosti byl zejména pohyb nákladních automobilů dopravujících materiál na stavbu a odvázejících odpady. Firma zajišťující výše jmenované aktivity během stavby zajistila, že během stavby nedocházelo ke znečišťování přilehlých komunikací. Při takto rozsáhlé výstavbě musela být vyřešena i problematika řešící odpady během stavby. Hlavními odpady při provádění stavby byla stavební suť, která byla uložena na skládce na základě sepsání Zprávy a projednání s Odborem místního hospodářství. Ve zprávě je uveden soupis stavebních odpadů dle

vyhlášky Ministerstva životního prostředí o podrobnostech nakládání s odpady č. 338/1997.

Při výstavbě tohoto druhu stavby – bytových domů – je nutné snad více než u jakéhokoli jiného druhu stavby zvážit dopad stavby na okolí během jejího užívání. Toto hledisko je mnohem důležitější než posouzení vlivu při realizaci stavby z prostého důvodu. Realizace stavby byla pro místo výstavby i její okolí jistě určitou zátěží. Na druhé straně, užívání stavby se přepokládá na několik příštích desetiletí s reálnou pravděpodobností, že se toto území bude ještě rozšiřovat. Díky výstavbě došlo k výraznému nárůstu obyvatel, což byl samozřejmě cíl celé realizace výstavby. S nárůstem počtu obyvatel se však muselo počítat i se zvýšenou ekologickou zátěží území. Množství odpadních vod, objem odpadu a množství spotřebovávané energie a vody se s obcí zvýší téměř o dvojnásobek. Rodinné domy budou napojeny na stávající vodovod, avšak pro vyřešení problematiky odpadních vod musela být v roce 2004 vystavěna nová čistička odpadních vod.

Další určitou již zmiňovanou zátěží, bude oblast odpadového hospodářství. Při provozu obytných domů bude jediným odpadem komunální odpad, který bude pravidelně odvážen technickými službami na základě smlouvy s obcí. Pro ostatní druhy odpadů – sklo, papír, plast budou k dispozici speciální kontejnery určené pro tento separovaný odpad k pozdější recyklaci.

Oblast zvýšené spotřeby energií se jeví na první pohled jako nejméně problematická – na území obce se tato zvýšená potřeba nijak neprojeví. Zástavba bude napojena na upravenou trafostanici. Všechny objekty budou vytápěny plynem, který díky svým vlastnostem nepřispívá ke znečišťování životního prostředí. Z tohoto hlediska bude ovzduší znečišťovat jen mírně zvýšená automobilová doprava.

6.3 Cíle zastupitelstva

Při vypracování cílů bylo nutné přihlížet ke stávající výstavbě a zohlednit stoupající počty obyvatel tak, aby byl rozvoj obce na základě stanovených cílů tomuto nárůstu adekvátní. Na ustavujícím zasedání na počátku roku 2000 schválen Program rozvoje obce. Program se týká následujících oblastí:

► Zahájit bytovou výstavbu rozdělenou do tří etap

Termín realizace plánován v roce 2001 – 2005

Předpokládané náklady: 310 000 000,- Kč

Zdroje financování: Dotace MMR, dotace z SFRB – 400 000,- Kč na jednu BJ

Zbytek - hypoteční úvěr, prostředky obce

► Výstavba nové základní a mateřské školy

Termín realizace plánován v roce - 2003

Předpokládané náklady: 20 000 000,-

Zdroje financování: MŠMT – 10 000 000,- Kč

Zbytek – rozpočet obce

► Stavba nové ČOV

Termín realizace plánován v roce – 2002

Předpokládané náklady: 2 100 000,- Kč

Zdroje financování: MMF – bezúročná půjčka 2 000 000,- Kč

Zdroje obce – 100 000,- Kč

► Rekonstrukce budovy obce

Termín realizace plánován v roce - 2003

Předpokládané náklady: 3 500 000,- Kč

Zdroje financování: POV – 2 000 000,- Kč

Zdroje obce – 1 500 000,- Kč

► Doplnění veřejného osvětlení

Termín realizace plánován v roce – 2003

Předpokládané náklady: 2 600 000,- Kč

Zdroje financování: zdroje obce

► Oprava domu s pečovatelskou službou v Záluží

Termín realizace plánován v roce – 2004

Předpokládané náklady: 1 500 000,- Kč

Zdroje financování: zdroje obce

► Rekonstrukce hřiště

Termín realizace plánován v roce – 2006

Předpokládané náklady: 1 800 000,- Kč

Zdroje financování: MŠMT – dotace - 450 000,- Kč

Prostředky obce: 1 350 000,- Kč

► Plynofikace další části staré zástavby

První část plynofikace proběhla před čtyřmi lety. Šlo o plynofikaci původní zástavby ležící nejbližší prvnímu okruhu nově postavené a plynofikované bytové výstavby. Nyní je v plánu zavést plyn do dalších dvou oblastí obce.

Termín realizace plánován v roce - 2007

Předpokládané náklady: 6 000 000,- Kč

Zdroje financování: POV – 3 500 000,- Kč

Úvěr obce – 2 500 000,- Kč

► Výstavba obchodu a domu služeb

Termín realizace plánován v roce – 2005

Předpokládané náklady: 10 000 000,- Kč

Zdroje financování: MMR – 4 000 000,- Kč

Bezúročná půjčka od MMF 6 000 000,- Kč (10 let)

Mezi další cíle obce patří:

- ▶ Zvýšení daňových příjmů do rozpočtu obce
- ▶ Zvýšení příjmů za stočené a vodné
- ▶ Zajištění zisku z nájemného
- ▶ Zvýšení počtu obyvatel
- ▶ Změna složení struktury obyvatel
- ▶ Zachovat školu, školku, poštu, dopravní obslužnost
- ▶ Probuzení kulturního života v obci

7 Výsledky a diskuse

7.1 Cíle zastupitelstva – dílčí závěr

Vzhledem k uskutečnění většiny cílů, které byly na začátku výstavby vytyčené, lze konstatovat, že bytová výstavba měla pro obec a její rozvoj velký přínos. Ačkoli některé dílčí cíle nebyly realizovány (viz. Tabulka 1: Cíle bytové výstavby a stupeň realizace), mnohé důležité cíle se realizovaly a dopady na rozvoj obce jsou příznivé. I když k uskutečnění některých cílů ještě nedošlo, díky nárůstu obyvatel a tím pádem i prostředků do místního rozpočtu, lze předpokládat, že k realizaci v budoucnosti může dojít. Skutečnost, že tato možnost existuje je důležitá, protože nechává dveře budoucího vývoje otevřené. Při nerealizaci výstavby by s velkou pravděpodobností byl další rozvoj úplně uzavřen.

Tabulka 1: Cíle bytové výstavby a stupeň realizace

CÍL	STUPEŇ REALIZACE
OSTATNÍ CÍLE	
Zvýšení počtu obyvatel	realizováno – zvýšení počtu obyvatel o 511
Změna složení struktury obyvatel	realizováno – přistěhování rodin s dětmi
Zachování dopravní obslužnosti	realizováno – dopravní obslužnost navýšena
Zachování pošty	realizováno
Zachování školy a školky	realizováno
Probuzení kulturního života v obci	částečně realizováno
Zvýšení příjmů za stočné a vodné	realizováno
Zajištění zisku z nájemného	realizováno
Zvýšení daňových příjmů do rozpočtu obce	realizováno – nárůst o 2 500 000,- za rok
INVESTIČNÍ CÍLE	
Výstavba všech tří etap bytových domů	realizováno
Výstavba nové ZŠ a MŠ	nerealizováno
Stavba nové ČOV	realizováno
Rekonstrukce budovy obce	nerealizováno
Rekonstrukce pečovatelského domu	realizováno
Rekonstrukce hřiště	částečně realizováno
Plynofikace části staré zástavby	realizuje se
Výstavba obchodu a služeb	nerealizováno
Doplnění veřejného osvětlení	realizováno

Z informací uvedených v tabulce vyplývá, že všechny cíle spojené s výstavbou jsou realizované. Cíle, které měly být realizovány po bytové výstavbě jsou stále v kategorii nerealizovaných aktivit.

7.2 Analýza současného stavu a dílčí závěr

Při průzkumu zájmu o potenciální bytové domy, vyplynula skutečnost, že o bytové domy bude dostatečný zájem. Tato skutečnost trvá dodnes, obec neustále zamítavě odpovídá na žádosti o volné byty. Všechny postavené byty jsou obsazené. Zároveň tak vyvstává otázka dalšího rozšíření výstavby o nové byty. Strategická poloha obce zde hraje jistě jednu z nejdůležitějších rolí.

Nyní, sedm let po zahájení výstavby, lze většinu cílů výstavby klasifikovat jako splněné. Do obce díky výstavbě přibýlo téměř pět set obyvatel, což je pro obec velikosti Dolního Třebonína velmi významné číslo. Tento cíl výstavba jednoznačně naplnila a zároveň díky splnění tohoto cíle vyplývá naplňování i dalších důležitých cílů.

S nárůstem počtu obyvatel však narůstají nároky na určitou vybavenost obce. Občané obce mají určité potřeby, které by v optimálním případě měly být alespoň z části uspokojovány zařízeními které jsou přímo v obci. Obyvatelé měst, kteří tvoří největší přírůstek nových obyvatel mají nároky na určité zázemí v místě svého bydliště ještě větší. V případě, že jim místo jejich bydliště toto nenabídne, může se stát místem vhodným pouze na přespání, své ostatní potřeby budou lidé uskutečňovat v místě zaměstnání. Toto v sobě nese riziko vytvoření zvyku, který vznik například nových obchodů, sportovních zařízení, restaurací příliš nepodporí, nebylo by pak dostatek zákazníků využívajících těchto služeb. Vytváření nových zařízení v obci s sebou samozřejmě přináší i vytváření nových pracovních míst, daň z nemovitostí do místního rozpočtu a v neposlední řadě spokojené občany.

Z finančního hlediska - rozpočet obce je dnes zhruba 20 000 000,- Kč. Původně obec hospodařila s rozpočtem 5 000 000,- Kč. Daňové příjmy nyní činí 2 500 000,- Kč za rok. Díky takto navýšenému rozpočtu je možné zamýšlet takové investice, které by dříve byly nemyslitelné. Samozřejmě se musí brát v úvahu současné zadlužení obce, ale kapitola 6.2.4 Financování výstavby ukazuje, že i přes zadluženost má obec nyní větší možnosti rozvoje než dříve.

7.2.1 Zhodnocení financování výstavby

Při realizaci výstavby šlo o velice vysokou investici. Obec velikosti Dolního Třebonína by takto velkou investici svépomocí uskutečnit nemohla. Proto celá realizace z finančního hlediska závisela na velice důležitém bodě – přiznání Dotace Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení.

Po předložených patřičných dokladů a po následném zhodnocení ze strany státu byla obci přiznána dotace ve výši 32 % celkových nákladů potřebných na výstavbu. Právě toto byl nejdůležitější moment a spouštěcí mechanismus celé realizace.

S financováním ze státních prostředků byl spjat také problém spočívající v tom, že obec připustila změnu ve smlouvě o dílo oproti podmínkám, které stanovila v návrhu smlouvy, jenž byl součástí zadání příslušných veřejných zakázek. Výsledkem soudního jednání bylo pokuta ve výši 300 000,- Kč. I když jde o nezanedbatelnou pokutu za porušení části zákona, pozitivní dopad realizace výstavby na rozpočet jej několikrát převýšil. Hlavním důsledkem výstavby bylo splnění očekávaného cíle – tedy zvýšení obecního rozpočtu a tím pádem i otevření novým investicím. Před bytovou výstavbou se rozpočet obce pohyboval ve výši 5 000 000,- Kč za rok. Nyní, sedm let po výstavbě je rozpočet obce ve výši téměř 25 000 000,- Kč. Tyto diametrálně odlišné částky znamenají pro obec naprosto odlišné možnosti týkající se jejího dalšího rozvoje. Neméně důležitým faktem bylo i získání dostatečného počtu zájemců o byty a složení jejich vkladů na účet obce.

Předcházející odstavec říká, že i přes určité problémy a sankce při financování výstavby lze celou akci zhodnotit kladně. Uvalení sankce pro obec je menším negativem než jaké přínosy celá výstavba pro obec přinesla. Přesto místní lidé uvalení sankce vnímají jako určité selhání vedení obce. Toto jisté porušení důvěry, vytvoření pochybností místních, zejména původních obyvatel, má za následek uzavření se další případné výstavbě

v podobě neochoty prodat pozemky vhodné pro výstavbu zmiňované školy a jiných zařízení.

7.2.2 Zhodnocení urbanistického a architektonického řešení stavby

Oblast nové výstavby rodinných domů plynne navazuje na původní zástavbu obce. Při řešení návrhu stavby byla respektována skutečnost, že se jedná o venkovskou oblast. Z tohoto důvodu byl realizován projekt navrhuující uspořádání jednotlivých bytových domů do několika kruhů. Právě tvar kruhu zde měl představovat symbol venkovské návsi a být tak co možná nejvíce v souladu s architekturou venkova. Jednotlivé okruhy byly doplněny rodinnými domy a doplňují a zároveň roztríšťují jednodolitost jednotlivých okruhů. Z hlediska architektury staveb lze vyhodnotit, že jednotlivé stavby dobře zapadají do místní architektury.

Na druhé straně, bývá stavbě často vytýkána jednodolitost a monotónnost. V oblasti bytové výstavby také chybí prvky které by umožňovaly trávení volného času a setkávání místních obyvatel – lavičky, hřiště, park. Soustavu bytových domů tak tvoří jednotlivé byty a příjezdové komunikace, takže toto místo může působit jen poněkud účelně, nikoliv jako místo kde lze trávit volný čas.

Etapy výstavby byly stavěny do již zmiňovaných okruhů. Ačkoli šlo o dobrý účel simulovat tak venkovskou náves, jsou tomuto tvaru připisována i určitá minus. Jednotlivé okruhy vypadají velmi podobně a leží vedle sebe v těsné blízkosti. To často způsobuje problém orientace v tomto prostoru.

Území bytové výstavby je situováno do již započaté zástavby rodinných domů. Na toto území s čistě obytnou funkcí má navazovat území na výstavbu školy se sportovním centrem, kulturního domu a obchodu, popřípadě zařízení služeb. Vybudování

zmiňovaných zařízení bylo cílem zastupitelstva obce a mělo následovat po dokončení poslední etapy výstavby. Dosud však žádné jmenované zařízení nebylo realizováno a v současné době jsou jakékoli kroky pro uskutečnění další investice pozastaveny. Hlavním důvodem je, že tyto stavby nemají být kde realizovány. Vlastníci vhodných pozemků a Obecní úřad mají tak rozdílné představy o cenách pozemků, že dialog tímto směrem zatím již neprobíhá. Následkem je stálá absence těchto potřebných zařízení a tím pádem i určitá nespokojenost občanů, kteří si zcela logicky přejí mít tyto zařízení v místě svého bydliště. V určitém směru lze říci, že tímto byl vývoj obce pozastaven a došlo k nerealizaci cílů, které byly na počátku projektu s výstavbou naprosto samozřejmě spojovány.

7.2.3 Zhodnocení vlivu výstavby na její okolí

V průběhu stavebních prací bylo okolí výstavby více či méně vystaveno určitému vlivu vyplývajícího z tak rozsáhlé stavby. Jednalo se zejména o zvýšenou prašnost a hlučnost. Nejde samozřejmě o nepodstatný vliv na okolí, mnohem větší dopad na okolí má však samotné používání stavby, ať již s ohledem na předpokládanou dobu používání stavby a její rozsah.

V současnosti lze konstatovat, že používáním stavby – bytových domů – nedochází k výraznému vlivu na okolí. Celý soubor bytových domů je vytápěn plynem, jedná se tak o jednu z nejekologičtějších variant vytápění.

Zvýšení provozu automobilů v obci došlo jen mírně, i z toho důvodu, že oblast bytových domů má dvě příjezdové cesty neprocházející přímo obcí.

Hospodaření s odpadem je zde vyřešeno pomocí kontejnerů na separovaný odpad, který je vyvážen jedenkrát týdně. Zkušenosti obce říkají, že místní občané využívají možnosti separovat odpad a podporují tak recyklaci. Na druhé straně v celé obci chybí speciální koše na psí exkrementy. Jelikož v obci vlastní psa velká část obyvatel, jedná se

z pohledu místních obyvatel o velmi potřebnou věc. Obdobný problém je i s odpadkovými koši, které se v obci taktéž vůbec nevyskytují. V důsledku toho je v obci mnohem větší znečištění, na určitých místech, hlavně u cest spojující například novou výstavbu a autobusovou zastávku.

7.3 Dotazníkové šetření

Pro účely dotazníkového šetření bylo osloveno 200 náhodných obyvatel obce. Snaha byla oslovit jak původní obyvatele obce, tak i obyvatele, kteří se do obce přistěhovali díky nové výstavbě. Z každé skupiny – nových i původních obyvatel – odpovídalo 100 obyvatel – záměrně jde o shodně velkou skupinu. Cílem získání informací a názorů z těchto dvou stran bylo zjistit, do jaké míry se tyto dvě skupiny názorově rozcházejí, jak vnímají určité aspekty, co tyto skupiny spojuje.

V následujících tabulkách bylo použito dva termíny – noví obyvatelé a původní obyvatelé. Novými obyvateli jsou pro účel zpracování dotazníku myšleni ti obyvatelé, kteří se do obce přistěhovali po roce 2001, dříve v obci nebydleli a přistěhovali se do některého z domů vystavěných v rámci bytové výstavby. Původními obyvateli jsou zde míněni lidé, kteří byli obyvateli obce již před bytovou výstavbou.

Znění dotazníku je obsaženo v Příloze č. 2.

7.3.1 Vyhodnocení dotazníkového šetření

Z dotazníku vyloučily následující údaje:

**Otázka č. 1: Využíváte následující služby a zařízení, které jsou k dispozici v obci?
Pokud je nevyužíváte, prosím, napište důvod.**

Tabulka č. 1: Vyhodnocení využívání služeb pošty

POŠTA

Pravidelně		Občas		Vůbec	
Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé
76	48	5	32	19	20
38 %	24 %	2,5 %	16 %	9,5 %	10 %

Z tabulky vyplývá, že poštu pravidelně navštěvují nejvíce místní obyvatelé – 38 %, a zároveň místní obyvatelé tvoří nejmenší skupinu při odpovědi „občas navštěvují místní poštu“. Z uvedeného lze konstatovat, že místní obyvatelé buď místí poštu využívají pravidelně, nebo naopak vůbec. To potvrzuje současný trend – veškeré potřeby jsou uspokojovány v místě zaměstnání obyvatel, poštu v místě bydliště využívají jen obyvatelé nedojíždějící pravidelně do okolních měst. U nových obyvatel je rozložení rovnoměrnější. Jako důvod pro odpověď „vůbec“ dotazovaní odpovídali, že služeb pošty využívají ve městě kde pracují.

Tabulka č. 2: Vyhodnocení využívání služeb obchodu

OBCHOD

Pravidelně		Občas		Vůbec	
Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé
83	30	8	13	9	57
41,5 %	15 %	4 %	6,5 %	4,5 %	28,5 %

Zatímco z původních obyvatel pravidelně navštěvuje obchod 41,5 %, u nových obyvatel jde pouze o 15 %. Opět je z tabulky patrné, že původní obyvatelé obchod buď navštěvují pravidelně, nebo vůbec. Pouze 4 % obyvatel místní obchod občas navštíví. Podobná situace se vyskytovala i s využíváním služeb pošty. Jako důvod proč 33 %

obyvatel místní obchod nenavštěvuje vůbec, byl uváděn úzký sortiment, vysoké ceny, časté vyprodání základních potravin. Mnozí dotazovaní uváděli, že z důvodu dojíždění za prací do Českých Budějovic je pro ně výhodnější nakupovat zde.

Tabulka č. 3: Vyhodnocení využívání služeb Zdravotnického zařízení

ZDRAVOTNICKÉ ZAŘÍZENÍ

Pravidelně		Občas		Vůbec	
Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé
37	9	8	7	55	84
18,5 %	4,5 %	4 %	3,5 %	27,5 %	42 %

Zdravotnické středisko navštěvuje pravidelně 18,5 % původních obyvatel a pouze 4,5 % nových obyvatel. Nejvíce - 69 % - obyvatel odpovědělo, že místní zdravotnické zařízení vůbec nenavštěvuje, jako důvod uvedli dotazovaní, že jsou registrováni v jiných zdravotnických zařízeních.

Tabulka č. 4: Vyhodnocení využívání služeb místních řemeslníků

SLUŽBY MÍSTNÍCH ŘEMESLNÍKŮ

Pravidelně		Občas		Vůbec	
Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé
46	35	16	8	38	57
23 %	17,5 %	8 %	4 %	19 %	28,5 %

Služby místních řemeslníků jsou poměrně žádané – 23 % původních a 17,5 % nových obyvatel pravidelně využívá jejich služeb. Oproti tomu 47 % obyvatel jejich služeb nevyužívá vůbec a 24 % jej oslovuje občas. Vysvětlením relativně častého využívání

služby místních řemeslníků je vysoké vnímání kvality jejich služeb a dobrá osobní dohoda.

Tabulka č. 5: Vyhodnocení využívání služeb místních zemědělců

SLUŽBY MÍSTNÍCH ZEMĚDĚLCŮ

Pravidelně		Občas		Vůbec	
Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé
17	11	12	9	71	80
8,5 %	5,5 %	6 %	4,5 %	35,5 %	40 %

Největší skupinu tvoří se 75,5 % odpovědí skupina obyvatel, kteří vůbec nevyužívají služeb místních zemědělců. Jako důvod mnozí odpověděli, že o prodeji jejich produkce vůbec nevěděli.

Tabulka č. 6: Vyhodnocení využívání služeb restaurace

RESTAURACE

Pravidelně		Občas		Vůbec	
Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé
21	43	36	53	43	4
10,5 %	21,5 %	18 %	26,5 %	21,5 %	2 %

Při odpovědi na otázku pravidelného navštěvování místní restaurace tvoří poprvé skupina nových obyvatel početnější skupinu, než je skupina původních obyvatel. Lze to vysvětlit tím, že se většina těchto obyvatel přistěhovala z větších měst, kde byla širší možnost kulturního vyžití. Lidé tedy i po přestěhování setrvávají ve svých zvycích a využívají tak místní restauraci, jako dosud jediného místa kulturního vyžití v místě svého nového bydliště.

Tabulka č. 7: Vyhodnocení využívání služeb knihovny

KNIHOVNA

Pravidelně		Občas		Vůbec	
Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé
24	2	12	0	64	98
12 %	1 %	6 %	0 %	32 %	49 %

Pravidelně služeb místní knihovny využívá pouze 26% původních obyvatel a 12% nových obyvatel. Dokonce 81 % všech občanů služeb knihovny vůbec nevyužívá. Důvody nevyužívání knihovny respondenty nebyly v žádném z dotazníků zodpovězeny.

Tabulka č. 8: Vyhodnocení využívání služeb kadeřnictví

KADEŘNICTVÍ

Pravidelně		Občas		Vůbec	
Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé
28	20	3	4	69	76
14 %	10 %	1,5 %	2 %	34,5 %	38 %

Údaje z tabulky ukazují, že poměr obyvatel, kteří služby kadeřnictví využívají jsou téměř vyrovnané – pravidelně jeho služeb využívá 24 % všech místních obyvatel. Největší část však tvoří opět skupina obyvatel, která těchto služeb nikdy nevyužívá – jedná se o 72 % obyvatel.

Tabulka č. 9: Vyhodnocení využívání služeb masérského salónu

MASÉRSKÝ SALÓN

Pravidelně		Občas		Vůbec	
Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé
8	19	0	13	92	68
4 %	9,5 %	0 %	6,5 %	46 %	34 %

I ve využívání tohoto druhu služeb je nutné opět konstatovat, že největší skupinu tvoří se 79 % obyvatelé, kteří tyto služby vůbec nevyužívají. Poměr procent je podobný jako u předchozí tabulky znázorňující využívání kadeřnického salónu, avšak u masérských služeb je rozložení mezi novými a původními obyvateli odlišné.

Tabulka č. 10: Vyhodnocení využívání služeb kosmetického salónu

KOSMETICKÝ SALÓN

Pravidelně		Občas		Vůbec	
Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé
5	13	9	14	86	73
2,5 %	6,5 %	4,5 %	7 %	43 %	36,5 %

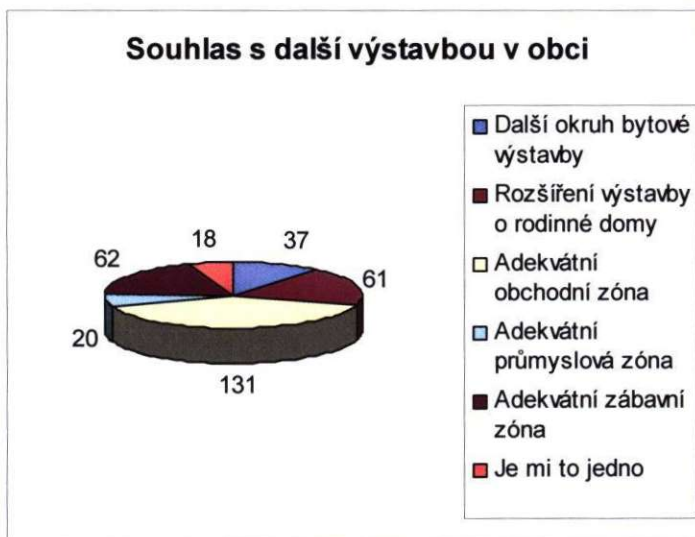
Využívání služeb místní kosmetičky potvrzuje chování místních obyvatel – 79,5 % těchto služeb vůbec nevyužívá, 11,5 % všech obyvatel kosmetiku navštěvuje občas a 9 % jej využívá pravidelně. Vysoké procento nevyužívání této služby je však ovlivněno tím, že se jedná o službu využívanou zejména ženami a muži zde odpovídali, že těchto služeb nevyužívají „vůbec“.

Obchod, poštu, zdravotnické zařízení a knihovnu více využívají původní obyvatelé. Restauraci, kosmetický a masérský salón více využívají noví obyvatelé obce.

Kadeřnictví a služby místních řemeslníků jsou využívány oběmi skupinami vyváženě – mírně převládá původní obyvatelstvo. Toto chování může být ovlivněno zvyklostmi obou skupin.

Otázka č. 2: Souhlasíte s další případnou výstavbou v obci?

Graf č. 1: Souhlas s další výstavbou v obci.



Tabulka č. 11: Vyhodnocení otázky č. 2

Odpověď	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé
Další okruh bytové výstavby	13	24
Rozšíření výstavby o rodinné domy	29	32
Adekvátní obchodní zóna	57	74
Adekvátní průmyslová zóna	12	8
Adekvátní zábavní zóna	28	34
Je mi to jedno	7	11

Z uvedených odpovědí vyplývá, že s další výstavbou jak rodinných domů, tak dalšího okruhu bytových domů souhlasí více nových obyvatel než původních. Stejně tak více nových obyvatel souhlasí s výstavbou adekvátní zábavní a zejména obchodní zóny. Nejméně lidí souhlasilo s adekvátní průmyslovou zónou. Tento výsledek lze vysvětlit

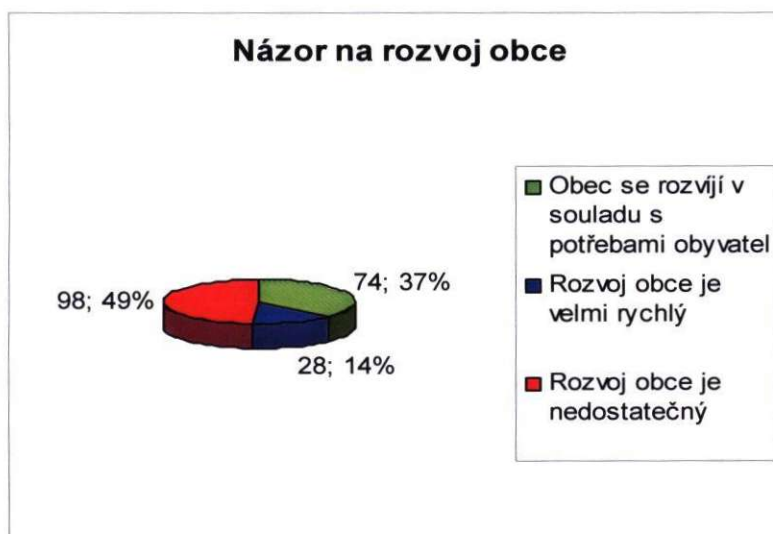
tak, že lidé si cení čistého a klidného venkovského prostředí a potenciální průmyslovou zónu vnímají jako určité ohrožení a zohyzdění prostředí.

Otázka č. 3: Rozvíjí se obec dostatečně dynamicky?

Tabulka č. 12: Vyhodnocení otázky č. 3

Odpověď	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé
Obec se rozvíjí v souladu s potřebami obyvatel	48	26
Rozvoj obce je velmi rychlý	16	12
Rozvoj obce je nedostatečný	36	62

Graf č. 2: Názor na rozvoj obce



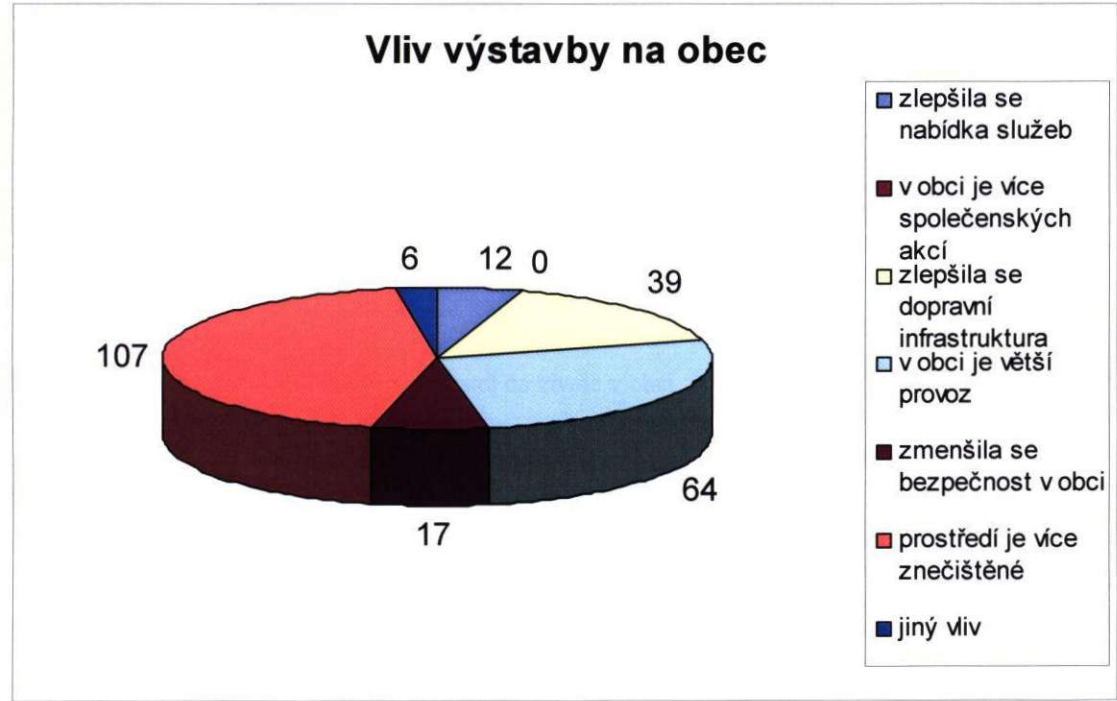
Většina původních obyvatel souhlasí s tvrzením, že se obec rozvíjí v souladu s jejich potřebami. Stejného názoru je již méně nových obyvatel – pouhých 26 obyvatel. Jen 12 nových obyvatel považuje rozvoj obce za velmi rychlý, zato 62 za nedostatečný. Z pohledu původních obyvatel je tento poměr 16 obyvatel a 36 obyvatel. Důvodem rozdílného vnímání tempa rozvoje mezi novými a původními obyvateli může být rozdílné prostředí ze kterého obě skupiny pocházejí. Původní obyvatelé žijící v řešené obci vnímají bytovou výstavbu jako velký skok v rozvoji, lidé, kteří se přistěhovali z okolních měst porovnávají právě s těmito velkými městy. Tím pádem jim rozvoj v obci může připadat jako nedostatečný.

Otázka č. 4: Jaký vliv měla bytová výstavba na obec?

Tabulka č. 13: Vyhodnocení otázky č. 4

Odpověď	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé
Zlepšení nabídky služeb	4	8
Více společenských akcí	0	0
Lepší dopravní infrastruktura	22	17
V obci je větší provoz	36	28
Zmenšila se bezpečnost v obci	11	6
Prostředí v obci je více znečištěné	58	49
Jiný vliv	6	0

Graf č. 3: Vliv výstavby na obec

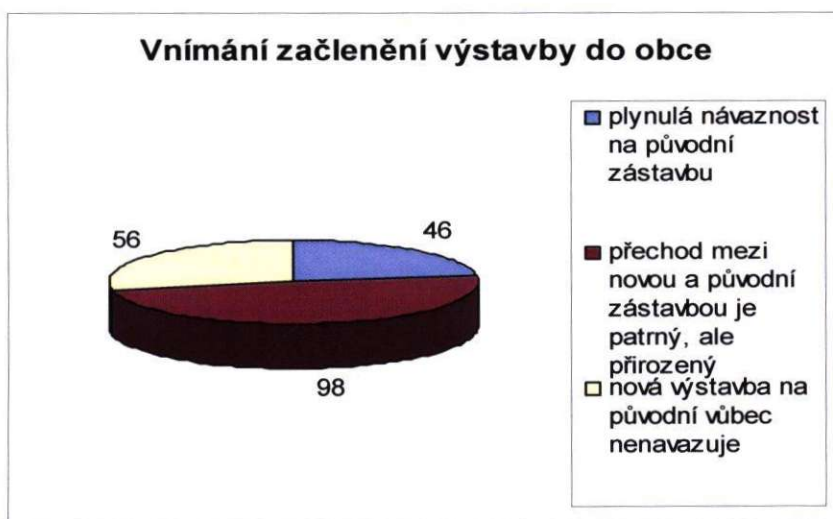


Nejvíce respondentů souhlasilo s tvrzením, že prostředí v obci je více znečištěné – téměř polovina z každé skupiny obyvatel. Pod pojmem „Jiný vliv“ odpovědělo 6 z dotazovaných, že vliv bytové výstavby způsobil v obci větší anonymitu a narušil původní venkovský charakter obce. Obzvláště starší občané obce vnímají oblast nové

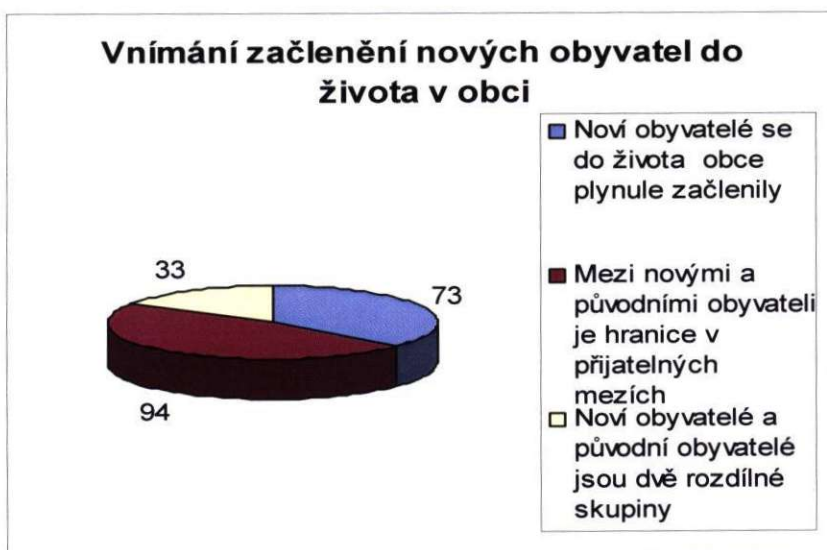
výstavby jako o zcela cizorodou a často rozdělují obec na dvě oddělené části. I tento fakt podporuje skutečnost nepodporovat další výstavbu v obci. Protože jsou právě staří občané obce zároveň vlastníky pozemků přilehlých k nové výstavbě, je problém dohody o výkup pozemků o to těžší.

Otázka č. 5: Jak vnímáte začlenění nové výstavby a jejích obyvatel do původní zástavby a života obce?

Graf č. 4: Vnímání začlenění výstavby do obce



Graf č. 5: Vnímání začlenění nových obyvatel do života v obci



Tabulka č. 14: Vyhodnocení otázky č. 5

ZAČLENĚNÍ VÝSTAVBY	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé
Plynule navazuje na původní zástavbu	19	27
Přechod mezi novou a původní zástavbou je patrný, avšak přirozený	42	56
Nová výstavba na původní nenavazuje	39	17

Začlenění výstavby bytových domů vnímá většina obyvatel jako patrné, avšak přirozené. Poměrně vysoká míra původních obyvatel – 39 – vnímá výstavbu jako nenavazující na původní výstavbu. Tímto způsobem novou výstavbu vnímá i 17 nových obyvatel.

Tabulka č. 15: Vyhodnocení otázky č. 5

ZAČLENĚNÍ OBYVATEL	Původní obyvatelé	Noví obyvatelé
Noví obyvatelé se do života obce plynule začlenily	34	39
Mezi novými a původními obyvateli je hranice v přijatelných mezích	52	42
Noví obyvatelé a původní obyvatelé jsou dvě rozdílné skupiny	14	19

Podobně jako obyvatelé vnímají začlenění bytové výstavby na původní zástavbu, vnímají i začlenění nových obyvatel. Rozdíl je vtom, že ačkoli téměř 56 obyvatel se domnívá, že bytová výstavba na původní charakter obce nenavazuje, méně obyvatel - 33 – vnímá původní a nové obyvatele obce jako rozdílné skupiny.

7.3.2 Návrhy občanů

Jedna z otázek dotazníku směřovala k vyjádření občanů jaké zařízení či službu v obci postrádají. Převážná většina občanů uvedla kulturní dům. Kulturní vyžití v obci zajišťuje pouze jedno restaurační zařízení. Občané by proto uvítali kulturní dům pro konání společenských akcí – pro děti, mladé lidi, dospělé i seniory. Všechny vyjmenované skupiny jsou v obci relativně bohatě zastoupeny. Mezi nejčastěji chybějící zařízení byl v dotazníku zmiňován obchod se širokým sortimentem a bankomatem.

Další zařízení které obyvatelům v obci chybí je restaurační zařízení vhodné pro starší občany a pro maminky s dětmi. Plochy na hraní a hřiště byly také mezi častými postrádanými místy, stejně tak lavičky v místním parku.

Mnoho respondentů by uvítalo novou školu, aby místní děti nemuseli dojíždět, součástí školy by měla být i tělocvična, nebo sportovní zařízení, kde by mohly být realizovány hodiny různých sportovních aktivit které občanům chybí a v současnosti nemají být kde realizovány.

7.4 Shrnutí a návrhy na opatření

V celém důsledku byla bytová výstavba pro obec velkým přínosem. I když nebyly uskutečněny všechny cíle, které si obec zadala, důležité dílčí cíle byly realizovány. Došlo k žádanému navýšení obyvatel a z toho plynoucích přínosů pro obec. Rovněž byla zachována škola, školka, pošta, zdravotnické zařízení. I když noví občané tyto služby, jak vyplynulo z dotazníkového šetření zatím příliš nevyužívají, jejich přínos se odrazí například na výši místního rozpočtu, a v důsledku toho je pro obec dosažitelnější jmenované zařízení udržovat v chodu. Dalším důsledkem výstavby bylo posílení ekonomické stability obce, což je pro další rozvoj obce důležitým faktem.

Z dílčích závěrů lze provést souhrn realizovaných a nerealizovaných cílů, které byly zahrnuty do plánů rozvoje obce.

V obci bylo dosud realizováno:

- Zvýšení počtu obyvatel
Konkrétně se počet obyvatel zvýšil o 511.
- Změna složení struktury obyvatel
Bytová výstavba přivedla do obce zejména mladé rodiny s dětmi.
- Probuzení kulturního života v obci
Splnění tohoto bodu je v návaznosti na předchozí bod.
- Zachování dopravní obslužnosti
Dopravní obslužnost nejen že byla zachována, počet spojů se v obci zvýšil o dva spoje denně.
- Zachování pošty
Díky větší ekonomické stabilitě obce je možné udržet poštu v chodu.
- Zachování školy a školky
Díky nárůstu obyvatel v obci je výhledově zajištěn dostatečný počet dětí nutných k zajištění chodu těchto zařízení.
- Zvýšení příjmů za stočné a vodné
- Zajištění zisku z nájemného
- Zvýšení daňových příjmů do rozpočtu obce
Nárůst o 2 500 000,- ročně.
- Výstavba všech tří etap bytových domů
- Stavba nové ČOV
Díky nárůstu velkého počtu obyvatel bylo realizování tohoto cíle bezpodmínečně.
- Rekonstrukce pečovatelského domu
- Plynifikace části staré zástavby
- Doplnění veřejného osvětlení
- Rekonstrukce hřiště
Pro neuznání dotace od MŠMT nebylo hřiště rekonstruováno v plánovaném rozsahu, byly provedeny jen nezbytné úpravy.

Některé stanovené cíle se realizovat nepodařilo:

- Výstavba nové ZŠ a MŠ

Důvod: Nepřiznání státní dotace a také výkup pozemků na výstavbu se nepodařil uskutečnit v důsledku nedohody mezi majiteli půdy a obcí.

- Rekonstrukce budovy obce

Důvod: Změna záměru s budovou do budoucna.

- Výstavba domu obchodu a služeb

Důvod: Výkup pozemků se nepodařil uskutečnit v důsledku nedohody mezi majiteli půdy a obcí.

Z uvedeného lze říci, že mnohé z cílů byly realizovány. Avšak klíčové cíle se dosud uskutečnit nepodařilo a výhled do budoucna je v tomto ohledu spíše pesimistický. Ačkoli nárůst obyvatel v obci byl výrazný, občanská vybavenost se příliš úměrně s tímto počtem nevyvíjela.

Z dotazníkového šetření by občané v místě svého bydliště uvítali:

- obchod,
- základní školu, mateřskou školu,
- kulturní dům,
- plochy na hraní s lavičkami,
- hřiště,
- sportovní zařízení,
- restauraci,
- bankomat.

Na základě vlastního terénního průzkumu a pozorování, posouzení návrhů občanů lze jistě souhlasit s nezbytností vybudovat zde obchod, který je postrádán občany nejvíce. Nezbytná je i výstavba nové školy se sportovním zařízením. Protože v tomto ohledu půjde o velkou investici, navrhuji aby stavba kulturního domu realizována nebyla. Při

vhodném navržení školy se sportovním zařízením lze kulturní akce uskutečňovat v těchto prostorách.

Mezi mé další návrhy patří:

- Vybudování chodníku z Horního Třebonína do Dolního Třebonína

I když se doprava v obci výrazněji nezvýšila, přesto pohyb po této komunikaci není příliš bezpečný. Tento fakt podporuje i skutečnost, že komunikace spojuje důležitá místa obce jako je Obecní úřad, Zdravotní středisko, škola, školka, pošta, obchod s obytnou zónou. Tím pádem je pohyb občanů po ní velmi frekventovaný.

- Celou novou výstavbu osadit dopravním značením

V nové i původní zástavbě chybí důležité ukazatele směru, to orientaci v obci zejména pro přespolní občany neusnadňuje. Zároveň chybí u vjezdů do části nové výstavby dopravní značení znázorňující obytnou zónu a příkazující tak motoristům maximální povolenou rychlost. S tím souvisí i vhodné umístění retardérů. Z dotazníkového šetření i z mého pozorování vyplynulo, že někteří řidiči zde jezdí velmi neopatrně i když je v oblasti nové bytové zástavby poměrně velký pohyb hrajících si dětí. Tato skutečnost opět potvrzuje již zmíněnou nutnost zřízení plochy na hraní.

- Instalování schodiště na roh svahu od domu č.p. 120 k silnici

Tento obytný dům s 8 bytovými jednotkami je postaven téměř ve středu obce a důležitá zařízení jsou v dosahu. Protože je dům přístupný pouze z jedné strany, musejí jeho obyvatelé obcházet celý obytný blok.

7.4.1 Návrh investiční akce

Z dotazníkového šetření vyplynulo, že občané, mimo jiné, v obci postrádají plochy na hraní s lavičkami. S vybudováním odpočinkové zóny s prostorem pro hraní velmi souhlasím. V obci je velké zastoupení maminek s dětmi a zároveň seniorů. Tyto plochy by byly jistě velmi využívány a přispěly by k vytvoření vhodného místa k setkávání

místních obyvatel. To by mohlo přispět k setření vnímání rozdílů mezi novými a původními obyvateli, jak vyplynulo z dotazníkového šetření. Pro realizaci tohoto záměru bude samozřejmě potřeba nemalých finančních prostředků. Proto jsem se zaměřila na možnost financování z více zdrojů – ze zdrojů obce a z programu Podpora obnovy venkova.

Obec se může snažit využít poskytnutí dotace na rok 2008 z programu Podpora obnovy venkova, dotační titul č. 2, podpora zapojení dětí a mládeže do komunitního života v obci. Dotace je poskytována až do výše 70 % celkové výše skutečně vynaložených přímých nákladů akce. Dolní limit dotace na jednu akci činí 50 000,- Kč. Horní limit činí 300 000,- Kč. V případě získání dotace obec investuje pouze 30 % nákladů z celkového rozpočtu.

Žádost o dotaci v rámci programu: 217115 – Podpora obnovy venkova dotační titul č. 2 – Podpora zapojení dětí a mládeže do komunitního života v obci		
IDENTIFIKACE PROJEKTU		
1. NÁZEV PROJEKTU Výstavba odpočinkové zóny a dětského koutku		
2. ŽADATEL: obec Dolní Třebonín IČ 00245852		
3. SÍDLO: Dolní Třebonín 6	4. TELEFON: 380/743647	5. E-MAIL: Dolni.trebonin@tiscali.cz
6. ZODPOVĚDNÁ OSOBA : Pavel Ševčík, starosta obce		
7. Jana Časenská Dolní Třebonín 54 382 01	8. TELEFON 737125602	9. E-MAIL: Jana.casenska@seznam.cz
ÚČEL PROJEKTU A JEHO POPIS		
10. VĚCNÝ POPIS PROJEKTU Vybudování odpočinkové zóny a hřiště pro děti vhodně doplní rozsáhlou bytovou výstavbu.		
11. CÍL – ÚČEL PROJEKTU Cílem projektu je vytvořit odpočinkovou zónu s dětským hřištěm jako místo pro setkávání místních obyvatel.		
12. CÍLOVÁ SKUPINA Realizace projektu bude sloužit pro místní obyvatele, zejména pro mladé rodiny s dětmi, které jsou v obci velmi bohatě zastoupeny. Poměrně početnou skupinu obyvatel obce tvoří i senioři, kteří zde mohou využít posezení na lavičkách. Místo hřiště bude také vhodné pro uskutečňování různých událostí jako jsou besídky, dětský den, atp.		
13. PŘÍNOS PROJEKTU Díky vzniku odpočinkové zóny a hřiště vznikne prostor, který v obci zatím úplně chybí. Vznikne tak místo vhodné pro setkávání původních i nových obyvatel a to přispěje k lepšímu soužití nových a původních obyvatel. Stejně tak ubude dětí hrajících si na nevhodných místech v obci a tím se zvýší jejich bezpečnost.		
PŘIPRAVENOST PROJEKTU		
14. POŽADOVANÁ DOTACE CELKEM		
- nákup herních prvků	116 000,-	
- nákup služeb		
- výkony pošt a telekomunikací		
- pronájmy s výjimkou leasingu		
- služby spojené s pronájmem		
- ostatní služby	125.000,-	
c) cestovné se samostatným vyčleněním zahraničních cest		
d) osobní náklady		
- mzdy vč. odvodů	30.000,-	
- ostatní platy za provedenou práci		
15. VLASTNÍ ZDROJE	82 800,-	
16. OSTATNÍ ZDROJE	193 200,-	
17. CELKOVÉ NÁKLADY PROJEKTU	276 000,-	
18. ZAHÁJENÍ PROJEKTU	3/2008	
19. DOKONČENÍ PROJEKTU	7/2008	

CENOVÁ KALKULACE ZÁMĚRU	
6 ks laviček	30.000,-
2 x Prolézačka	25.000,-
Skluzavka	16 000,-
Pískoviště	15 000,-
Přístřešek	30 000,-
Terénní úpravy	50 000,-
Osetí trávou, zeleň	50 000,-
Provedení prací	60 000,-
CELKOVÉ PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY	276 000,-

8 Závěr

Oblast bydlení je věc, která se dotýká každého člověka. Situace v oblasti bydlení se odráží do mnohých jiných stránek života člověka a má významný vliv na spokojenost obyvatel. Z tohoto důvodu je důležité stránku bydlení nepodceňovat a vytvářet tak pomocí bytové politiky takové podmínky, které umožní adekvátní bydlení pro všechny obyvatele. V případě Dolního Třebonína však nešlo realizací bytové výstavby primárně o uspokojení poptávky po bydlení. Obec tížila spíše opačná situace. Počet obyvatel v obci se rozhodně nezvyšoval, občané měli k dispozici v obci po dlouhá léta školu, školku, poštu, zdravotnické středisko a restauraci. Výhled na rozšíření základny služeb nebo například dopravní obslužnosti v obci byl téměř nereálný, situace se spíše zhoršovala. Důvodem zhoršování byla i větší mobilita občanů – automobil vlastnilo více obyvatel a ti uspokojovali své potřeby zejména v okolních městech – v místě jejich zaměstnání. V důsledku toho obci hrozilo uzavření pošty, školy a školky v důsledku jejího nedostatečného využití, podobně na tom byla dopravní obslužnost. Jako východisko z této situace vidělo vedení obce realizovat zde bytovou výstavbu s cílem zvýšit počet obyvatel, tím zvýšit příjem do obecního rozpočtu a stabilizovat tak ekonomickou situaci v obci. Protože takto rozsáhlá výstavba proběhla v obci Dolní Třebonín jako první v kraji, nebylo možné stavět na zkušenosti jiných a myšlenka výstavby byla spojena s určitou nejistotou. Na druhou stranu, předběžný průzkum zájmu o budoucí byty ukázal, že poptávka po bydlení v obci převyšuje nabídku. Poslední a zároveň nejdůležitější podmínku uskutečnění celé výstavby bylo přidělení státní dotace. Po splnění této podmínky již nebránilo nic v započetí bytové výstavby.

Výstavba 252 bytů trvala tři roky celkové náklady činily 311 600 000,- Kč. Realizovat takto rozsáhlou výstavbu bylo možné jen díky dotaci, která v souhrnu činila 100 800 000,- Kč.

Z provedených průzkumů a analýzy území lze jasně stanovit vliv bytové výstavby na rozvoj obce. Jako přínos této investice lze bezesporu určit dosažení ekonomické

stabilizace obce. Díky výstavbě se obec dnes dostala do pozice kdy nemusí činit kroky k zachování základní obslužnosti obce, ale může podnikat kroky k dalšímu rozvoji.

Mezi další aspekty výstavby a zároveň cíle spojené s výstavbou bylo zvýšení obyvatel o 511. Došlo také k požadované změně demografické struktury, nové obyvatele obce tvořili zejména mladé rodiny s dětmi. Mezi další ekonomické – splněné cíle patří zvýšení daňových příjmů o 2 500 000,- Kč za rok, zajištění příjmů z nájemného a zvýšení příjmu za stočné a vodné.

Mezi důležité cíle – nerealizované je výstavba obchodu, školy a školky. Tato oblast je velice problematická, protože ačkoli by občané tyto zařízení v obci velmi uvítali, jsou to opět občané obce, kteří tuto realizaci znemožňují. Těmito občany jsou vlastníci pozemků, kde by plánovaná výstavba měla probíhat. Problém je v rozdílnosti cen kterou tito vlastníci pozemků požadují a která je ze strany obce nabízena. Lze tedy konstatovat, že pokud se nenajde jiné řešení, je vývoj obce tímto směrem závislý na dohodě obou stran.

Závěrem lze částečně potvrdit hypotézy, že výstavba měla pro obec zásadní význam. Díky ní má obec v budoucnu větší možnosti, což se pozitivně odrazí na jejím rozvoji. Na druhou stranu je nutné uvést, že důležitá zařízení jako je škola, školka, dopravní obslužnost sice zůstaly zachovány, avšak i přes velký nárůst obyvatel, k výraznému rozšíření základny služeb nedošlo. Mezi nové služby v obci patří pouze služby kosmetického a masérského salónu.

Mezi zajímavá zjištění patří i rozdílné vnímání určitých aspektů novými a původními obyvateli. Tato skutečnost je zřejmě dána rozdílností prostředí, ve kterém se obě skupiny před bytovou výstavou vyskytovali.

Bytová výstavba měla a má jistě svá úskalí, avšak pravdou zůstává, že díky ní se obec značně oživila a také může přemýšlet o své budoucnosti a směrech dalšího rozvoje. Díky bytové výstavbě, totiž dveře dalšího rozvoje obce nejsou uzavřeny.

Summary

The main subject of my thesis is concerning housing construction and its development influence upon the village Dolní Třebonín. This kind of housing construction was for village Dolní Třebonín of high importance. The village Dolní Třebonín is a small village with no more than 600 inhabitants. As a result of this small number of inhabitants a real apprehension occurred – rescission of the local school, post office, traffic and other important services. This could have substantial effect of the life quality in this village.

To improve this dissatisfying situation was suggested to build new housing possibilities and so increase the number of inhabitants in the village. The aim of this activity should be higher income for the village's budget and also to keep important services and to extend the platform of these services. To carry out such a huge construction was quite obligatory, but the preliminary survey showed major interest in living in this village. Realization of this project depended upon assigning of government financial grant. The village Dolní Třebonín drew from the government a grant in an amount of 32 % of total costs. This was very important impulsion for upcoming scheduled construction.

The project is divided into three periods. The first period started in June 2001 and the last period finished in June 2004. In total were built 216 home units and 36 individual houses, all with supply of the government grant.

Now four years after the complementation of the project is possible to make conclusions and also to review achieved intentions. Among the achieved intentions was an increment of the number of inhabitants – the housing construction brought another 500 people to the village. Second achievement is an increase of the village's budget and third - services as school, post office, traffic service are being kept. The only problem is a construction of new and bigger modern school, culture house and a bigger shop. There are no place for buildings as these. The owners of suitable parcels acquire too high prices for sale. Nowadays is the ongoing discussion between parcels owners and the council

finally sealed. It could be said, that the next development of village depends upon the agreement between this two participans.

Použitá literatura

Ministerstvo pro místní rozvoj: *Přehled programů rozvoje v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj.*, MMR, Praha: 2004. 55 s. ISBN 80-239-5187-4

Ministerstvo pro místní rozvoj. *Nová regionální politika: vstupujeme do Evropy, regionální politika, územní plánování, bytová politika, cestovní ruch.*, Praha: Studio Dada, 2002. ISBN 80-903064-1-1

Poláková, O., a kol., *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 294 s, ISBN 80-86929-03-5

VÁCHAL, J., MAZÍN, V., DUMBROVSKÝ, M. a kol.: *Pozemkové úpravy I*. Vydala JČU, České Budějovice 2005. 102 s, ISBN

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů

Nařízení vlády 146/2003 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení

Ministerstvo pro místní rozvoj, *Koncepce bytové politiky : schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292*, Ministerstvo pro místní rozvoj, Sekce bytové politiky, Praha 2005, 48 s.

Výstavba (on line)., (cit.25.12.2007). Dostupný na World Wide Web : <<http://encyklopedie.seznam.cz/heslo/468056-vystavba>>

Hodnocení vlivů na životní prostředí.(on line)., (cit.25.12.2007). Dostupný na World Wide Web: <<http://encyklopedie.seznam.cz/heslo/490632-vyhodnoceni-vlivu-na-zivotni-prostredi>>

Ministerstvo pro místní rozvoj, *Bytová politika* (on line)., (cit. 27.12.2007). Dostupný na World Wide Web: <<http://www.mmr.cz/bytova-politika>>

Státní fond rozvoje bydlení, legislativa (on line)., (cit. 10.1.2008). Dostupný na World Wide Web: <<http://www.sfrb.cz/legislativa.shtml>>

ČSÚ, *Vývoj počtu obyvatel v obci* (on line)., (cit 15.1.2008) dostupné z World Wide Web: <<http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?cislotab=MOS+A04+OB2.10&vo=tabulka>>

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

Materiály z Obecního úřadu

Výstavba rodinných domů – Dolní Třebonín – základní údaje o stavbě

Investiční plány výstavby bytových jednotek

Seznam obrázků, tabulek a grafů

Obrázky

Znak obce Dolní Třebonín	str. 24
Poloha obce Dolní Třebonín na mapě České republiky	str. 25
Strategická poloha obce	str. 26
Části obce Dolní Třebonín	str. 26
Obec před bytovou výstavbou	str. 30
Výstavba bytových domů	str. 34

Tabulky

Srovnání nákladů jednotlivých etap	str. 38
Cíle bytové výstavby a stupeň realizace	str. 51
Vyhodnocení využívání služeb pošty	str. 57
Vyhodnocení využívání služeb obchodu	str. 57
Vyhodnocení využívání služeb Zdravotnického zařízení	str. 58
Vyhodnocení využívání služeb místních řemeslníků	str. 58
Vyhodnocení využívání služeb místních zemědělců	str. 59
Vyhodnocení využívání služeb restaurace	str. 59
Vyhodnocení využívání služeb knihovny	str. 60
Vyhodnocení využívání služeb kadeřnictví	str. 60
Vyhodnocení využívání služeb masérského salónu	str. 61
Vyhodnocení využívání služeb kosmetického salónu	str. 61
Vyhodnocení otázky č. 2	str. 62
Vyhodnocení otázky č. 3	str. 63
Vyhodnocení otázky č. 4	str. 64
Vyhodnocení otázky č. 5	str. 66
Vyhodnocení otázky č. 5	str. 66

Grafy

Vývoj počtu obyvatel v obci	str. 31
Souhlas s další výstavbou v obci	str. 62
Názor na rozvoj obce	str. 63
Vliv výstavby na obec	str. 64
Vnímání začlenění výstavby do obce	str. 65
Vnímání začlenění nových obyvatel do života v obci	str. 65

Seznam použitých zkratk

BD – bytový dům

BJ – bytová jednotka

RD – rodinný dům

MMR ČR – Ministerstvo pro místní rozvoj

MMF – Ministerstvo financí

MŠMT – Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy

POV – Program obnovy venkova

SFRB ČR – Státní fond rozvoje bydlení

Seznam příloh

Příloha č. 1 - Údaje o stavbě

- obr. č. 1: Probíhající výstavba bytových domů
- obr. č. 2: Probíhající výstavba bytových domů
- obr. č. 3: Bytový dům
- obr. č. 4: Plán bytového domu
- Číselné údaje jednotlivých etap výstavby

Příloha č. 2 - Dotazník

Obr. č. 1: Probíhající výstavba bytových domů



Obr. č. 2: Probíhající výstavba bytových domů





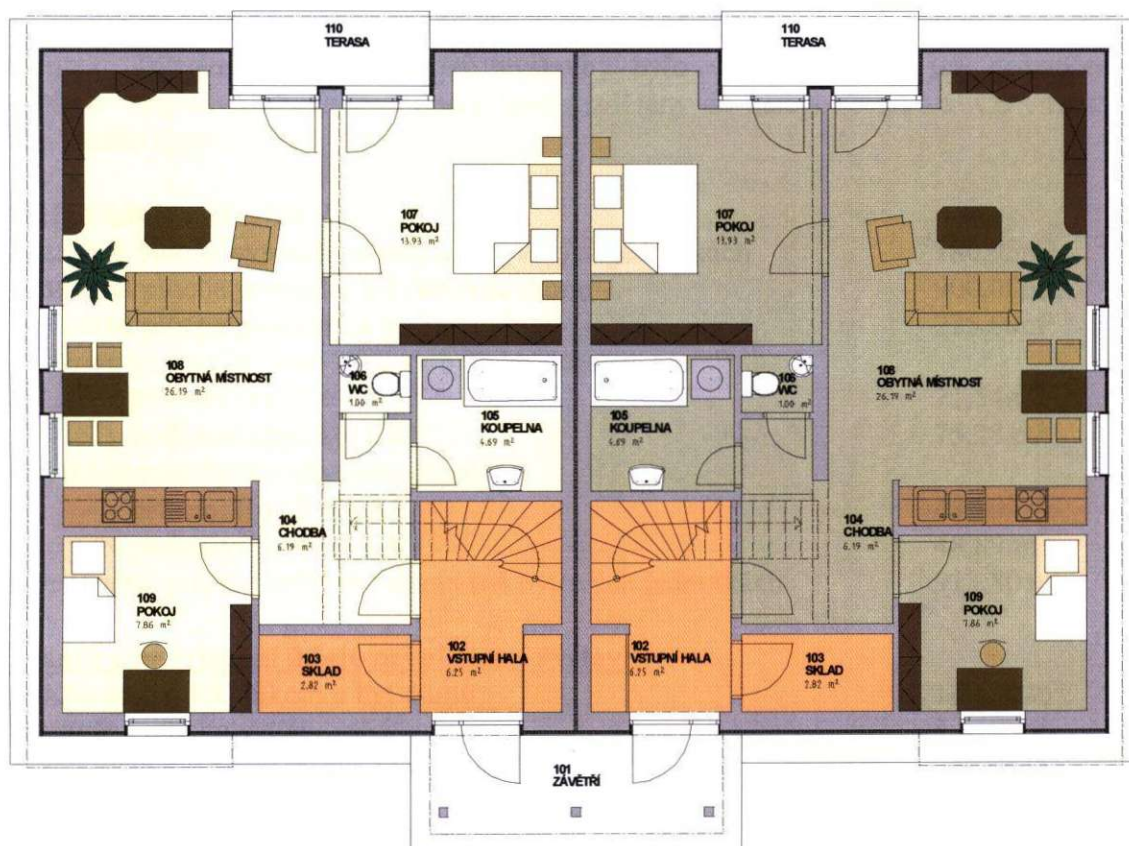
BYTOVÝ DŮM - DOLNÍ TŘEBONÍN
VARIANTA - ŠEDÁ

PŮDORYS BJ

 **SPOLEČNÉ PROSTORY**

 **BYT 1 59,85 m²**

 **BYT 2 59,85 m²**



Číselné údaje jednotlivých etap výstavby

I. etapa bytové výstavby

Jak již bylo zmíněno, v první etapě bytové výstavby bylo postaveno 20 bytových domů, kdy každý dům zahrnuje čtyři bytové jednotky. Celkem se tedy jedná o 80 bytových jednotek. Zahájení I. etapy bytové výstavby bylo v červnu 2001, její dokončení proběhlo v srpnu 2002. Bytové domy jsou rozděleny do kategorie „A“ a „B“. rozdíl mezi těmito typy spočívá

Číselné údaje o stavbě:

- zastavěná plocha bytového domu o 4 bytových jednotkách	180,95m ²
- průměrná plocha pozemku k bytovému domu	900,00m ²
- průměrná plocha pozemku k jednomu bytu	225,00m ²
- užitková plocha jednoho bytu v obytném domě	
- v přízemí (byt 3 + KK)	71,54m ²
- v podkroví (byt 3 + KK)	75,28 m ²
- obytná plocha bytu v obytném domě	
- v přízemí (byt 3 + KK)	48,50 m ²
- v podkroví (byt 3 + KK)	48,89 m ²
- obestavěný prostor bytového domu o 4 bytových jednotkách	913,80 m ²

Celkové sumarizační údaje první etapy výstavby:

- plocha pozemků celkem u byt domů	18 600 m ²
- zastavěná plocha	3 619 m ²
- předpokládaný počet trvale žijících osob	240 osob
- venkovní parkové plochy	1 296 m ²
- počet parkovacích a odstavných stání	160
- kubatura vytěžené zeminy m ³	balance zeminy vyrovnaná

Náklady I. etapy výstavby:**Náklady přípravy a zabezpečení výstavby (ceny včetně DPH)**

- náklady inženýrské činnosti ve výstavbě	2 900 000,- Kč
	Příloha č. 1
náklady projektové dokumentace	2 850 000,- Kč
- náklady přípravy a zabezpečení výstavby	1 150 000,- Kč
(geodetické práce, právní činnost, průzkumné geologické činnosti, znalecké úřední odhady, ostatní)	
- výkup pozemků (poměrná část)	3 500 000,- Kč

Náklady stavební části stavby

- příprava území + odvodnění území	2 000 000,- Kč
- deset bytových domů o 4 BJ typu „A“	30 500 000,- Kč
- deset bytových domů o 4 BJ typu „B“	30 500 000,- Kč
- chodníky a komunikace u bytových domů	1 200 000,- Kč
- sadové úpravy, oplocení u bytových domů	300 000,- Kč

Základní technická vybavenost

11 500 000,- Kč

- voda, kanalizace splašková, plyn
- rozvody VN, NN, trafostanice, VO rozhlas
- úprava ČOV + odvod dešťových vod
- archeologický průzkum
- komunikace, chodníky, odstavná stání
- veřejná zeleň, dětské hřiště

U technické vybavenosti je cena počítána v poměru z celkové ceny ve vazbě na plochu pozemků pro výstavbu.

Náklady celkem**86 400 000,- Kč****Financování I. etapy výstavby:**

Pro financování všech etap výstavby bylo nutné učinit sdružení finančních prostředků smlouvou o sdružení mezi Obcí Dolní Třebonín a Bytovým družstvem Dolní Třebonín.

- základní vklad členů 225 000,- Kč * 80 BJ 18 000 000,- Kč
- dotace z Fondu rozvoje bydlení ČR 400 000,- Kč * 80 BJ 32 000 000,- Kč
- hypoteční úvěr bankovního ústavu na dobu 20 let 36 400 000,- Kč
- Celkem 86 400 000,- Kč

Tabulka č. 1: Rozdělení financování na jednu bytovou jednotku

	Byt v přízemí	Podkrovní byt
Cena bytové jednotky	1 052 000,- Kč	1 108 000,- Kč
Vklad Bytového družstva	225 000,- Kč	225 000,- Kč
Dotace z SFRB ČR	320 000,- Kč	320 000,- Kč
Dotace na infrastrukturu z SFRB ČR	80 000,- Kč	80 000,- Kč
Hypoteční úvěr (vklad obce)	427 000,- Kč	483 000,- Kč

Výše měsíční splátky hypotečního úvěru jsou 3 000,- Kč. Doba splácení je 20 let. Při výstavbě I. etapy již probíhala stavba technické infrastruktury pro II. Etapu.

II. etapa výstavby

Druhá etapa výstavby byla rozčleněna do dvou fází. V první fázi proběhla výstavba třinácti bytových domů o čtyřech bytových jednotkách a dvou samostatných rodinných domů. Tato fáze výstavby začala v červnu 2002 a skončila v červenci 2003. Druhá fáze deseti samostatných rodinných domů započala v listopadu 2002 a byla ukončena v září 2003. V souhrnu za druhou etapu výstavby to znamená celkem 64 bytových jednotek. Protože šlo de facto o dvě oddělené výstavby, popisuje tato kapitola problematiku obou fází odděleně.

PRVNÍ FÁZE – 13 BYTOVÝCH DOMŮ A 2 RODINNÝCH DOMŮ**Číselné údaje o stavbě 13 bytových domů:**

- zastavěná plocha bytového domu o 4 bytových jednotkách	180,95m ²
- průměrná plocha pozemku k bytovému domu	900,00m ²
- průměrná plocha pozemku k jednomu bytu	225,00m ²
- užitková plocha jednoho bytu v obytném domě	
- v přízemí (byt 3 + KK)	71,54m ²
- v podkroví (byt 3 + KK)	75,28 m ²
- obytná plocha bytu v obytném domě	
- v přízemí (byt 3 + KK)	48,50 m ²
- v podkroví (byt 3 + KK)	48,89 m ²
- obestavěný prostor bytového domu o 4 bytových jednotkách	913,80 m ²

Číselné údaje o stavbě 2 rodinných domů:

- zastavěná plocha samostatného rodinného domku	92,80 m ²
- průměrná plocha pozemku k bytu	460 m ²
- užitková plocha jednoho byru v samostatném domku	
- ve standardu (byt 3 + KK)	75,50 m ²
- s dostavbou podkroví (byt 6 + KK)	142,91 m ²
- obytná plocha bytu	
- ve standardu (byt 3 + KK)	40,46 m ²
- s dostavbou podkroví (byt 6 + KK)	96,80 m ²
- obestavěný prostor	482,15 m ²

Celkové sumarizační údaje:

- plocha pozemků celkem u byt domů	27 580 m ²
- zastavěná plocha	5 549 m ²
- předpokládaný počet trvale žijících osob	327 osob
- venkovní parkové plochy	1 296 m ²
- počet parkovacích a odstavných stání	327
- kubatura vytěžené zeminy m ³	balance zeminy vyrovnaná

Náklady druhé etapy výstavby:**Náklady přípravy a zabezpečení výstavby (ceny včetně DPH)**

- náklady inženýrské činnosti ve výstavbě	2 150 000,- Kč
- náklady projektové dokumentace	1 150 000,- Kč
- náklady přípravy a zabezpečení výstavby	1 700 000,- Kč
(geodetické práce, právní činnost, průzkumné geologické činnosti, znalecké úřední odhady, ostatní)	
- výkup pozemků (poměrná část)	2 000 000,- Kč

Náklady stavební části stavby

- příprava území + odvodnění území	2 000 000,- Kč
- sedm bytových domů o 4 BJ typu „C“	22 960 000,- Kč
- šest bytových domů o 4 BJ typu „D“	19 680 000,- Kč
- dva samostatné rodinné domy	2 480 000,- Kč

- chodníky a komunikace u bytových domů	780 000,- Kč
- chodníky a komunikace u rodinných domů	80 000,- Kč
- sadové úpravy, oplocení u bytových domů	650 000,- Kč
- sadové úpravy, oplocení u rodinných domů	65 000,- Kč

Základní technická vybavenost 5 065 000,- Kč

- voda, kanalizace splašková, plyn
- rozvody VN, NN, trafostanice, VO rozhlas
- úprava ČOV + odvod dešťových vod
- archeologický průzkum
- komunikace, chodníky, odstavná stání
- veřejná zeleň, dětské hřiště

U technické vybavenosti je cena počítána v poměru z celkové ceny ve vazbě na plochu pozemků pro výstavbu.

Náklady celkem 60 760 000,- Kč

Financování II. etapy výstavby:

Na základě smlouvy o sdružení mezi Obcí Dolní Třebonín a Bytovým družstvem Dolní Třebonín byly sdruženy finanční prostředky:

- základní vklad členů	
- bytový dům – jedna BJ – 225 000,-Kč * 52	11 700 000,- Kč
- rodinný dům – jedna BJ – 650 000,- Kč * 2	1 300 000,- Kč
- dotace z Fondu rozvoje bydlení	
- bytový dům – 320 000,- Kč * 52	16 640 000,- Kč
- dotace na infrastrukturu	4 320 000,- Kč
- dotace z MMR ČR	
- rodinný dům – 320 000,- Kč * 2	640 000,- Kč
- hypoteční úvěr bankovního ústavu na dobu 20 let	26 160 000,- Kč
Celkem	60 760 000,- Kč

Tabulka č. 2: Rozdělení financování na jednu bytovou jednotku

	Byt v přízemí	Podkrovní byt
Cena bytové jednotky	1 075 000,- Kč	1 125 000,- Kč
Vklad Bytového družstva	225 000,- Kč	225 000,- Kč
Dotace z SFRB ČR	320 000,- Kč	320 000,- Kč
Dotace na infrastrukturu z SFRB ČR	80 000,- Kč	80 000,- Kč
Hypoteční úvěr (vklad obce)	450 000,- Kč	500 000,- Kč

Výše měsíční splátky hypotečního úvěru jsou 3 000,- Kč. Doba splácení je 20 let, stejně jako u I. etapy výstavby.

DRUHÁ FÁZE – 10 RODINNÝCH DOMŮ**Číselné údaje o stavbě:**

-zastavěná plocha RD	92,80 m ²
- průměrná plocha pozemku RD	460,00m ²
- užitková plocha bytu v RD	
- standard - přízemí	75,50m ²
- nadstandard – dostavba v podkroví	142,91 m ²
- obytná plocha bytu v obytném domě	
- standard – přízemí	40,46 m ²
- nadstandard – dostavba v podkroví	96,80 m ²
- obestavěný prostor RD	482,15 m ²

Celkové sumarizační údaje:

- plocha pozemků celkem u RD	4 680 m ²
- zastavěná plocha	928 m ²
- předpokládaný počet trvale žijících osob	35 osob
- venkovní parkové plochy	560 m ²
- počet parkovacích a odstavných stání	25
- kubatura vytěžené zeminy m ³	balance zeminy vyrovnaná

Náklady II. etapy výstavby:**Náklady přípravy a zabezpečení výstavby (ceny včetně DPH)**

- náklady inženýrské činnosti ve výstavbě	850 000,- Kč
- náklady projektové dokumentace	300 000,- Kč
- náklady přípravy a zabezpečení výstavby (geodetické práce, právní činnost, průzkumné geologické Činnosti, znalecké úřední odhady, ostatní)	450 000,- Kč
- výkup pozemků (poměrná část)	400 000,- Kč

Náklady stavební části stavby

- příprava území + odvodnění území	250 000,- Kč
- 10 RD	12 400 000,- Kč
- chodníky a komunikace u bytových domů	400 000,-Kč
- sadové úpravy, oplocení u bytových domů	325 000,- Kč

Základní technická vybavenost

- voda, kanalizace splašková, plyn	2 425 000,- Kč
- rozvody VN, NN, trafostanice, VO rozhlas	
- úprava ČOV + odvod dešťových vod	
- archeologický průzkum	
- komunikace, chodníky, odstavná stání	
- veřejná zeleň, dětské hřiště	

U technické vybavenosti je cena počítána v poměru z celkové ceny ve vazbě na plochu pozemků pro výstavbu.

Náklady celkem**17 800 000,- Kč**

Financování II. etapy výstavby:

Ze smlouvy o sdružení mezi Obcí Dolní Třebonín a Bytovým družstvem Dolní Třebonín byly sdruženy tyto finanční prostředky:

- základní vklad členů - 650 000,- Kč * 10	6 500 000,- Kč
- dotace z MMR ČR - 400 000,- Kč * 10	4 000 000,- Kč
- hypoteční úvěr bankovního ústavu na dobu 20 let	7 300 000,- Kč
Celkem	17 800 000,- Kč

Tabulka č. 3: Rozdělení financování na jednu bytovou jednotku

	Byt v RD
Cena bytové jednotky	1 780 000,- Kč
Vklad Bytového družstva	650 000,- Kč
Dotace z SFRB ČR	320 000,- Kč
Dotace na infrastrukturu z SFRB ČR	80 000,- Kč
Hypoteční úvěr (vklad obce)	730 000,- Kč

III. etapa výstavby

Třetí etapa výstavby zahrnuje 21 bytových domů o 4 bytových jednotkách, 14 rodinných domů o 1 bytové jednotce a 10 řadových domů o jedné bytové jednotce. Celkem bylo v této etapě postaveno 108 bytových jednotek. Zahájení stavebních prací bylo v srpnu 2003 a dokončení realizace výstavby se uskutečnilo v červenci roku 2004.

Číselné údaje o stavbě:**Bytový dům:**

-zastavěná plocha bytového domu o 4 bytových jednotkách	205,65m ²
- průměrná plocha pozemku k bytovému domu	900,00m ²
- průměrná plocha pozemku k jednomu bytu	225,00m ²
- užitková plocha jednoho bytu v obytném domě	
- v přízemí (byt 3 + KK)	76,73m ²
- v podkroví (byt 3 + KK)	75,24 m ²
- obytná plocha bytu v obytném domě	
- v přízemí (byt 3 + KK)	48,30 m ²
- v podkroví (byt 3 + KK)	54,77 m ²
- obestavěný prostor bytového domu o 4 bytových jednotkách	1 169,80 m ²

Samostatný rodinný domek:

-zastavěná plocha bytového domu o 4 bytových jednotkách	92,80m ²
- průměrná plocha pozemku	560,00m ²
- užitková plocha jednoho bytu v obytném domě	
- ve standardu (byt 3 + KK)	75,50m ²
- s dostavbou podkroví (byt 6 + KK)	142,91 m ²
- obytná plocha bytu	
- ve standardu (byt 3 + KK)	40,46 m ²
- s dostavbou podkroví (byt 6 + KK)	96,80 m ²
- obestavěný prostor RD	482,15 m ²

Řadový rodinný domek – 10 bytů

-zastavěná plocha RD	92,80 m ²
- průměrná plocha pozemku k RD	560,00m ²
- užitková plocha jednoho bytu v RD	
- ve standardu (byt 3 + KK)	75,50 m ²
- s dostavbou podkroví (byt 6 + KK)	142,91 m ²
- obytná plocha bytu v RD	
- ve standardu (byt 3 + KK)	40,46 m ²
- s dostavbou podkroví (byt 6+ KK)	96,80 m ²
- obestavěný prostor RD	482,15 m ²

Náklady III. etapy výstavby:**Náklady přípravy a zabezpečení výstavby (ceny včetně DPH)**

- náklady inženýrské činnosti ve výstavbě	3 400 000,- Kč
- náklady projektové dokumentace	3 100 000,- Kč
- náklady přípravy a zabezpečení výstavby (geodetické práce, právní činnost, průzkumné geologické Činnosti, znalecké úřední odhady, ostatní)	2 550 000,- Kč
- výkup pozemků (poměrná část)	3 552 000,- Kč

Náklady stavební části stavby

- příprava území + odvodnění území	3 500 000,- Kč
- 21 bytových domů o 4 BJ	71 400 000,- Kč
-14 samostatných RD	22 400 000,- Kč
- 10 řadových RD	15 500 000,- Kč

Základní technická vybavenost

20 720 000,- Kč

Cena byla vypočítána v poměru I. , II. , III. etapy ve vazbě na plochu pozemků pro výstavbu – náklady na 1 m² pozemku = 700,- Kč

Náklady celkem**146 640 000,- Kč****Financování III. etapy výstavby:**

Pro financování poslední etapy výstavby bylo použito finančních prostředků členů Bytového družstva následovně:

- 1 BJ v BD – 245 000,- Kč * 84	20 580 000,- Kč
- BJ v samostatném RD – 650 000,- Kč * 14	9 100 000,- Kč
- BJ v řadovém domě – 550 000,- Kč * 10	5 500 000,- Kč
- dotace z FRB ČR – 400 000,- Kč * 84	33 600 000,- Kč
- dotace z MMR ČR na infrastrukturu – 80 000,- Kč * 24	1 920 000,- Kč
- dotace z MMR ČR na výstavbu – 320 000,- Kč * 24	7 680 000,- Kč
- hypoteční úvěr na dobu 20 let	68 260 000,- Kč
Celkem	146 640 000,- Kč

Dobrý den,

v rámci mé diplomové práce zpracovávám dotazník týkající se bytové výstavby v obci. Výsledky tohoto dotazníku budou sloužit pouze pro účel této práce. Odpověď označte křížkem a odpovídejte, prosím, pravdivě, všechny dotazníky jsou anonymní.

Děkuji Bc. Jana Čásenská

1. Využíváte následující služby a zařízení, které jsou k dispozici v obci? Pokud je nevyužíváte, prosím, napište důvod.

	Pravidelně	Občas	Vůbec	Důvod proč jej nevyužíváte
- škola/školka.....	☐	☐	☐	
- pošta.....	☐	☐	☐	
- zdravotnické zařízení.....	☐	☐	☐	
- služby místních opravářů.....	☐	☐	☐	
- produkty místních zemědělců.....	☐	☐	☐	
- obchod.....	☐	☐	☐	
- restaurace.....	☐	☐	☐	
- knihovna.....	☐	☐	☐	
- zájmový kroužek.....	☐	☐	☐	
- kadeřnictví.....	☐	☐	☐	
- Masáže.....	☐	☐	☐	
- Kosmetika.....	☐	☐	☐	
- jiné (uved'te jaké).....				

2. Souhlasíte s další případnou výstavbu v obci?

	Souhlasím	nesouhlasím
Rozšíření stávající nové bytové výstavby		
o další okruh	☐	☐
Rozšíření stávající nové bytové výstavby		
o jednotlivé rodinné domy.....	☐	☐
Vystavění adekvátní obchodní zóny.....	☐	☐
Vystavění adekvátní průmyslové zóny.....	☐	☐
Vystavění adekvátní zábavní zóny.....	☐	☐
Je mi to jedno.....	☐	☐

3. Rozvíjí se obec dostatečně dynamicky?

- ☐ Obec se rozvíjí v souladu s potřebami obyvatel.....
- ☐ Rozvoj obce je velmi rychlý.....
- ☐ Rozvoj obce je velmi nedostatečný.....

4. Jaký vliv měla bytová výstavba na obec?

- ☐ zlepšila se nabídka služeb
- ☐ v obci je více společenských akcí
- ☐ zlepšila se dopravní infrastruktura
- ☐ obec se začala rozvíjet
- ☐ v obci je větší provoz
- ☐ zmenšila se bezpečnost v obci
- ☐ prostředí obce je více znečištěné
- ☐ jiný vliv

5. Jak vnímáte začlenění nové výstavby a jejich obyvatel do původní zástavby a života obce?

VÝSTAVBA

- ☐ plynule navazuje na původní zástavbu
- ☐ přechod mezi novou a původní zástavbou je patrný, avšak přirozený
- ☐ nová výstavba na původní vůbec nenavazuje

OBYVATELÉ

- ☐ noví obyvatelé se do života obce plynule začlenili
- ☐ mezi novými a původními obyvateli je hranice v přijatelných mezích
- ☐ noví obyvatelé od původní obyvatelé jsou dvě oddělené skupiny

6. Jaký typ zařízení Vám v obci chybí?.....
.....

