



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VÝVOJE VÝSTAVBY A DALŠÍCH
VLIVŮ NA CENY REZIDENČNÍCH
NEMOVITOSTÍ V KONKRÉTNÍ LOKALITĚ

ANALYSIS OF BUILDING DEVELOPMENT AND OTHER IMPACTS ON THE PRICE
OF RESIDENTIAL PROPERTIES IN A SPECIFIC LOCALITY

DIZERTAČNÍ PRÁCE
DOCTORAL THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. et Ing. Mgr. Romana Šestáková

ŠKOLITEL
SUPERVISOR

Ing. Alena Superatová, Ph.D.

BRNO 2017

Zadání dizertační práce

Studentka: **Ing. et Ing. Mgr. Romana Šestáková**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Soudní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Alena Superatová, Ph.D.**
Akademický rok: 2016/17
Ústav/odbor: Ústav soudního inženýrství

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma dizertační práce:

Analýza vývoje výstavby a dalších vlivů na ceny rezidenčních nemovitostí v konkrétní lokalitě

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Nejběžnějším způsobem oceňování majetku je stanovování směnné hodnoty. Při jejím stanovení se nejčastěji využívá metod založených na porovnání s obdobným majetkem, pro který ceny známe. Omezením porovnávací metody je, že věrohodných výsledků lze dosáhnout jen za předpokladu, že máme v databázi dostatečný počet porovnatelných objektů, pro které známe ceny a mezi oceňovaným objektem a objekty, které jsou použity pro porovnání, nejsou příliš značné rozdíly z hlediska jejich vlastností a vlastností jejich okolí. Z pohledu znalecké činnosti vnikají problémy při aplikaci porovnávacích metod u obcí střední velikosti, u kterých pro jednotlivá území často nelze zjistit dostatečný počet porovnatelných objektů, jako je tomu u velkých obcí. Úkolem studentky je vybrat vhodnou obec středního charakteru, provést analýzu výstavby, zjistit determinující podmínky ve vztahu k bydlení v dané lokalitě, vymezit podstatné rozdíly z hlediska faktorů ovlivňujících kvalitu bydlení, provést analýzu cen dosahovaných v jednotlivých lokalitách a vyhodnotit vlivy podstatných faktorů na dosahované ceny ve vazbě na provedenou analýzu vývoje výstavby.

Cíle dizertační práce:

Na dosažitelnou prodejní cenu má vliv celá řada faktorů, jedním z podstatných je vývoj výstavby, který determinuje podstatné vlastnosti oceňovaného objektu i jeho okolí a má proto specifický význam, při stanovení obvyklé ceny. Cílem práce je ve vhodně zvolené obci středního charakteru provést analýzu vývoje výstavby, vymezit jednotlivé etapy výstavby s charakteristickými vlastnostmi dané obce, ať už se týkají samotného způsobu výstavby a jeho obecných požadavků, tak požadavků na občanské vybavení, zeleň, dopravu vč. parkování, tedy na situaci v blízkém okolí věcí nemovitých, zjistit determinující podmínky a na základě vytvořené databáze realizovaných cen rezidenčních nemovitostí

kvantifikovat vliv vývoje výstavby na ceny nemovitostí v lokalitách s významně rozdílnými podmínkami pro bydlení.

Seznam literatury:

BRADÁČ, Albert a kol. Soudní inženýrství. Dotisk 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1999. 725 s. ISBN 80-7204-133-9.

BRADÁČ, Albert a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

ČOUPKOVÁ, Jaromíra, RAŠTCOVÁ, Blanka. Zmizelá Morava - Uherské Hradiště. 1. vydání. Praha: Paseka, 2008. 63 s. ISBN 978-80-7185-943-7.

JANÍČEK, Přemysl. Systémová metodologie – brána do řešení problémů Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8.

KLEDUS, Robert. Obecná metodika soudního inženýrství. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 107 s. 978-80-214-5041-7.

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Termín odevzdání dizertační práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17.

V Brně, dne 20. 7. 2017



L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

ABSTRAKT

Postupná výstavba v jednotlivých částech města má své charakteristické vlastnosti. Každé období přináší rozdílné obecné požadavky na výstavbu, jež souvisí s legislativou i s životním stylem a potřebami obyvatel v dané době. Tato rozdílnost výstavby, ať již samotných věcí nemovitých, tak celkového uspořádání staveb v krajině, včetně rozdílných architektonických prvků, má vliv na stanovení jejich hodnoty. V obcích střední velikosti však často není možné při aplikaci porovnávací metody zajistit dostatečně velkou databázi porovnatelných objektů. Analýza jednotlivých typů výstavby a zejména kvantifikování jejich vlivu na obvyklou cenu je novým přínosem a pohledem na posuzování objektů. V dizertační práci je provedena analýza problémové lokality, zmapování jednotlivých etap výstavby včetně definování jednotlivých charakteristických vlastností objektů a jejich blízkého okolí. Na základě vytvořené databáze realizovaných cen bytových jednotek a zvolené metody byl tento vliv výstavby kvantifikován. Zjištěné skutečnosti v této dizertační práci je možno použít jako podklad pro znalce a odhadce při zajišťování prvků databáze. Výsledky budou využitelné také jako základní informace pro orgány státní správy a pro veřejnost při nákupu a prodeji komodit, výběru lokality pro bydlení či informaci o jejich stáří.

ABSTRACT

Gradual construction in individual parts of the city has its own characteristics. Each period brings different general requirements for construction based on the lifestyle and needs of the population at certain time. This difference in construction, whether the real estate itself, or the overall layout of buildings in the landscape, including different architectural elements, affects the determination of their value. However, it is often not possible to provide a sufficiently large database of comparable objects in medium-sized municipalities when applying the comparison method. Analysing of individual types of construction and, in particular, quantifying their impact on the usual cost is a new contribution and a view of building assessment. The dissertation thesis deals with the analysis of the problematic locality, the mapping of the individual construction stages, including defining individual characteristics of buildings and their surroundings. The construction influence was quantified based on the created database of realized housing units and selected methods. The realised facts in this dissertation thesis can be used as a basis for experts and valuers in the securing of database elements but also as a basic information for state administration authorities and for the public when buying and selling commodities, choosing a place for housing or information about their age.

KLÍČOVÁ SLOVA

Uherské Hradiště, rezidenční nemovitost, byt, vlastnictví, cena a hodnota, oceňování nemovitých věcí, faktory ovlivňující cenu nemovitých věcí, databáze bytových domů, databáze bytových jednotek.

KEY WORDS

Uherské Hradiště, residential property, flat, property, price and value, valuation of real estate, factors influencing the price of real estate, database of apartment buildings, database of housing units.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

ŠESTÁKOVÁ, Romana. *Analýza vývoje výstavby a dalších vlivů na ceny rezidenčních nemovitostí v konkrétní lokalitě*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 236 stran a 34 stran příloh. Vedoucí dizertační práce Ing. Alena Superatová, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem dizertační práci „*Analýza vývoje výstavby a dalších vlivů na ceny rezidenčních nemovitostí v konkrétní lokalitě*“ vypracovala samostatně s využitím odborné literatury a zákonných předpisů, pod vedením Ing. Aleny Superatové, Ph.D.

V Popovicích, dne 17. srpna 2017

.....
.

Ing. et Ing. Mgr. Romana Šestáková

PODĚKOVÁNÍ

Úvodem této dizertační práce bych ráda poděkovala své vedoucí, paní Ing. Aleně Superatové, Ph.D., za její odbornou pomoc při zpracování dizertační práce, ale především za její odborné rady a vedení po celou dobu doktorského studia.

Poděkování patří také pracovníkům, kteří mi poskytli cenné informace v oboru, dokumentaci a veškeré potřebné informace. Jmenovitě pracovníkům Katastrálního úřadu v Uherském Hradišti, Stavebního úřadu v Uherském Hradišti, pracovníkům realitních kanceláří, zaměstnancům Archivu a Slováckého muzea v Uherském Hradišti, knihovny Bedřicha Beneše Buchlovana, znalcům a pamětníkům, stavebním a developerským firmám realizujícím výstavbu a prodej nových bytových domů v Uherském Hradišti.

Velké poděkování patří mé rodině za podporu při studiu. Především dětem, Janince a Románkovi, které tichounce našlapovaly kolem maminky, jenž dlouhé měsíce namísto čtení pohádek pročítala a psala odborné články a tuto práci. Poděkování patří mým rodičům a sestře Petře za pevné rodinné zázemí, pochopení, neutuchající lásku a podporu. V neposlední řadě chci tímto poděkovat přátelům za jejich ochotu pomáhat i naslouchat.

Dizertační práce je práce více lidí, dokáže odhalit nejen studovanou problematiku, ale i pevné zázemí v rodině a přátelích. Velké srdečné DĚKUJI.

OBSAH

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	12
1 Úvod	13
1.1 Zařazení problematiky do oboru Soudního inženýrství.....	14
1.2 Zařazení problematiky do oboru Soudního znalcství.....	15
1.3 Struktura práce	16
2 Motivace (vymezení) problémové situace.....	17
2.1 Cíle dizertační práce.....	17
2.2 Formulace problémů.....	18
2.3 Cíle řešení problémů	18
3 Rešeršní studie.....	20
4 Komplexní analýza problému	24
4.1 Novost práce	24
4.2 Vymezení hranic problému	25
4.3 Význam řešení.....	26
4.4 Možnost ověření výsledků v praxi.....	26
4.5 Ostrost, dynamičnost.....	27
5 Systémová metodologie, Systémový přístup	28
5.1 Vymezení typu problému	31
5.2 Vytvoření systému podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$	32
6 Výběr obce středně velké velikosti a popis základních charakteristik	33
6.1 Současný stav	33
6.2 Metoda řešení.....	34
6.3 Řešení	34
6.3.1 Stručný popis města Uherské Hradiště	34
6.3.2 Historie města	36
6.3.3 Analýza katastrálních území	40
6.3.4 Doprava.....	45
6.3.5 Obyvatelstvo	48
6.3.6 Míra nezaměstnanosti	55
6.3.7 Pracovní příležitosti	57
6.3.8 Kultura a sport.....	61
6.3.9 Obchodovatelnost s rezidenčními nemovitostmi	62
6.4 Analýza výsledků.....	64
7 Analýza vývoje výstavby a určení srovnatelných lokalit.....	66
7.1 Současný stav	66
7.2 Metoda řešení.....	70

7.3	Řešení	72
7.3.1	Architekti působící v Uherském Hradišti	72
7.3.2	Výroba stavebních komponent v okolí města Uherské Hradiště	74
7.3.3	Názvosloví ulic	75
7.3.4	Databáze bytových domů v jednotlivých katastrálních územích	76
7.3.5	Urbanistický vývoj města Uherské Hradiště	77
7.3.6	Výstavba sídlišť od roku 1950 do roku 1999	92
7.3.7	Výstavba bytových domů od roku 2000 po současnost	105
7.3.8	Prostory pro rezidenční výstavbu na území města Uherské Hradiště	125
7.3.9	Vymezení srovnatelných oblastí	130
7.4	Analýza výsledků	134
8	Tvorba databáze rezidenčních nemovitostí a nový způsob zpřesnění ...	136
8.1	Současný stav	136
8.1.1	Problémy využití inzerce pro tvorbu databází	139
8.1.2	Inzerovaná versus realizovaná cena	140
8.1.3	Nejednotnost ve stanovení podlahové plochy bytu	141
8.1.4	Analýza pojmů a terminologie	153
8.2	Metoda řešení	158
8.2.1	Databáze z realitní inzerce	158
8.2.2	Doplnění databáze o cenové údaje	158
8.2.3	Doplnění realizovaných cen do databáze získané z realitní inzerce	160
8.2.4	Eliminace faktoru času	160
8.2.5	Výpočet jednotkové ceny bytu	160
8.3	Řešení	160
8.4	Analýza výsledků	170
9	Vyhodnocení vlivu vývoje výstavby a dalších vlivů na ceny rezidenčních nemovitostí	172
9.1	Současný stav	172
9.1.1	Faktory ovlivňující ceny nemovitých věcí	172
9.1.2	Analýza dat	177
9.2	Metoda řešení	178
9.2.1	Minimum a maximum	180
9.2.2	Střední hodnota	180
9.2.3	Kvantil	180
9.2.4	Medián	180
9.2.5	Dolní a horní kvartil	180

9.2.6	Krabicový (BoxPlot) graf.....	180
9.2.7	Rozptyl a směrodatná odchylka	181
9.2.8	Normální rozdělení	181
9.2.9	Histogram.....	182
9.2.10	Interval spolehlivosti	182
9.2.11	Jednofaktorová analýza (ANOVA)	183
9.3	Řešení	184
9.3.1	Období výstavby do roku 1949.....	186
9.3.2	Období výstavby od roku 1950 do roku 1999.....	189
9.3.3	Období výstavby od roku 2000 do roku 2017	201
9.4	Analýza výsledků.....	207
9.4.1	Střední hodnoty jednotkových cen bytových jednotek.....	207
9.4.2	Vyhodnocení získaných výsledků v období výstavby do roku 1949	209
9.4.3	Vyhodnocení získaných výsledků v období výstavby od roku 1950 do roku 1999	209
9.4.4	Vyhodnocení získaných výsledků v období výstavby od roku 2000 do roku 2017	211
9.4.5	Způsob přepočtu bytových jednotek z různých oblastí pro možnost zařazení do databáze srovnatelných nemovitostí	212
9.4.6	Kvantifikování vlivu vývoje výstavby	213
10	Závěr	219
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	221
	SEZNAM PŘÍLOH	229
	SEZNAM TABULEK	230
	SEZNAM OBRÁZKŮ	233

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Zkratka	Název
Ads.	Adresa
b.j.	Bytová jednotka
ČP	Číslo popisné
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
EU	Evropská unie
J/PJ	Počet bytových jednotek v domě / počet prodaných
Kce	Konstrukce vnějších svislých konstrukcí
KR	Kolaudační rozhodnutí
Kvv	Koeficient vlivu vývoje výstavby
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
PP	Počet podlaží
R	Rekonstrukce
SP	Stavební povolení
V	Výtah
ZOVB	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

1 ÚVOD

Nákup nebo prodej nemovité věci je jedním z nejzásadnějších ekonomických rozhodnutí a nezáleží na tom, zda toto rozhodnutí činí podnikatelský subjekt při své podnikatelské činnosti nebo běžný občan. V každém případě se vždy jedná o převod zásadní části majetku té, které osoby na osobu druhou. Přičemž u fyzických osob se takový kontrakt mnohdy odehrává jen jednou v životě. Zásadní otázkou při převodu nemovitých věcí je, jak stanovit správně tržní ceny prodávaných nemovitých věcí. Výše popsaná situace je však jen jednou z mnoha, které vedou ke zpracovávání znaleckých posudků na nemovité věci.

Úvodem považuji za důležité definovat, co je dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, **věc nemovitá**. Dle § 498 jsou nemovitými věcmi pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. Dle § 506 odst. 1 je součástí každého pozemku prostor nad i pod jeho povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (s výjimkou staveb dočasných), včetně všeho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

Shora uvedené lze shrnout tak, že zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů vymezuje nemovité věci částečně jiným způsobem, než jak tomu bylo v předchozí právní úpravě, v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, zejména je však důležité, že stavba (která je nově v zásadě součástí pozemku, tedy není samostatnou nemovitou věcí) nemusí být s pozemkem spojena vždy pevným základem (tato podmínka v novém občanském zákoníku také chybí). Za stavbu tak lze označit (jak je uvedeno v důvodové zprávě k novému občanskému zákoníku) jakoukoli stavbu, ať trvalou nebo dočasnou, ať spojenou pevně základy s pozemkem nebo s vlastností movité věci.

Z definice „nemovitosti“ vyplývá specifikum trhu s nemovitými věcmi, kterým je nepřemístitelnost. Trh s nemovitými věcmi není členěn administrativně, ale člení se na základě působení různých faktorů, těmito může být například ekonomika, situace na trhu práce, atraktivita dané lokality, životní prostředí, občanská vybavenost, dopravní napojení a podobně. Jedná se tedy o věci, které jsou vázány na určité místo, čímž se liší od ostatních druhů zboží, přičemž jejich umístění výrazně ovlivňuje jejich hodnotu.

Výše uvedené je úzce spjato s tématem dizertační práce „*Analýza vývoje výstavby a dalších vlivů na ceny rezidenčních nemovitostí v konkrétní lokalitě*“, která je vypracovávána v rámci doktorského studijního programu P3917 Soudní inženýrství na Ústavu soudního inženýrství.

1.1 Zařazení problematiky do oboru Soudního inženýrství

Zakladatelem Ústavu soudního inženýrství byl technik a soudní znalec Ing. Jiří Smrček (*1906, †1987), který byl od roku 1965 i vedoucím ústavu. Ve stejném roce definoval obor Soudní inženýrství následovně: „*Soudní inženýrství je nová technická disciplína, zabývající se zkoumáním příčin, průběhu a důsledků negativních technických jevů všech oborů. Jejím významným použitím v rámci hledání materiální pravdy je objasňování těchto jevů pro účely řízení před státními orgány, zejména v řízení trestním a občanskoprávním, příp. i pro potřeby správních orgánů a organizací.*“¹

Soudní inženýrství představuje datovou, informační, metodologickou a znalostní nadstavbu znalectví v klasických inženýrských oborech. Současné úrovni rozvoje oboru soudního inženýrství spíše odpovídá vymezení doc. Roberta Kleduse: „*Soudní inženýrství je vědeckou disciplínou, která se zabývá znaleckým a expertním posuzováním různorodých typů objektů v klasických inženýrských oborech. Je typem znalostního a systémového inženýrství, v němž se uplatňují poznatky z různých vědních oborů (technických, přírodovědných, ekonomických, právních a dalších), které se využívají pro technická, technicko-ekonomická a ekonomická posuzování reálných i abstraktních objektů, které mají především technický, přírodní a ekonomický charakter. Výsledky se využívají pro rozhodovací činnosti v oblasti soudnictví, v dalších řízeních před orgány veřejné moci, pro právní úkony, obchodní a rozhodovací činnosti občanů, firem a institucí.*“²

Ve vazbě na zaměření studia na Ústavu soudního inženýrství, doktorského studijního programu P3917 Soudní inženýrství, je směrodatné členění doc. Roberta Kleduse do 4 oblastí výzkumu. Téma dizertační práce je zařaditelné do oblasti zahrnující skupinu převážně technicko-ekonomických problémů, kdy řešení problémů v této oblasti probíhá na soustavě: oceňovaný objekt – okolí. V rámci tohoto členění je možné práci zařadit takto:

Zaměření studia: Oceňování majetku (včetně hodnocení škod na majetku).

Podoblast: A) Analýzy vlivu prvků okolí na oceňování entit (okolí přírodní, technické, sociální, právní, analýzy trhů s majetkem).

B) Výzkum v oblasti metod oceňování dle typu majetku, charakteru znaleckých problémů – metody nákladové, výnosové, porovnávací, jejich modifikace pro určité skupiny problémů, aplikace systémového přístupu včetně systémového přístupu k vytváření systému podstatných veličin.

¹ KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. 105 s. ISBN 978-80-214-4562-8.

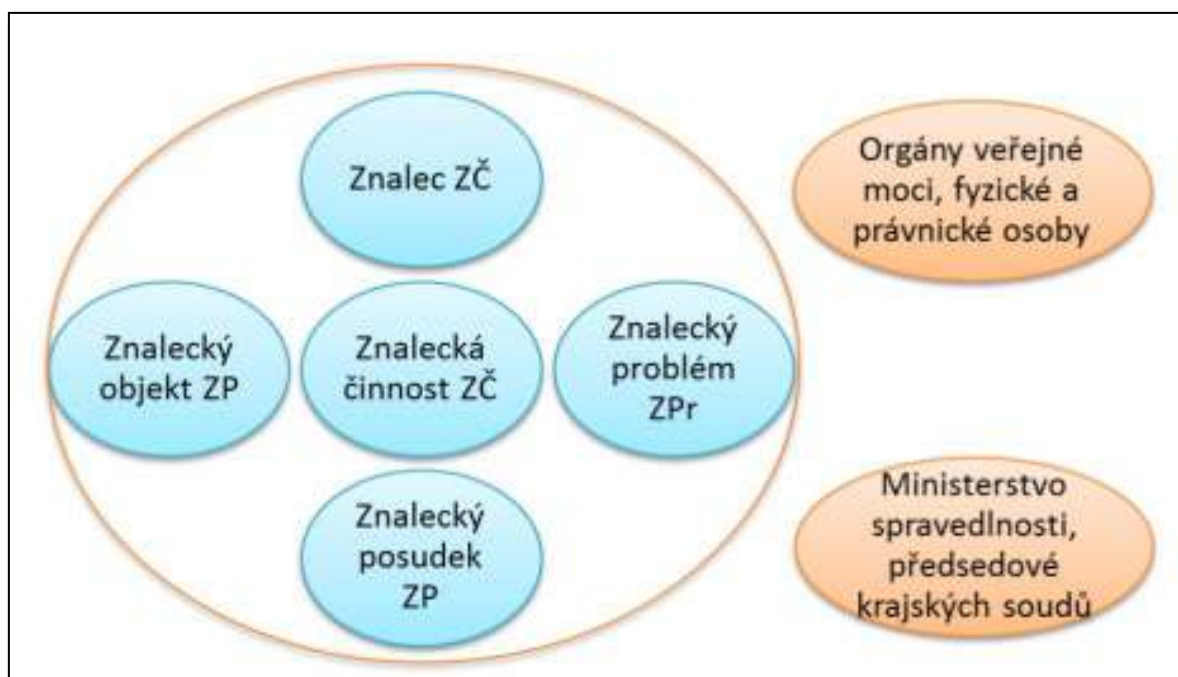
² KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. 105 s. ISBN 978-80-214-4562-8. s. 10.

1.2 Zařazení problematiky do oboru Soudního znalectví

Znalecká činnost, která je realizována v rámci oboru Soudní znalectví, je chápána jako strukturovaný objekt a doc. Robertem Kledusem je v publikaci *„Obecná metodika soudního inženýrství“* vymezena jako soustava s těmito podstatnými prvky: znalec, znalecký objekt, znalecký problém, znalecká činnost a znalecký posudek. Soustava by měla být chápána jako otevřená, s podstatnou vazbou na prvky okolí, kdy mezi soustavou a prvky okolí probíhají podstatné interakce, které ji aktivují a ovlivňují. Určitý způsob projevu soustavy do okolí má důsledky pro prvky okolí.

Dále uvádí, že za podstatné prvky okolí lze považovat orgány veřejné moci, fyzické a právnické osoby, které zadávají znalcům znalecké úkoly, tím soustavu aktivují a získávají od nich znalecké posudky, které jsou projevem této soustavy.

„Za podstatný prvek ovlivňující chování soustavy budou považovány především orgány, které znaleckou činnost organizují a řídí. Jedná se o ministerstvo spravedlnosti v čele s ministrem a o krajské soudy v čele s předsedy krajských soudů, kteří zejména znalce jmenují, odvolávají, evidují a kontrolují a tím ovlivňují vlastnosti a chování soustavy znalectví.“³



Obrázek 1: Znalectví jako strukturovaný objekt.

Zdroj: KLEDUS, Robert *Obecná metodika soudního inženýrství*.⁴

³ KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. 105 s. ISBN 978-80-214-4562-8.

⁴ KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. 105 s. ISBN 978-80-214-4562-8.

Znalecká činnost je v České republice členěna do několika základních oborů, odvětví a specializací. Téma dizertační práce bychom podle tohoto členění mohli zařadit následovně:

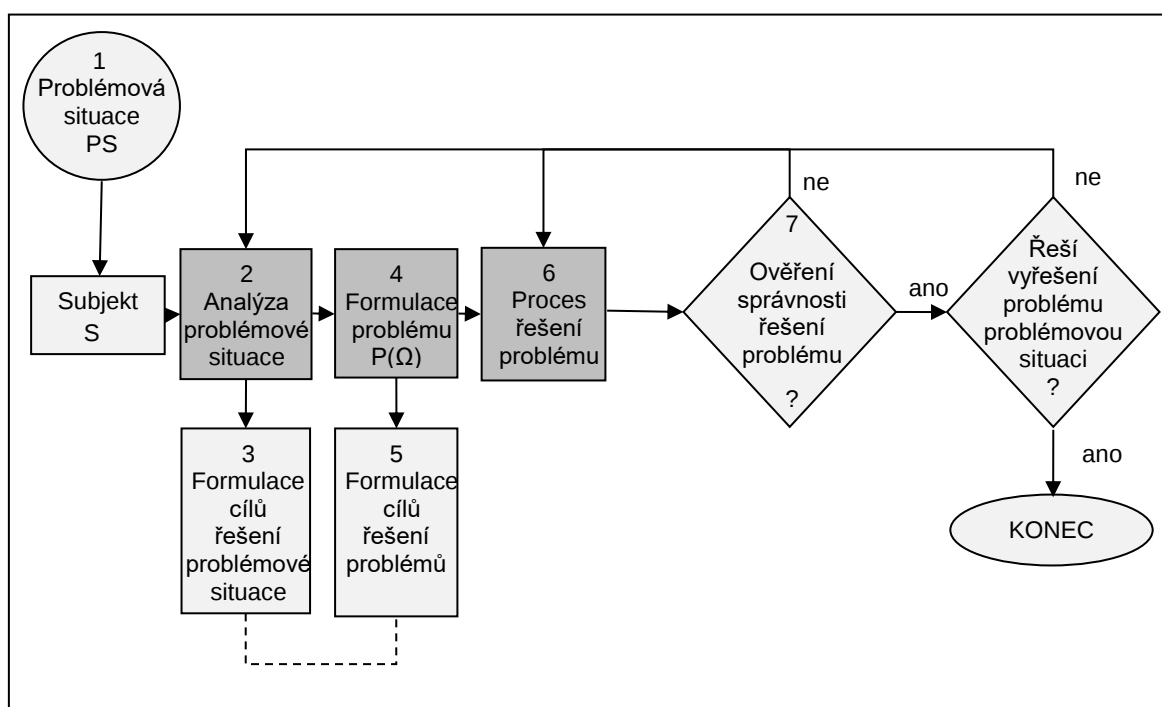
Obor: Ekonomika

Odvětví: Ceny a odhady

Specializace: Oceňování nemovitostí

1.3 Struktura práce

Struktura dizertační práce vychází z doporučené „struktury D – prací“ dle profesora Přemysla Janíčka, uvedené v publikaci „Systémová metodologie – brána do řešení problémů“.⁵



Obrázek 2: Struktura řešení problémové situace.

Zdroj: JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*.⁶

⁵ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8.

⁶ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. s. 62-A., obr. 22-A.

2 MOTIVACE (VYMEZENÍ) PROBLÉMOVÉ SITUACE

Problémovou situaci vymezuje profesor Přemysl Janíček jako „...*takový nestandardní stav entity (objektu nebo člověka), který z objektivních nebo subjektivních důvodů vyžaduje řešení s určitým vymezeným cílem, přičemž proces řešení není rutinní, takže řešitel musí využívat informační, hodnotící, tvůrčí a rozhodovací činnosti a hledat metody řešení.*“⁷

Nejběžnějším způsobem oceňování majetku v České republice je stanovování jeho směnné hodnoty. Oceňování majetku je složitým procesem již proto, že existuje značná různorodost entit, které se liší jak strukturou, tak i vlastnostmi. Při stanovení hodnoty majetku jsou využívány různé metody (nákladová, výnosová a porovnávací), přičemž nejčastěji se využívají metody založené na porovnání s obdobným majetkem, pro který ceny známe. Limitem porovnávací metody je, že věrohodných výsledků lze dosáhnout jen za předpokladu, že máme v databázi dostatečný počet porovnatelných objektů, pro něž známe ceny a mezi oceňovaným objektem a objekty, které jsou použity pro porovnání, nejsou příliš značné rozdíly z hlediska jejich vlastností a vlastností jejich okolí.

Ve velkých obcích zpravidla nebývá problém získat do databáze dostatečné množství srovnávacích nemovitých věcí. Obdobná situace je u obcí malých, kde lze čerpat při plnění databáze nemovitých věcí ze srovnatelných obcí v okolí. Z pohledu znalecké činnosti vznikají problémy při aplikaci porovnávacích metod u obcí střední velikosti, ve kterých pro jednotlivá území a typy nemovitých věcí často nelze zajistit dostatečný počet porovnatelných objektů potřebných do databáze, jako je tomu u velkých obcí.

Při oceňování znalci umí dobře zohlednit rozdíly ve vlastnostech stavebních objektů z hlediska rozdílů v provedení a stavu, ale to, co je obtížně kvantifikovatelné, jsou rozdíly ve vlastnostech okolí.

2.1 Cíle dizertační práce

Na dosažitelnou prodejní cenu má vliv celá řada faktorů, jedním z podstatných je vývoj výstavby, který determinuje podstatné vlastnosti oceňovaného objektu i jeho okolí a má proto specifický význam při stanovení obvyklé ceny. Cílem práce je ve vhodně zvolené obci středního charakteru provést analýzu vývoje výstavby, vymežit jednotlivé etapy výstavby s charakteristickými vlastnostmi dané obce, ať už se týkají samotného způsobu výstavby a jeho obecných požadavků, tak požadavků na občanské vybavení, zeleň, dopravu včetně parkování, tedy na situaci v blízkém okolí věcí nemovitých. Zjistit determinující podmínky a na základě vytvořené databáze realizovaných cen rezidenčních

⁷ JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky – hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9.

nemovitostí kvantifikovat vliv vývoje výstavby na ceny nemovitostí v lokalitách s významně rozdílnými podmínkami pro bydlení.

Neopomenutelným přínosem této práce by mělo být i provedení analýz jednotlivých lokalit, zmapování jednotlivých etap výstavby a soupis stáří konkrétních staveb. Zjištěné skutečnosti v této dizertační práci je možno použít jako podklad pro znalce a odhadce při zajišťování prvků databáze, ale také jako základní informace pro orgány státní správy a pro veřejnost při nákupu a prodeji komodit, výběru lokality pro bydlení či při hledání informací o jejich stáří.

Analýzování jednotlivých typů výstavby a zejména kvantifikování jejich vlivu na cenu je novým přínosem a pohledem na posuzování objektů.

2.2 Formulace problémů

Problém profesor Přemysl Janíček definuje takto: „*Problém je subjektem naformulované to podstatné z problémové situace, co je nutné ze subjektivních nebo objektivních důvodů řešit s určitým vymezeným cílem, přičemž proces řešení vyžaduje realizaci informačních, tvůrčích, hodnotících, rozhodovacích a výkonných činností a hledání metod řešení. Používá se produktivní myšlení.*“⁸

Z uvedené problémové situace, která byla popsána v předchozí kapitole, lze tedy stanovit jednotlivé problémy, respektive kroky, jejichž vyřešením bude vyřešena i problémová situace.⁹

- Problém č. 1:** Výběr obce středního charakteru a popis základních charakteristik.
- Problém č. 2:** Analýza vývoje výstavby a určení oblastí se stejnými vlastnostmi objektů i stejnými vlastnostmi okolí.
- Problém č. 3:** Vytvoření databáze konkrétního druhu nejvíce obchodovaných rezidenčních nemovitostí.
- Problém č. 4:** Vyhodnocení vlivu vývoje výstavby a dalších na ceny rezidenčních nemovitostí.

2.3 Cíle řešení problémů

Profesor Přemysl Janíček definuje cíle řešení problému v publikaci „*Systémová metodologie – brána do řešení problémů*“ na str. 124-A, kdy především cílem je vyřešení problémové situace. „*S tímto požadavkem musejí být v souladu konkrétní dílčí cíle řešení problému, jejichž splnění je podmínkou úspěšnosti*

⁸ JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky – hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9.

⁹ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. s. 124-A.

*diplomové resp. disertační práce. Diplomant resp. disertant je musí formulovat tak, aby vystihovaly podstatu příslušné D-práce a byly snadno kontrolovatelné.*¹⁰

Cílem dizertační práce je na základě zpracované analýzy vývoje výstavby rezidenčních nemovitostí v konkrétní lokalitě, vymezit oblasti s porovnatelnými podmínkami týkajícími se vlastností objektů a vlastností okolí a prostřednictvím vytvořené databáze kvantifikovat vliv výstavby na ceny rezidenčních nemovitostí.

Za účelem splnění cílů dizertační práce bude použit deduktivní postup od obecného ke konkrétnímu.

¹⁰ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. s 124-A.

3 REŠERŠNÍ STUDIE

Profesor Přemysl Janíček stanovuje ve své publikaci „Systémová metodologie – brána do řešení problémů“ obecně určitý postup, podle kterého by měly být rešeršní studie prováděny:

1. Ve všech informačních zdrojích vyhledat a shromáždit informace, které se dotýkají řešených problémů v naší dizertační práci.
2. Shromážděné informace uspořádat.
3. Na základě studie získaných informací vytvořit jejich soupis.
4. Zhodnotit sepsané informace a vytvořit závěry o jejich využitelnosti při řešení námi zadaných problémů.¹¹

V dizertačních pracích je cílem provádění rešeršních studií:

- „Zjistit, zda primární problém nebyl již někdy někým a nějak vyřešen. Jestliže ano, pak je nutno výsledky řešení problému podrobit analýze z hlediska úrovně, rozsahu a věrohodnosti řešení.
- Získat přehled o úrovni poznatků „ve světě“ v oblasti, do níž spadá prvotní problém.
- Stanovit existující „**globální úroveň poznatků**“ ve vztahu k prvotnímu problému, která bude považována za poznatkový standard při posuzování novosti vědecké práce.“¹²

V České republice je relativně velký počet autorů vydávajících publikace, které se zaměřují na oceňování nemovitých věcí, avšak spíše je v nich uvedeno názvosloví, metody využívané k oceňování majetku a příklady ocenění. Mezi nejvýznamnější autory v oboru znalectví patří:

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – autor řady publikací, z nichž pro naši práci jsou významné tyto:

- *Soudní inženýrství*¹³,
- *Teorie oceňování nemovitostí*¹⁴ – tento učební text je základním pramenem teoretického poznání dané problematiky. Tato obsáhlá publikace navazuje na rovněž významnou publikaci *Soudní inženýrství*, obsahuje názvosloví, přehled podkladů pro oceňování a přehled metod využívaných pro ocenění nemovitých věcí v České republice a pro srovnání je zahrnuta kapitola o oceňování v zahraničí,

¹¹ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. s. 124-A.

¹² JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. s. 124-A.

¹³ BRADÁČ, Albert a kol. *Soudní inženýrství*. 1. vydání (dotisk). Brno: CERM, s.r.o., 1999. 725 s. ISBN 80-7204-139-9.

¹⁴ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vydání Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

- *Rádce majitele nemovitostí*¹⁵.

doc. Ing. Roberta Kleduse, Ph.D. – pro naši práci jsou významné tyto knihy:

- *Obecná metodika soudního inženýrství*¹⁶,
- *Systémové pojetí oceňování majetku*¹⁷.

Ing. Petr Ort, Ph.D. – pro naši práci je významná tato publikace:

- *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*¹⁸.

Z dalších českých autorů bychom zmínili Michala Hlaváčka a Luboše Komárka, kteří se ve svém příspěvku „*Determinanty cen nemovitostí pro jednotlivé regiony ČR*“ zaměřili na faktory ovlivňující ceny nemovitých věcí a bubliny na trhu s nemovitými věcmi, které pokládají za hrozbu pro stabilitu země. Faktory dělí na nabídkové, kam řadí i nákladové faktory, vývoj průměrné pořizovací hodnoty bytů apod. a poptávkové, mezi které patří především příjmy domácností, pracovní síla, nezaměstnanost, ale i struktura obyvatelstva, rozvodovost, jakožto i poptávka ze zahraničí. Přičemž konstatují, že demografické faktory (přírůstek obyvatelstva stěhováním a rozvodovost) významně ovlivňují ceny všech nemovitých věcí, avšak nákladové faktory mají vliv smíšený. U poptávkových vlivů souvisejících s trhem práce se prokázal vliv míry nezaměstnanosti a růstu mezd, u ostatních vlivů dopad růstu úvěrů.¹⁹

Zdeněk Černošek ve své diplomové práci s názvem „*Historický vývoj výstavby domů a jeho vliv na tržní ceny bytů v Praze 8*“²⁰ analyzuje trh s byty v dané lokalitě, provádí úrovnovou komparaci tržních cen bytů v lokalitě v závislosti na stáří staveb, přičemž ostatní vlivy jsou eliminovány. Obdobně zpracoval svou diplomovou práci i David Hübner na téma „*Vývoj výstavby bytových domů a jeho vliv na ceny bytů v Praze 22*“²¹, kdy práce sice poukazuje na územní vývoj Prahy 22 a je zde provedena analýza jednotkových cen bytů, ale pouze v závislosti na stáří. Oba autoři jejich zpracováním splnili požadavky na práci tohoto typu kladené, avšak tímto způsobem by námi vymezená problémová situace vyřešena nebyla. Navíc

¹⁵ BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef a kol. *Rádce majitele nemovitostí*. 2.vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006. 285 s. ISBN 80-7201-582-6.

¹⁶ KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. 105 s. ISBN 978-80-214-4562-8.

¹⁷ KLEDUS, Robert. *Systémové pojetí oceňování majetku*. 1. vydání. Brno: VUTIUM, 2009. 32 s. ISBN 978-80-214-4021-0.

¹⁸ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o. 2013. 176 s. ISBN 978-80-8757-677-9.

¹⁹ HLAVÁČEK, Michal; KOMÁREK, Luboš. *Determinanty cen nemovitostí pro jednotlivé regiony ČR*. Brno, fakulta informatiky Masarykovy univerzity, 2011. 10 s. Podklady k předmětu Teorie finančních trhů a analýza jejich stability.

²⁰ ČERNOŠEK, Zdeněk. *Vývoj výstavby bytových domů a jeho vliv na ceny bytů v Praze 8*. Diplomová práce. Praha: Bankovní institut vysoká škola Praha, 2015. Vedoucí práce: Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D.

²¹ HÜBNER, David. *Vývoj výstavby bytových domů a jeho vliv na ceny bytů v Praze 8*. Diplomová práce. Praha: Bankovní institut vysoká škola Praha, 2015. Vedoucí práce: Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D.

jsou diplomové práce zaměřeny na lokality uvnitř hlavního města Prahy, kde jsou naprosto odlišné podmínky než v obcích střední velikosti. Tudíž jejich práce nelze ani zčásti vztáhnout na naši problémovou situaci.

Na Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně byla obdobná témata zpracovávána taktéž, například diplomové práce „Vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí ve Vyškově“²² a „Vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí v městských částech Brno Maloměřice a Obřany“²³, ovšem v pracích byly vytýčeny odlišné cíle, byl zmapován vývoj výstavby, ale jeho vliv na cenu zkoumán nebyl.

Ze zahraničních autorů bychom rádi zmínili autory William L. Ventolo a Martha R. Williams, kteří vydali publikaci „Fundamentals of Real Estate Appraisal“. Tato obsáhlá kniha se v několika kapitolách věnuje jak typům nemovitostí (třídění, konstrukčním prvkům aj.), tak i různým způsobům ocenění, avšak specifičnosti rezidenčních nemovitostí se samostatně nevěnuje a faktory ovlivňující ceny nemovitostí jsou jen obecně vymezeny pro všechny druhy nemovitých věcí a stručně popsány.²⁴

Autoři Radoslaw Cellmer, Adam Senerta a Agnieszka Szcepanaska se ve své studii „*The Effect of Environmental Factors on Real Estate Value*“ zaměřili na analyzování korelace mezi kvalitou životního prostředí a cenami nemovitých věcí. Mezi klíčové faktory životního prostředí řadí množství zeleně a charakter okolní krajiny. Analýzu procesů a určení přímého vlivu environmentálních faktorů na ceny nemovitých věcí vyhodnocovali prostřednictvím statistických analýz. Výsledkem jsou tematické mapy ilustrující dopad faktorů na hodnotu majetku.²⁵

Kniha „Modern Methods of Valuation“, kterou napsali Tony Johnson, Keith Davies a Eric Shapiro, propojuje zásady oceňování nemovitostí s praxí, zohledňuje i legislativní činnost, týkající se oceňování nemovitostí.

„Real Estate Valuation in Global Markets“ – kniha, kterou napsal Howard C. Gelbtuch, se věnuje oceňování nemovitých věcí v téměř padesáti zemích z pohledu vzájemného srovnávání metod.

Dizertační práce „Valuation of Properties and Economic Models of Real Estate Markets“, kterou sepsal Rainer Schulz, považuje stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí za nezbytnost při koupi a prodeji nemovitých věcí, stejně jako při žádání o půjčku či při zdanění. V práci hodnotí jednotlivé metody ocenění využívané v Německu, které jsou založeny na obdobných principech jako oceňovací metody

²² SLECHAN, Ondřej. *Vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí ve Vyškově*. Diplomová práce. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 172 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

²³ ŠVIRÁK, Ondřej. *Vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí v městských částech Brno Maloměřice a Obřany*. Diplomová práce. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 126 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

²⁴ VENTOLO, William L.; WILLIAMS, Martha R. *Fundamentals of Real Estate Appraisal*. 8. vydání. Chicago: Dearborn Real Estate Education, Inc. 2001. 446 s. ISBN 978-0793-142-70-5.

²⁵ CELLMER, Radoslaw; SENETRA, Adam; SZCZEPANSKA, Agnieszka. *The Effect of Environmental Factors on Real Estate Value*. Olsztyn (Poland), 2012.

využívané v České republice. Základem správného stanovení tržní hodnoty je podle něj dokonalá znalost lokálního trhu s nemovitými věcmi, kde se znalecký objekt nachází, neboť bez tohoto není možné vypracovat kvalitní a věrohodný znalecký posudek. V práci však nehodnotí jednotlivé faktory a nekvantifikuje tudíž jejich vliv na ceny rezidenčních nemovitostí, ale vychází toliko ze zakotvené právní úpravy a informací z trhu.²⁶

Hlubokým studiem zdrojů, které byly nalezeny, setříděny a analyzovány, lze závěrem říci, že existuje několik prací, které se zabývají podobným tématem, jako je téma dizertační práce *„Analýza vývoje výstavby a dalších vlivů na ceny rezidenčních nemovitostí v konkrétní lokalitě“*, ale žádná práce se nezabývá problémovou situací tak, jak byla definována v této dizertační práci, ani jednotlivými problémy tak, aby bylo možné poznatky z ní převzít a navázat na ně.

V České republice i v zahraničí byla publikována řada příspěvků, odborných článků ve specializovaných periodických a vysokoškolských pracích, ve kterých je řešena problematika determinujících faktorů trhu s nemovitými věcmi. Avšak vliv výstavby jako celku, který není charakterizován jen konstrukcí, stářím a stavebně technickým stavem, ale v širších souvislostech, na ceny rezidenčních nemovitostí kvantifikován nebyl.

Využitelnost shromážděných informací při řešení námi zadaných problémů je jen omezená, neboť se tématu týkají jen nepřímo, ale seznámení se se související literaturou nás vede k tomu, že při analýze konkrétních faktorů není možné zcela opomenout ostatní faktory (např. demografické, ekonomické, politické).

²⁶ SCHULZ, Rainer. Valuation of Properties and Economic Models of Real Estate Markets. Berlin: Humboldt-Universität, 2003. Vedoucí práce Prof. Dr. Wolfgang Härdle.

4 KOMPLEXNÍ ANALÝZA PROBLÉMU

„Po získání poznatků v rešeršní studii je vhodné primární problém podrobit mnohokriteriální analýze, v rámci níž si řešitel problému může ujasnit mnoho souvislostí spojených s řešením problémů.“²⁷

4.1 Novost práce

Provedení rešeršních studií, jak byly zpracovány v předchozí kapitole, umožňují dle profesora Přemysla Janíčka stanovit standard pro posouzení novosti práce.

Existuje několik prací, které se zabývají podobným tématem, ale žádná práce se nezabývá problémovou situací tak, jak byla definována v této dizertační práci. Průnik obsahu této dizertační práce s výše uvedenými pracemi je pouze v postupu, kdy všichni autoři zmapovali vývoj výstavby a někteří zhodnotili, zda má výstavba vliv na ceny rezidenčních nemovitostí. Dále pak existuje mnoho prací, které vyhodnocují různé faktory, jenž působí na výslednou cenu nemovitých věcí, nejčastěji bytových jednotek, nikoli však faktor vývoje výstavby, jak jej vymezuje tato dizertační práce.

Můžeme tedy shrnout, že všechny tyto práce se vymezené problémové situace, tak jak byla definována v kapitole 2, týkají jen nepřímo, respektive jen v některých částech, které se týkají shromáždění databáze bytových jednotek a posuzování faktorů. Nikoliv však ve fundamentální části problémů problémové situace.

Novum naší práce spočívá především v tom, že na rozdíl například od dizertační práce doktorky Aleny Superatové²⁸, která měla za úkol navrhnout nové postupy při oceňování nemovitostí dle oceňovacích předpisů, a tudíž byla ve výběru faktorů, respektive kritérií a jejich hladin a ve způsobu oceňování nutně determinována oceňovacími předpisy, samotnou oceňovací vyhláškou a kritérii a jejich hladinami tak, jak je oceňovací vyhláška definuje a stanovuje; v naší práci máme úplně jiné zadání, kde nám žádný již existující postup nesvazuje ruce, a máme analyzovat komplexně pojatý vliv vývoje výstavby na ceny nemovitých věcí. Dílčím cílem by mohlo být pokusit se najít nový způsob pro tvorbu databáze, který by byl využitelný při porovnávacích metodách užívaných ve znaleckých posudcích ve městech, v nichž není dostatečný počet prvků pro tvorbu databáze.

Další novum této dizertační práce spočívá ve způsobu sběru dat do naší databáze, která je pro tuto práci pochopitelně rovněž nutná a zejména v úpravě

²⁷ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. s. 125-A.

²⁸ SUPERATOVÁ, Alena. *Porovnání tržních cen bytů s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů*. Dizertační práce. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 274 s. včetně příloh. Vedoucí dizertační práce Ing. Lubomír Weigel, CSc.

těchto dat s využitím cenových údajů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, informací z katastru nemovitostí o výměře, respektive podlahové ploše jednotlivých rezidenčních nemovitostí a dalších informačních zdrojů. Navrhnout způsob a ověřit, jak lze tradiční zdroj informací do databází upravit těmito přesnými informacemi.

4.2 Vymezení hranic problému

Příliš široce pojatý rozsah problému ve většině případů nepřináší větší vědecký přínos, jak by se mohlo na první pohled zdát, ale často působí spíše kontraproduktivně a přináší spíše rozmazaný výsledek. Tedy pokud chceme zachovat dostatečnou ostrost problému, je prvním krokem správně zaostřit pouze na ty entity, které nám mohou na vědecký výsledek ukázat nejlépe.²⁹

Aby však mohlo dojít k vymezení hranic problému, musí být nejprve vyřešen problém č. 1 – zvolena reprezentativní obec střední velikosti. V návaznosti na tento výběr bude zvolen z rezidenčních nemovitostí ten druh, který vykazuje ve sledovaném období největší četnost prodejů (z nabídky na internetu vyplývá, že se nejvíce obchoduje s bytovými jednotkami).

Bytové jednotky – indikátor trhu

Nadále však budeme předpokládat, že „indikátorem trhu“ jsou bytové jednotky, proto z testované množiny rezidenčních nemovitostí budou pro maximální zvýšení ostrosti problematiky vyňaty rodinné domy, rekreační chaty, chalupy, garáže aj.

Tento předpoklad bude v práci potvrzen či vyvrácen, a to na základě četností prodejů jednotlivých druhů rezidenčních nemovitostí.

Z praxe považujeme za ověřené, že jakékoli změny na trhu s nemovitými věcmi jsou vždy signalizovány změnami na trhu s bytovými jednotkami příp. i s podíly v bytových družstvech, jež jsou spojeny s užíváním družstevních bytů, které s nimi korelují. Tato skutečnost vyplývá ze snadnější, hlavně podstatně rychlejší a téměř bezpracné porovnatelnosti inzerce bytových jednotek, kdy mnohé z nich jsou jednak typizované, a tudíž si lze základní úsudek udělat již ze samotné inzerce, aniž by člověk musel nutně bytovou jednotku navštívit. Dalším důvodem je, že bytové jednotky jsou vždy charakterizovány menším počtem znaků, než např. rodinné domy.

Tuto skutečnost bychom mohli zjednodušeně nazvat tak, že bytové jednotky jsou jakousi vlajkovou lodí trhu s rezidenčními nemovitými věcmi (ale i s nemovitými věcmi obecně), kdy každé změny trhu, ať už jsou vyvolány jakýmkoli vnějšími vlivy,

²⁹ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. s. 57-A.

se vždy nejdříve, ale hlavně nejzřetelněji a nejpopsatelněji, projeví právě na trhu s byty. Zde je tedy možno provést analýzu snáze a hlavně nepřesněji.

Je prakticky vyloučené stanovit stejné faktory u různých rezidenčních nemovitých věcí. Například při prodeji garáže zcela jistě kupující nevychází z ceny za m² a rozhodně neposuzuje, zda je garáž přístupna výtahem a v jakém patře je umístěna. Jinými slovy: je možno porovnávat pouze porovnatelné s porovnatelným. Bylo tedy nezbytné ze všech rezidenčních nemovitých věcí vybrat jeden typ, (přičemž bytových jednotek je na trhu největší množství). Dílčí faktory jsou snáze identifikovatelné a jednotlivé bytové jednotky bývají nejlépe popsány, respektive lze i dodatečně nepřesně popsanou bytovou jednotku zpřesnit, což je například u rodinných domů vyloučené.

4.3 Význam řešení

Jak již bylo konstatováno výše, nejčastěji využívanou metodou ocenění nemovitých věcí, je metoda založená na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, pro které ceny známe. Avšak limitem porovnávací metody je, že věrohodných výsledků lze dosáhnout jen za předpokladu, že máme v databázi dostatečný počet porovnatelných objektů, pro něž známe ceny. Dále že mezi oceňovaným objektem a objekty, které jsou použity pro porovnání, nejsou příliš značné rozdíly z hlediska jejich vlastností a vlastností jejich okolí.

Z pohledu znalecké činnosti vznikají problémy při aplikaci porovnávacích metod u obcí středního charakteru, ve kterých pro jednotlivá území a typy nemovitých věcí často nelze zajistit dostatečný počet porovnatelných objektů potřebných do databáze.

Znalci, ačkoli zpracovávají znalecké posudky s veškerou pečlivostí a s vynaložením patřičné odbornosti znalce, mají problém porovnat omezený počet nabídek, které navíc nejsou na první pohled bez rozdílů.

Najít způsob, jak umožnit sestavení databáze v městech s malým počtem nabídek, považujeme za velmi užitečný a velmi významný pro znaleckou praxi.

4.4 Možnost ověření výsledků v praxi

Katastrální operát nově od 1. ledna 2014 (s účinností zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (*katastrální zákon*)), poskytuje velmi cennou informaci, kterou je údaj o dosažených cenách nemovitých věcí, tedy o ceně, za kterou byla nemovitá věc prodána. K této informaci je pochopitelně přiřazen typ kontraktu a je definována nemovitá věc, která byla převedena. Je tedy možné si velmi přesně ověřit výsledky této práce, když ověřovatel bude sledovat inzerci, zároveň využije i výsledků naší dizertační práce při stanovení směnné hodnoty a počká si na to, až se objeví definitivní cenový údaj v katastru nemovitostí.

4.5 Ostrost, dynamičnost

Z výše uvedených důvodu považujeme problematiku naší dizertační práce za velmi ostře vymezenou, jak z hlediska definice vstupních entit, aktivačních i ovlivňovacích parametrů, tak i přesného ověření výsledků práce.

Problém má pochopitelně svoji dynamičnost, zejména co se týká působení času. V čase se proměňuje realitní trh jak na straně nabídky, tak na straně poptávky, ale rovněž se proměňuje i okolí problému jako je politická situace, ekonomická situace a další. U vstupních parametrů bude dynamičnost, která by zkreslovala výsledky odstraněna tím, že autorka dizertační práce vybere vhodné období, aby na výsledné ceny bytových jednotek působily pouze fundamentální vlivy, nikoliv například média a sekundárně pak psychologie nebo psychóza, jak je tomu často v období tzv. krizí.

5 SYSTÉMOVÁ METODOLOGIE, SYSTÉMOVÝ PŘÍSTUP

Znalecké posudky je v širším slova smyslu třeba zpracovávat podle jednotně stanovených pravidel, ať již jsou realizovány kterýmkoli ze znalců. Znalecké posudky na totožné objekty ocenění by se tedy neměly ve výsledku diametrálně lišit ani po obsahové, věcné a ani metodologické stránce.

Na znalecké posudky musí být nahlíženo jako na systém vzájemně propojených a ovlivňujících se prvků. Tento způsob náhledu na znalecké posudky je podpořen teorií systémů a systémovou metodologií. Tímto je do značné míry garantováno, že při správně volených postupech při oceňování nemovitých věcí a při správné aplikaci systémových zásad, znalci dospějí buď k totožným, nebo velmi podobným závěrům. Při používání systémové metodologie při oceňovací činnosti je garantováno, že není opomenuta žádná zásadní činnost spojená s vlastním oceňováním.

Systémovou metodologii můžeme definovat jako strukturovaný objekt s následujícími podstatnými prvky: systémový přístup, systémové metody, systémové postupy a systémové myšlení.³⁰

Teorii systémů můžeme používat zejména na objekty se složitou strukturou. Při řešení problémů je nutné přecházet od jednotlivých prvků objektů, ke zkoumání objektů jako celků. Reálné či abstraktní objekty byly determinovány jako systémové objekty a vymezeny následujícími systémovými vlastnostmi: hierarchickou strukturou, vazbami na okolí, vstupními stavy a transformačními funkcemi mezi nimi a výstupy a účelovým chováním. Přemysl Janíček definuje teorii systémů následujícím způsobem: „*Teorie systémů je teoreticko-filosofická vědní disciplína, která se komplexně a na obecné úrovni zabývá hledáním formálně identických zákonů, podle nichž se chovají různorodé reálné i abstraktní soustavy.*“³¹

Hlavními předměty zájmu obecné teorie systémů současné doby se staly především níže uvedené skutečnosti:

- vytváření obecné systémové terminologie – vymezení pojmů: systém, prvek, vazba, interakce, soustava, struktura, okolí soustavy, chování soustavy apod.;
- analýza podmínek existence a vlastností soustav, jako je ovladatelnost, říditelnost, stabilita, spolehlivost aj.;
- analýza systému v soustavách – jsou to systémy podstatných veličin ve vztahu k problému v soustavě;

³⁰ JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky – hledání souvislostí. 1. a 2. díl.* 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9.

³¹ JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky – hledání souvislostí. 1. a 2. díl.* 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9.

- vymezení cílového chování soustav a systémů.³²

Systémový přístup je novým pojetím řešení problémů na systémových objektech a má nezastupitelné místo ve všech lidských činnostech.

Celá systémová metodologie vychází z jednoduché hypotézy, že veškeré problémy mají obvykle nějaký příčinný charakter, nějakou strukturu a že je možné stanovit všeobecný princip řešení těchto problémů. Předpokládá se, že řešitel, který si takový princip osvojí, se v řešení problémů, které se vyskytují v jeho oboru, dostane na vyšší úroveň. Nicméně, je potřeba mít na paměti, že tento systém je opravdu velmi zobecňující a podrobný scénář řešení problému v jednotlivých oborech se může poměrně dosti lišit.

Základní strukturu systémového přístupu tvoří sám subjekt, tedy řešitel daného problému, objekt jeho zájmu a systém všech charakteristik, jež se řešeného objektu týkají. Tyto charakteristiky se týkají jak zkoumaného objektu, tak jeho okolí, ve kterém je objekt zasazen a pak pochopitelně i interakcí mezi okolím a objektem.

Prvním krokem řešitele je tedy shromáždění všech charakteristik zkoumaného objektu. Dalším krokem je analýza a třídění těchto charakteristik na ty, které jsou pro řešení úkol podstatné a na ty nepodstatné.

Pokud jsou tyto charakteristiky měřitelné, pak vzniká množina podstatných parametrů, a pokud mají tyto parametry svůj rozměr, vznikne soubor podstatných veličin. Systém vzájemných interakcí mezi subjektem, objektem a podstatnými veličinami je převážně podmíněn oborovostí a účelovostí. Vlastním vstupem do algoritmu řešení problémové situace je jeho okolí. Shromáždit tedy všechny charakteristiky okolí je pro řešení problémů velmi důležité, a ačkoliv se tato část práce svým rozsahem může zdát zbytečně rozměrná, přesto se odborníci systémové metodologie v čele s profesorem Přemyslem Janíčkem shodují v tom, že není zbytečné shromáždit všechny charakteristiky právě proto, aby mohly následovat další tři kroky a dospět k systému jen podstatných veličin. Teprve pak je možné se zabývat interakcí zkoumaného objektu, kterým je v našem případě jednotková cena bytové jednotky s jeho okolím a popsat veškeré odezvy jednotlivých interakcí.³³

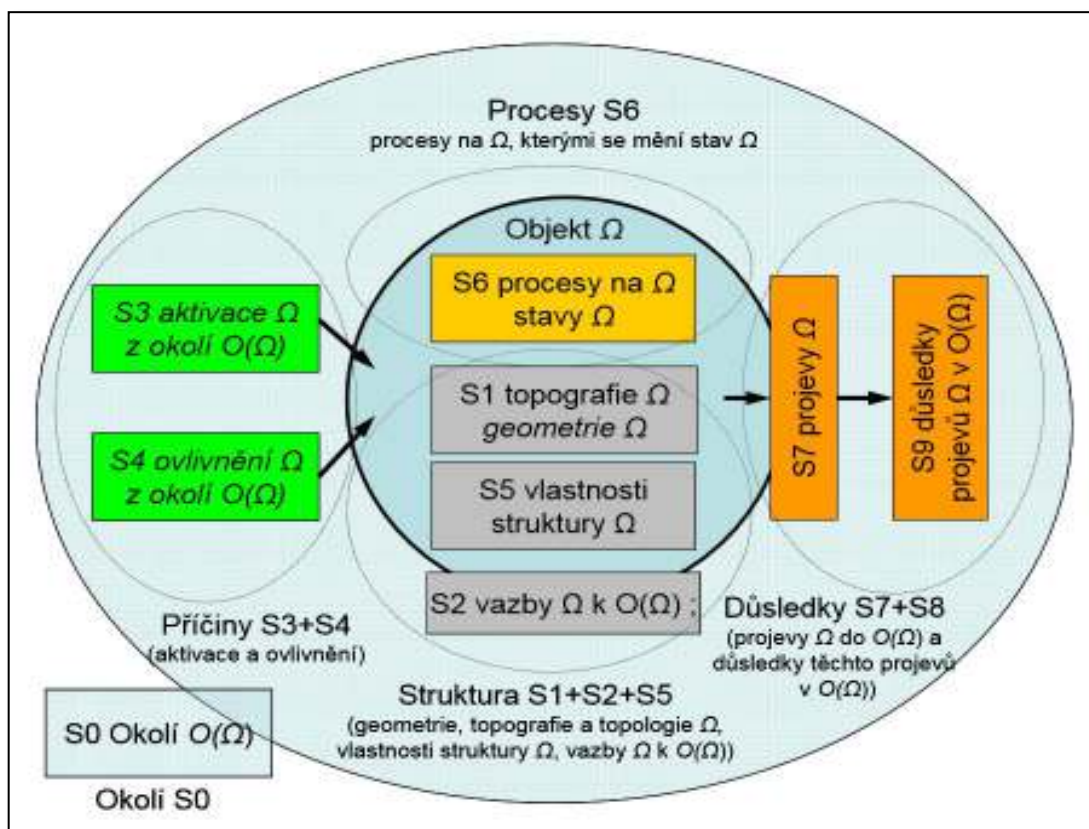
Definice systémového přístupu dle Přemysla Janíčka je následující: „Systémový přístup je zobecněná tvůrčí metodologie myšlení a konání, aplikovatelná na reálné nebo abstraktní systémové objekty, resp. subjekty.“³⁴ Dále

³² JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky – hledání souvislostí. 1. a 2. díl.* 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9.

³³ JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky – hledání souvislostí. 1. a 2. díl.* 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9.

³⁴ JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky – hledání souvislostí. 1. a 2. díl.* 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9.

pro snazší pochopení výše uvedeného pojetí systémového přístupu uvádí: „...systémový přístup je jedním z možných přístupů člověka k realizaci nejrůznějších činností, zejména těch, které jsou spojeny s různými druhy analýz a procesů, které na nich probíhají, s poznávacími procesy s řešením běžných i odborných problémů, ale i s činnostmi typu myšlení či jednání. Vlastnosti prvků soustav a jejich chování, a tím i chování soustav, je možno pochopit pouze v kontextu většího celku, tedy soustavy. Proto vznikl systémový přístup, někdy též označován jako celostní pohled, u něhož se na chování soustav usuzuje z jejich struktury a procesů na nich probíhajících, tedy z organizace celku.“³⁵



Obrázek 3: Podmnožiny systému podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$.

Zdroj: JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí oceňování majetku*.³⁶

³⁵ JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky – hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9.

³⁶ KLEDUS, Robert. *Systémové pojetí oceňování majetku*. 1. vydání. Brno: VUTIUM, 2009. 32 s. ISBN 978-80-214-4021-0.

Pro každý objekt je typické, že má určité atributy, které jej charakterizují. Jsou to zejména:

- okolí – popisuje skupina veličin S0 – enviromentální veličiny;
- tvar/geometrie a topologie – v systému veličin (popisuje skupina veličin S1 – objektové veličiny);
- vazby objektu s okolím (popisuje skupina veličin S2 – vazbové veličiny);
- prostřednictvím vazeb se realizují interakce, které objekt aktivují (popisuje skupina veličin S3 – aktivační veličiny) a ovlivňují (popisuje skupina veličin S4 – ovlivňující veličiny);
- struktura s určitými vlastnostmi (popisuje skupina veličin S5 – struktura veličin);
- aktivace objektu vyvolává na objektu procesy, které mění stavy objektu (popisuje skupina veličin S6 – procesní a aktivační veličiny);
- každý objekt se následně do svého okolí určitým způsobem projevuje (popisuje skupina veličin S7 – projevové veličiny), což má určité důsledky (popisuje skupina veličin S8 – tzv. důsledkové veličiny).

Systémový přístup by měl být představován jako množina podstatných skutečností, které by člověk měl ve svých činnostech respektovat. Systémový přístup zřetelně vytyčuje pravidla pro kompletní analýzu objektu, přičemž podstatou této analýzy je neopomenout jakoukoliv důležitou skutečnost. Zmíněný systémový přístup dopomáhá ulehčit výpočet odpovídajících hodnot oceňovaného majetku za použití vhodných oceňovacích metod.

5.1 Vymezení typu problému

Profesor Přemysl Janíček rozlišuje dva základní typy problémů – přímé příčinné problémy a nepřímé příčinné problémy. U přímých příčinných problémů jsou vstupem do algoritmu příčiny (aktivace objektu) a struktura objektu, zatímco u nepřímých příčinných problémů jsou vstupem do algoritmu vždy odezvy (procesy, stavy) a některé z příčin. V našem případě vstupem do algoritmu řešení problematické situace jsou zejména vlastnosti okolí a vazby objektu na okolí, které vlastnosti objektu aktivují. Jedná se tedy jednoznačně o přímý příčinný problém.

Jak konstatuje profesor Přemysl Janíček ve své publikaci „*Systémová metodologie – brána do řešení problémů*“, neexistuje v současnosti žádná zobecněná metoda, jak realizovat volbu způsobu řešení problému, ať už je přímý nebo nepřímý. I metody řešení problému v zobecněné poloze existují přímé a nepřímé. Vzhledem k oborové typologii naší problémové situace bude použita přímá metoda.³⁷

³⁷ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. s. 127-A.

5.2 Vytvoření systému podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$

Na základě výše uvedeného budou v této kapitole určeny podstatné veličiny $\Sigma(\Omega)$, jež budou vytvořeny ze všech veličin souvisejících s řešeným případem. Systém podstatných veličin je výslovně závislý na faktorech a bude determinován podmnožinami S0 až S8.

- S0 Environmentální veličiny $O(\Omega)$.
- S1 Objektové veličiny Ω , tj. veličiny popisující objekt (lokalita, bytová jednotka, vlastnosti okolí).
- S2 Vazbové veličiny Ω k $O(\Omega)$.
- S3 Aktivační veličiny Ω z okolí $O(\Omega)$, tj. sociální, demografické a ekonomické.
- S4 Ovlivňující veličiny Ω , tj. ovlivnění z okolí $O(\Omega)$, tj. právní předpisy, publikace, katalogy.
- S5 Struktura veličin – vlastnosti prvků struktury $O(\Omega)$, tj. (vlastnosti objektů – typ výstavby, velikost).
- S6 Procesní a aktivační veličiny – procesy probíhající na struktuře objektu, např. změna stavebně technického stavu, změna vlastnictví.
- S7 Projevové veličiny – vyjadřují stav objektu, tzv. stavebně-technický stav objektu.
- S8 Důsledkové veličiny – následky projevů objektů – jednotková cena, likvidita.³⁸

Zásadním rozhodnutím je zvážení validnosti všech definovaných veličin S0 až S8, které jsou navázány na řešení problémové situace. V prvním kroku bude vyhodnoceno okolí, jeho aktivace a vliv. Ze shromážděných dat bude vytvořena databáze, kdy v jednotkových cenách budou již obsaženy vlivy z okolí, tj. životní prostředí (např. čistota ovzduší, hluk), sociální vlivy (např. nezaměstnanost a složení obyvatelstva), ekonomické vlivy (kupní síla obyvatelstva, trh práce, dostupnost hypotečního úvěru, atd.) a politické vlivy (např. podpora bydlení, podpora výstavby bytů, stabilní právní prostředí, čerpání dotací z EU).

S ohledem na skutečnost, že naše práce vychází z definovaných jednotkových cen, budeme se komplexně zabývat systémem podstatných veličin, který je determinován podmnožinami S0 až S8.

³⁸ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. s. 60-A.

6 VÝBĚR OBCE STŘEDNĚ VELKÉ VELIKOSTI A POPIS ZÁKLADNÍCH CHARAKTERISTIK

6.1 Současný stav

Při řešení každého jednotlivého problému dané problémové situace je třeba se nejprve zabývat současným stavem, proto pro vyřešení našeho problému je nezbytné začít vymezením pojmu **obec** a následně jejich **tříděním**.

Definici obce nalezneme v § 1 zákona č. 128/2000Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdější předpisů: „*Obec je základním územním samosprávným společenstvím občanů; tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území obce.*“ Obce jsou veřejnoprávními korporacemi, mají vlastní majetek, jednají svým jménem a za své jednání nesou odpovědnost.³⁹

Celkem je v České republice 6 851 obcí, tyto můžeme třídit podle různých kritérií.⁴⁰

Dle § 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdější předpisů, může být obec městysem (může se jím stát na základě schválení návrhu) a městem (má-li více než 3 000 obyvatel a předseda Poslanecké sněmovny žádost obce schválí).

Dle § 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdější předpisů, lze dle kritéria přenesené působnosti členit obce takto:

- obce, které mají přenesenou působnost v základním rozsahu (v České republice je jich 6 253),
- obce, které mají přenesenou působnost v rozsahu pověřeného obecního úřadu (v České republice je jich 393),
- obce, které mají přenesenou působnost v rozsahu obecního úřadu obce s rozšířenou působností (v České republice je takových obcí 205).⁴¹

Obce můžeme rozdělit podle výměry, kdy největší je hlavní město Praha, dále pak Brno, Ostrava a Plzeň, naopak nejmenší jsou obce Závist v okrese Blansko, Karlova Studánka v okrese Bruntál a Strukov v okrese Olomouc.

Další z mnoha dělení, které přichází v úvahu, je dělení podle počtu obyvatel, na obce:

- malé do 10 000 obyvatel (v České republice je jich 6 720, což je 98 % všech obcí),

³⁹ §1 a §2 odst.1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdější předpisů.

⁴⁰ *Malý lexikon obcí České republiky* - 2016. [online]. 2016 [cit. 01.07.2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2016>.

⁴¹ Základní územní číselníky na území ČR a klasifikace CZ-NUTS. [online]. 2017 [cit. 01.07.2017]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/i_zakladni_uzemni_ciselniky_na_uzemi_cr_a_klasifikace_cz_nuts.

- střední **od 10 001 do 30 000 obyvatel** (v České republice je jich 96),
- velké nad 30 000 obyvatel (v České republice je jich 35).

Nejlidnatější obcí České republiky je hlavní město Praha (téměř 12 % z celkového počtu obyvatel České republiky), dále Brno, Ostrava, Plzeň a Liberec.

6.2 Metoda řešení

Jak píše profesor Přemysl Janíček ve své publikaci⁴², každá problematická situace je zasazena do určitého prostředí. Na základě výše uvedených členění bude vytvořen seznam středně velkých obcí. Ze seznamu bude vybrána reprezentativní obec, kterou bude nezbytné detailně zmapovat.

Na základě rešerše literatury a průzkumu ve vybrané obci bude nejprve popsána historie a následně se budeme zabývat vším, co má vliv na rezidenční bydlení, včetně pracovních příležitostí, kultury, sportu, demografických faktorů (populačních křivek, míry nezaměstnanosti atp.).

Na základě četností prodejů bude zvolen druh rezidenčních nemovitostí, se kterými se ve zvolené obci nejvíce obchoduje.

6.3 Řešení

Pro řešení problémové situace máme zvolit reprezentativní obec středního charakteru. Z podkapitoly 6.1 *Současný stav* víme, že počet obyvatel v takových obcích je v rozmezí od 10 001 do 30 000 obyvatel. V příloze 1 je uveden vytvořený číslovaný seznam takových obcí, podle stavu obyvatel k 1. lednu 2016, kterých je celkem 96. Záměrem je vybrat takovou, jež není významně odlišná od ostatních (např. lázeňská obec, vyhledávané turistické centrum apod.), aby nebyla při horní či dolní hranici počtu obyvatel a ve které by se dal očekávat vliv vývoje výstavby na ceny rezidenčních nemovitostí.

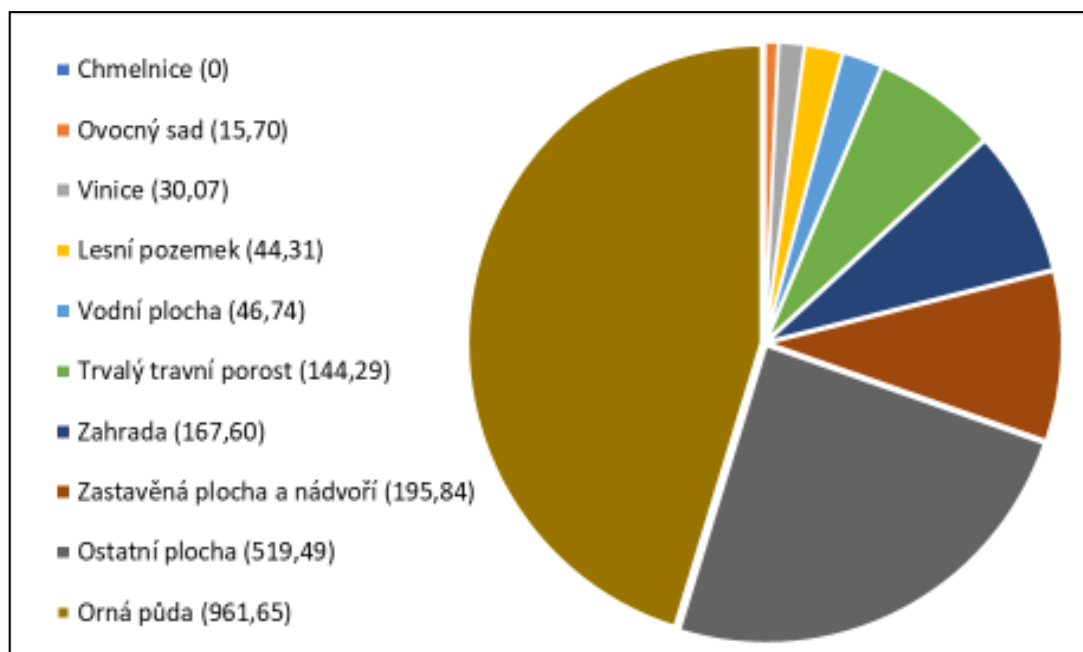
Na základě výše uvedeného jsme se rozhodli pro naši dizertační práci vybrat obec, respektive město Uherské Hradiště, ve kterém bude probíhat analýza výstavby a dalších vlivů ceny rezidenčních nemovitostí.

Vidíme tedy jako nezbytné tuto lokalitu velmi detailně zmapovat.

6.3.1 Stručný popis města Uherské Hradiště

Uherské Hradiště je významné historické město, leží podél řeky Moravy, v jihovýchodní části České republiky, v regionu střední Morava, v severní části Dolnomoravského úvalu, ve vzdálenosti 20 km jihozápadně od krajského města Zlína.

⁴² JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. s. 57-A.



Obrázek 4: Druhy pozemků na území města Uherské Hradiště (uvedené v ha) k 31. prosinci 2016.

Zdroj: vlastní tvorba (ČSÚ).

Ve městě, které má celkovou rozlohu 21,26 km² (započítána zemědělská i nezemědělská půda), připadá na zastavěnou plochu a nádvoří 9,2 % celkové rozlohy města, největší část je vedena jako orná půda a ostatní plocha.

Administrativně spadá toto bývalé okresní město pod správu Zlínského kraje. Město, označované jako srdce Slovácka, je však nejen centrem kulturním, hospodářským a administrativním, ale především je centrem sídelní aglomerace Staré Město – Uherské Hradiště – Kunovice, která zvyšuje atraktivitu pro obchod, bydlení, pracovní příležitosti, kulturní a sportovní vyžití. Podle nového uspořádání je obcí s rozšířenou působností, tzv. obcí III. stupně, mající ve svém obvodu 48 obcí. Ve městě má sídlo mnoho správních úřadů a institucí (Městský úřad Uherské Hradiště včetně Odboru stavebního úřadu a životního prostředí, Katastrální úřad pro Zlínský kraj – Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, Úřad práce České republiky – krajská pobočka ve Zlíně – kontaktní pracoviště Uherské Hradiště, Finanční úřad pro Zlínský kraj – Územní pracoviště v Uherském Hradišti, Územní pracoviště Celního úřadu pro Zlínský kraj v Uherském Hradišti, Krajský pozemkový úřad pro Zlínský kraj – Pobočka Uherské Hradiště, Okresní soud v Uherském Hradišti, Okresní státní zastupitelství Uherské Hradiště, Okresní veterinární správa, Okresní správa sociálního zabezpečení Uherské Hradiště, Krajská hygienická stanice Zlínského kraje – územní pracoviště Uherské Hradiště, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových – Územní pracoviště Brno, odbor Odloučené pracoviště Uherské Hradiště, Státní okresní archiv a další).

Reliéf krajiny je spíše rovinatý, převážná část města leží v nadmořské výšce 178 – 180 m n. m., jen na západě a na východě se zvedá a dosahuje výšky až 230 m n. m. Klimaticky patří tato lokalita k nejteplejším a srážkově bohatším územím našeho státu, průměrná roční teplota je kolem 8°C, roční úhrn srážen je kolem 60 cm/m².⁴³

6.3.2 Historie města

Uherské Hradiště má doloženo své nejstarší osídlení již ve starší době kamenné. Vzhledem k mírným klimatickým podmínkám a úrodné půdě v nivě řeky Moravy, patří k nejstarším sídelním oblastem České republiky. V 8. století zde vznikl důmyslný ostrovní systém. V 9. století patřilo město Uherské Hradiště spolu se Starým Městem a Sady k centru Velkomoravské říše a bylo osídleno Slovany. Po zániku Velké Moravy ztratilo město svůj význam.

Jihovýchodní Morava byla ve 13. století často napadána nepřátelskými nájezdy, nepříjemnými jak pro obyvatelstvo, tak i pro Velehradský klášter. Proto vznesl velehradský opat Hartlib u olomouckého biskupa Bruna ze Schauenburku podnět na založení města za účelem zajištění jeho ochrany.

Královské město bylo zřízeno v roce 1257 Přemyslem Otakarem II. Zakládací listinou sepsanou 15. října 1257 v Plasích, vytýčil místo na ostrově vzniklém tokem řeky Moravy, ramenem řeky Moravy – Morávkou a přítokem Olšavou v místě, které patřilo velehradskému klášteru. Na tomto místě před založením města stávala malá rybářská osada s chatrčemi a starobylá kamenná kaple sv. Jiří. Tímto zřídil město jako nedobytnou vodní pevnost – obranné město před ničivými nájezdy z Uher. V listině povolal usedlíky z okolních obcí k osídlení nově vzniklého města. Obyvatelé z blízkých dvou trhových vsí, Kunovic a Veligradu (dnešního Starého Města), si založili ve městě dvě trhové osady, kdy každá měla jedno půdorysně pravoúhlé náměstí, kunovičtí dnešní Masarykovo a staroměstští Mariánské náměstí. Do každého rohu náměstí ústily pod pravým úhlem ulice, s výjimkou dnešní ulice Prostřední, propojující obě náměstí, kde uprostřed této ulice byla v roce 1296 určena ulice pro stavbu první radnice. Budova radnice byla postavena před koncem 14. století. V 15. – 16. století byla nahrazena novou budovou, která několikrát vyhořela a postupně se opravovala⁴⁴. Ulice ve městě byly geometricky seskládány, u opevnění se tvarově přizpůsobovaly.⁴⁵

Zakládací listinou nemělo město dáno žádné pojmenování, teprve v další listině z 23. května 1258 bylo nazýváno *Novým Velehradem* a Přemysl Otakar II. udělil již zřizované pevnosti, jakožto prvnímu moravskému městu, privilegium užívat všechna práva, jichž užívalo město královské. Ve městě se díky tomu mohly konat

⁴³ Charakteristika *okresu Uh. Hradiště*. Informační centrum Uherské Hradiště. [online]. 2017 [cit. 01.07.2017]. Dostupné z: <http://www.hradiste.cz/INDEX.PHP?AA=3>.

⁴⁴ Rekonstrukce radnice získala čestné ocenění „Dům roku 1995“. Je vyhlášena nemovitou kulturní památkou.

⁴⁵ *Historie města*. Oficiální portál města Uherské Hradiště. [online]. 2014 [cit. 08.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/Folders/1306-1-Historie+mesta.aspx>.

dva týdenní trhy a jeden výroční⁴⁶. Městu byly králem darovány tři vesnice, a to: Kunovice, Míkovice a Ostrožská Nová Ves. Před koncem 13. století se upustilo od označení Nový Velehrad, začalo se užívat názvu Hradiště, někdy Hradiště nad Moravou.⁴⁷

Na počátku 14. století se začalo se stavbou kamenné pevnosti, jakožto doplnění dřevěných palisád a valu, které měly za úkol město chránit. Stavba byla podpořena panovníkem prostřednictvím daňových úlev, udělených listinou markraběte Karla Lucemburského z roku 1342 a z příspěvků. Toto opevnění se sedmi věžemi vytyčovalo hranice zastavěného a zastavitelného území města a v průběhu staletí měnilo svou podobu. Za hradby se zpočátku bylo možno dostat dvěma branami, Kunovickou a Staroměstskou, které byly na tzv. Uherské cestě a s později dobudovanou třetí brankou, známou jako Shořelá, Zadní, či Královská, dodnes zachovanou a označovanou jako Matyášova brána. Hradiště bylo několikrát dobýváno (např. roku 1315 město dobýval Matúš Čák Trenčanský, roku 1333 město dobývala uherská vojska), všem útokům hradby odolaly. Také Matyáš Korvín se v letech 1468 – 1474 snažil město pětikrát dobýt, avšak bez úspěchu.⁴⁸

V 15. století, po proběhlých válečných výbojích, se město stalo významným střediskem celé jihovýchodní Moravy. V té době kupuje od velehradského kláštera několik okolních vesnic, mezi nimi současné městské části Jarošov a Mařatice, a současně tyto skutečnosti dalo zapsat do zemských desek.⁴⁹ Roku 1587 se poprvé k názvu města Hradiště připojuje přívlastek Uherské, častěji však užíváno až na přelomu 17. a 18. století.

Rozvoj města byl přerušen tureckou hrozbou i Třicetiletou válkou. V Uherském Hradišti bylo v roce 1619, na počátku českého stavovského povstání, 180 domů ve městě a 393 poddanských usedlostí.⁵⁰ Dne 16. dubna 1643 vypukl ve městě požár, při kterém vyhořelo 33 domů, špitál, františkánský klášter a část vesnice Mařatice. Uherské Hradiště se ubránilo i obležení Švédů 2. července 1643, ale byla rozpoznatelná zaostalost zbudovaného opevnění. Všechny tyto nepřátelské vpády sebou přinášely i morové epidemie, jež si v roce 1680 vyžádaly v Uherském Hradišti na 300 obětí a v roce 1715 obětí 200⁵¹. Toto období bylo

⁴⁶ Od 14. století byly výroční trhy dva a tím mělo Uherské Hradiště nejrozvinutější tržní systém v království.

⁴⁷ ČOUPKOVÁ, Jaromíra; RAŠTICOVÁ, Blanka. *Uherské Hradiště*. 1. vydání. Praha: nakladatelství Paseka, 2008. 64 s. ISBN 978-80-7185-943-7.

⁴⁸ BUCHLOVAN, Bedřich Beneš. Putovník po hradištském Slovácku. 1. vydání. Uherské Hradiště: Národohospodářský poradní sbor při ONV v Uh. Hradišti – komise pro cizinecký ruch, 1948. 82 s. s. 5.

⁴⁹ JANČÁŘ, Josef. *Uherské Hradiště*. 1. vydání. Uherské Hradiště: Okresní kulturní středisko ve spolupráci se Slováckým muzeem a Okresními komisí cestovního ruchu, 1969. 89 s. s. 15-17.

⁵⁰ POSPÍŠIL, Josef; HOSÁK, Ladislav a kol. *Vlastivědný sborník okresu Uh. Hradištského*. 1. vydání. Uherské Hradiště: Vlastivědná sekce okresní osvětové rady, Okresní pedagogický sbor a Slovácké muzeum, 1947. 96 s. s. 11.

⁵¹ Zbudovány stavby za odvrácení epidemie, např. morový sloup na Mariánské náměstí.

doprovázeno živelnými pohromami, v roce 1681 zničil požár v Uherském Hradišti většinu města, radnici, jezuitskou kolej, františkánský klášter a farní kostel.⁵²

Roku 1644 bylo založeno v Uherském Hradišti jezuitské gymnázium a v roce 1654 vystavěna jezuitská kolej.

Město bylo v celé své historii dobyto jen jednou, když roku 1742 kraj obsadili Prusové. Vojsku pruského krále Fridricha II. se vzdala pevnost Uherské Hradiště bez boje, a to na rozkaz krajského hejtmána.

Od roku 1749 po dalších 200 let bylo Uherské Hradiště krajským městem a od roku 1848 městem okresním. Roku 1775 byla v Uherském Hradišti zrušena jezuitská kolej a po zrušení pevnosti sem bylo přestěhováno řadové vojsko. Stala se tak na dlouhou dobu kasárnami, které armáda opustila až v roce 1905.

Na vesnicích obyvatel stále přibývalo, avšak město Uherské Hradiště se dál nerozvíjelo, neboť jeho stavební vývoj byl omezen hradbami, za nimiž byla bažinatá oblast nedovolující výstavbu mimo hradby města a především to stavební vývoj významným způsobem omezovalo.

Dekretem ze dne 15. května 1782 bylo císařem Josefem II. nařízeno zrušení pevnosti, tím byly uvolněny pásy hradeb město těsně svírající, příkopy byly zasypany, odstraněny nezdravé stoky, vnitřní středověké hradby byly rozebrány, kámen použit jako stavební materiál a město se velmi pomalu začalo rozrůstat do nových částí. Tento vývoj byl pozvolný, neboť Hradiště si udržovalo charakter města úřednického, školského, obchodního a uzavíralo se průmyslu.⁵³ Na konci 19. století a začátku 20. století začalo město hospodářsky stagnovat, čehož využilo nedaleké industriální město Zlín ke svému většímu a rychlejšímu rozmachu.

Výstavba mimo kamenné hradby města začala na konci první poloviny 19. století. Významnější výstavba spojená s růstem města se odehrávala až v 70. letech. O dvacet let později můžeme hovořit o skutečném začátku intenzivní stavební činnosti. V té době byly postaveny mnohé významné stavby města (např. nová radnice na Masarykově náměstí, bývalý Justiční palác s vězením v ulici Všehrdově – nyní uměleckoprůmyslová škola, tři domy na Palackého náměstí sloužící advokátům a hotel Grand).⁵⁴

Na základně negativního postoje města Uherského Hradiště k vybudování železniční tratě přes město, je železnice odsunuta mimo město daleko od pravého břehu řeky Moravy. V roce 1841 přijel první vlak ze Starého Města do Uherského

⁵² POSPÍŠIL, Josef; HOSÁK, Ladislav a kol. *Vlastivědný sborník okresu Uh. Hradišského*. 1. vydání. Uherské Hradiště: Vlastivědná sekce okresní osvětové rady, Okresní pedagogický sbor a Slováké muzeum, 1947. 96 s. s. 13.

⁵³ MIKULA, František. *Turistický průvodce uherskohradišským okresem*. 1. vydání. Uherské Hradiště: Okresní pedagogické středisko Uherské Hradiště, 1987. 190 s. s. 11.

⁵⁴ *Významné památky města*. Oficiální portál města Uherské Hradiště. [online]. 2015 [cit. 02.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/Folders/1533-1-Vyznamne+pamatky+mesta.aspx>.

Hradiště. Až v roce 1901 dochází k propojení železnice mezi stanicemi Staré Město a Kunovice, jež mělo přispět k rozvoji města.

Založení českého Gymnázia v Uherském Hradišti se datuje k roku 1884, o 15 let dříve bylo založeno gymnázium německé.

V roce 1905 byl postaven nový ocelový most přes řeku Moravu a postupně, v průběhu několika let, upraven tok řeky Moravy, nicméně v roce 1919 a 1930 zasáhla město ničivá povodeň a řečiště bylo znovu upravováno.

Za I. světové války bylo město těžce zkoušeno – čelilo přílivu uprchlíků do města, kde byl nedostatek potravin, vypukla epidemie cholery, dále ho významným způsobem zatěžovaly válečné půjčky. Na celém území Českých zemí docházelo ke sporům mezi českým a německým obyvatelstvem. Proto v roce 1918 vznikl požadavek na vytvoření samostatné Československé republiky, ta byla vyhlášena 28. října 1918.

V roce 1919 zasáhla město ničivá povodeň. Voda napáchala největší škody především na zdejší nemocnici, dále pak na vojenském sanitním skladišti a v neposlední řadě na úřednické čtvrti a zdejším sirotčinci.

Ve 30. letech 20. století proběhla výstavba kasáren pro zachování vojenské posádky (ta je v roce 2001 opustila a prostor následně získalo do svého vlastnictví město Uherské Hradiště). Ocelové mosty z roku 1905 byly zničeny během II. světové války nacisty.

Roku 1990 došlo k prohlášení historického jádra města za městskou památkovou zónu.



Obrázek 5: Znak města Uherské Hradiště.

Zdroj: Stránky města Uherské Hradiště.⁵⁵

⁵⁵ Symboly. Oficiální portál města Uherské Hradiště. [online]. 2017 [cit. 08.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/symboly>.

**Obrázek 6: Vlajka města Uherské Hradiště.**

Zdroj: *Stránky města Uherské Hradiště.*⁵⁶

**Obrázek 7: Logo města Uherské Hradiště.**

Zdroj: *Stránky města Uherské Hradiště.*⁵⁷

6.3.3 Analýza katastrálních území

Uherské Hradiště se dělí na 7 městských částí, 6 katastrálních území, 21 základních sídelních jednotek a ve městě je pojmenováno téměř 220 ulic.⁵⁸ V roce 1948 byly k městu připojeny obce Mařatice, Sady (Derfla) a Staré Město, od konce roku 1949 ještě Jarošov a Kunovice. Všechny tyto obce se v roce 1954 od města odtrhly, jediné Mařatice už zůstaly s městem natrvalo sloučeny a záhy byly propojeny i stavebně. V roce 1960 byly znovu připojeny Sady. V roce 1971 byly s městem opětovně sloučeny i obce Jarošov, Kunovice a Staré Město a v roce 1980 připojeny poslední dvě obce – Míkovice a Věsky. Kunovice a Staré Město se však počátkem 90. let 20. století od centrálního Uh. Hradiště odtrhly a posléze získaly samostatnost (Staré Město se na základě lidového referenda odloučilo od Uherského Hradiště v roce 1990, městem bylo vyhlášeno v roce 1997, Kunovice se osamostatnily k 1. lednu 1991, v roce 1997 byly vyhlášeny městem).^{59 60}

Město má omezenou možnost rozvoje z důvodu přírodních i administrativních hranic. Na severu je zastavěno až ke Starému Městu a na jihu sousedí s městem Kunovice. V současné době tvoří města Staré Město, Uherské

⁵⁶ Symboly. Oficiální portál města Uherské Hradiště. [online]. 2017 [cit. 08.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/symboly>.

⁵⁷ Symboly. Oficiální portál města Uherské Hradiště. [online]. 2017 [cit. 08.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/symboly>.

⁵⁸ Územně identifikační registr ČR. [online]. 2016 [cit. 09.05.2017]. Dostupné z: <http://www.uir.cz/obec/592005/Uherske-Hradiste>.

⁵⁹ Základní informace o městě. Staré Město oficiální stránky. [online]. 2017 [cit. 09.05.2017]. Dostupné z: <http://www.staremesto.uh.cz/index.php?session=0&action=readtp&id=1179854839>.

⁶⁰ Základní informace o městě. Oficiální stránky města Kunovice. [online]. 2017 [cit. 09.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesto-kunovice.cz/a/kunovice>.

Hradiště a Kunovice souměstí, s téměř 40 tisíci obyvateli. Souměstí je přirozeným centrem správního obvodu s významnou koncentrací průmyslu (mezi další průmyslové oblasti v okolí města se řadí Hluk, Uherský Ostroh a Buchlovice), centrem obchodu, pracovních příležitostí, školství, zdravotnictví, kultury, sportovních a dalších aktivit.

V následující tabulce je uveden přehled městských částí a katastrálních území, tak jak spolu souvisejí. Např. do katastrálního území Uherské Hradiště spadají hned dvě městské části. Avšak je třeba rovněž upozornit, že ne vždy jsou hranice městských částí totožné s hranicemi katastrálních území.

Tabulka 1: Městské části a katastrální území města Uherského Hradiště.

Zdroj: *Vlastní tvorba.*

Městská část	Katastrální území
Uherské Hradiště	Uherské Hradiště
Jarošov	Jarošov u Uherského Hradiště
Mařatice	Mařatice
Míkovice	Míkovice nad Olšavou
Rybárny	Uherské Hradiště
Sady	Sady
Vésky	Vésky

A) Katastrální území Uherské Hradiště

Katastrální území Uherské Hradiště, jakožto jediné, v sobě zahrnuje dvě městské části. Jsou to městská část Uherské Hradiště a městská část Rybárny, které jsou od sebe odděleny korytem řeky Moravy.

Centrální část města Uherského Hradiště se nachází v severovýchodním regionu Uherského Hradiště. Se svou rozlohou 2,92 km² zaujímá jednu sedminu celkové rozlohy města a s téměř 13 500 obyvateli představuje polovinu obyvatel města. Městská část Uherské Hradiště leží na levém břehu řeky Moravy, na křížení silnic I/50 a I/55.

V centrální části města Uherské Hradiště je evidováno 97 ulic a 1 813 adres. V místě je úplná občanská vybavenost (ZŠ – první i druhý stupeň, MŠ, kulturní dům,

potravin, drogerie, pohostinství, pošty, knihovny, kino, divadlo, sportoviště). Na území je evidováno 2 282 živností a 1 186 firem.⁶¹

Zástavba: centrum tvoří ta část města, jež byla původně sevřena městskými hradbami. Díky tomu se zde nachází výstavba převážně historická, oproti tomu okrajové části tvoří především sídliště budovaná od 60. let 20. století (sídlíště Mojmir I, sídlíště Mojmir II – Štěpnice, sídlíště Malinovského a sídlíště V Túních).

Městská část Rybárny se rozprostírá, jako jediná městská část, na pravém břehu řeky Moravy, východně od Starého Města. Dle Českého statistického úřadu žilo v roce 2011 v městské části Rybárny pouhých 283 obyvatel.⁶² Na území je evidováno 66 živností a 28 firem.⁶³

Zástavba: nachází se zde 125 rodinných domů, žádné bytové domy v této městské části postaveny nejsou.

B) Katastrální území Jarošov u Uherského Hradiště

Toto katastrální území, jež v sobě zahrnuje dřívější obec Jarošov (předtím Jarošov nad Moravou), se nachází v severovýchodním regionu Uherského Hradiště. Se svou rozlohou 4,55 km² zaujímá jednu pětinu celkové rozlohy města a s téměř 2 400 obyvateli 9,5 % všech obyvatel města.

Městská část Jarošov leží na soutoku řek Moravy a Březnice, na silnici II/497 (Uherské Hradiště – Zlín). Tuto starou osadu měl ve 13. století v držení kníže Břetislav, od roku 1220 klášter velehradský a od roku 1468 město Uherské Hradiště. Součástí Uherského Hradiště se Jarošov stal 26. listopadu 1971⁶⁴. V Jarošově je evidováno 27 ulic a 526 adres.⁶⁵ V místě je úplná občanská vybavenost (mateřská škola, základní škola – první stupeň, kulturní dům, potraviny, drogerie, pohostinství, dům s pečovatelskou službou, Kostel Panny Marie Růžencové). Nad Jarošovem, na kopci Rochus, se nachází Kaple Svatého Rocha (345 m n. m.). Byla založena v roce 1681 hradišťskými měšťany jako poděkování za odvrácení velkého moru. Původně byla kaple výrazně větší, ovšem časem zchátrala. Postupně byla opět opravena do dnešní podoby.

Na území je evidováno 441 živností a 104 firem⁶⁶, z čehož nejznámější je Jarošovský pivovar, který byl založen roku 1688, jeho provoz byl ukončen na konci

⁶¹ *Uherské Hradiště, město v okrese Uherské Hradiště - všechny části obce.* Kurzy.cz. [online]. 2017 [cit. 10.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uhrske-hradiste/cobce-vypis/>.

⁶² *Počet obyvatel v okrese Uherské Hradiště.* Český statistický úřad. [online]. 2011 [cit. 10.05.2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20537734/130084150722.pdf/4db4d760-81b5-4ef5-aae1-34ce9b060ee8?version=1.2>.

⁶³ *Uherské Hradiště, město v okrese Uherské Hradiště - všechny části obce.* Kurzy.cz. [online]. 2017 [cit. 10.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uhrske-hradiste/cobce-vypis/>.

⁶⁴ V roce 2012 proběhlo neúspěšné místní referendum o odtržení od města.

⁶⁵ *Jarošov, část obce v obci Uherské Hradiště - Města a obce.* Kurzy.cz. [online]. 2017 [cit. 10.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uhrske-hradiste/jarovov-cast/>.

⁶⁶ *Uherské Hradiště, město v okrese Uherské Hradiště - všechny části obce.* Kurzy.cz. [online]. 2017 [cit. 10.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uhrske-hradiste/cobce-vypis/>.

minulého století. V roce 2017 probíhá v Jarošově znovuoobnovení výroby vaření piva, ovšem ne ve stejném areálu, ale v prostorách vzdálených pár set metrů od bývalého pivovaru. Souběžně se zde soustředila i výroba nábytku a elektrických praček. Dle Českého statistického úřadu v roce 2011 žilo v Katastrálním území Jarošov u Uherského Hradiště 2 370 obyvatel.⁶⁷

Zástavba: s ohledem na to, že byl Jarošov až do roku 1971 samostatnou obcí, zachoval si svůj venkovský charakter, jedinou výjimkou je snad panelové sídliště Louky, které vzniklo na severovýchodním okraji tohoto katastrálního území.

C) Katastrální území Mařatice

Nachází se ve východním regionu města Uherského Hradiště. Se svou rozlohou 5,86 km² zaujímá jednu pětinu celkové rozlohy města a s téměř 7 100 obyvateli téměř třetinu všech obyvatel města. Městská část Mařatice leží na vyvýšeném terénu nad Uherským Hradištěm. Součástí Uherského Hradiště se stala roku 1950. V Mařaticích je evidováno 67 ulic a 1704 adres.⁶⁸

V místě je úplná občanská vybavenost (mateřská škola, základná škola – první i druhý stupeň, kulturní dům, potraviny, drogerie, pohostinství, pošta, knihovna, veterinární kliniky). Na městském hřbitově stojí kostel Nanebevzetí Panny Marie z roku 1613, jenž byl v roce 2013 velmi zdařile zrekonstruován a získal za tuto rekonstrukci ocenění Památka roku 2013 ve Zlínském kraji.⁶⁹

Na svazích Mařatic, v úrodném Slovácku, bylo vysazeno množství vinic. Charakteristická pro Mařatice je tedy tradice vinných sklepů, zejména při Vinohradské ulici.

Na území je evidováno 1554 živností a 375 firem.⁷⁰ Tradici tu mají zpracovny ovoce a zeleniny.

V roce 1952 zahájilo na ulici Sokolovské v Mařaticích svou činnost učňovské středisko národního podniku Mikrotechny se sídlem v Uherském Hradišti. Toto mělo částečně převzít úlohu stejného závodu v Praze Modřanech, v přípravě učňů v oborech mechanik, zámečnick, soustružník, frézař, kalič a obráběč kovů. Tito učni byli připraveni nejen pro potřebu Mikrotechny a Mesitu, ale i pro další podniky v okolí, jako byl např. LET v Kunovicích a pro potřeby dalších podniků na území celé

⁶⁷ *Počet obyvatel v okrese Uherské Hradiště.* Český statistický úřad. [online]. 2011 [cit. 10.05.2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20537734/130084150722.pdf/4db4d760-81b5-4ef5-aae1-34ce9b060ee8?version=1.2>.

⁶⁸ *Uherské Hradiště, město v okrese Uherské Hradiště - všechny části obce.* Kurzycz. [online]. 2017 [cit. 10.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uhrske-hradiste/cobce-vypis/>.

⁶⁹ *Kostel v Mařaticích aspiruje na památku roku.* Oficiální portál města Uherské Hradiště. [online]. 2017 [cit. 12.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/Articles/109182-2-Kostel+v+Maraticich+aspiruje+na+Pamatkuroku.aspx>.

⁷⁰ *Mařatice, část obce v obci Uherské Hradiště - Města a obce.* Kurzycz. [online]. 2017 [cit. 10.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uhrske-hradiste/maratice-cast/>.

Československé republiky. Škola funguje nepřetržitě dodnes a nese jméno MESIT střední škola, o.p.s.⁷¹

Zástavba: významnou část zástavby tvoří sídliště Východ, jehož převážná část byla vystavěna v 80. letech 20. století na kopci u městské části Sady. Dále je zde řada postupně stavěných rodinných domů a zástavba řadových rodinných domů, označovaná „Hliník“.

D) Katastrální území Míkovice nad Olšavou

V jižním regionu města Uherského Hradiště se nachází katastrální území Míkovice nad Olšavou. Se svou rozlohou 3,01 km² zaujímá jednu sedminu celkové rozlohy města, avšak s téměř 900 obyvateli pouhé 4 % jeho obyvatel.

Městská část Míkovice se nachází v prostoru mezi levým břehem řeky Olšavy, podél Míkovického potoka, směrem k lesu Hlubočku. Součástí Uherského Hradiště se staly roku 1980. V Míkovicích je evidováno 11 ulic a 311 adres.⁷² V místě je částečná občanská vybavenost (mateřská škola, kulturní dům, potraviny, pohostinství a kostel Svaté Anežky České). V katastrálním území Míkovice nad Olšavou se nachází přírodní památka Olšava a přírodní rezervace – les Hluboček.

Na území je evidováno 187 živností a 35 firem.⁷³ V tomto katastrálním území vznikly dvě velmi známé cimbálové muziky – Burčáci a jejich pokračovatelé Mladí Burčáci, kteří se těší na Uherskohradištsku velké oblibě.

Zástavba: ryze vesnického charakteru, pouze jedno popř. dvougenerační rodinné domy.

E) Katastrální území Sady

V katastrálním území Sady se rozprostírá stejnojmenná městská část Sady, dříve Derfla. Jihovýchodně od centra Uherského Hradiště, na rozloze 1,79 km² je v katastrálním území Sady evidováno téměř 1 400 obyvatel, což je cca 5 % obyvatel města (v roce 1843 zde žilo pouhých 352 obyvatel v 71 domech). Součástí Uherského Hradiště se staly v roce 1960. V Sadech je evidováno 22 ulic a 455 adres.⁷⁴ V místě se nachází částečná občanská vybavenost (kulturní dům, potraviny, pohostinství a farní kostel narození Panny Marie, prohlášený kulturní památkou). Nejvýznamnější památkou je bezesporu Archeologická lokalita Uherské Hradiště – Sady „Výšina sv. Metoděje“.

⁷¹ *Historie školy.* Mesit škola. [online]. 2017 [cit. 10.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesitstredniskola.cz/historie-skoly>.

⁷² *Uherské Hradiště, město v okrese Uherské Hradiště - všechny části obce.* Kurzycz. [online]. 2017 [cit. 14.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uhrske-hradiste/cobce-vypis/>.

⁷³ *Míkovice, část obce v obci Uherské Hradiště - Města a obce.* Kurzycz. [online]. 2017 [cit. 14.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uhrske-hradiste/mikovice-cast/>.

⁷⁴ *Uherské Hradiště, město v okrese Uherské Hradiště - všechny části obce.* Kurzycz. [online]. 2017 [cit. 14.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uhrske-hradiste/cobce-vypis/>.

Na území je evidováno 271 živností a 85 firem.⁷⁵

Zástavba: převážně vesnického charakteru, jedno popř. dvougenerační rodinné domy, s výjimkou čtyř nových bytových domů v části Sadská Výšina.

F) Katastrální území Vésky

Katastrální území Vésky se nachází v jihovýchodním regionu města Uherského Hradiště. Se svou rozlohou 3,12 km² zaujímá jednu sedminu celkové rozlohy města a s téměř šesti sty obyvateli 2,5 % obyvatel města. Toto katastrální území leží na levém břehu řeky Olšavy. Dopravní obslužnost obce zajišťuje zejména rychlostní silnice I/50 (Brno – Trenčín). Součástí Uherského Hradiště se městská část Vésky stala 1. července 1980. Je zde evidováno 11 ulic a 207 adres.⁷⁶ V místě je neúplná občanská vybavenost (pohostinství, potraviny, kulturní dům). V obci se nachází kaple sv. Anny z 19. století.

Na území je evidováno 117 živností a 11 firem.⁷⁷

Zástavba: ryze vesnického charakteru, pouze jedno popř. dvougenerační rodinné domy.

6.3.4 Doprava

Dopravní obslužnost má úzký vztah k úrovni ekonomického rozvoje společnosti. „*Město Uherské Hradiště si uvědomuje důležitost dopravy a její dopady na život občanů. Obecně známé negativa zejména automobilové dopravy má město snahu řešit nejen optimalizací silniční sítě, ale také podporou udržitelných způsobů dopravy na svém území, jako je pěší doprava, cyklistická doprava nebo hromadná přeprava osob.*“⁷⁸ Limity infrastruktury rovněž podmiňují možnosti rozvoje města.

Pěší doprava – k zajištění této nejpřirozenější formy dopravy je v Uherském Hradišti vybudováno 84,5 km chodníků, přesto význam této dopravy byl dlouhá desetiletí podceňován, mnohdy není doposud zajištěna ani bezbariérovost. Toto by se mělo zlepšit optimalizací pěších tras v území (mj. propojení centra města se sídlištěm Východ, centra s areálem Uherskohradištské nemocnice a se sídlištěm Mojmír II – Štěpnice). Příslibem budoucích let je též kvalitnější propojenost Uherského Hradiště se Starým Městem, později i s okolními vesnicemi a městy.

Cyklistická doprava – vzhledem k rovinatému reliéfu podél řeky Moravy, jsou v Uherském Hradišti výborné podmínky pro cyklistickou dopravu. První cyklostezka vnikla podél silnice I. třídy na Třídě Maršála Malinovského již v roce 1967. V současné době cyklisté využívají především integrovanou stezku podél

⁷⁵ Sady, část obce v obci Uherské Hradiště - Města a obce. Kurzy.cz. [online]. 2017 [cit. 14.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uherske-hradiste/sady-cast/>.

⁷⁶ Uherské Hradiště, město v okrese Uherské Hradiště - všechny části obce. Kurzy.cz. [online]. 2017 [cit. 14.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uherske-hradiste/cobce-vypis/>.

⁷⁷ Vésky, část obce v obci Uherské Hradiště - Města a obce. Kurzy.cz. [online]. 2017 [cit. 14.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uherske-hradiste/vesky-cast/>.

⁷⁸ HUBÁČEK, Pavel; BIČAN, Jaroslav; GAJDOŠOVÁ, Miroslava a kol. Profil města Uherské Hradiště, 1. vydání. Uherské Hradiště: Město Uherské Hradiště, 2016. 51 s. s. 25.

silnice I/50 a silnice III. třídy a místní účelové komunikace, a to z důvodu neexistence samostatných cyklistických stezek v jednotlivých městech v souměstí Kunovice – Uherské Hradiště – Staré Město. Městem prochází nadregionální dálková cyklistická trasa č. 47 „Moravská“ a regionální cyklotrasa č. 5049 od vlakového nádraží ve Starém Městě přes ulici na Morávce a Malinovského třídu do Sadů, na sídliště Východ a dál směrem k obci Javorovec. Za finanční podpory Státního fondu dopravní infrastruktury byly v letech 2007 až 2009 zkolaudovány cyklostezky spojující městské části Mařatice a Jarošov, cyklostezka Velehradská a v roce 2010 byla zrekonstruována cyklostezka vedoucí Kunovským lesem. Celkově je vedeno městem 20 km značených cyklotras, 14 km cyklostezek, 2 km vyhrazených jízdních pruhů pro cyklisty, téměř 1 km cyklopiktogramového koridoru a bezmála 4 km jednosměrných komunikací s průjezdem cyklistů v protisměru.^{79 80}

Silniční doprava – město leží na křižovatce silnic první třídy – I/55 (Olomouc – Přerov – Otrokovice – Uherské Hradiště – Hodonín – Břeclav, napojující se dále na dálnici D2 Bratislava – Brno) procházející městem od severu k jihu a I/50 (Brno – Uherské Hradiště – Uherský Brod – Trenčín, což je pokračováním dálnice D1 z Prahy do Brna a napojením na slovenskou dálnici D1 Bratislava – Žilina). Infrastruktura města „neztratila“ na svém významu ani v roce 2005, kdy byla přeložena silnice I/50 mimo město, na vybudovaný východozápadní obchvat, vedoucí mezi městy Uherským Hradištěm a Kunovicemi. Toto však městu dopravní zatížení nepomohlo nikterak významně redukovat, neboť největší podíl tvoří doprava regionální a vnitroměstská, přičemž nejvíce dopravně zatížená je centrální část města. Zatíženy jsou však i silnice II. a III. třídy (II/497 Uherské Hradiště – Mařatice – Jarošov – Bílovice – Březolupy – Zlín⁸¹ a III/050 13 Uherské Hradiště (centrum) – sídliště Mojmír, Štěpnice, Stará Tenice a nemocnice⁸², silnice III/050 14 spojující městské části Sady, Vésky a Míkovice, s obchvatem města I/50).^{83 84}

Statická doprava (parkování) – s hustým provozem ve městě je spojen i problém parkovacích ploch. Především v centru je velký nedostatek parkovacích stání⁸⁵, některá parkoviště však zůstávají kvůli své nevhodné poloze nevyužita. Větší problémy s parkováním vozidel byly a někde stále jsou v oblastech s hustou bytovou výstavbou, kdy se v době budování sídlišť (Mojmír, Stará Tenice,

⁷⁹ Doprava. Oficiální portál města Uherské Hradiště. [online]. 2016 [cit. 14.05.2017]. Dostupné z: <https://mesto-uh.cz/ArticlePDF.aspx?url=https%3A%2F%2Fmestouh.cz%3A443%2FArticles%2F3657-2-Doprava.aspx?media=pdf>.

⁸⁰ HUBÁČEK, Pavel; BIČAN, Jaroslav; GAJDOŠOVÁ, Miroslava a kol. Profil města Uherské Hradiště, 1. vydání. Uherské Hradiště: Město Uherské Hradiště, 2016. 51 s.

⁸¹ Tato by měla být v budoucnu nahrazena severním obchvatem města.

⁸² Žádoucí je brzké napojení na stávající obchvat města I/50.

⁸³ Doprava. Oficiální portál města Uherské Hradiště. [online]. 2016 [cit. 14.05.2017]. Dostupné z: <https://mesto-uh.cz/ArticlePDF.aspx?url=https%3A%2F%2Fmestouh.cz%3A443%2FArticles%2F3657-2-Doprava.aspx?media=pdf>.

⁸⁴ HUBÁČEK, Pavel; BIČAN, Jaroslav; GAJDOŠOVÁ, Miroslava a kol. Profil města Uherské Hradiště, 1. vydání. Uherské Hradiště: Město Uherské Hradiště, 2016. 51 s.

⁸⁵ V majetku města je téměř 5 000 parkovacích míst a další parkovací místa a garáže v soukromém vlastnictví.

Východ, ...) nepočítalo s tak prudkým rozvojem individuální automobilové dopravy.⁸⁶ Tento problém se postupně redukuje výstavbou nových odstavných ploch a parkovišť (např. i u nákupních center jsou budována parkoviště s naddimenzovanou kapacitou).⁸⁷

Autobusová doprava (MHD) – moderní „hlavní“ autobusové nádraží leží v centru města Uherského Hradiště a zajišťuje městskou, meziměstskou a mezinárodní autobusovou přepravu. Nová budova je v provozu od začátku roku 2008 a nahradila tak bývalou výpravní budovu, které stála nedaleko a sloužila cestujícím více než 20 let. Hromadná doprava je v Uherském Hradišti zajišťována městskou a příměstskou hromadnou dopravou (železniční je téměř vyloučena s ohledem na polohu vlakového a autobusového nádraží, není tedy možné vytvořit integrovaný systém). Městská hromadná doprava spojuje jednotlivé části města a zahrnuje i propojení souměstí Kunovice – Uherské Hradiště – Staré Město. Přepravu osob zajišťuje společnost ČSAD Uherské Hradiště, a.s. na pravidelných sedmi linkách, svými (třinácti) autobusy, z nichž jsou již mnohé nízkopodlažní nebo částečně nízkopodlažní.⁸⁸ Doprava však má řadu nedostatků, ať už počet, umístění či vybavení zastávek, množství spojů či výši jízdného. Město, ačkoli není ani vlastníkem a ani provozovatelem, se snaží zvyšovat počet a kvalitu zastávek a jedná s dopravcem o možnostech zlepšení služeb apod.

Železniční doprava – v Uherském Hradišti zavedena od roku 1841, i když první zastávka byla vybudována na území dnešního Starého Města⁸⁹. Železniční stanice přímo v Uherském Hradišti byla zbudována až v roce 1883, je vzdálena 5 minut chůze od historického centra a asi 10 minut chůze od autobusového nádraží. Od roku 2001 je uzlem neelektrifikované železniční trati č. 340 (Brno – Uherské Hradiště) a trati č. 341 (Staré Město u Uherského Hradiště – Vlárský průsmyk) a odděluje tak západní část města, ve které se nachází například Uherskohradištská nemocnice, sídliště Mojmir I a sídliště Mojmir II, od jeho zbylé části, a tím významnou měrou omezuje možnosti příjezdu do této lokality. Od roku 2006 je jedinou možností příjezd podjezdem pod tratí, který i tak v mnoha případech urychlil příjezd do nemocnice oproti původnímu přejezdu. Současná budova železniční stanice byla postavena podle návrhu architekta Karla Dvořáka v roce 1930. Je bohatě zdobena slováckými motivy Růženy Falešníkové z Tasova. Budova byla v roce 2004 zdařile rekonstruována, za což byla několikrát oceněna (Stavba roku 2004, v roce 2011 oceněna v celostátní anketě Nejkrásnější nádraží České republiky). Další zastávka se nachází v městské části Věsky a těsně za

⁸⁶ Doprava. Oficiální portál města Uherské Hradiště. [online]. 2016 [cit. 14.05.2017]. Dostupné z: <https://mesto-uh.cz/ArticlePDF.aspx?url=https%3A%2F%2Fmestouh.cz%3A443%2FArticles%2F3657-2-Doprava.aspx?media=pdf>.

⁸⁷ Budování nových parkovacích ploch bude realizováno víceúrovňovými parkovišti, aby se šetřilo prostorem a nedocházelo zbytečně k úbytku zeleně, případně podzemní formou parkování u novostaveb.

⁸⁸ *Autobusová doprava*. ČSAD Uherské Hradiště. [online]. 2017 [cit. 15.05.2017]. Dostupné z: http://www.csaduh.cz/_autobusova-doprava.html.

⁸⁹ V té době však bylo Staré Město součástí Uherského Hradiště.

hranicí katastrálního území Sady je železniční stanice Kunovice. Významnější železniční uzel je však v sousedním Starém Městě, kde zastavují i mezinárodní vlaky. U vlakového nádraží bylo zřízeno velkokapacitní parkoviště pro osobní automobily i kryté parkovací boxy pro kola, což má pomoci kombinovat různé způsoby dopravy.⁹⁰

Letecká doprava – neveřejné mezinárodní letiště je zbudováno mimo území města, v katastrálním území Kunovice a je vzdáleno 5 km od centra města. Jedná se o zásadní letiště ve Zlínském kraji, jeho provozovatelem je Aircraft Industries, a.s. Letiště má dnes zanedbatelný význam, neboť zde není žádná pravidelná linka, ani vnitrostátní, a slouží především leteckým výrobcům, kteří své podniky soustředili do jeho blízkosti. Je zde však možné odbavení soukromých letadel⁹¹ či se zde nabízí seskoky s padákem a lety balonem. „*Dvoukilometrová betonová vzletová a přistávací dráha, radionavigační systém a další infrastruktura s vybavením umožňují provoz všech typů dopravních letadel.*“⁹²

Lodní doprava – Uherským Hradištěm protéká řeka Morava, která je sledovanou, dopravně významnou, vodní cestou. Do budoucna se počítá s jejím dalším splavňováním. Baťův kanál zbudoval Jan Antonín Baťa regulací toku řeky Moravy. Nyní jsou řeka Morava i Baťův kanál využívány pro účely rekreace a turistiky. Na Baťově kanálu jsou pravidelné plavby na malých výletních lodích. Prochází zde vyhlídková trasa plavebního průplavu Dunaj – Odra – Labe. Trvalejší turistická doprava na Baťově kanále vznikla teprve v roce 1996.⁹³

6.3.5 Obyvatelstvo

Se svými více jak 25 tisíci obyvateli se řadí město Uherské Hradiště mezi padesát nejlidnatějších měst České republiky. Hustota zalidnění je cca 1,2 tisíc obyvatel na km². Většinu demografických hodnot je možné sledovat na základě výsledků sčítání lidu, domů a bytů, které se koná průběžně jednou za deset let. Poslední sčítání bylo provedeno na základě zákona č. 296/2009 Sb., o sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 a jeho výsledky jsou uveřejněny na webových stránkách Českého statistického úřadu.⁹⁴

⁹⁰ ČÍŽEK, Jiří. *Vlakové nádraží Uherské Hradiště*. Hrady.cz. [online]. 2013 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: <http://www.hrady.cz/index.php?OID=11158&PARAM=11&tid=37705&pos=450>.

⁹¹ *Neveřejné mezinárodní letiště*. Aircraft Industries a.s. [online]. 2017 [cit. 15.05.2017]. Dostupné z: http://www.let.cz/clanek_311_zakladni-informace.html.

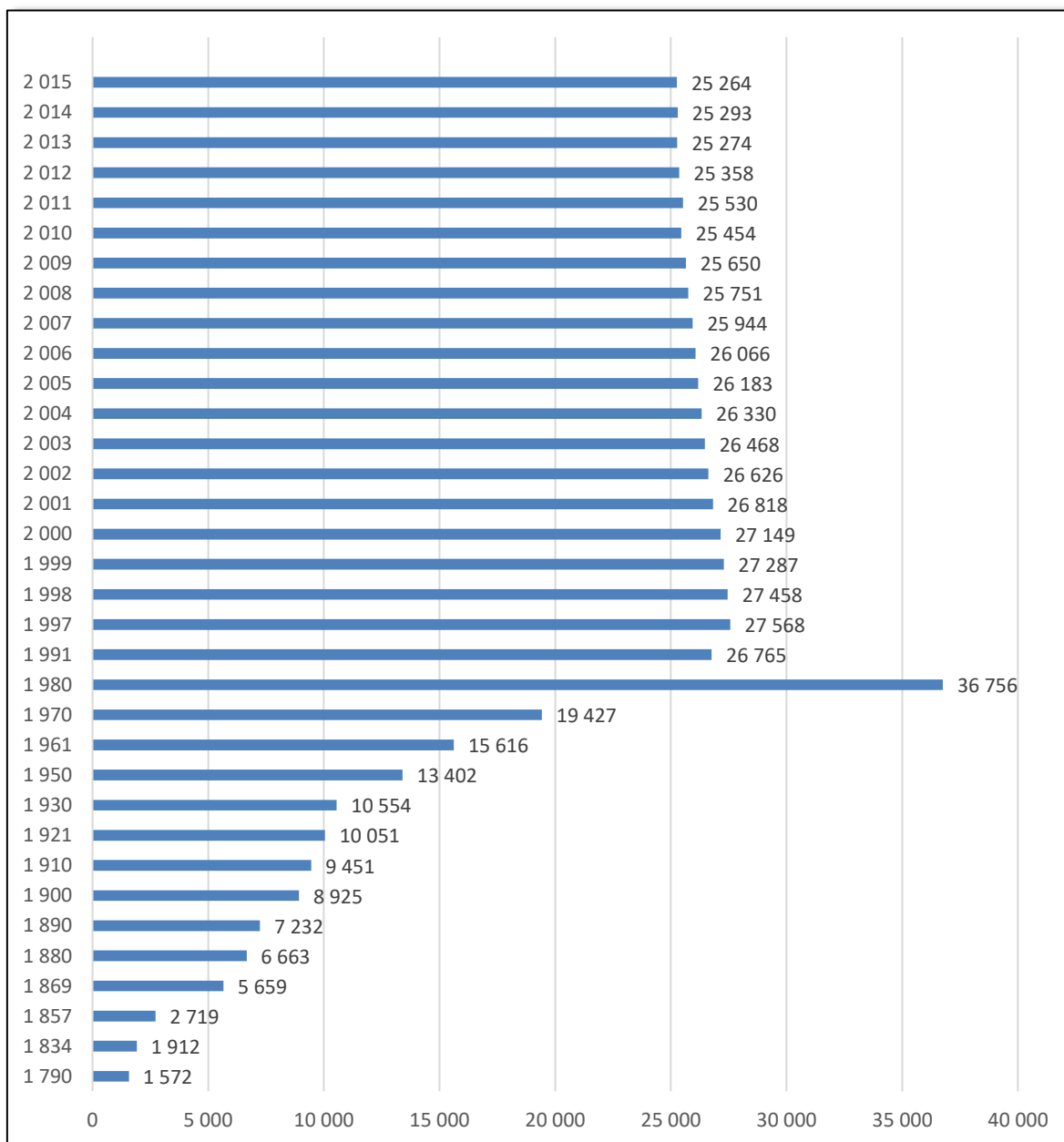
⁹² HUBÁČEK, Pavel; BIČAN, Jaroslav; GAJDOŠOVÁ, Miroslava a kol. *Profil města Uherské Hradiště*, 1. vydání. Uherské Hradiště: Město Uherské Hradiště, 2016. 51 s. s. 29.

⁹³ Doprava. Oficiální portál města Uherské Hradiště. [online]. 2016 [cit. 14.05.2017]. Dostupné z: <https://mesto-uh.cz/ArticlePDF.aspx?url=https%3A%2F%2Fmestouh.cz%3A443%2FArticles%2F3657-2-Doprava.aspx?media=pdf>.

⁹⁴ *Historický lexikon obcí České republiky - 1869 – 2011*. Český statistický úřad. [online]. 2015 [cit. 14.05.2017]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/iii-pocet-obyvatel-a-domu-podle-kraju-okresu-obci-a-casti-obci-v-letech-1869-2011_2015.

A) Počet obyvatel

Ve 14. století žilo ve městě odhadem 1 200 až 1 500 obyvatel, převážně řemeslníků, někdy i zemědělců a pár rodin obchodníků, mezi nimi i Židé v Židovské (dnes Františkánské) ulici. Zdejší židovská komunita byla roku 1514 z města vypovězena.⁹⁵ Po roce 1848 se Židé do města začali vracet a přinášet sem podnikatelskou činnost a s tím spojený rozvoj průmyslu. Na přelomu století jich ve městě žilo již více jak pět set.



Obrázek 8: Počet obyvatel Uherského Hradiště od roku 1790 do roku 2016.

Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).

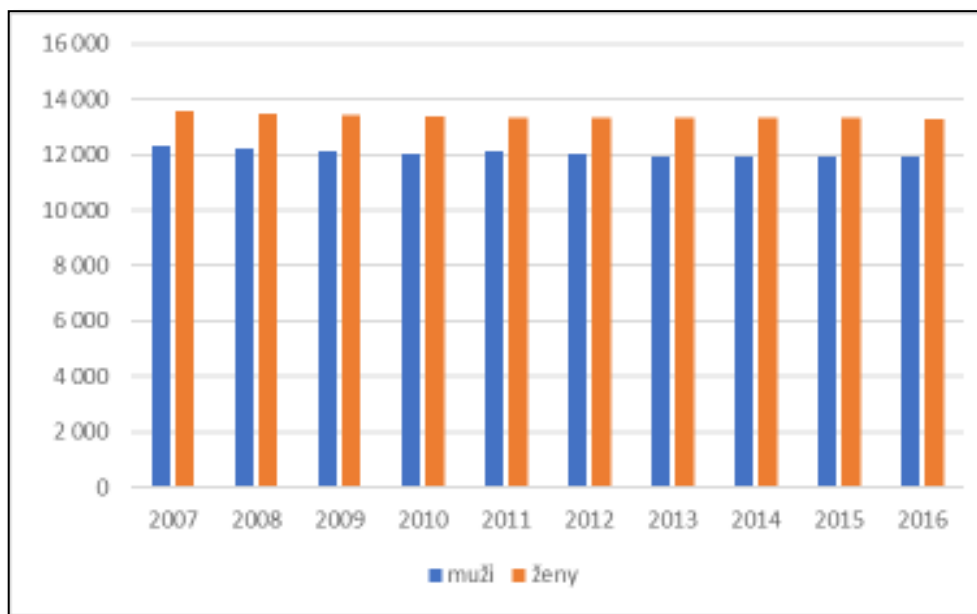
⁹⁵ ČOUPKOVÁ, Jaromíra; RAŠTICOVÁ, Blanka. *Uherské Hradiště*. 1. vydání. Praha: nakladatelství Paseka, 2008. 64 s. ISBN 978-80-7185-943-7. s. 6.

K prvnímu sčítání lidu došlo na území dnešní České republiky v roce 1868, ve městě Uherském Hradišti toho roku žilo 5 659 obyvatel. Od tohoto období je možné sledovat v jednotlivých desetiletích nárůst počtu obyvatelstva. V roce 1880 byla téměř polovina obyvatel města české národnosti a polovina německé. Poměr se s každým dalším desetiletím zlepšil ve prospěch českého obyvatelstva. Po roce 1938 zabrali nacisté Židům jejich podniky a ovládli hospodářský život města. Židé byli po Mnichovské dohodě perzekuováni a z velké části transportováni do koncentračních táborů v Osvětimi a Terezíně.

Nárůst počtu obyvatel je v Uherském Hradišti možné zaznamenat i ve válečném období, na rozdíl od českých zemí, kde počet obyvatel klesal. Po vypuknutí I. světové války se totiž výrazně zvyšoval počet obyvatel v centrální části města, zejména s příchodem uprchlíků.

Pokud nebereme v úvahu skokový nárůst (rok 1971) a téměř desetitisícový propad v počtu obyvatel (rok 1990) způsobený sloučením obcí Kunovice a Staré Město s Uherským Hradištěm a následně jejich oddělením⁹⁶, pak počet obyvatel města narůstal nepřetržitě, a to až do roku 1997, od kdy je možné demografický trend popsat trvalým úbytkem počtu obyvatel.

Důvodů k nárůstu počtu obyvatel bylo mnoho. V padesátých letech industrializace oblasti, zakládání nových podniků a závodů, v 60. letech růst populace zvýšenou porodností. Dále byla důvodem k růstu počtu obyvatel masová výstavba bytů, zejména rychlá výstavba panelových bytů.

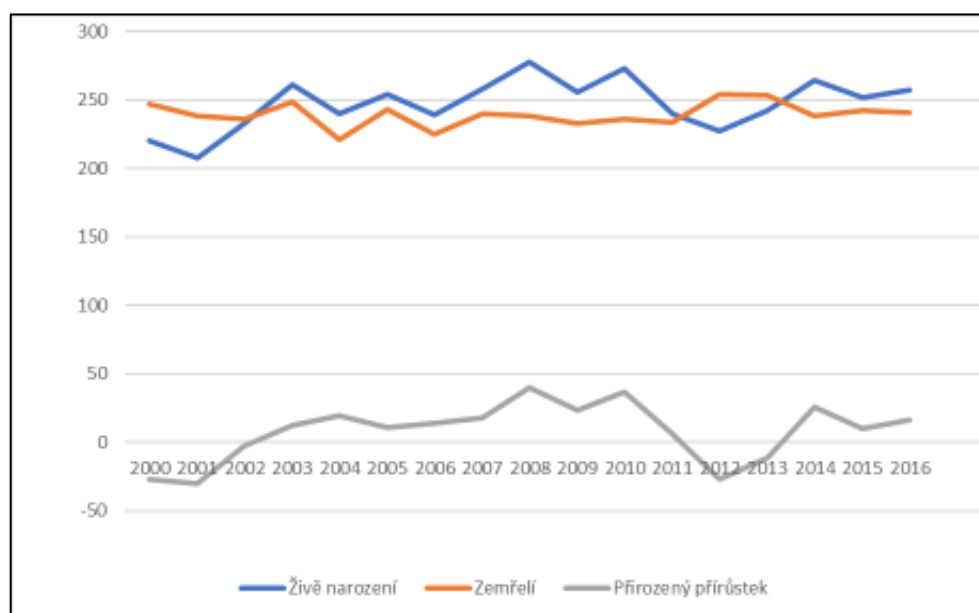


Obrázek 9: Počet žen a mužů bydlících v Uherském Hradišti v letech 2007 až 2016.

Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).

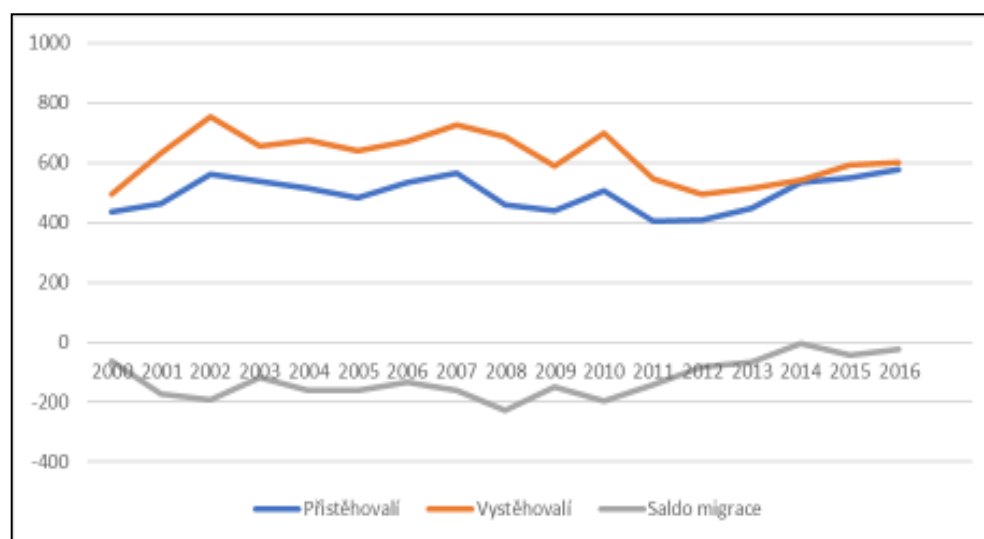
⁹⁶ V roce 1980 mělo město Uherské Hradiště bez Starého Města a Kunovic 25 015 obyvatel.

Dlouhodobě přetrvává vyšší počet žen než mužů, tento rozdíl je téměř 1,5 tisíce obyvatel. Tato skladba obyvatelstva je problémem i při hledání zaměstnání, kdy ženy hůře nalézají uplatnění na trhu práce. O to více v dnešní době, kdy je stále více neúplných rodin.



Obrázek 10: Přirozený přírůstek obyvatel v Uherském Hradišti v letech 2000 až 2016.

Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).



Obrázek 11: Saldo migrace v Uherském Hradišti v letech 2000 až 2016.

Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).

Hlavní příčiny poklesu počtu obyvatel jsou dvě – snížení počtu sňatků a prudké snížení porodnosti po roce 1989 (tzv. přirozený úbytek) a migrační ztráty obyvatelstva (především odliv obyvatelstva do ostatních měst ze souměstí či do obcí v zázemí města, neboť počet obyvatel správního obvodu je téměř nezměněn, důvodů pro tohoto chování je více – nižší ceny stavebních pozemků na vesnicích, možnost výstavby rodinných domů se zahradou a s větším soukromím).

Tento nepříznivý vývoj začíná být pro město varující a bude s různou intenzitou pravděpodobně pokračovat i nadále, což by v dlouhodobém hledisku negativně ovlivnilo příjmy města. Není však pravděpodobné, že by se proporcionálně zmenšil i rozsah služeb, které by město mělo poskytovat. Více jak 60 % migrací je uskutečněno v rámci okresu Uherské Hradiště a přibližně 20 % v rámci souměstí Kunovice – Uherské Hradiště – Staré Město; migrace do širšího zázemí Uherského Hradiště převažují nad migracemi do ekonomicky atraktivnějších oblastí. Dochází však k vyšší mobilitě vysokoškolsky vzdělaných obyvatel do atraktivnějších lokalit jako je Brno a Praha.^{97 98}

B) Struktura obyvatelstva a průměrný věk

Důležitou demografickou charakteristikou je stáří populace.



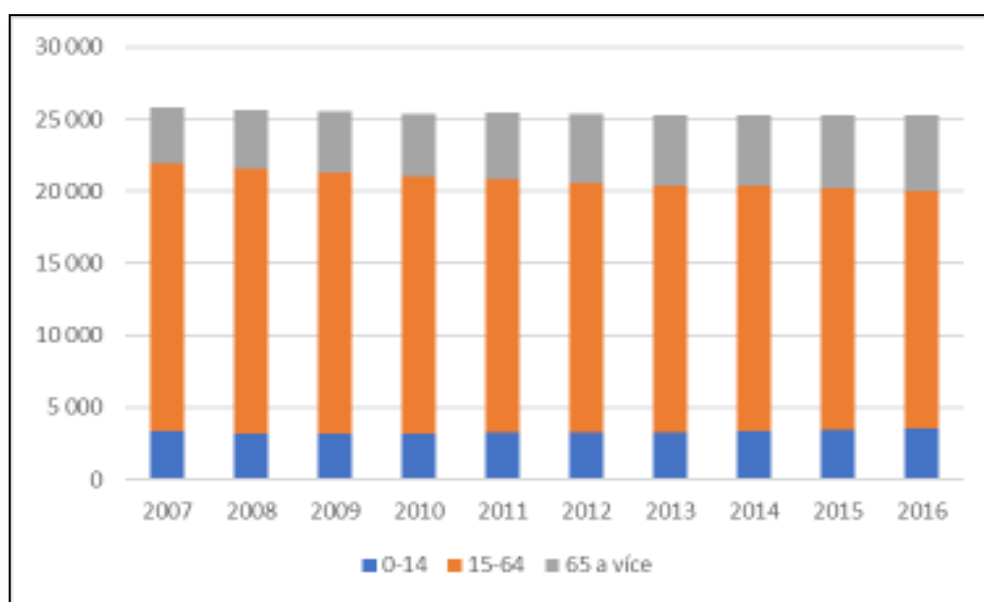
Obrázek 12: Počet obyvatel v Uherském Hradišti v jednotlivých věkových skupinách, vztaženo k roku 2016.

Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).

Věková struktura obyvatel se v poslední době mění. Zatímco podíl obyvatel v produktivní a poproduktivní skupině (nad 65 let) roste, podíl dětské složky má dlouhodobě klesající tendenci.

⁹⁷ KUVÍK, Ivan. *Analýza: Město Uherské Hradiště* (Publikace č. 156884). 1. vydání. Uherské Hradiště: Moody's Investors Service, Inc., 2013. 12 s. s. 4.

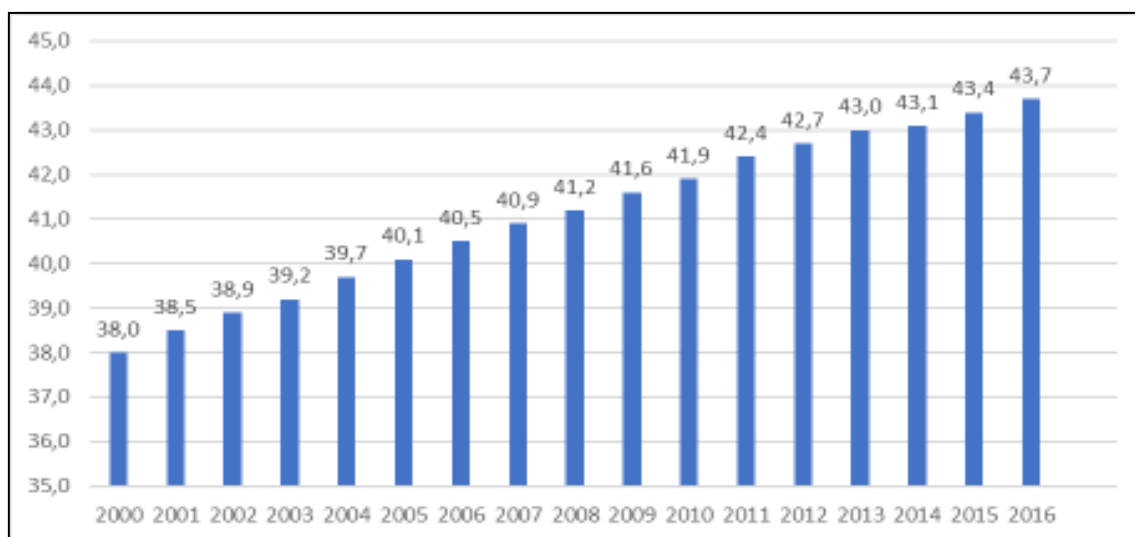
⁹⁸ HUBÁČEK, Pavel; BIČAN, Jaroslav; GAJDOŠOVÁ, Miroslava a kol. *Profil města Uherské Hradiště*. 1. vydání. Uherské Hradiště: Město Uherské Hradiště, 2016. 51 s.



Obrázek 13: Podíl předproduktivní, produktivní a poproduktivní skupiny obyvatel v letech 2007 až 2016.

Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).

Index stárí, tedy poměr počtu obyvatel ve věkové skupině 65+ k počtu obyvatel v nejmladší věkové skupině 0 – 14 let věku, je ukazatel, který nejlépe zachycuje stárí obyvatelstva (nahrazuje dřívější ukazatel produktivního věku). Z grafu je zřejmé, že posiluje skupina nejstarších obyvatel 65+, roste také hodnota indexu stárí, tedy že obyvatelstvo stárne. Potvrzením toho je i následující graf, neboť stárnutí populace vyplývá i z průměrného věku obyvatel.⁹⁹



Obrázek 14: Průměrný věk obyvatel Uherského Hradiště od roku 2000 do roku 2016.

Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).

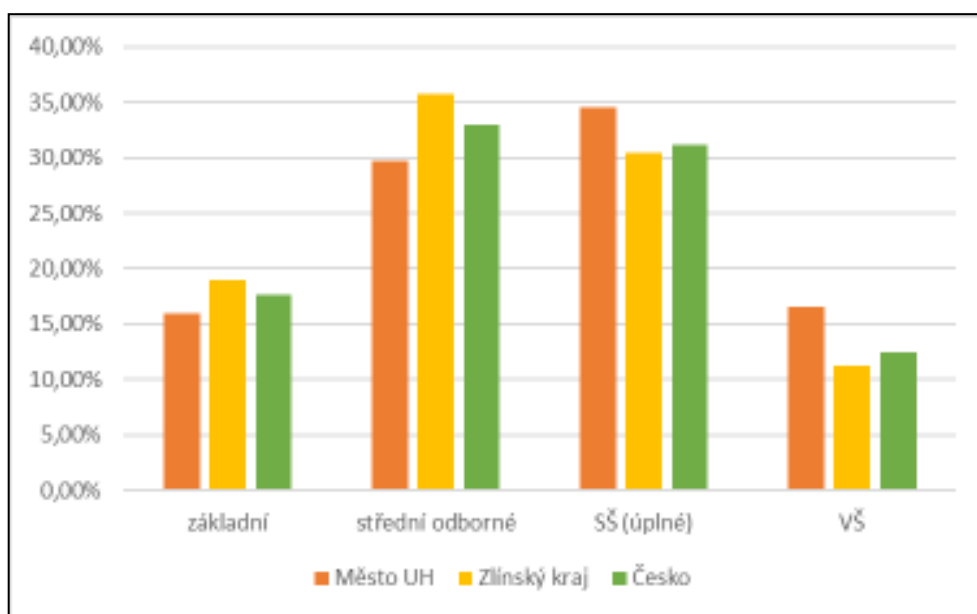
⁹⁹ HUBÁČEK, Pavel; BIČAN, Jaroslav; GAJDOŠOVÁ, Miroslava a kol. Profil města Uherské Hradiště, 1. vydání. Uherské Hradiště: Město Uherské Hradiště, 2016. 51 s. s. 15.

Stárnutí obyvatelstva města je důsledkem zvyšujícího se průměrného věku dožití a také důsledkem dlouhodobě nízké porodnosti, začínající polovinou 90. let 20. století. Tento trend v úbytku počtu obyvatel a stárnutí populace bude přetrvávat, obyvatel začne ubývat, jakmile začnou vymírat poválečné generace. Na stárnutí a úbytek počtu obyvatel má významný podíl i záporné saldo migrace.

C) Školství a úroveň vzdělanosti

Teprve vznik českojazyčného Gymnázia v Uherském Hradišti v roce 1884 začal utvářet podmínky pro růst vzdělanosti v tomto kraji. Nyní jsou ve městě zastoupeny všechny stupně vzdělávání od mateřských škol až po vysokoškolské instituce.

Současnou úroveň vzdělanosti jsme vyhodnotili rovněž z výsledků sčítání lidu, domů a bytů provedeného v roce 2011.¹⁰⁰



Obrázek 15: Struktura obyvatelstva podle vzdělání k 1. lednu 2011 (v %).

Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).

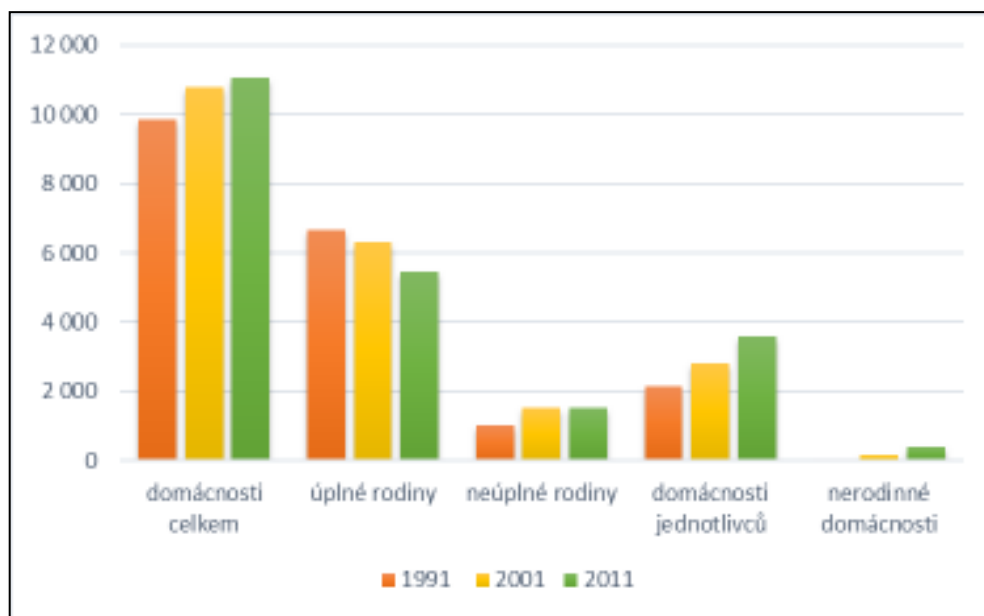
Z grafu je zřejmé, že ve městě je méně obyvatel se základním a středním odborným vzděláním, než je průměr ve Zlínském kraji a České republice, naopak podíl středoškolsky a vysokoškolsky vzdělaných obyvatel je vyšší než ve zmiňovaných oblastech.¹⁰¹

¹⁰⁰ HUBÁČEK, Pavel; BIČAN, Jaroslav; GAJDOŠOVÁ, Miroslava a kol. *Profil města Uherské Hradiště*. 1. vydání. Uherské Hradiště: Město Uherské Hradiště, 2016. 51 s.

¹⁰¹ Procento obyvatel s vysokoškolským vzděláním je vyšší, než je celorepublikový průměr (12,5 %) i průměr Zlínského kraje (11,3 %) přestože v této skupině dosahuje město migračních ztrát. Nárůst v počtu vysokoškolsky vzdělaných je dán také tím, že v areálu bývalých kasáren vznikly pobočky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně a Vysoké školy báňské - Technické univerzity Ostrava a obchodní akademie, Univerzity Palackého v Olomouci a další nástavbové vzdělávací instituce a tato forma vzdělání se tak stala pro mnohé dostupnější.

D) Stav domácností

Významným faktorem ovlivňujícím poptávku po bydlení je stav domácností, který lze vyhodnotit z následujícího grafu (obrázek 16):



Obrázek 16: Stav domácností v Uherském Hradišti v letech 1991, 2001 a 2011.

Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).

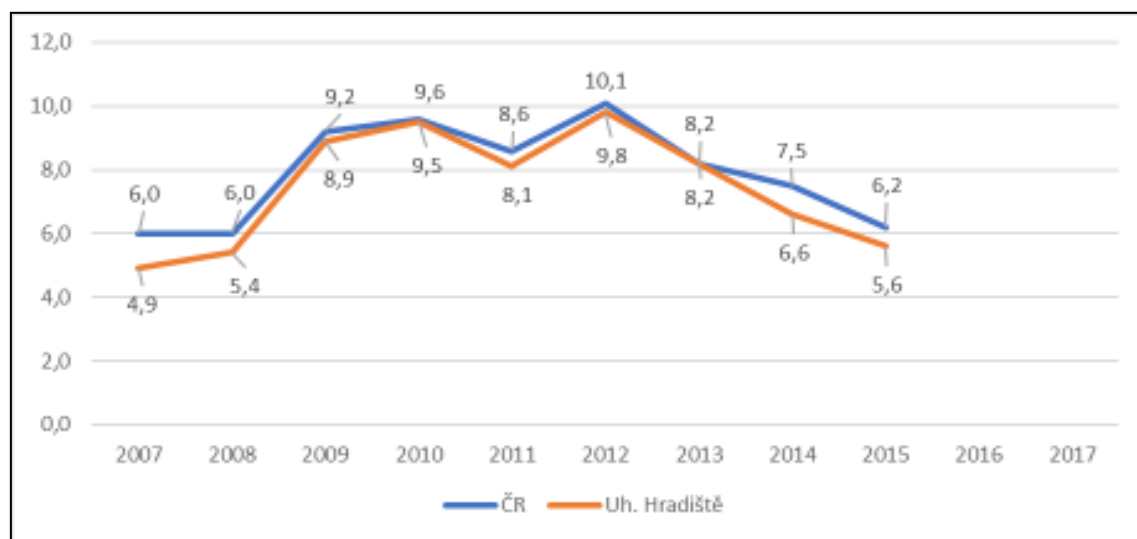
Mezi lety 1991 a 2011 se projevil nárůst celkového počtu domácností, přestože počet obyvatel města klesá. Toto je důsledkem změny struktury jejich obsazení. Klesající trend lze sledovat u počtu domácností úplných rodin (muž a žena či druh a družka se závislými dětmi). Naopak dochází k nárůstu rozvodovosti a s tím je spojený zvýšený počet domácností neúplných rodin, domácností jednotlivců a malý přírůstek i u nerodinných domácností, vznikají tedy domácnosti s menším počtem členů.

Při osamostatnění se dětí od rodičů a při rozpadu manželství se zvyšuje poptávka po bydlení, zejména po menších bytových jednotkách, kde jsou nižší pořizovací i provozní náklady.

6.3.6 Míra nezaměstnanosti

Míra ekonomické aktivity obyvatelstva byla při sčítání lidu v roce 2011 ve výši 50,8 % (tj. podíl ekonomicky aktivních obyvatel ze všech obyvatel posuzované oblasti), to znamená pokles o 1,5 tisíce mezi lety 1991 a 2011. Přesto byl v Uherském Hradišti vyšší podíl ekonomicky aktivních obyvatel než ve srovnání se Zlínským krajem, nebo v rámci České republiky. Region Uherskohradištska má podprůměrnou úroveň nezaměstnanosti. Ta je dána rozmanitostí odvětví a velikostní strukturou zaměstnavatelů, díky čemuž je trh práce schopen lépe reagovat na případné potíže některých podniků či odvětví. Mezi lety 1991 až 2011

poklesl počet dojíždějících za prací mimo území města téměř na polovinu, a to z necelých 6 tisíc obyvatel na 3 tisíce.

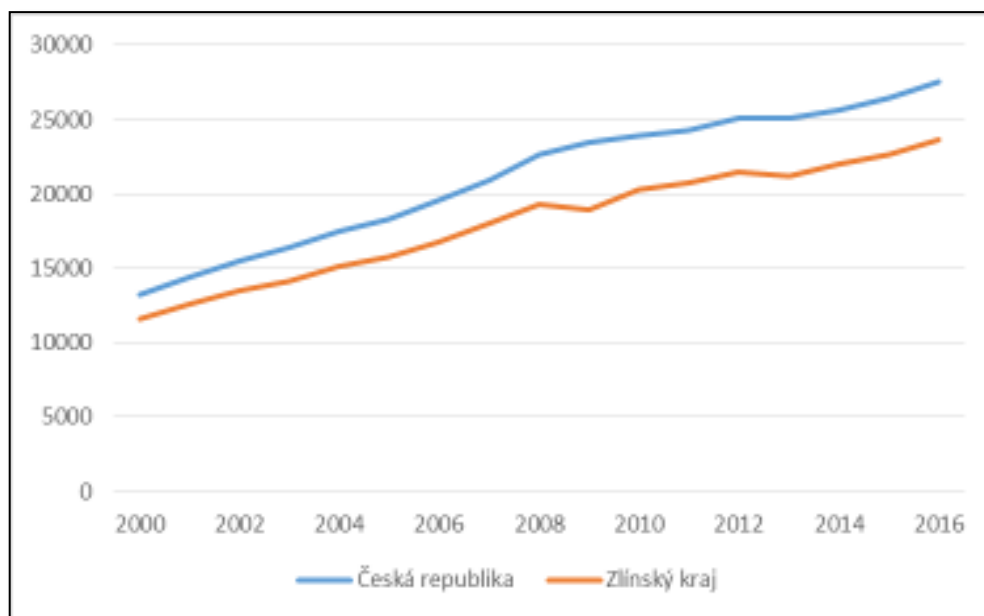


Obrázek 17: Míra nezaměstnanosti v Uherském Hradišti a v České republice od roku 2007.

Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).

Období ekonomické krize probíhalo v České republice v letech 2008 až 2011 (resp. doznívání důsledků krize na trhu práce i v roce 2012). Toto období a jeho doznívání se výrazně projevilo i na míře nezaměstnanosti, která byla nejen v Uherském Hradišti, ale v celorepublikovém měřítku vysoká a svého maxima dosáhla v roce 2012. Od té doby se pomalu snižuje. V Uherském Hradišti je nezaměstnanost nižší, než je celorepublikový průměr.

Průměrná hrubá měsíční mzda ve Zlínském kraji je dlouhodobě nižší, než je celorepublikový průměr (obrázek 18). Poměr průměrné mzdy a průměrné jednotkové ceny bytu vypovídá o jeho dosažitelnosti pro kupujícího. Nejlépe, když je hodnota průměrné mzdy co nejbližší k jednotkové ceně bytu, ideálně kdyby ji převyšovala.



Obrázek 18: Průměrná měsíční mzda – porovnání průměrné mzdy ve Zlínském kraji s průměrnou mzdou v České republice od roku 2000.

Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).

6.3.7 Pracovní příležitosti

Počátky průmyslového podnikání jsou spojeny se zemědělským rázem kraje, zejména s tradicí pivovarnictví. Původně panský pivovar v Jarošově koupil v roce 1869 soukromník Salomon Braun a o rok později byla založena Fürstova sladovna. V roce 1885 vybudovala vídeňská firma na území města plynárnu na svítiplyn, zajišťující tak osvětlení města až do zavedení elektrického osvětlení.

S rozmachem výstavby města byl spojen vznik stavebních firem a firem vyrábějících stavební komponenty. Nejznámějšími byly cihelny v Kunovicích, městská cihelna v Jarošově a Stanclova parostrojní cihelna v Mařaticích. Klempířské výrobky vyráběla od roku 1873 firma H. Morgenstern, později změnila výrobu z klempířské činnosti na výrobu nábytku. Důležitá byla i firma Hrček a Heugebauer v Mařaticích, zabývající se výrobou kočárů a automobilových karoserií.

Na počátku 20. století se stavily především průmyslové podniky, a to i zásluhou židovského obyvatelstva, které se do města stěhovalo. Významný rozmach zaznamenal potravinářský průmysl, byly otevřeny konzervárny ovoce a zeleniny v Mařaticích a v Kunovicích, výroba cukrovinek a čokolády v Uherském Hradišti a další sodovkárny a výroby pálenky.

Město mělo stále charakter řemeslnický se středně průmyslovou výrobou. K úpadku hospodářského i společenského rozmachu došlo po vypuknutí I. světové války. Hospodářská krize po roce 1929 způsobila zvýšený počet nezaměstnaných z důvodu propouštění i krachu podniků (např. měšťanský pivovar, Fürstova

sladovna). Ke zlepšení zaměstnanosti došlo až v roce 1937, kdy probíhala stavba Baťova kanálu.¹⁰²

V minulosti byli lidé zaměstnání především v zemědělství a ke změnám ve způsobu života začalo docházet až po osvobození v roce 1945. Komunistická vláda se po roce 1948 chtěla pokusit o zprůmyslnění města a celého regionu, tím se během dvaceti let zaostalá zemědělská oblast přeorientovala a stala se z ní oblast velmi ekonomicky silná, s výraznou koncentrací průmyslových podniků (zde pracovalo 48 % obyvatelstva), především z oblasti strojírenství, letectví a potravinářství. V zemědělství už pracovalo jen okolo 18 % ekonomicky aktivních obyvatel.¹⁰³ Některé podniky se rozrůstaly – např. LET v Kunovicích (dříve Avia z roku 1936 – 1937), jiné závody byly zakládány – např. textilní závod Buchlovan (později Slezan) ve Starém Městě, Aeropal (později Mikrotechna a MESIT) v Mařaticích, cukrovar ve Starém Městě a Barvy a laky ve Starém Městě, konzervářské podniky v Mařaticích, Kunovicích a Starém Městě.¹⁰⁴

Po Sametové revoluci v roce 1989 se od města osamostatňují části Staré Město a Kunovice, zároveň dochází na území celé východní Moravy k oslabení hospodářsky stabilní pozice a k zásadní změně tendencí ve vývoji sektorové struktury. Příčinou byla restrukturalizace průmyslu, privatizace, špatná dopravní obslužnost a také rozdělení federace, díky čemuž se stal zdejší region okrajovou částí nově vzniklé České republiky. Převážná část obyvatelstva byla zaměstnána ve strojírenství, a to především v podnicích LET Kunovice a Česká zbrojovka Uherský Brod, dále v potravinářství ve Slováckých konzervárnách v Babicích, Nivnici, Uherském Brodě a Uherském Hradišti.

Největší zásluhu na nezaměstnanosti mělo hromadné propouštění ve velkých závodech na území města či v jeho těsné blízkosti, ať už z důvodu ukončení činnosti (OP Prostějov, Slezan Frýdek-Místek, Letecké závody, TON a Slovač) či propouštění z důvodu mechanizace výroby.

V druhé polovině 90. let se průmysl na Uherskohradištsku začíná opět rozvíjet, Uherské Hradiště, včetně přilehlých měst, Starého Města a Kunovic, představuje významné průmyslové centrum nejen Zlínského kraje, ale také celé jihovýchodní Moravy. Nové průmyslové podniky vznikají mnohdy s podporou zahraničních investorů¹⁰⁵, vyznačující se kvalitní a často originální produkcí či speciálními službami. Díky tomu si nejen Uherské Hradiště, ale i celý region, udržuje dlouhodobě podprůměrnou úroveň nezaměstnanosti, ve srovnání s jiným regiony České republiky.

¹⁰² ČOUPKOVÁ, Jaromíra; RAŠTICOVÁ, Blanka. *Uherské Hradiště*. 1. vydání. Praha: nakladatelství Paseka, 2008. 64 s. ISBN 978-80-7185-943-7. s. 15-17.

¹⁰³ JANČÁŘ, Josef. *Uherské Hradiště*. 1. vydání. Uherské Hradiště: Okresní kulturní středisko ve spolupráci se Slováckým muzeem a Okresní komisí cestovního ruchu, 1969. 89 s. s. 6.

¹⁰⁴ ČOUPKOVÁ, Jaromíra; RAŠTICOVÁ, Blanka. *Uherské Hradiště*. 1. vydání. Praha: nakladatelství Paseka, 2008. 64 s. ISBN 978-80-7185-943-7. s. 19-20.

¹⁰⁵ Thermacut, s.r.o. (USA), Forscher, s.r.o. (Německo), Visteon-Autopal Czech Republic (USA), Schlote-Automotive Czech s.r.o (Německo) apod.

Z průmyslových odvětví dnes převažují především strojírenství a elektrotechnika. Díky zeměpisné poloze má Uherskohradištsko dobré podmínky pro zemědělství, takže je taktéž vyhlášeným centrem potravinářského průmyslu, který zpracovává především potraviny místní zemědělské produkce.

Nejvýznamnější zaměstnavatelé ve sféře průmyslu

- **LET Kunovice** (od roku 2004 Aircraft Industries, a.s.) – byl založen v roce 1951, s výstavbou národního podniku bylo započato v roce 1950, patřil mezi největší strojírenské podniky, zaměstnával až 5 400 obyvatel. Zpočátku byla jeho činnost zaměřena na opravy určitých typů letounů, později se zde začala letadla i vyrábět.¹⁰⁶
- **Česká zbrojovka a.s.** (dříve Česká zbrojovka Uherský Brod) – byla založena v roce 1936, hlavním předmětem činnosti byla výroba kulometů a signálních zbraní, v současnosti je to výroba ručních palných zbraní. Zaměstnává okolo 1 800 zaměstnanců.¹⁰⁷
- **MESIT holding, a.s.** – byl založen v roce 1952. V současnosti je MESIT největším zaměstnavatelem ve městě a v jeho těsné blízkosti. Ve třinácti společnostech, které MESIT holding, a.s. tvoří, zde našlo práci přes 1 000 zaměstnanců, z nichž 30 % je vysokoškolsky vzdělaných. Koncern MESIT se zabývá především vývojem a výrobou navigační, komunikační, analogové i digitální elektroniky pro armádu, policii či letectví. K nejvýznamnějším firmám holdingu MESIT patří např. FIMES, a.s. (přesné odlitky z oceli, barevných kovů a hliníkových slitin), MESIT přístroje, s.r.o. (vývoj a výroba leteckých, dopravních a speciálních přístrojů), DICOM, s.r.o. (komunikační, navigační, digitální a analogová elektronika).¹⁰⁸
- **HAMÉ, s.r.o.** – společnost byla založena v roce 1922, své sídlo má v Kunovicích. Společnost HAMÉ, s.r.o. je přední českou potravinářskou firmou, zabývající se výrobou trvanlivých i chlazených potravin (v portfoliu má cca 1 700 různých druhů produktů). Ve svých sedmi českých a třech zahraničních výrobních závodech zaměstnává zhruba 2 400 pracovníků. Na Uherskohradištsku jsou to závody OTMA – Sloko, s.r.o. v Uherském Hradišti – Mařaticích a Slovácká Fruta, a.s. v Kunovicích.¹⁰⁹
- **Aircraft Industries, a.s.** (dříve LET Kunovice) – založen v roce 2004. Stavba továrny začala v roce 1936 jako součást Škody Plzeň. Během Druhé světové války sídlila v nedostavěné továrně opravná letadel. V letech 1950 – 1953 byla továrna dostavěna. Od roku 1957 do roku 1967 byla továrna

¹⁰⁶ Podrobněji níže viz. Aircraft Industries, a.s.

¹⁰⁷ Historie a proměny České zbrojovky a.s. CZUB.cz. [online]. 2016 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: <http://www.czub.cz/cz/historie.html/>.

¹⁰⁸ O nás. MESIT holding, a.s. [online]. 2017 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesit.cz/o-nas>.

¹⁰⁹ O HAMÉ. Hamé.cz. [online]. 2017 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: <http://www.hame.cz/company/>.

přejmenována na SPP („Strojírny první pětiletky“) a od roku 1967 se vrací k původnímu názvu LET. V době největšího rozmachu bylo v LETu zaměstnáno cca 5 400 zaměstnanců. V továrně probíhal vývoj a výroba mnoha typů kluzáků, zemědělského letounu Z-37 Čmelák a od 60. let do současnosti se v Kunovicích vyrábí dopravní letoun L-410 Turbolet. Taktéž provozuje šesté největší letiště v České republice – Letiště Kunovice, vzdálené 4,5 km od centra Uherského Hradiště. V současnosti je zde zaměstnáno 976 zaměstnanců.¹¹⁰

- **Forschner, spol. s r.o.** – výrobce kabelových svazků pro automobilový průmysl a elektromechanických součástek.
- **Colorlak, a.s.** (dříve Barvy a laky, založeny v roce 1925 na výrobu mýdla, maziva a laků – závod v roce 1948 přejmenován na Barvy a laky, n.p. sídlí ve Starém Městě, byl součástí chemické výroby a tím i nejmladšího československého průmyslu) – založen v roce 1993 ve Starém Městě¹¹¹. Společnost vyrábí pestrý sortiment barev a laků na dřevo, kovy, beton a minerální podklady, barvy ve sprejích, ředidla a další pomocné přípravky.
- **TŘINECKÉ ŽELEZÁRNY, a.s., závod tažírny oceli** – závod byl založen roku 1995 ve Starém Městě. Zabývá se metalurgií, zpracováním železa, výrobou ocelových trub, trubek, dutých profilů a souvisejících potrubních tvarovek. Společnost zaměstnává cca 200 osob.
- **SLOVÁCKÉ STROJÍRNY, a.s.** – významná průmyslová společnost založená roku 1951 v Uherském Brodě. Má téměř tisíc zaměstnanců. Zabývá se výrobou ocelových konstrukcí mobilních jeřábů a silničních strojů, ekologických kotlů na spalování dřeva, mobilních drtičů kamenů a komponentů vysokozdvíhových vozíků.
- **Panelárna St. Město, a.s.**¹¹² – byla založena v Praze v roce 1997 pod názvem Movetborg, a.s. Zabývá se výrobou a montáží železobetonových konstrukcí, prováděním staveb a výrobou betonových výrobků.

Zaměstnavatelé ve stavební sféře

- **Skanska CZ a.s.**¹¹³ – založena v roce 1953¹¹⁴. Je stavební a developerská skupina působící v České a Slovenské republice, je součástí světového

¹¹⁰ Historie. Aircraft Industries, a.s. [online]. 2017 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: http://www.let.cz/clanek_285_historie.html.

¹¹¹ Původní továrna založena v roce 1925 Ing. Kirschnerem ve Starém Městě.

¹¹² Profil společnosti. Panelárna Staré Město, a.s. [online]. 2013 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: <http://www.panelarna.cz/o-spolecnosti/profil-spolecnosti>.

¹¹³ Základní informace o společnosti. Skanska a.s. [online]. 2017 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: www.skanska.cz.

¹¹⁴ V roce 1953 založení společnosti Zemstav – specializace na zemní práce. V roce 1961 změna názvu na Inženýrské a průmyslové stavby. V roce 1998 změna názvu na IPS a.s. a v roce 2002 na Skanska CZ, a.s.

koncernu Skanska se sídlem ve Švédsku. Společnost se zabývá všemi obory stavebnictví, vývojem a prodejem vlastních bytových a komerčních objektů, správou majetku a souvisejícími službami.

- **STRABAG a.s.**¹¹⁵ – společnost byla založena roku 1835 v Rakousku¹¹⁶ a v České republice patří k předním stavebním společnostem. Realizuje všechny druhy staveb v odvětví dopravního, pozemního a inženýrského stavitelství. Společnost STRABAG a.s. v současnosti zaměstnává v České republice cca 2000 osob z toho desetina je zaměstnána u Uherskohradištské pobočky sídlící v Uherském Hradišti – Jarošově.
- **TRADIX UH, a.s.**¹¹⁷ – společnost byla založena roku 1990 ve Starém Městě jako stavební firma. V současnosti se zabývá nejen realizací staveb, ale i prodejem stavebních materiálů. Společnost TRADIX UH, a.s. zaměstnává cca 100 zaměstnanců.

6.3.8 Kultura a sport

V prostoru bývalé jezuitské koleje, po tom, co ho vyklidila v roce 1905 armáda, bylo v roce 1914 založeno Slovácké muzeum, které zachycuje ve svých sbírkách celou oblast Slovácka. K instituci Slováckého muzea patří řada objektů, mimo hlavní budovu ve Smetanových sadech i Galerie Slováckého muzea v Otakarově ulici, Muzeum lidových pálenic ve Vlčnově, Památník Velké Moravy ve Starém Městě a mnohé další.

Na území města dále vznikly čtyři Kulturní příspěvkové organizace – Slovácké divadlo (1945, nejmenší divadlo se stálou divadelní scénou v České republice), Klub kultury (stěžejní organizátor kulturních akcí města), Knihovna Bedřicha Beneše Buchlovana (od 1. března 1968 má sídlo v historické budově bývalé synagogy, nese název po významném hradištském spisovateli, básníkovi a knihovníkovi, má 6 poboček v jednotlivých městských částech, zakladatelská organizace tzv. Noci s Andersenem) a Městská kina (Kino Hvězda je nejnavštěvovanějším jednosálovým kinem v České republice, kino Mír slouží v současné době jako rockové centrum). Dále se na kulturním životě občanů města a přilehlých obcí významně podílí Slovácké centrum kultury a tradic, Galerie Joži Úprky, Základní umělecká škola Uherské Hradiště, Slovácká základní umělecká škola, Střední uměleckoprůmyslová škola, Muzejní spolek, Spolek přátel literatury a knihovny, Hoffmannovo divadlo (městská část Véska), společnost Park Rochus, folklórní soubory (mezi nejznámější zcela jistě patří Hradišťan a Hradišťánek a cimbálové muziky (nejznámější jsou Hradišťan, a velmi oblíbení především mezi

¹¹⁵ STRABAG v České republice. STRABAG a.s. [online]. 2016 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: www.strabag.cz.

¹¹⁶ V roce 1930 přejmenování společnosti na STRABAG.

¹¹⁷ TRADIX – váš komplexní dodavatel a rádce při stavbě. TRADIX. [online]. 2017 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: <http://www.tradix.cz/o-tradixu/>.

mladými jsou Mladí Burčáci), spolky, sbory, orchestry, zájmová sdružení a celá řada dalších subjektů.¹¹⁸

V Uherském Hradišti je pořádána řada akcí celorepublikového významu, nejznámější jsou tyto: Letní filmová škola (1964), Slovácké slavnosti vína a otevřených památek, Slovácké kulturní léto a zachována je řada lidových tradic spojených s folklorem.

Sport má v Uherském Hradišti mnohaletou tradici a řada známých reprezentantů České republiky pochází z tohoto města¹¹⁹. Na území Uherského Hradiště jsou zbudována moderní sportoviště (městský sportovní areál, sportovní hala, zimní stadion a aquapark s venkovním koupalištěm), na kterých jsou pořádány více či méně známe závody. V Uherském Hradišti sídlí fotbalový klub 1. FC SLOVÁCKO, a.s., hrající první ligu.

6.3.9 Obchodovatelnost s rezidenčními nemovitostmi

Jak již bylo uvedeno v podkapitole 4.2 *Vymezení hranic problému*, je-li problém pojat příliš široce, pak namísto většího přínosu získáváme spíše rozmazaný výsledek, proto bude zvolen jen jeden konkrétní druh rezidenčních nemovitostí, který bude analyzován.

Ve stejné podkapitole jsme předem předpokládali, že indikátorem trhu budou bytové jednotky, což nebylo možné potvrdit před výběrem konkrétní obce. Nyní však lze obchodovatelnost v Uherském Hradišti dostatečně posoudit na základě údajů z ČÚZK. Pro analýzu bylo zvoleno období let 2014 až 2016, kdy již zcela odezněla celosvětová ekonomická krize.

¹¹⁸ HUBÁČEK, Pavel; BIČAN, Jaroslav; GAJDOŠOVÁ, Miroslava a kol. Profil města Uherské Hradiště, 1. vydání. Uherské Hradiště: Město Uherské Hradiště, 2016. 51 s. s. 31.

¹¹⁹ Dana Zátoková, Josef Panáček, Helena Fibingerová, Miroslav Jurek, Iva Tichavská-Jurková, veslaři Jakub Hanák a Michal Plocek, fotbalisté Miroslav Kadlec a Michal Kadlec, hokejisté Radim Bičánek, Ladislav Kohn či Jaroslav Balašík.

Tabulka 2: Počet provedených řízení pro jednotlivá katastrální území v letech 2014 až 2016.**Zdroj: Vlastní tvorba (data ČÚZK).**

	Rok	Budovy	Jednotky	Parcely	Σ
Jarošov u Uherského Hradiště	2014	4	5	356	365
	2015	0	9	203	212
	2016	0	6	279	285
	suma	4	20	838	862
Mařatice	2014	3	45	183	231
	2015	1	38	225	264
	2016	2	98	190	290
	suma	6	181	598	785
Mikovice nad Olšavou	2014	0	0	63	63
	2015	1	0	74	75
	2016	0	0	31	31
	suma	1	0	168	169
Sady	2014	0	5	39	44
	2015	1	12	78	91
	2016	1	12	69	82
	suma	2	29	186	217
Uherské Hradiště	2014	2	182	173	357
	2015	3	139	142	284
	2016	2	193	204	399
	suma	7	514	519	1 040
Vésy	2014	0	0	34	34
	2015	0	0	53	53
	2016	1	0	45	46
	suma	1	0	132	133
Všechna k.ú.	Σ	21	744	2 441	3 206

Z tabulky 2 je zřejmé, že náš předpoklad byl správný. V celém časovém úseku bylo ve všech katastrálních územích provedeno 3 206 řízení, z toho:

- 21 řízení na převod budov,
- 744 řízení na převod jednotek,
- 2 441 řízení na převod parcel.

Naše dizertační práce se však na pozemky zaměřit nemá, proto byly zvoleny jednotky, a to jednotky bytové. Další část práce bude z velké části vztažena jen na bytové domy a bytové jednotky.

6.4 Analýza výsledků

Pro zpracování dizertační práce jsme vybrali středně velkou obec s 25 524 obyvateli – Uherské Hradiště. Město Uherské Hradiště se nachází ve Zlínském kraji, 20 km jihozápadně od krajského města Zlína. Vznik města se datuje k 13. století, kdy bylo založeno jakožto obranné město na ostrově řeky Moravy.

První stavby ve městě byly dřevěné, poté se stavěly stavby dřevo-hlinité. Tyto však v průběhu staletí zanikají díky častým požárům. Z tohoto důvodu se přechází na stavby kamenné, později jsou stavěny stavby z cihel.

Město Uherské Hradiště měnilo významným způsobem svůj tvar po zrušení hradeb, jež jej po staletí obepínaly, v 18. století dochází k jeho velkému rozmachu. Od roku 1749 po dalších 200 let bylo Uherské Hradiště krajským městem a od roku 1848 městem okresním.

Pro město byla důležitým stavebním počinem stavba mostu přes řeku Moravu, která umožnila propojení města s okolím.

Město bylo ve 20. století poznamenáno světovými válkami, v období poválečném dochází k budování infrastruktury, rozšiřování nemocnice a v roce 1951 byla ve městě zahájena výstavba prvního zděného sídliště. První sídliště budované panelovou technologií výstavby je z roku 1963.

Uherské Hradiště se skládá z 6 katastrálních území (7 městských částí). Město má omezenou možnost rozvoje z důvodu přírodních i administrativních hranic.

Doprava je zde zavedena pěší, cyklistická, automobilová, autobusová, železniční, lodní (Baťův kanál) a dalo by se říci, že i letecká, neboť v sousedním městě Kunovice je neveřejné mezinárodní letiště.

Počet obyvatel města má klesající tendenci, přesto však domácností přibývá a poptávka roste.

V Uherském Hradišti a blízkém okolí je dostatek pracovních příležitostí, míra nezaměstnanosti je nižší, než je průměr ve Zlínském kraji, i v České republice, avšak zejména vysokoškolsky vzdělaní občané musí za prací dojíždět do větších měst. Průměrná hrubá měsíční mzda ve Zlínském kraji je dlouhodobě nižší, než je celorepublikový průměr.

V oblasti kultury a sportu se má město čím pyšnit. V Uherském Hradišti je pořádána řada akcí celorepublikového významu. Na území města vzniklo Slovácké muzeum, Slovácké divadlo, Knihovna Bedřicha Beneše Buchlovana, folklorní soubory a cimbálové muziky, kina a mnohé další. I sport má v Uherském

Hradišti mnohaletou tradici a řada známých reprezentantů České republiky pochází z tohoto města.

Bylo zjištěno, že ve městě se na trhu s nemovitými věcmi nejvíce obchoduje s pozemky. Tento druh nemovitých věcí však nemůže být objektem našeho zkoumání. Z rezidenčních nemovitostí se ve všech sledovaných letech nejvíce obchodovalo s jednotkami, proto byly objektem pro analýzu zvoleny jednotky bytové.

Ačkoliv typologie řešeného problému byla vsazena do konkrétní lokality, kterou bylo zvoleno město Uherského Hradiště, domníváme se, že výsledky naší práce lze zobecnit i na další města v rámci České republiky, jež mají obdobnou velikost sídla, počet a strukturu obyvatelstva a ve kterých není významný turistický ruch, jako je tomu např. u měst lázeňských či měst s historicky hodnotnými památkami na jejich území.

7 ANALÝZA VÝVOJE VÝSTAVBY A URČENÍ SROVNATELNÝCH LOKALIT

7.1 Současný stav

Na danou velikost obce je obvyklým způsobem zpracován urbanistický vývoj. Je jen několik málo autorů, kteří se ve svých publikacích zabývají urbanismem Uherskohradištska. Mezi nejvýznamnější publikace patří:

Kniha „*Uherské Hradiště: Monografie o stavebním a uměleckém vývoji města*“ od promováných historiků Aleny a Viléma Jůzových. První část se zaměřuje na období od založení města do zrušení jeho pevnostní funkce v roce 1782. Závěrečná část knihy se věnuje stavebnímu a uměleckému vývoji města, kdy v 19. století, po zrušení pevnosti, se stavěla drobná soukromá individuální výstavba, odpovídající hospodářskému a politickému složení obyvatelstva. Dále autoři zmiňují architektonicky významné stavby Uherského Hradiště, individuální a komplexní rezidenční výstavbu téměř opomíjí.¹²⁰

Doktorky Jaromíra Čoupková a Blanka Rašticová napsaly knihu „*Uherské Hradiště*“, ve které se věnují dějinám města a poté urbanistickému vývoji města ve dvou etapách – do roku 1782 (tzn. do zrušení hradištské pevnosti) a po tomto roce. Velkou část publikace tvoří obrazová příloha. Závěrečná část knihy je věnována „zmizelému hradišti“, neboť vychází v edici *Zmizelá Morava*, a popisuje, jak se historické jádro měnilo (bouralo a nově zastavovalo), a to až do dnešní podoby. Ani zde však autorky nevěnují větší pozornost výstavbě jednotlivých lokalit rezidenčních nemovitostí v Uherském Hradišti.¹²¹

„*Uherské Hradiště: dějiny města*“ napsali autoři Ladislav Hosák, Josef Hubáček a Jiří Čoupek. V této knize se autoři věnují mj. osídlení území města.¹²²

Reprezentativní kniha „*Uherské Hradiště – královské město na řece Moravě*“ (2007) vyšla v rámci oslav 750. výročí založení města. Kolektiv 28 autorů se v šestnácti kapitolách věnuje proměnám města od pravěku až po současnost. Z toho jednu kapitolu věnují autoři urbanistickému vývoji města od roku 1782 do roku 2006. Stejně jako předchozí, také tato publikace, obsahuje pouze zevrubné informace o výstavbě rezidenčního bydlení.¹²³

Výjimku v důkladnějším popisu sídlišť tvoří literární pramen s názvem „*Uherské Hradiště – Sídliště Malinovského*“, který obsahuje podrobnější informace

¹²⁰ JŮZA, Vilém; JŮZOVA, Alena. *Uherské Hradiště: Monografie o stavebním a uměleckém vývoji města*. 2. vydání. Uherské Hradiště: Gra-tisk, Kyjov, 2003. 130 s. ISBN 80-86528-33-2.

¹²¹ ČOUPKOVÁ, Jaromíra; RAŠTICOVÁ, Blanka. *Uherské Hradiště*. 1. vydání. Praha: nakladatelství Paseka, 2008. 64 s. ISBN 978-80-7185-943-7.

¹²² HUBÁČEK, Josef; HOSÁK, Ladislav; ČOUPEK, Jiří. *Uherské Hradiště: dějiny města*. 1. vydání. Brno: Blok, 1981. 632 s. ISBN 47-014-81.

¹²³ ČOUPEK, Jiří; ČOUPEK, Lukáš; ČOUPKOVÁ, Jaromíra a kol. *Uherské Hradiště - královské město na řece Moravě*. 1. vydání. Zlín: GRASPO CZ, a.s., 2007. 496 s. ISBN 978-80-239-9873-3.

o začlenění sídliště Malinovského do městského organismu, umístění, funkci, záměru projektanta, základních charakteristikách sídliště a objektech občanské a technické vybavenosti.¹²⁴ Informace z této publikace je však třeba významně aktualizovat, neboť např. okolí objektů se výrazně změnilo, přibýlo objektů občanského vybavení a podobně.

Z dalších publikací můžeme jmenovat:

- Vlastivědný sborník okresu Uh. Hradištského.¹²⁵
- Středověké město v Čechách a na Moravě.¹²⁶
- Utváření socialistické moderny. Bydlení v Československu v letech 1945 – 1960.¹²⁷
- Topografický vývoj města Uherského Hradiště a jeho výhledový stavební plán.¹²⁸
- Uherské Hradiště.¹²⁹

Ačkoliv je publikací o Uherském Hradišti poměrně hodně, je v nich nedostatek důležitých informací o vývoji výstavby bytových domů, a tudíž není možné čerpat potřebné informace pouze z těchto knižních zdrojů.

Územní a strategické plánování ve městě Uherské Hradiště¹³⁰

Uherské Hradiště se vyvíjelo poměrně živelně bez téměř jakýchkoli zastavovacích či obdobných plánů až do konce II. světové války. Avšak už v plánovaném socialistickém hospodářství byly územní plány považovány za důležitý nástroj pro plánování rozvoje a řízení výstavby, v souladu s plánovaným zlepšením životní úrovně a rozvoje péče o pracující. Územní plány bylo třeba vytvářet s ohledem na požadavky společenské, hospodářské, kulturní, bezpečnostní a požadavky na zlepšení životního prostředí obyvatelstva. Svědomitě sestavený územní plán poskytuje dobrou oporu pro územní rozhodování.

Zkoumat vývoj výstavby prostřednictvím jednotlivých územních plánů, resp. obdobných plánů, je v Uherském Hradišti takřka nemožné, neboť se téměř žádný

¹²⁴ KUBEČKA, Arnošt. *Uherské Hradiště: Sídlíště Malinovského*. 1. vydání. Praha: ČSVA 1975. 21 s.

¹²⁵ POSPÍŠIL, Josef; HOSÁK, Ladislav a kol. *Vlastivědný sborník okresu Uh. Hradištského*. 1. vydání. Uherské Hradiště: Vlastivědná sekce okresní osvětové rady, Okresní pedagogický sbor a Slováké muzeum, 1947. 96 s.

¹²⁶ HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Lidové noviny, 2009. 713 s. ISBN 978-80-7106-543-2.

¹²⁷ ZARECOVÁ, Elman Kimberly. *Utváření socialistické moderny. Bydlení v Československu v letech 1945 – 1960*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Academia, 2015. 420 s. ISBN 978-80-200-2308-7.

¹²⁸ CRHÁK, František; HUBÁČEK, Josef. *Topografický vývoj města Uherského Hradiště a jeho výhledový stavební plán*. 1. vydání. Praha: Inpressa n.p., závod 01, 1958. 29 s.

¹²⁹ JANČÁŘ, Josef. *Uherské Hradiště*. 1. vydání. Uherské Hradiště: Okresní kulturní středisko ve spolupráci se Slovákým muzeem a Okresními komisí cestovního ruchu, 1969. 89 s.

¹³⁰ POLÁŠEK, Lubomír. *Město a jeho směrné plány. Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1970, č. 11, s. 1-4.

z dřívějších územních plánů nedochoval. Důvodů, proč se tak stalo je hned několik, nejzásadnější roli však sehrála velká povodeň v roce 1997, která sebou vzala mnohé významné dokumenty týkající se vývoje města. Níže je uveden alespoň přehled části z nich:

- *Polohopisné plány Ing. Františka Beneše z roku 1899* (zpracována jen pro velmi malou část města, pro plochy v brzké době zastavované).
- *Zastavovací plán z roku 1926 dr. tech. Vladimíra Zákrejse*. V roce 1925 se městská rada obrátila na Masarykovu akademii práce v Praze, aby jí doporučila odborníka pro vypracování zastavovacího plánu. Už v dalším roce odevzdal dr. tech. Vladimír Zákrejs projekt zastavovacího plánu, který nepokládal za konečný, neboť bylo třeba doplnit požadované měření.
- *Upravovací plán z roku 1935*, jednalo se o zjednodušenou formu vyznačením jednotlivých stavebních obvodů a vedení komunikačních tras do jednoduchého plánu města, nikterak důmyslně tím však nebyl regulován rozvoj a výstavba města.
- *Regulační plán města z roku 1941*¹³¹ – vypracován Ing. arch. Bohuslavem Fuchsem. První odborně vypracovaný plán pro území Uherského Hradiště a Starého Města, v souladu s urbanistickými zásadami. Byla zpracována i urbanistická studie řešící propojení města s Mařaticemi, Kunovicemi a Starým Městem, zastavěním veškerých volných ploch mezi těmito obcemi a městem. Při schválení regulačního plánu, které se konalo teprve v roce 1948, byla vyslovena řada připomínek, za největší nedostatek byla považována nízká hustota zástavby. Směrné územní plány měst bývaly doplňovány podrobnými územními plány obytných okrsků a sídlišť a pro komplexní bytovou výstavbu se staly nezbytností.
- *Směrný územní plán z let 1949 – 1951* – poválečný rozvoj města vyžadoval neustálé změny regulačního plánu, a tak byl vytvořen nový, který byl zaměřen jen na území města Uherského Hradiště. Nerespektoval však jeho historické jádro a byl považován za nevydařený. Pro nereálné asanace a necitlivé výškové zónování nové výstavby se přestal záhy využívat, nicméně podle něj bylo vystavěno v letech 1952 – 1956 sídliště Mojmir I.
- *Územní plán z roku 1958 pro území města Uherského Hradiště a Starého Města* – vznikl jako reakce na živelný rozvoj města a celé aglomerace. Pod vedením architekta Kýna ho vypracoval kolektiv projektantů ze Stavoprojektu Gottwaldov (dnes Zlín). Měl opět řadu nedostatků, pro které přestal záhy platit (např. neplatil pro přilehlé obce ani pro záhy připojenou obec Sady) a byla proto provedena jeho revize.
- *Nedokončená revize směrného územního plánu z roku 1964* – pod vedením architekta Milana Podzemného jej pečlivě vypracoval kolektiv projektantů ze

¹³¹ V roce 1941 nacisté vydali zákaz staveb, čímž zbrzdili urbanistický vývoj města.

Stavoprojektu Gottwaldov. Byl to první územní plán, který řešil území celého osídlení Uherského Hradiště tedy i okolních obcí. Revize nebyla dokončena, při připomínkovém řízení, konaném až o několik let později se ukázalo, že tento územní plán je již překonán novým pohledem na rozvoj města.

- *Územní plán z roku 1970* – pod vedením architekta Eduarda Staše jej vypracoval kolektiv projektantů ze Stavoprojektu Gottwaldov. Byl vypracován pro rozvoj celé aglomerace a nejen pro území centra. Územní plán řešil rozvoj bytové a odvětvové výstavby a přestavby území, a to v souladu se schválenými politicko-hospodářskými a technickými zásadami, které počítaly s vysokým nárůstem počtu obyvatel v následujících 15 letech. Většina volných ploch v katastrálním území města měla být zastavěna či do budoucna vyhrazena zejména pro bytovou výstavbu, neboť veškerá bytová výstavba měla být situována do města, které je schopno obyvatelům nabídnout lepší podmínky pro bydlení. Bytová výstavba počítala s 5 000 b.j. v sídlišti Mojmir II a Sady. Územní plán počítal i s výstavbou nových závodů, provozoven, skladů, tedy s navýšením počtu pracovních příležitostí a s tím souvisejícími novými parkovacími a odstavnými místy. Důležitým bodem bylo vytvoření protipovodňových opatření na řece Moravě a tím zvýšení bezpečnosti v lokalitách s řekou sousedících. Plánováno bylo umístění mnoha zařízení občanské vybavenosti, zejména domu kultury, hvězdárny, krytého bazénu, zimního stadionu, obchodního domu, tržiště, tržnice, hotelu, turistické ubytovny, dětského domova, domu dětí, krematoria a dalších. Proběhl i pokus umístit autobusové nádraží v blízkosti železniční stanice a centra města.
- *Urbanisticko-architektonické řešení dostavby centra města* – v této, v roce 1975 vypsané soutěži, zvítězil kolektiv projektantů pod vedením architekta Adolfa Zikmunda z Gottwaldova. To se stalo podkladem pro podrobný asanační plán centra Uherského Hradiště, který zpracoval Státní ústav pro rekonstrukci památkových měst a objektů v Brně.
- *Směrný územní plán města* – podklad pro řízení rozvoje města.
- *Útvar městského architekta* zadal v roce 1989 podnět k aktualizaci územního plánu pod vlivem politických změn ve společnosti.
- *Územní plán z roku 2002* – reagoval mj. i na získání pozemků a objektů po armádě v roce 2001, např. cvičiště Rochus a kasáren.
- *Územní plán Uherské Hradiště ze dne 12. září 2011* schválen usnesením zastupitelstva města č. 107/6/ZM/2011/3 (dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění

pozdějších předpisů) se zaměřuje především na dopravu ve městě (automobilovou, statickou, cyklistickou, pěší i MHD).^{132 133 134}

Dne 13. června 2016 schválilo zastupitelstvo města nové *Zadání územního plánu*, které bylo nezbytným krokem pro vypsání výběrového řízení na jeho zpracovatele a požádání o dotační prostředky. Předpokládaný termín schválení nového územního plánu bude na přelomu let 2018 a 2019. Výchozím podkladem pro územní plánování a zpracování Územního plánu Uherského Hradiště je na prvním místě stávající platný územní plán, dále územně analytické podklady a rozbor udržitelného rozvoje území.¹³⁵

Strategické plánování – jeho oporu najdeme v článku 100, Hlavy 7, Ústavy České republiky: „*Obec je územním společenstvím občanů, kteří mají právo na samosprávu. Občané jsou zdrojem moci, kterou delegují ve volbách na zastupitele obce.*“ Jak tedy vyplývá, na strategickém plánování obce se mají podílet i občané, nejen zastupitelstvo. Strategické plánování slouží pro stimulaci a řízení sociálně ekonomického rozvoje města. Na rozdíl od územního plánu, který je závazně upraven ve stavebním zákoně, pro strategické plánování nenajdeme závazný předpis, který by upravoval jeho obsah a tím je dána větší volnost pro jeho sestavení. Za účelem strategického plánování byly přijaty samosprávou města Uherského Hradiště tyto dokumenty:

- Program rozvoje města (1997),
- Program rozvoje města z roku 2004¹³⁶,
- Společný program rozvoje měst Staré Město – Uherské Hradiště – Kunovice z roku 2005,
- Strategický plán rozvoje města do roku 2020¹³⁷.

7.2 Metoda řešení

Jak vyplývá již ze zadání dizertační práce, je třeba provést analýzu výstavby v konkrétní lokalitě, kterou se pro nás stalo město Uherské Hradiště. Aby mohl být tento problém vyřešen je potřeba podrobně zmapovat celou historii výstavby všech bytových domů v Uherském Hradišti.

¹³² POLÁŠEK, Lubomír. Město a jeho směrné plány. *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1970, č. 11, s. 1-4.

¹³³ DOSTÁL, Jindřich. Budoucnost historie. *Zpravodaj města Uherské Hradiště*. 1976, č. 12, s. 18 - 19.

¹³⁴ ČOUPKOVÁ, Jaromíra; RAŠTICOVÁ, Blanka. *Uherské Hradiště*. 1. vydání. Praha: nakladatelství Paseka, 2008. 64 s. ISBN 978-80-7185-943-7. s. 39.

¹³⁵ *Město zahájilo pořízení nového územního plánu*. Oficiální portál města Uherské Hradiště. [online]. 2014 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: <https://mesto-uh.cz/Articles/160371-2-Mesto+zahajilo+porizeni+noveho+uzemniho+planu.aspx>.

¹³⁶ Je zde řešena i bytová politika města.

¹³⁷ Bydlení je jednou z klíčových oblastí rozvoje města.

Toto provedeme dvojím způsobem. Jednak vlastním místním šetřením, tedy podrobnou prohlídkou města, při které bude každý bytový dům vyfotografován tak, aby byla z fotografií zřejmá např. jeho konstrukce, zejména materiál svislých nosných konstrukcí, typ stavby, počet nadzemních i podzemních podlaží, stav domu, především fasády a oken. Dále budou vyfotografovány zvonky¹³⁸, číslo popisné, příp. další atributy, které později poslouží mj. pro identifikaci, doplnění a úpravu databáze bytových jednotek v jednotlivých katastrálních územích města.

Jako další zdroj informací pro zmapování výstavby budou použity dokumenty uložené k jednotlivým bytovým domům na Městském úřadě, Odboru stavebního úřadu a životního prostředí. Tyto podklady sice nejsou veřejnosti běžně dostupné, ale pro účely vědeckých prací mohou být na povolení vedoucího odboru zpřístupněny, a to za přítomnosti odpovědného pracovníka odboru.

Nezbytným zdrojem pro důkladné zmapování výstavby budou využity podklady z archivu Městského úřadu, Státního okresního archivu Uherské Hradiště, Slovákého muzea, od architektů, místních pamětníků a developerských firem.

Výše uvedené podklady pak budou analyzovány, roztrženy a spolu s fotografiemi umístěny do přehledných tabulek tak, aby poskytly celkový přehled o výstavbě bytových domů v Uherském Hradišti. Grafická podoba by měla obsahovat pro každý bytový dům tyto údaje:

- adresu včetně číslo popisného,
- datum vydání stavebního, resp. obdobného povolení ke stavbě,
- datum kolaudačního, resp. obdobného povolení k užívání stavby,
- převažující vnější svislé konstrukce,
- počet bytových jednotek v domě,
- počet podzemních a nadzemních podlaží domu,
- informaci o existenci výtahu,
- informaci o tom, zda byla na domě provedena rekonstrukce.

Zmíněné zpracování vývoje výstavby by mělo být pomůckou znalců při určování stáří staveb, použitých materiálů atp.

Dále budou detailně popsána jednotlivá sídliště či soubory staveb a jednotlivé novostavby uvedením rozšířenějších informací o použitých technologiích výstavby, počtu bytů a dispozicích bytů, objektech občanské vybavenosti atp.

Splněním tohoto postupu bychom měli vyřešit „Problém 2“ dizertační práce.

¹³⁸ Jako vodítko pro počet bytů v domě.

7.3 Řešení

Chceme-li zmapovat vývoj výstavby, je nezbytné zmínit se i o architektech, kteří ve městě působili a urbanismus města do značné míry ovlivňovali. Dále popíšeme změny v názvosloví ulic, neboť budeme využívat pramenů z různých období, kdy se ulice různě přejmenovávaly. Budeme se také zabývat výrobou stavebních komponent v blízkém okolí, protože ty pak byly využívány k výstavbě. Zejména se budeme zabírat urbanistikou jednotlivých částí města, místních sídlišť, jakožto i jednotlivých bytových domů stavěných v době, kdy už nedochází ke komplexní bytové výstavbě v takovém rozsahu, jako tomu bylo v druhé polovině 20. století.

7.3.1 Architekti působící v Uherském Hradišti

Josef SCHANIAK (1845 – 1905) – uherskohradištský architekt a podnikatel, vlastnil stavební firmu realizující mnohé školy či objekty pro bydlení na území města i v širokém okolí.

- 1885 Lékárna U zlaté koruny, Masarykovo náměstí.
- 1886 budova Gymnázia, Velehradská třída – první střední škola v oblasti, střecha je projektována podle vzoru Národního divadla v Praze.
- 1896 Schaniakovy domy, ulice Jana Lucemburského – komplex domů z jichž se v původní podobě dochoval jen dům č.p. 228, ostatní byly zbourány či výrazně přestavěny.
- 19. – 20. století – rodinné domy na Třídě Maršála Malinovského.

Bohuslav FUCHS (1895 – 1972) – architekt a urbanista, čelní představitel brněnské funkcionalistické školy, mezi lety 1923 až 1929 pracoval jako architekt brněnského stavebního úřadu. V letech 1947 až 1958 univerzitní profesor a děkan fakulty architektury a pozemního stavitelství Vysokého učení technického v Brně. Jeho působení v této funkci bylo omezováno a sabotováno, později byl odsouzen, jeho postavení se zlepšilo až v 60. a 70. letech. Získal titul národního umělce. Realizoval více než 160 staveb, z toho 5 v Uherském Hradišti.¹³⁹

- 1934 Městská spořitelna (dnes ČSOB), Všešrdova č.p. 487, Uherské Hradiště.
- 1936 Městské lázně, Dvořákova č.p. 593, Uherské Hradiště.
- 1936 přístavba Slováckého muzea, Smetanovy sady, Uherské Hradiště.
- 1938 Vila Filipa Prášila, Třída Maršála Malinovského, Uherské Hradiště.
- Rekonstrukce restaurace U hejtmana Šarovce, Dvořákova č.p. 595, Uherské Hradiště.

¹³⁹ Bohuslav Fuchs. iDNES.cz. [online]. 2017 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: http://zlin.idnes.cz/uherske-hradiste-mestske-lazne-od-bohuslava-fuchse-fxd-/zlin-zpravy.aspx?c=A150328_2151094_zlin-zpravy_ras.

Dominik FEY (1863 – 1950) – nejvýznamnější architekt v Uherském Hradišti, navrhl podobu městských lázní, ale tento projekt nebyl realizován.

- 1906 Vlastní dům, Na Tůni č.p. 302, Uherské Hradiště (mozaikou zdobil Jano Köhler, nyní zdobí budovu Slováckého muzea), v 80. letech zbourán při rozšiřování infrastruktury.
- Fürstův dům, Na Tůni č.p. 292, Uherské Hradiště (nakonec realizováno dle plánu Franze Langer 1901).
- 1909 Vinný sklep Dr. Daňka, Mařatice.

Vladimír ZÁKREJS (1880 – 1948) – architekt, žák J. Kouly a J. Schulze a pravděpodobně i J. Zítka, představitel rondokubismu. Za první republiky navrhl urbanistickou strukturu „zahradního města“ (vilové čtvrti), která nebyla realizována, ale na základě jeho návrhu bylo mezi lety 1951 – 1957 vystavěno sídliště Mojžíř I.¹⁴⁰

Adolf LIEBSCHER (1887 – 1965) – architekt, kreslíř a pedagog, syn malíře Adolfa Liebschera.¹⁴¹

- 1931 – 1937 Infekční pavilon Nemocnice Uherské Hradiště, Purkyňova č.p. 365, Uherské Hradiště (funkcionalismus).

František Lydie GAHURA (1891 – 1958) – architekt a sochař, žák J. Plečnika a J. Kotěry. Zásadně se podílel na výstavbě baťovského Zlína.¹⁴²

- 1932 Rodinný dům J. Šestáka, Třída Maršála Malinovského č.p. 534, Uherské Hradiště.

Jiří ČANČÍK (1922 – 2001) – architekt, žák Jana Sokola z Uměleckoprůmyslové školy, působil v Luhačovicích a poté ve Zlíně. Navrhoval obytné soubory i rekreační a administrativní stavby, ale jeho nejvýznamnější realizovanou stavbou je zlínské krematorium.¹⁴³

- 1951 – 1957 Sídlíště Mojžíř, Uherské Hradiště.

Antonín BLAŽEK (1874 – 1944) – architekt, žák F. Ohmanna z pražské Uměleckoprůmyslové školy, poté studoval na Vídeňské akademii. Jeho tvorba je ovlivněna lidovou architekturou i abstraktními geometrickými tvary, jeho nejvýznamnější realizovanou stavbou je Dům umělců v Hodoníně.¹⁴⁴

¹⁴⁰ ZÁKREJS Vladimír. Arch pavouk. [online]. 2012 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: <http://www.arch-pavouk.cz/index.php/architekti/97-514-zakrejs-vladimir>.

¹⁴¹ LIEBSCHER Adolf. Arch pavouk. [online]. 2012 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: <http://www.arch-pavouk.cz/index.php/architekti/246-liebscher-adolf>.

¹⁴² GAHURA František Lydie. Arch pavouk. [online]. 2012 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: <http://www.arch-pavouk.cz/index.php/architekti/184-gahura-frantisek-lydie>.

¹⁴³ ČANČÍK Jiří. Arch pavouk. [online]. 2012 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: <http://www.arch-pavouk.cz/index.php/architekti/1135-cancik-jiri>.

¹⁴⁴ BLAŽEK Antonín. Arch pavouk. [online]. 2012 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: <http://www.arch-pavouk.cz/index.php/architekti/266-blazek-antonin>.

- 1930 Vila malíře Stanislava Lolka, J. E. Purkyně č.p. 494, Uherské Hradiště, dnes Dům dětí a mládeže.

Ladislav SKŘIVÁNEK (1877 – 1957) – architekt, žák F. Ohmanna na Vídeňské akademii.¹⁴⁵

- 1913 Měšťanská škola Uherské Hradiště – dnes Základní škola UNESCO, Komenského náměstí č.p. 350, Uherské Hradiště.

Svatopluk SLÁDEČEK (1969) – architekt, vystudoval v Praze na VŠUP, na fakultě architektury, od roku 1995 vede ateliér New Work.¹⁴⁶

- 2004 – 2006 Polyfunkční dům, ul. Hradební, Krátká a Františkánská, Uherské Hradiště.

7.3.2 Výroba stavebních komponent v okolí města Uherské Hradiště

Platí to i v dnešní době, ale především v minulých desetiletích o to více, že velmi důležitým ke stavbě samotné je dostatek materiálu v okolí realizované stavby. Neboť k čemu jsou smělé plány, pokud není z čeho stavět. Proto se i v okolí města čile rozvíjely firmy zabývající se výrobou stavebních komponent.

Rozvoj stavebního průmyslu byl umocněn přírodním bohatstvím, které se zde nacházelo, a to především cihlářské hlíny. Výroba cihel a střešní krytiny se rozvinula už na konci 19. století. Největší bezesporu byla parostrojní cihelna lékárníka Josefa Stancla, založená roku 1892 se sídlem v Mařaticích, jež zajišťovala v regionu výrobu cihel a střešní krytiny. Ta byla založena roku 1892 lékárníkem Josefem Stanclem. Roku 1896 byl při cihelně vybudován keramický závod na výrobu šamotových pokojových kamen a sporákových kachlí. Majitelé Stanclové cihelny velmi záhy opustili původní ruční výrobu cihel a začali s výrobou strojních cihel a taženého zboží (tašky, trubky, duté cihly a stropnice). V roce 1910 byla celá cihelna po požáru opravena, zmodernizována strojním zařízením a zautomatizována. Roku 1918 do firmy vstoupil Ing. Vojtěch Stancl a ta dostává název Josef Stancl & syn. Její kapacita narůstá a v 30. letech 20. století vyrábí 4 miliony cihel a 2 miliony drobného zboží. Podnikatelskou činnost ukončilo znárodnění, cihelna byla připojena k Moravskoslezským cihelnám, n.p. se sídlem v Brně.

V Kunovicích byly dvě cihelny, z nichž známější Abrhámova fungovala až do roku 2006. V roce 1948 byla znárodněna, navracena byla v roce 1993. Abrhámova cihelna dodávala cihly na stavby nejen v blízkém okolí ale i na stavbu známých Baťových domků ve Zlíně.¹⁴⁷

¹⁴⁵ SKŘIVÁNEK Ladislav. Arch pavouk. [online]. 2012 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: <http://www.arch-pavouk.cz/index.php/architekti/157-skrivanek-ladislav>.

¹⁴⁶ Polyfunkční dům. Archiweb.cz. [online]. 2017 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: <http://www.archiweb.cz/buildings.php?type=city&action=show&id=900>.

¹⁴⁷ HOBZOVÁ, Ludmila. Z hospodářských dějin města. *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 2015, č. 9, s. 18 -19.

Další cihelny, jež byly ve správě místních národních výborů, byly zbudovány v Buchlovicích a Hluku.¹⁴⁸

V okrese Uh. Hradiště byl závod na výrobu přírodního štěrkopísku v Ostrožské Nové Vsi. Jeho činnost po více než padesáti letech skončila v roce 2016 a v současné době se dokončuje studie o podmínkách využití vzniklých přírodních jezer.

Velkým producentem železobetonových konstrukcí a betonových prvků je společnost Panelárna Staré Město, a.s. Její založení se datuje rokem 1997. Společnost se spolupodílela v nedávné době na realizaci šedesáti bytových jednotek u sídliště Východ, v prostorách Sadské výšiny v katastrálním území Mařatice, bytových domů v kasárnách a čtyř bytových domů na ulici Dlouhé.¹⁴⁹

7.3.3 Názvosloví ulic

V současnosti se ve všech městských částech města Uherského Hradiště nachází 220 ulic. V samotném katastrálním území Uherské Hradiště je jejich počet 88. Číslování domů bylo v Uherském Hradišti zavedeno v roce 1772, úřední označení ulic v roce 1890. Názvy některých ulic pochází již z 15. století a vlivem dějinných událostí byly přejmenovávány a zase se vracely ke svým původním pojmenováním, nebo vznikaly názvy zcela nové.

Sledování změn v pojmenování ulic je při zpracování problematiky analýzy vývoje výstavby nezbytné, neboť podklady pro zpracování naší dizertační práce pochází z různých zdrojů, respektive z různých let a nebyly vždy označeny číslem popisným dané stavby, ale např. jen ulicí, kde výstavba probíhala. Proto, aby bylo možné přiřadit informace ke správnému objektu, musel být sledován i vývoj názvosloví ulic.

Jako příklad jmenujme významnou Prostřední ulici, která spojuje dvě největší Uherskohradištská náměstí – Masarykovo a Mariánské. Pojmenování Prostřední ulice nese od roku 1432. Mezi léty 1890 – 1940 nesla názvy Radniční (podle Staré radnice, která se nachází v jejím středu) a Švehlova (podle předsedy vlády tehdejšího Československa). Od roku 1940 – 1945 byla nazývána opět ulicí Prostřední. Po skončení Druhé světové války až do roku 1961 byla tehdejším režimem přejmenována na ulici Stalingradskou. Od roku 1961 až do dnešních dní nese opět svůj původní název ulice Prostřední. K největším změnám v pojmenování ulic došlo po roce 1989, kdy názvoslovná komise při Městském úřadu v Uherském Hradišti zpracovala připomínky veřejnosti k některým názvům ulic. Městské zastupitelstvo následně rozhodlo, že od 1. dubna 1991 budou přejmenovány níže uvedené ulice takto (původní název – nový název): U polikliniky – Josefa Stancla, Smetanova – Františkánská, Nikose Belojanise – Štefánikova, Dlouhá (část) – Jana

¹⁴⁸ JAROŠ, Otakar. Jednou větou... *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1968, č. 10, s. 13-15.

¹⁴⁹ *Oblast bytové výstavby*. Panelárna Staré Město, a.s. [online]. 2013 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: <http://www.panelarna.cz/reference>.

Blahoslava, Bezručova – Protzkarova, Švermova – V Teničkách, 9. května – Svatováclavská, Spojovací – Stojanova.¹⁵⁰

7.3.4 Databáze bytových domů v jednotlivých katastrálních územích

Při osobní fotodokumentaci v ulicích města a zaznamenávání charakteristik staveb, pro upřesnění databáze, bylo třeba nachodit pěšky téměř 50 km. Tento způsob přináší do databáze objektivizaci údajů, které jsou následně použitelné při tvorbě databáze bytových jednotek, neboť informace v inzerci jsou často velmi subjektivní a obsahují nepřesnosti.

Následným zpracováním získaných informací dle postupu uvedeného v podkapitole 7.2 *Metoda řešení*, byl získán přehled o výstavbě bytových domů v jednotlivých katastrálních územích.

Tabulka 3: Počet postavených bytových domů v jednotlivých katastrálních územích.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Katastrální území	Počet postavených bytových domů
Jarošov u Uherského Hradiště	17
Mařatice	69
Míkovice nad Olšavou	0
Uherské Hradiště	302
Sady	4
Vésky	0
Σ (ve všech katastrálních územích)	392

Na základě zpracování shromážděných podkladů vznikly 4 samostatné tabulky pro každé katastrální území obsahující informace o bytových domech, které tvoří přílohy 2 až 5 této dizertační práce.

Zde uvádím příklady zpracování bytových domů:

¹⁵⁰ ČOUPEK, Jiří. Město a jeho směrné plány. *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1991, č. 4, s. 18-19.

Tabulka 4: Bytový dům na ulici Louky č.p. 472 – 477, k.ú. Jarošov.**Zdroj: Vlastní tvorba.**

ČP	472-477	J/PJ	48	
SP	08.04.1987	Kce	panel	
KR	21.12.1992	V	ne	
PP	1/4	R	ne	
Ads.	Louky	Typ	D	

Tabulka 5: Bytový dům na ulici Jabloňová č.p. 457, k.ú. Vésky.**Zdroj: Vlastní tvorba.**

ČP	457	J/PJ	36	
SP	17.04.2007	Kce	zděná	
KR	04.06.2009	V	ano	
PP	1/6	R	ano	
Ads.	Jabloňová	Typ	E	

7.3.5 Urbanistický vývoj města Uherské Hradiště

Před založením města v roce 1257, se na ostrově, jenž patřil Velehradskému klášteru, nacházelo jen několik rybářských chatrčí a starobylá kaple sv. Jiří. Po založení města došlo nejprve k vybudování provizorního opevnění valem a palisádou nahoře, postupně bylo opevnění různě opravováno, přestavováno a zdokonalováno. Koncem 13. století byly dokončeny hradby města, a poté začaly plnit funkci ochrany země. Jejich funkce ochranná byla ukončena v roce 1782 císařem Josefem II.

Od počátku bylo ve městě tzv. dvojí osídlení – napůl osadníci z tvrze Kunovic a napůl z tržové vesnice Veligradu (dnes Staré Město). Ve městě tak vzniklo pro každé osídlení po jednom náměstí – osadníci z Kunovic založili dnešní Masarykovo náměstí (původně zvané Hlavní náměstí, od roku 1955 do roku 1990 Gottwaldovo náměstí), osadníci ze Starého Města založili dnešní Mariánské náměstí (dříve označované náměstí Rudé armády). Obě náměstí jsou postavena na pravoúhlém půdorysu. K náměstí ústily též v pravém úhlu ulice, kdy výjimku tvoří dnešní ulice Prostřední. Převážná část městské výstavby byla dřevěná či dřevohlinitá, a to až do doby předhusitské. Vzhledem k faktu, že město bylo založeno na ostrově, potýkalo se s vysokým stavem spodní vody. To mělo za důsledek, že realizovaná výstavba se rozvíjela především na větší ploše, avšak ne do výšky. Sklepy byly zcela zavrhnuty. Zásadním se pro vývoj města stal počátek 14. století, kdy došlo k velkému požáru. Dřevěné a dřevohlinité domy byly zničeny, a to dalo podnět k budování staveb zděných. Dle dostupných pramenů se první zděné budovy na

území Uherského Hradiště začaly stavět již v roce 1370. Stavebním materiálem 15. století je poté kámen, cihly a v okrajových částech města se jednalo i nadále o dřevohlinité stavby.

Po roce 1785 došlo k úpravám výšky náměstí Masarykova, které bylo doposud pod úrovní hladiny Moravy, a proto bylo často ničeno záplavami. Jako stavební materiál byla použita sutina ze zbořeného kostela sv. Jiřího.

Hradební opevnění bránilo městu v rozpínání. Díky tomu stála mimo hradby pouze rybářská osada Rybárny. I přes urbanistickou zaostalost bylo v roce 1867 vyhlášeno statutárním městem (na Moravě jich bylo celkem šest). Hradební fragmenty byly postupně zbourány, dochovány do dnešní doby jsou pouze u dnešní Obchodní akademie a dále v ulici Dlouhá. Příčinou je též pískovcový materiál, který se na stavbu hradeb použil.

Historické jádro města je na severu ohraničeno tokem řeky Moravy, na východě železniční tratí, na jihu ulicí Svatoplukovou a třídou Jiřího z Poděbrad a na západě silnicí I/50 a I/55.

Co do charakteru a rozsahu dochází k značným změnám po změně půdorysu města. Základním faktorem pro zlepšení a rozvoj města je jeho napojení na dopravní infrastrukturu. První vlakové spojení mezi Starým Městem a Uherským Hradištěm se datuje k roku 1841.

Vzhled města je měněn díky rozsáhlým požárům, které vznikaly v důsledku hustého zastavění ploch. K nejdůležitějším stavebním počínům 19. století se řadí výstavba německého vyššího gymnázia (dnešní Obchodní akademie), synagogy na Velehradské třídě (dnes Knihovna Bedřicha Beneše Buchlovana), Měšťanské besedy a Městského pivovaru. Vznikaly také první menší průmyslové podniky.

Na počátku 20. století došlo k výstavbě drobných měšťanských domů na Velehradské třídě. Období první poloviny 20. století, především pak léta mezi I. a II. světovou válkou, se vyznačují velkým rozmachem ve výstavbě. Šlo však především o stavby neprůmyslového zaměření – např. úřední, školní, obchodní... Došlo k vybudování dopravní tepny vedoucí od mostu přes řeku Moravu kolem gymnázia, a dále pak k hlavní křižovatce. V roce 1922 bylo město napojeno na hromadné osvětlení, o desetiletí později byl vybudován vodovodní systém, kterým je do města přiváděna voda z oblasti Salaše a Chřibů. Pozornost si zasluhuje zřízení zemské nemocnice, zahájení její činnosti je datováno rokem 1924. Areál se rozkládal v prostorách za železniční tratí. To vedlo k rozmachu v západním traktu města. Začátkem poválečného období proběhla stavba šesti bytových domů na Moravním nábřeží, na ulici Kollárově byly vystaveny čtyři obecní nouzové domy.

Vývoj bytového fondu po II. světové válce se stal odrazem politických a hospodářských změn. Strukturální změny v rozvoji průmyslu nebyly dostatečně rychle sledovány bytovou výstavbou a tím se zvyšoval nepoměr mezi požadavky domácností a bytovým fondem, který byl už tak velmi zastaralý a byty stavěné do roku 1920 byly ve špatném stavebně-technickém stavu.

V roce 1941 došlo k zákazu realizace soukromých staveb, což vedlo k zastavení výstavby rodinných domů na delší časové období a tato skutečnost významným způsobem ovlivnila další urbanistický vývoj města. K prvním budovatelským počínům poválečné doby bezesporu patřilo vybudování mostů přes řeku Moravu, čímž došlo ke zlepšení silničního propojení Starého Města a Uherské Hradiště. Firma Ingstav postavila přes řeku v letech 1952 – 1954 železobetonový most, jenž slouží městu dodnes.

V poválečné době došlo k rozšiřování a modernizaci nemocnice, v roce 1954 byla rozšířena o pavilon ortopedie, poté následovalo rentgenologické oddělení a pavilon pro léčbu respiračních onemocnění a tuberkulózy.

Uherské Hradiště se stalo po roce 1945 průmyslovým centrem. Se zakládáním nových podniků a otevíráním dalších závodů vznikla potřeba řešit i bytovou otázku nových obyvatel města, kteří se sem přistěhovali, neboť zde našli zaměstnání.

Bytová výstavba byla v první řadě otázkou ekonomickou a technickou, ale bytová tíseň dotýkající se širokého okruhu obyvatelstva byla i velmi naléhavou otázkou politickou.

Ústřední výbor Komunistické strany Sovětského svazu v roce 1932 schválil oficiální směrnici pro literaturu, výtvarné umění, hudbu i architekturu, která obsahovala umělecký směr nazvaný „socialistický realismus“, někdy taky označovaný jako „sorela“.

Prvním socialistickým sídlištěm, které bylo tímto „moskevským vzorem“ ovlivněno je sídliště Mojmír I vybudované v letech 1951 – 1957. V této době se už ve světě využívalo technologie výstavby panelové, ale v případě sídliště Mojmír I byla zvolena technologie zděná. Toto sídliště je netypické tím, že jeho urbanistika tvoří půlkruhy, které uzavírají ulice s typicky „předrevolučními“ jmény slavných husitů, jako je Petr Chelčický, Jan Žižka a Prokop Holý.

Dále byla „sorelou“ ovlivněna výstavba Kasáren Československé armády, která jsou dnes již přebudována částečně na rezidenční bydlení a částečně určena pro vzdělávání a komerční využití. Kasárna se vyznačovala motivy na fasádě budov, které spojovaly válečnou historii a folklor. Socialistickým realismem byly inspirovány i bytové domy na Velehradské třídě.¹⁵¹

Rozvoj města se začínal pomalu rozjíždět a přišla etapa výstavby sídliště v Tůních, konkrétně v letech 1958 – 1962.

V roce 1968 byla všemi prostředky podporována soukromá bytová výstavba v souladu s územními plány. Byly připraveny inženýrské sítě v rozsahu výstavby 20 – 30 domů za rok. Při výstavbě sídlišť nedocházelo ke stejnému problému, jako

¹⁵¹ ZARECOROVÁ, Elman Kimberly. *Utváření socialistické moderny. Bydlení v Československu v letech 1945 – 1960*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Academia, 2015. 420 s. ISBN 978-80-200-2308-7. s. 154.

v případě výstavby rodinných domů, kdy se plány často snažily přizpůsobit nedostatku stavebního materiálu a nerespektovaly tak okolní zástavbu. Proto došlo k navýšení výroby cihel prostřednictvím rozšíření cihelen v Buchlovicích a v Hluku.

První domy stavěné panelovou technologií vznikly v Uherském Hradišti až při realizaci sídliště Malinovského kolem roku 1968, v okolí náměstí Republiky. Vybudované sídliště si žádalo doplnit okolí o občanskou vybavenost, a proto bylo v bezprostřední blízkosti vystavěno nákupní středisko a o tři roky později i hotel Morava. Architektonická hodnota zdejší lokality byla zcela narušena nevhodným zapracováním tří věžových panelových domů v době socialismu.

V tomto období bylo dále významným stavebním počinem úprava obou náměstí, a to především s ohledem na oslavu 700 let založení města.

Kolem roku 1969 se značně prohlubovala bytová problematika vojáků z povolání, kteří byli přemístěni do kasáren v Uherském Hradišti. Z toho důvodu byla urychlována výstavba 64 b.j. v prostoru Menclovice (sousedící se sídlištěm Stará Tenice), hrazená z prostředků Ministerstva národní obrany.

Od roku 1960 do roku 1970 se výrazně zlepšila struktura bytů, došlo ke zvýšení počtu pokojů v bytě i k jejich obytné ploše, což je významným ukazatelem kvality bydlení. V roce 1960 byly v průměru 2 pokoje na byt a plocha 38,7 m², v roce 1970 již 2,3 obytné místnosti na byt a 63,6 m², v bytě bydlely v průměru 3,2 osoby.¹⁵²

V této době byla hlavní pozornost zaměřena především na výstavbu bytů a s tím spojenou vzrůstající poptávku na větší občanskou vybavenost co do rozsahu poskytovaných služeb a zboží. To se odráží ve vybudování prodejny potravin v Mojmírově ulici, vinárně Hvězda, kavárně Corso, motorestu Šarovec, samoobsluhy, drogerie aj. Dále probíhala výstavba inženýrských sítí, jako jsou komunikace, kanalizace, vodovod apod.

Z období 80. let 20. století stojí za povšimnutí budova gymnázia. V tomto období bylo dále budováno sídliště Mojmír II v lokalitě Štěpnice, při jehož budování byla zvolena technologie výstavby opět panelová. Jeho regenerace probíhá od konce 90. let 20. století.

Sídliště Pod Svahy a sídliště Východ, u nichž byla zvolena rovněž technologie výstavby panelová, na sebe nenechaly dlouho čekat a přispěly tak k rozvoji města. Ve stejném období vzniklo zděné sídliště ve Staré Tenici. To však bylo v letech 1987 až 1988 při řece Moravě doplněno o tři panelové bytové domy.

Během Akce Z – se vybudoval zimní stadion (kompletní dokončení 1978). Služby města zajišťoval podnik Služby města Uh. Hradiště. Nabízel svým občanům kadeřnictví, holičství, kosmetiku, provozoval květinové sítě... Služby byly prováděny ve 44 provozovnách a nabízel rozmanitost 23 profesí.

¹⁵² Bytové problémy v aglomeraci. *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1972, č. 1, s. 12.

Při rekonstrukci historického jádra města se využívalo možnosti výkupu starých přežitých objektů, zejména ve staré zástavbě a jejich asanací se přispívalo ke zlepšování životního prostředí a životních podmínek v těchto oblastech. Na jejich místě byla postavena např. budova výpočetní techniky. Zbýlá plocha byla určena pro plánovanou výstavbu nového kulturního domu. Ve Smetanově ulici byly asanovány tři objekty starých domů a v takto vzniklé proluce byl panelovou technologií vystavěn nový bytový dům s 24 bytovými jednotkami. Na Zelném Trhu bylo asanováno 5 starých domů a zde následně vystavěna budova družstva Slovač a Okresní zemědělské správy, další budovy byly připraveny k asanaci.

Občané z asanovaných bytů měli přednost při přidělování bytů nových, stejně jako rodiny s více dětmi bydlící v nevyhovujících nebo zdravotně závadných bytech, případně byly podporovány výměny bytů při jejich nedostatečném využití u nadměrných bytů.¹⁵³

Rozvoj města si vynutil ekonomičtější využití zastavitelných ploch, jenž nekorespondovalo s individuální zástavbou rodinnými domy. Výstavba rodinných domů se tak rozvíjela především na okraji města. Avšak v důsledku bytové krize a „invaze venkova do měst“, kde byly zajištěny optimálnější podmínky pro život, který měli lidé ve městě oproti venkovu pohodlnější, došlo v dalších letech k realizaci individuální bytové výstavby. Realizace probíhala především svépomocí, což bylo pro výstavbu rodinných domků typické, neboť dodavatelským způsobem bylo postaveno jen 1 % povolovaných rodinných domků. Došlo k výstavbě souboru řadových domů. Jednalo se o výstavbu do osobního vlastnictví občanů, přestože významnou část nákladů nesl stát. Výstavba byla prováděna na malých stavebních pozemcích. U skupinové zástavby byly vymezeny pozemky o ploše 300 m², u izolovaných rodinných domů byly vymezeny pozemky s plochou 400 m². Hlavním důvodem tohoto opatření byla snaha o úsporu zemědělské půdy, ale i úsporu na technické vybavenosti.¹⁵⁴

Výstavba rodinných domů pomáhala řešit bytový problém – pomoc ze strany státu byla jak finanční, tak technická i materiální – zvýhodnění výstavby rodinných domků v individuální bytové výstavbě za pomoci státu (např. pozemek zdarma, zasíťování určitých území, příspěvek, půjčky, osvobození od domovní daně, záruka dodání materiálu podle materiálového listu), po roce 1972 platila zvýhodnění nejen pro novou výstavbu, ale i pro rozšiřování a modernizaci stávajících rodinných domů.¹⁵⁵

V letech 1972 – 1976 byla již kompletně dokončena realizace rodinných domů v Mařaticích, v lokalitách Za humny a Pod šibenicí, v celkovém rozsahu

¹⁵³ Rada MěstNV. Bytové problémy v aglomeraci. *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1972, č. 10, s. 12.

¹⁵⁴ Jak v uherskohradištské aglomeraci (výňatek z „Programového plánu Uh. Hradiště 1971 – 1975“). *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1972, č. 10, s. 20-22.

¹⁵⁵ JAROŠ, Otakar. Podmínky k výstavbě rodinných domků. *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1972, č. 10, s. 23 - 24 .

133 rodinných domů s 258 bytovými jednotkami. Pro novou zástavbu byla připravena lokalita Hliník ve stejné městské části.

Přes rozsáhlou výstavbu, kterou jsme popsali výše, byla v roce 1976 zvyšující se potřeba řešení bytového problému potvrzována i zvýšeným počtem žádostí o stavbu rodinného domku. V souvislosti s asanací starého domovního a bytového fondu, zejména v centru města, se vytvářely podmínky pro rozvoj kapacit občanské vybavenosti, avšak ubývalo bytů. Proto se dalo očekávat, že potřeba řešit bytové problémy bude i v dalších letech významná.

Dne 1. října 1976 začal platit nový stavební zákon, který zdůrazňoval postavení územního plánování v systému řízení rozvoje společnosti a kladl větší požadavky na metodiku vlastního plánování.

Mezi lety 1975 – 1980 bylo postaveno 1 793 bytů, z toho 492 bytů bylo v rodinných domech, což představovalo 27,5 % z celkové výstavby.

Na začátku 80. let se začalo s výstavbou sídliště Východ a s výstavbou na výšině v městské části Mařatice. Jde o panelovou výstavbu, jejíž dokončení se datuje až po roce 1990, a to s ukončení výstavby nové základní školy.

K největším urbanistickým omylům předrevoluční éry se v Uherském Hradišti přičítá především výstavbě budovy Slovače na Zelném trhu (popsáno výše) a dále pak zbudování nákupního centra Centrum, jenž zcela nekorespondují s okolím, do kterého byly nešetrným způsobem zasazeny. Též výstavba Sdruženého klubu pracujících z roku 1985 byla do historického prostředí nevhodně zvolena.

Oproti tomu jsou i stavební počiny z té doby, jež jsou kladně hodnoceny. Jedná se především o dostavbu areálu gymnázia, jenž se nachází na Velehradské třídě. Nová budova s třemi podlažími byla citlivým způsobem oddělena od hlavní komunikace jídelnou, novým vstupem a šatnami.

Po změně politické situace v naší zemi došlo i k značným změnám v Uherském Hradišti. Většina památek historického jádra byla v havarijním stavu, namátkou můžeme zmínit budovu Staré radnice, hotelu Fojta, Redutu či obou kostelů. Také velké prázdné plochy, jenž vznikly po necitelné asanaci především v západní a severní části historického města, volaly po změně. V roce 1990 prohlásil Krajský národní výbor v Brně historické centrum města Uherské Hradiště za památkovou zónu.

Základním kamenem pro úspěšnou realizaci oprav města bylo především vypracování a schválení nového prostorového plánu města. To se datuje k roku 1992 a jsou jím nahrazeny zastaralé územní plány. Do procesu oprav se samozřejmě zapojilo nejen město samotné, ale i soukromí investoři. Díky tomu vznikají nové stavby v historickém jádru města, např. obchodní dům Delta, jenž byl dílem architektů Vladimíra Graci a Zdeňka Grňáka. Rekonstrukcí prošlo Slovácké divadlo, Havlíčkova č.p. 160 – kavárna Kovak, Havlíčkova č.p. 6 jež po rekonstrukci v roce 1993 sloužila jako prodejna masa Inpost.

Velmi významným se stává rok 1995, kdy dochází k dokončení rozsáhlé rekonstrukce Staré radnice a v neposlední řadě je v jezuitské zahradě zrekonstruována budova dnešní Obchodní akademie (dříve zde bylo německé gymnázium).

Důležitým faktorem, který ovlivňoval podobu města, byly záplavy. K četným záplavám docházelo již v minulosti, což je dáno především polohou města, vystavěného na ostrově. Největší v novodobé historii byla ničivá povodeň v roce 1997, kterou byla zasažena celá níže položená část města. Především bylo zaplaveno samotné historické centrum města, díky čemuž vznikly na stavbách mnohamilionové škody. Důsledkem povodní se v mnoha případech budovy, především Galerie Slováckého Muzea, oba kostely, kino a další, vrací zpět na počátek oprav realizovaných po roce 1989. Škody vzniklé ničivou povodní se staly podnětem ke zlepšení stavebního stavu staveb, zejména ve vlastnictví města, a především z hlediska jejich větší ochrany před vodou. Došlo k vytvoření a k realizaci strategického plánu na ochranu města při případných povodních v příštích letech. Město Uherské Hradiště se nachází v záplavovém území Q100 řeky Moravy – území zaplavované při stoleté vodě. Z pohledu územního plánování způsobují záplavová území v okolí řeky Moravy významná omezení v dalším rozvoji.

S příchodem nového tisíciletí dochází k dokončení dlouholetých oprav barokní Reduty. Její předání veřejnosti proběhlo v září roku 2001 při příležitosti konání Dne otevřených dveří památek. Dalšími počiny na obnově města byly rekonstrukce Hotelu Slunce na Masarykově náměstí, rekonstrukce Knihovny Bedřicha Beneše Buchlovana v budově bývalé synagogy.

Zásadní byl pro městský vývoj ve výstavbě rok 2001, kdy došlo definitivně k ukončení povinné vojenské docházky a tím ztratila kasárna Přemysla Otakara II. a cvičiště Rochus svoji funkci. Město získalo od státu po nelehkých jednáních území kasáren a cvičiště do výhradního vlastnictví a tím došlo k jeho rozšíření o více než 40 ha. Město stálo před nelehkým úkolem, vypracovat plán na přeměnu areálů. Za podpory soukromých investorů a díky dotačním programům se podařilo nelehký úkol úspěšně zvládnout (podrobněji bude popsána konverze kasáren a přeměna cvičiště Rochus níže).

V letech 2006 až 2009 byla realizována výstavba tří bytových domů v katastrálním území Sady, konkrétně na ulicích Trnková a Jabloňová. V centru města se pak jedná o výstavbu na ulicích Dlouhá a Františkánská.

V roce 2008 město již plně pracuje na změnách a rozvoji dopravní obslužnosti, na přípravách rekonstrukcí jezuitské koleje, opravách Nádražní ulice a Masarykova náměstí. Bytová výstavba a její rozvoj je situovaný především do oblasti sídliště Východ a sídliště Štěpnice.

V posledních dvou desetiletích již nedochází k výstavě v tak rozsáhlé podobě, jako tomu bylo v 50. – 90. letech 20. století. Bytová výstavba je spíše

menšího charakteru, ale o to více se zaměřuje na kvalitu realizovaných objektů. Podstatná je i poloha, velikost stavěných bytových jednotek a jejich technické zpracování. Vše v souladu s moderním způsobem života, kdy je potřeba splnit požadavky jak běžných lidí, tak náročnější klientely. Velmi významným faktorem, ovlivňujícím bytovou výstavbu v tomto časovém období, který měl vliv nejen na město Uherské Hradiště, ale jehož působení má globální charakter, je příchod celosvětové ekonomické krize v roce 2007, jež v České republice doznívá až v roce 2014.

V letech 2009 až 2010 se plně pracuje na vyplnění volných prostorů a asanovaných ploch v centru města, dále je pak započato s výstavbou tří bytových domů s označením Sluneční terasy I-III v katastrálním území Mařatice (z toho Sluneční terasy III jsou v současnosti dokončovány, ostatní dva bytové domy jsou již zkolaudovány). V těchto letech je realizována přestavba areálu bývalých kasáren v lokalitě Zelené náměstí.

V dalším časovém období dochází k výstavbě rezidence Hradební (nachází se v prostorách mezi ulicemi Hradební a Obchodní, v těsné blízkosti autobusového nádraží, jenž prošlo v roce 2008 rozsáhlou revitalizací), dále pak v roce 2013 je zkolaudována rezidence Zelný Trh a první etapa rezidence Nové Štěpnice na ulici Zahrádky. Investorem rezidence Nové Štěpnice je společnost MANAG, a.s. realizující ve městě mnohé stavební projekty. O rok později je dokončena rezidence Štěpnice I na ulici Štěpnická.

Trendem současnosti, kterým se město ubírá je pokračování ve výstavbě bytových domů, a to rezidence Štěpnice II, dále rezidence Dlouhá. V brzké době bude zahájena další výstavba v lokalitě Sadská výšina a poslední z pěti domů z projektu Nové Štěpnice. Otázkou je, jakým směrem se bude vyvíjet přeměna nevyužívané části areálu městské nemocnice, prostor bývalého pivovaru Jarošov, bývalé věznice atd. Nabízí se tím možností k rozšíření občanské vybavenosti, vytvoření relaxační zóny, či mohou prostory sloužit k zastavění nějakým druhem rezidenčních nemovitostí.

Cílem revitalizace bytových domů a sídlišť je zlepšení kvality života obyvatel města. Město Uherské Hradiště se zapojilo do projektu Integrovaného plánu rozvoje města, díky kterému v letech 2010 – 2015 získalo dotaci ve výši 167 mil. Kč na revitalizaci veřejných prostranství a regeneraci bytových domů.

Významné stavební počiny po roce 2000

Konverze kasáren

Areál bývalých vojenských kasáren se nachází téměř v centru města Uherského Hradiště. Ze severní strany je ohraničen řekou Moravou, z jižní strany frekventovanou Sokolovskou ulicí, na západní straně se nachází sídliště Tůně a na východní straně zástavba rodinných domů.

O stavbě kasáren v Uherském Hradišti rozhodl ministr národní obrany v roce 1925. Stavba samotná byla rozdělena do dvou etap. I. etapa započala 11. října 1930 a dokončena byla 20. září 1932. V listopadu roku 1931 byla kasárna pojmenována jako „Kasárna krále Přemysla Otakara II.“. II. etapa byla započata v roce 1936 a dokončena byla o tři roky později.

V kasárnách působil ve třicátých letech 20. století 27. pěší pluk, po roce 1945 např. 6. motostřelecký pluk, 93. raketometný oddíl, později 13. tankosamohybný pluk či 361. dělostřelecký pluk.

Armáda areál kasáren začala postupně vyklízet a v roce 2001 jej opustil poslední voják na podnět zrušení zdejší vojenské posádky a později zrušení základní vojenské služby na území celé republiky. V tom samém roce rozhodlo Ministerstvo obrany České republiky, že areál již není třeba ponechávat pro potřeby Armády ČR a ten byl posléze v roce 2002 převeden do majetku města, které přistoupilo k revitalizaci nově získaného území o rozloze cca 17 ha. Ve stejném roce byl schválený nový územní plán a Koncepce využití území. O pár měsíců později byla zahájena příprava projektu a podána žádost o dotaci na výstavbu bytů a žádost o podporu z fondů EU na projekty vzdělávací zóny. Konverze opuštěného areálu kasáren patřila k největším prioritám města směřujícím k jeho rozvoji. K prodeji byly v areálu vyčleněny jen ty objekty, které město nepotřebovalo k realizaci svých záměrů.¹⁵⁶

Areál byl rozdělen do tří zón:

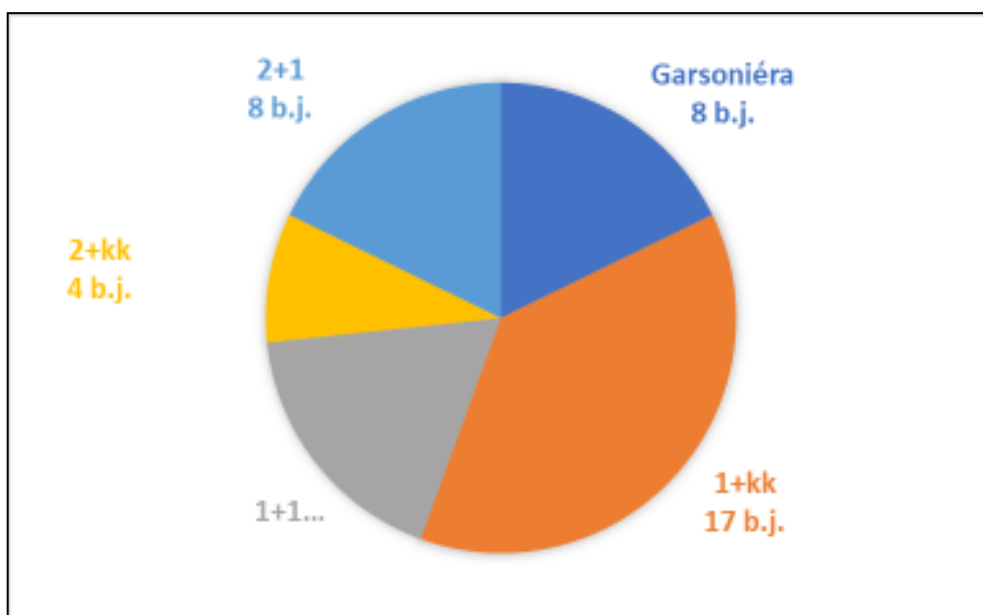
1. **Vzdělávací zóna** – je umístěna ve střední části areálu. Rekonstrukcí tří objektů mezi lety 2005 až 2006 vzniklo vzdělávací zařízení pro vysoké školství včetně kolejního ubytování pro 180 studentů. Vzdělávací zařízení může být využíváno až 1 200 studenty. V dalším objektu této zóny se nachází stravovací zařízení. V současnosti v Uherském Hradišti působí Univerzita Tomáše Bati Zlín – Fakulta logistiky a krizového řízení, Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Univerzita Palackého v Olomouci a další nástavbové vzdělávací instituce.
2. **Komerční zóna** – leží ve východní části areálu. Město prodalo pozemky na okraji areálu a posléze zde byl vystavěn obchodní dům Kaufland. Přeměnou bývalé konírny vznikla o několik let později Slovácká tržnice. Do prostoru obchodní zóny patří i naddimenzované parkoviště, které slouží i pro potřeby okolních sportovních zařízení.

¹⁵⁶ BIČAN, Jaroslav; HOLÝ, Aleš; ŠUPKA, Pavel. *Revitalizace bývalého kasárenského areálu v Uherském Hradišti*. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Ústav územního rozvoje. [online]. 2006 [cit. 20.07.2017]. Dostupné z: https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2006/2006-02/04_revitalizace.pdf.

V menších objektech našel po rekonstrukci v roce 2003 umístění např. Depozitář Knihovny Bedřicha Beneše Buchlovana, nebo v roce 2005 Depozitář Slováckého muzea.

3. **Obytná zóna** (rezidenční a sociální bydlení) – nachází se v severní, západní a jihozápadní části areálu bývalých kasáren. Domy mají mnohostranné využití, slouží především pro bydlení, ale nalezneme zde i objekty pro občanskou vybavenost či prostory administrativních sídel podnikatelských subjektů.

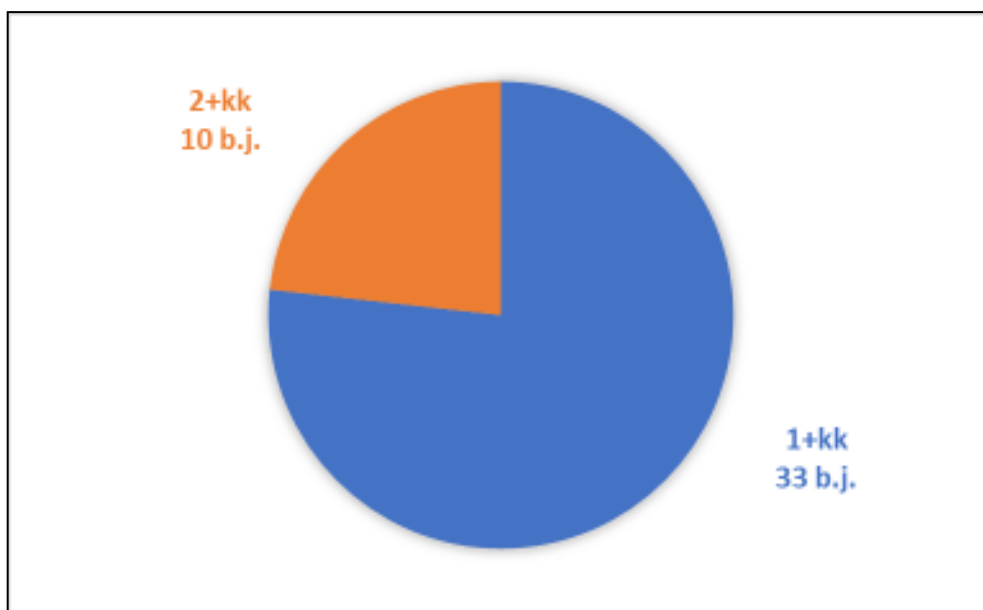
Bytový dům s nájemními byty č.p. 1275 – 1277 byl zkolaudován dne 27. července 2005 a slouží pro nízkopříjmové skupiny obyvatelstva. Nachází se zde 45 nájemních bytů a dva nebytové komerční prostory. Dispozice bytů jsou od garsoniér po 2+1, z nichž 6 bytů je bezbariérových.



Obrázek 19: Dispozice bytových jednotek v nájemním bytovém domě č.p. 1275 – 1277.

Zdroj: Vlastní tvorba.

O rok později byl dokončen dům s chráněným bydlením č.p. 1282 – 1284, zkolaudován dne 8. srpna 2006. Nachází se zde 42 nájemních bytových jednotek, jeden nenájemní a jeden maloplošný nebytový prostor pro komerční využití, s dispozicemi 1+kk (z toho jeden pro pečovatelku) a 2+kk.



Obrázek 20: Dispozice bytových jednotek v nájemním bytovém domě č.p. 1282 – 1284.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Obě tyto budovy zůstávají v majetku města Uherské Hradiště.

V jihozápadní části obytné zóny, v areálu bývalých kasáren, na Zeleném náměstí, se dále nachází soukromý bytový dům s nájemnými byty, č.p. 1290 (podrobněji popsán níže).

Park Rochus

Nachází se ve výšce 302 m n. m. na severozápadním úbočí Černé hory. Jeho rozloha je přibližně 60 ha a leží na rozhraní katastrálních území Jarošov u Uherského Hradiště a Mařatice.

Jedná se o bývalé vojenské cvičiště, které bylo po zrušení vojenské posádky v Uherském Hradišti v roce 2001 ponecháno bez údržby. Nastala otázka, zda prostory využít k bydlení. V roce 2007 byla dokončena ideová studie Komponované krajiny Rochus prof. Ivana Otruby, koncept prolínání divoké přírody s nově přidanou vrstvou – ohraničené plochy botanické zahrady, sadů, muzea i dalších ploch.

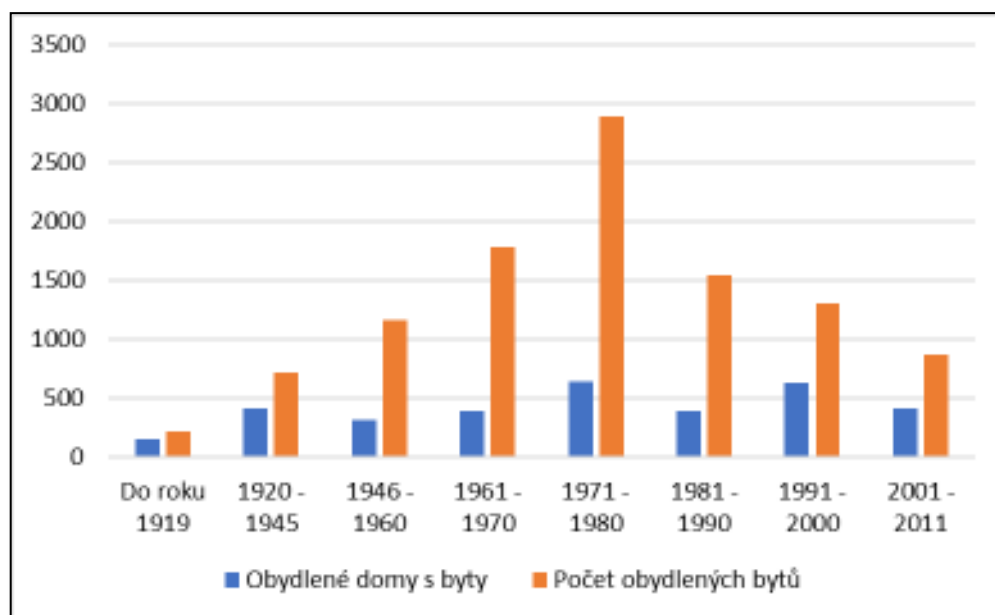
S výsadbou první stovky stromů se začalo v roce 2010, čímž byla zahájena regenerace stávajících přírodních ploch. V témže roce byla založena obecně prospěšná společnost Park Rochus, o.p.s., která regeneraci Parku Rochus spravuje dodnes.

Součástí areálu tvoří:

- ovocné sady, tvořené většinou starými odrůdami (např. jeřáb oskeruše),

- muzeum v přírodě – skanzen lidové architektury Uherskohradištska, ve kterém se konají akce spjaté s tradičním životem na Slovácku (fašank, Velikonoce, stavění máje, štěpánské koledování apod.),
- Environmentální centrum – zajišťuje výchovu a osvětu v ochraně přírody a krajiny,
- ekofarma – zajišťuje šetrné hospodaření a údržbu celého areálu pastvou koz a ovcí,
- Kaple svatého Rocha – tato barokní kaple je dominantou celého areálu. Vystavěna byla jako připomínka morové epidemie, která postihla Uherské Hradiště roku 1680. Od roku 1875 do 70. let 20. století sloužila jako poutní kaple. Tyto poutě byly po roce 1989 opět obnoveny. V roce 2009 byla kaple kompletně rekonstruována.¹⁵⁷

Uherské Hradiště v datech, číslech a grafech:



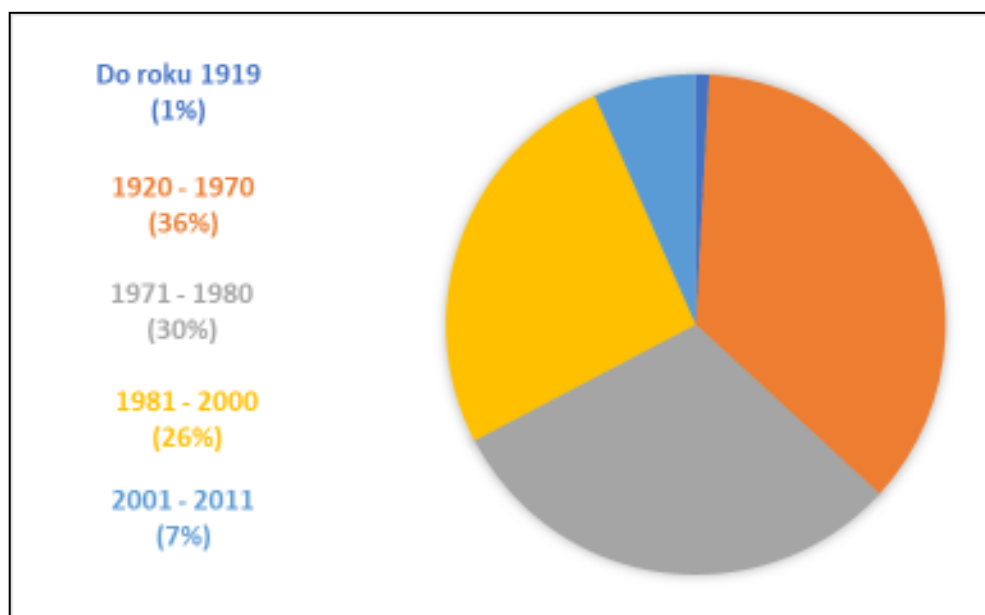
Obrázek 21: Počet obydlých domů s byty podle období výstavby a počet obydlých bytů v těchto domech.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Z výsledků Sčítání lidu, domu a bytů provedeného ČSÚ bylo v roce 2011 v Uherském Hradišti celkem 3 375 budov. Z tohoto počtu bylo 640 bytových domů, 2 998 rodinných domů a 97 ostatních. Celkem bylo spočítáno 11 565 bytů, z nichž bylo 10 630 bytů trvale obydlých a 935 bylo neobydlých. Z tohoto se v rodinných domech nacházelo 3 741 bytů (33 %), v bytových domech 7 711 bytů

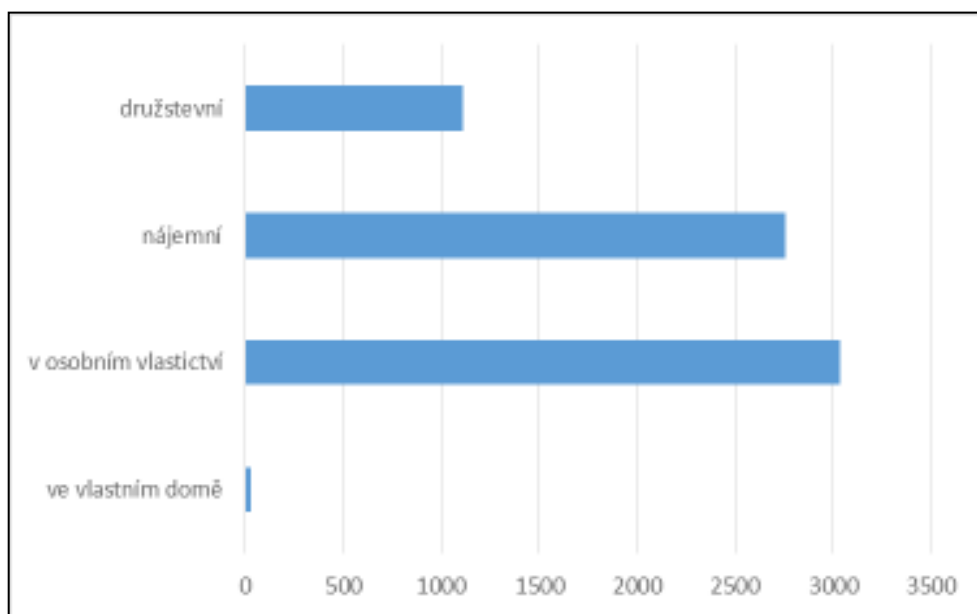
¹⁵⁷ *Představení Parku Rochus*. Park Rochus – kulturně relaxační areál. [online]. 2015 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: <http://www.parkrochus.cz/doc/2/>.

(67 %). V bytech bydlelo 25 216 osob, z toho v bytech umístěných v rodinných domech 9 090 osob.¹⁵⁸



Obrázek 22: Obydlené byty v bytových domech v Uherském Hradišti podle období výstavby nebo rekonstrukce.

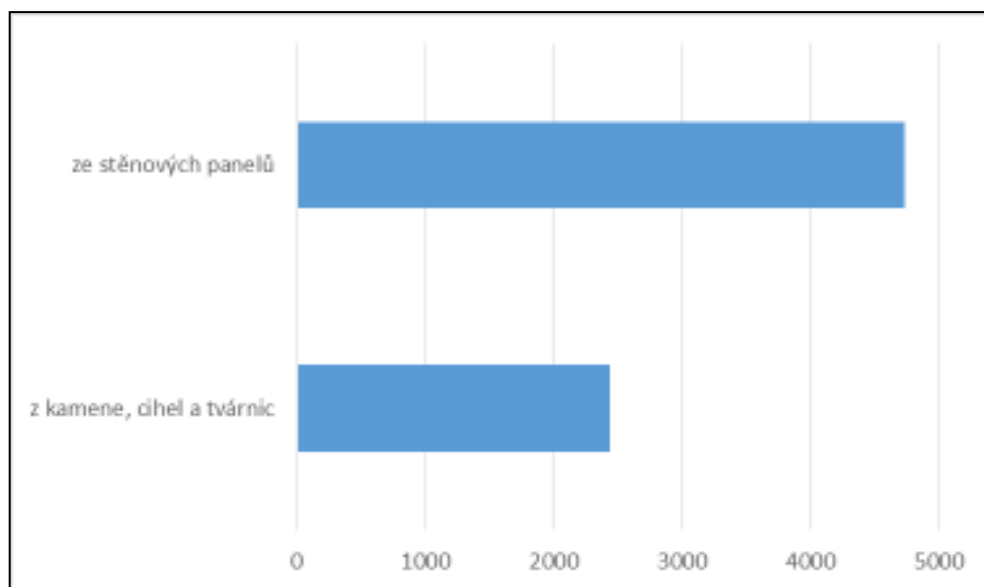
Zdroj: Vlastní tvorba.



Obrázek 23: Právní důvod k užívání bytu v bytovém domě k roku 2011.

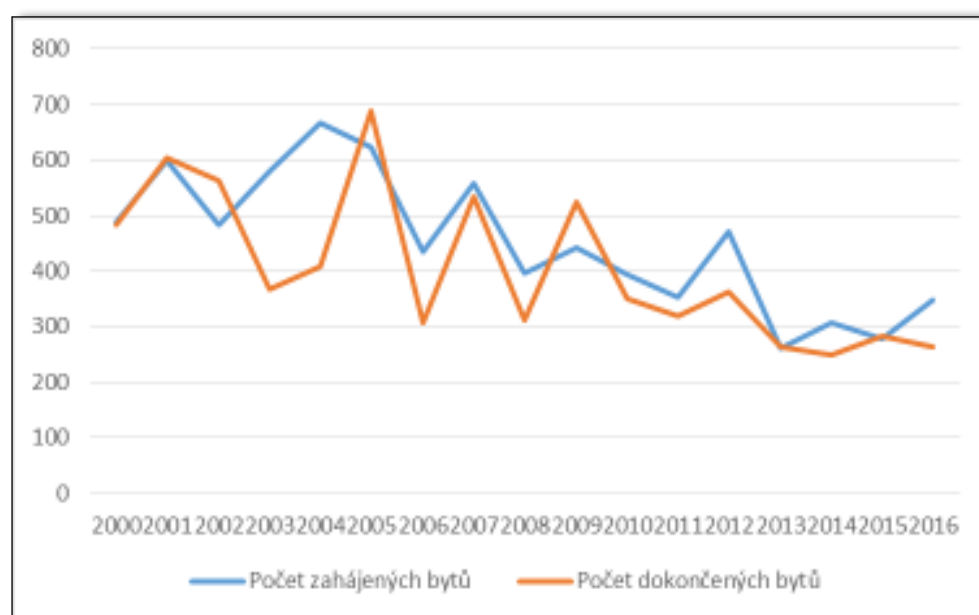
Zdroj: Vlastní tvorba.

¹⁵⁸ *Bytový fond* v obci. Český statistický úřad. [online]. 2012 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=OTOB118&z=T&f=TABULKA&katalog=30731&u=v61__VUZEMI__43__592005.



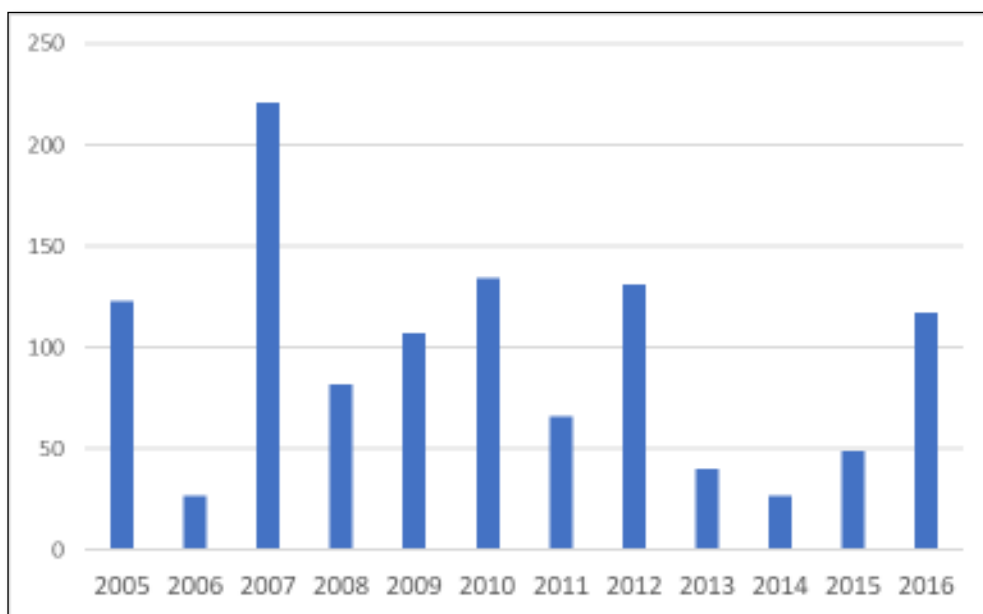
Obrázek 24: Materiál nosných zdí bytových domů k roku 2011.

Zdroj: *Vlastní tvorba.*



Obrázek 25: Počet zahájených a dokončených bytů v okrese Uherské Hradiště od roku 2000 do roku 2016.

Zdroj: *Vlastní tvorba.*



Obrázek 26: Počet nově postavených bytů v bytových domech na území města.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Domovní správa

V dubnu roku 1954 dochází k založení Domovní správy, jakožto samostatné organizace zřízené Městským národním výborem, jejíž hlavní náplní bylo zajištění a údržba domovního a bytového fondu města. Bytová správa při svém zřízení převzala do správy 75 domů s 510 bytovými jednotkami a 58 provozovny. Jednalo se především o domy staré, a to obecní, státní či o majetek zkonfiskovaný. V roce 1961 přebírá do operativní správy bytový fond podniků LET v Kunovicích, Cukrovaru ve Starém Městě aj. V roce 1965 se rozrůstá o bytový fond Národního výboru ve Starém Městě. V dalších letech přibývaly domy darem od státu či jako odúmrt'. Jedná se převážně o starší domy. Ve správě měla Domovní správa v roce 1969 již 240 domů s 2 020 nájemními jednotkami, přičemž vybrané nájemné odpovídalo přibližně 2/3 reálných nákladů na provoz a údržbu těchto domů. Do účinnosti zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky, mělo město pouze právo hospodaření se státními byty, které Domovní správa obhospodařovala. Po roce 1991 tímto zákonem bytový fond získává do svého majetku. Konkrétně se jednalo o 2 441 bytů. Převážně z důvodu velmi špatného stavebně technického stavu získaných domů a nedostatku finanční prostředků na jejich opravu, dochází v letech 1996 až 2015 ke dvěma vlnám privatizace těchto rezidenčních nemovitostí. Město si k 31. prosinci 2015 ponechalo 62 bytových domů s celkovým počtem 693 bytových jednotek. Jedná se především o domy v centru města s historickou či strategickou přidanou hodnotou. V současné

době, na základě mandátní smlouvy, provádí správu bytového fondu v majetku města společnost R.K. servis, s.r.o., se sídlem v Uherském Hradišti.¹⁵⁹

7.3.6 Výstavba sídlišť od roku 1950 do roku 1999

A. Sídlíště Mojmír I

Sídlíště „Mojmír I“, pojmenované v roce 1953 podle stejnojmenného velkomoravského panovníka, bylo vystavěno v letech 1951 – 1957 na ulicích Husova, Chelčického, Jana Žižky, Prokopa Holého a Revoluční na okraji města. Bytové domy zde stavěly národní podniky. Např. LET v Kunovicích žádal v roce 1952 za udělení povolení ke stavbě dvou typových obytných domů (svobodáren T 20/1951), a to v rámci svého rozvoje pro ubytování svobodných zaměstnanců. V jednom domě se nachází 36 b.j. a v druhém 24 b.j. Bytová jednotka obsahuje pokoj, kuchyň se společnou předsíní a koupelnu. Na podkladě místního šetření a předložených plánů bylo uděleno dne 16. října 1952 povolení k užívání a prohlášena stavba za zkolaudovanou. Dalším, kdo zde realizoval výstavbu byly Strojírny první pětiletky, n.p. a Slezan, n.p. Staré Město.

Množství bytových domů je typu T 11A/51 o 12 b.j. (např. č.p. 728 a č.p. 729). Bytové jednotky byly projektovány se samostatnou kuchyní, dále měly dětský pokoj, ložnici, obývací pokoj. Ke každé jednotce patřila část sklepu. V podzemním podlaží se nacházela společná prádelna, sušárna a žehlárna.

Další typizované domy byly typu T12. Bytové jednotky měly jednu ložnici, obývací pokoj a kuchyň propojenu dvoukřídlými dveřmi, koupelnu a předsíň.

Bytové domy typu T13 (T13/14 nebo T13/52) obsahují 4, 12, 15 nebo 18 bytových jednotek (č.p. 759). Bytová jednotka obsahuje předsíň, koupelnu, kuchyň a dva pokoje.

Původně zde byla plánována vilová čtvrť (mnoho z nich zde bylo i postaveno a zachováno, např. J. E. Purkyně č.p. 493 – hostinec U Dolečka, J. E. Purkyně č.p. 494 – dům malíře Lolka, Jana Žižky č.p. 681 – funkcionalistická vila pro ředitele nemocnice MUDr. Františka Kudláče od architekta Jana Heriana) projektovaná architektem a urbanistou Vladimírem Zákřejsem, nakonec přeprojektováno na sídlíště. Architektem se stal akad. arch. Jiří Čančík ze Stavoprojektu Gottwaldov, výstavbu realizovaly Pozemní stavby Gottwaldov pro zaměstnance podniků Let Kunovice a Aeropal v Jarošově. Byla zvolena technologie zděná cihelná, konstrukce typizovaná T13. Domy byly stavěny s jedním podzemním a 2-3 nadzemní podlažími, volně stojící o obdélníkovém či „L“ půdorysu, se sedlovou střechou pokrytou pálenými taškami a žlutou či okrovou fasádou, často u vstupu do domu zdobenou štuky a u oken a portálů orámovanou. Je to první uherskohradištské sídlíště vystavěné po válce.

¹⁵⁹ HAVLÁT, Jan. Z hradištské Domovní správy. *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1969, č. 5, s. 8-10.

Od historického centra Uherského Hradiště odděluje sídliště Mojmir I železniční trať, takže vzhledem ke své poloze bylo nazýváno „za drahou“. Při projektování sídliště se „počítalo“ s několika stávajícími rodinnými vilami, které byly v místě postaveny již za první republiky, tyto byly vkusně zahrnuty mezi bytové domy nově vznikajícího sídliště. Bytové domy na sídlišti Mojmir I jsou poskládány do půlkruhových ulic a mají tak podobu otevřeného vějíře směrem k železniční trati, příčně jej protíná ulice Husova, ta dále pokračuje ulicí Štěpnickou, při které bylo v letech 1971 – 1979 vystavěno sídliště Mojmir II. V opačném směru je na ulici Husově umístěn pod železniční trať podchod pro pěší a cyklisty (obyvateli města nazýván „myší díra“), který spojuje sídliště s historickým centrem.

Sídliště Mojmir I je lemováno stromovou alejí a taktéž mezi domy je velké množství zeleně.

Základy jsou částečně betonové a částečně proložené kamenem, později jsou už z dusaného betonu. Obvodové zdivo i příčky jsou zhotoveny z pálených cihel, mezi byty je zdvojené a vložena zvuková izolace. Stropy jsou provedeny z prefabrikovaných železobetonových dílců. Schodiště je dvouramenné prefabrikované. Střechy byly zhotoveny sedlové, vaznicové, přikryté hladkou pálenou taškou, dnes téměř všechny provedeny nově. Původní zdvojená okna jsou převážně vyměněna za plastová.

V podzemním podlaží jsou situovány sklepy, komory, prádelna, sušárna a skladiště.

Na rozdíl od Sovětského svazu, kde socialistický realismus dominoval architektonické kultuře déle než dvacet let, měla sorela, jak je slangově socialistický realismus označován, v Československu jen krátké trvání, a právě sídliště Mojmir I má její typické znaky, jako jsou například nápadně malá okna, která měla význam v Moskvě, kde teploty často klesaly pod -30°C, nicméně v Uherském Hradišti k tomu není důvod. Naopak tím dochází k malému prosvětlení pokojů. Dále se tento směr na domech vyznačuje šambránami kolem oken a zdobnými portály kolem vchodových dveří.¹⁶⁰

B. Sídliště V Tůních

Městská lokalita, ve které je situováno sídliště V Tůních, je ohraničena na západní straně Velehradskou třídou, na jihu ulicí Dukelských hrdinů, na východě Štefánikovou a na severu řekou Moravou a Svatojiřským nábřežím. V době výstavby sídliště V Tůních se jednalo o lokalitu v bezprostředním sousedství s rozsáhlým areálem kasáren.

Povolení ke stavbě bylo vydáno Vojenskou stavební správou v Trenčíně. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno 13. března 1959 pro 12 bytových domů v nichž

¹⁶⁰ ZARECOROVÁ, Elman Kimberly. *Utváření socialistické moderny. Bydlení v Československu v letech 1945 – 1960*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Academia, 2015. 420 s. ISBN 978-80-200-2308-7. s. 154.

je umístěno 84 bytových jednotek, z toho 18 bytových jednotek v domech č.p. 794 – 796, 27 bytových jednotek v domech č.p. 797 – 800, 15 bytových jednotek v domech č.p. 801 – 802, 24 bytových jednotek v domech č.p. 803 – 805. Technologie výstavby sídliště byla zvolena zděná, taktéž je inspirováno sorelou.

V bezprostředním okolí se nachází veškerá občanská vybavenost, především na poli kulturním – na dosah je městské kino, mateřská škola, základní škola a sportovní škola, plavecký bazén a nově zbudovaný aquapark, sportovní hala včetně venkovního sportovního areálu, zimní stadion, fotbalové hřiště, které prošlo v nedávných letech důkladnou revitalizací a odpovídá požadavkům fotbalového hřiště pro účely první fotbalové ligy. Samozřejmostí je hustá síť nabízených služeb a zboží, v bezprostřední blízkosti autobusového nádraží.

V roce 1982 zde byl zkolaudovaný další panelový bytový dům č.p. 1186 o šestnácti bytových jednotkách. V současné době je bytový dům po kompletní rekonstrukci venkovních prostorů.

C. Sídlíště Malinovského

Sídlíště bylo vystavěno v letech 1963 – 1971 na rovinatém jižním okraji města, na ulicích Třída Maršála Malinovského, Mánesova, Náměstí Republiky, Průmyslová, Svatováclavská a Šafaříkova. Sídlíště bylo omezeno ve své velikosti ze všech světových stran – na severu dřívější městská zástavba rodinných domů a třípodlažních domů, na západě železniční trať, na jihu ulice Průmyslová, tedy průmyslová oblast města a od východu Třída Maršála Malinovského zastavěná vilkami a třípodlažními domy s malými byty.

Lokalita byla vybrána velmi atraktivně, neboť je blízko městskému centru s veškerou občanskou vybaveností i sportovně-kulturnímu areálu, vše s dostatečnou kapacitou v docházkové vzdálenosti do 15 minut chůze. Autobusy zajišťují dojezd do vzdálenějších průmyslových částí města.

Před výstavbou bylo třeba provést asanaci několika menších objektů, nicméně nebylo možné provést asanaci v takovém rozsahu, jaký byl původně záměr projektanta, aby ucelená část území mohla být využita pro bytovou výstavbu.

Hlavními architekty sídliště byl Ing. arch. Arnošt Kubečka, na obytných objektech spolupracoval akad. arch. Jan Palacký, na objektech občanské vybavenosti spolupracovali akad. arch. Jan Palacký a Ing. arch. Miloslav Káčerek ze Stavoprojektu Gottwaldov, stavbu prováděl Pozemní stavby Gottwaldov n.p. – závod Uherské Hradiště. Zahájení výstavby proběhlo v dubnu roku 1963, dokončení proběhlo v červnu 1971, tedy o 6 měsíců později, než bylo původně plánováno.

Jednalo se o první sídlíště stavěné panelovou technologií na území města a z tohoto důvodu panovaly jisté obavy z kvality materiálů, provedení stavebních prací, atd. Pro realizaci byly zvoleny panelové železobetonové prefabrikáty typu G 57, G 60 (upravený typ G 57) a T06 B. Výškové zónování zástavby vychází z polohy sídliště v blízkosti historického centra města, jsou zde převážně

čtyřpodlažní domy částečně podsklepené, s jedním osmipodlažním domem a třemi jedenáctipodlažními domy situovanými při Třídě Maršála Malinovského sestávající z dvojic sekcí bodových domů. Poslední tři zmíněné výškové věžové domy byly ve městě prvními svého druhu a obyvatelé města měli velké obavy z jejich výšky a možného zhroucení. Především pro tyto vysoké domy, ale i pro ostatní domy byla zvýšena pozornost orgánů města na technologii a postup výstavby. Zpočátku bylo plánováno pouze 766 bytových jednotek, ale jejich počet se později navýšil o dalších 15 na 781 bytových jednotek v 17. blocích. Většina z postavených bytů měla již při samotné výstavbě balkon nebo lodžii. Sídliště Malinovského zaujímá plochu 12,40 ha, z toho zastavěná plocha obytných domů je 1,21 ha.

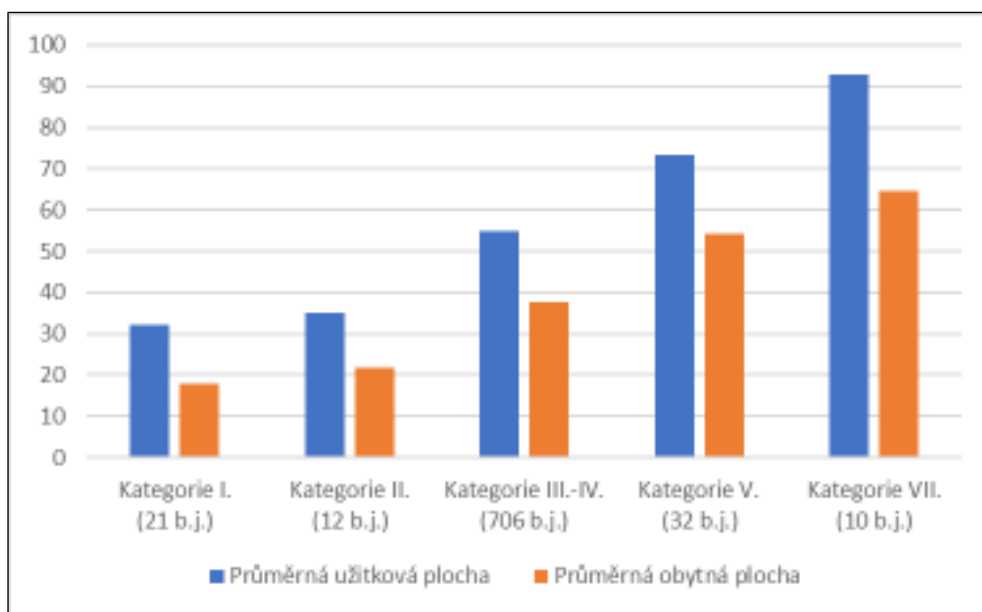
Další prvenství tohoto obytného komplexu spočívalo v zahrnutí občanské vybavenosti do projektu dimenzovaného pro nové sídliště i pro obyvatele stávající bytové zástavby (rozšíření jeslí, mateřská škola a nákupní středisko a služby, restaurace, knihovna, travnaté hřiště aj.). Garáže a objekty technického vybavení (trafostanice, výměníková stanice, prádelna) jsou situovány podél železniční tratě.¹⁶¹

Panelové domy konstrukční soustavy G 57 jsou na sídlišti stavěny jako čtyřpodlažní, částečně podsklepené domy, bez výtahů, se zapuštěnými lodžemi. Tento konstrukční typ již nemá všechny zdobné prvky sorely, přesto jsou stále zdobeny portály, profilované atiky, římsy kolem oken a u chodbových oken jsou lizénové rámy. V této soustavě bylo vybudováno 466 bytových jednotek, většina je dvou či třípokojevých a jen málo je čtyřpokojevých.

Tři panelové domy vystavěné v konstrukční soustavě B 60 jsou jedenáctipodlažní a jsou upraveným typem vycházejícím ze soustavy G 57. 1. NP je řešeno jako technické, ostatní jsou obytná. Celkem je zde 252 bytových jednotek.

T06 B je v Uherském Hradišti i v celé České republice nejpoužívanější konstrukční soustavou s možnými obměnami, na tomto sídlišti byla zvolena pro osmipodlažní domy. 1. NP je řešeno jako technické, ostatní podlaží jsou obytná. Zbudováno bylo pouhých 63 bytových jednotek.

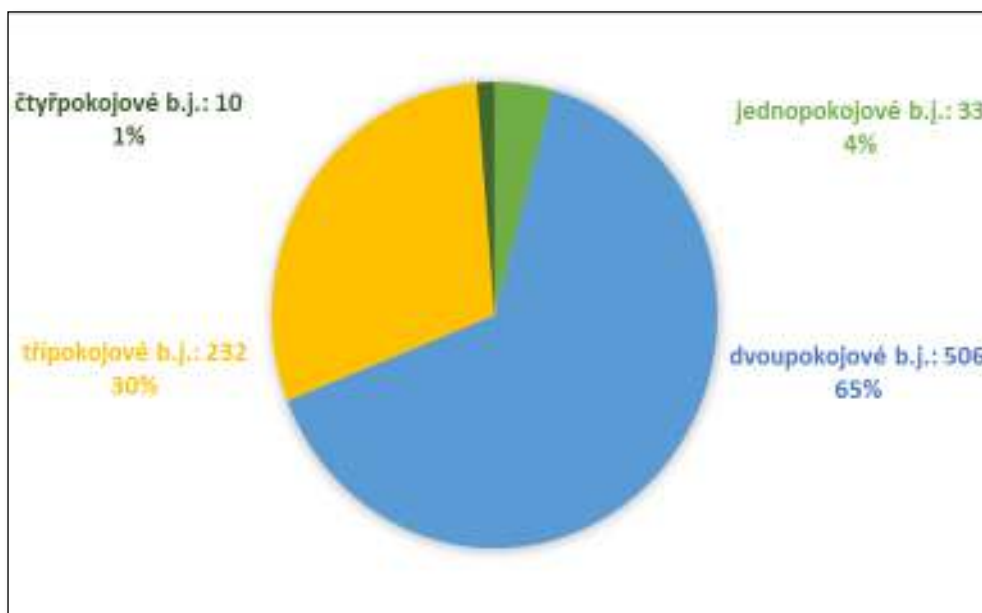
¹⁶¹ KUBEČKA, Arnošt. *Uherské Hradiště: Sídliště Malinovského*. 1. vydání. Praha: ČSVA 1975. 21 s.



Obrázek 27: Průměrná užitková plocha a průměrná obytná plocha bytů I. až VII. kategorie na sídlišti Malinovského.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Průměrná užitková plocha bytu na sídlišti Malinovského je 55,33 m², zatímco průměrná obytná plocha bytu na sídlišti Malinovského je jen 37,95 m².



Obrázek 28: Struktura bytů na sídlišti Malinovského.

Zdroj: Vlastní tvorba.

D. Sídliště Na Rybníku

První etapa výstavby sídliště Pod Svahy, později přejmenovaného podle čtvrti na „Na Rybníku“, probíhala v letech 1968 až 1970 v lokalitě mezi ulicemi Na Rybníku, 1. máje a 28. října, v původně východní okrajové části města. Výstavba byla ve městě naplánována v roce 1965 v místě, které bylo původně vyhrazené pro výstavbu občanské vybavenosti. Před umístěním do lokality Na Rybníku byly územním plánem a odbornými studiemi předurčeny k zastavění jiné části města, například za bývalým národním podnikem TON.

Ani samotný projekt bytové výstavby nebyl pouze jeden, v úvahu přicházela například hygieniky zamítnutá varianta třináctipodlažních domů.

Architektem obou etap sídliště se nakonec stal Ing. arch. Arnošt Kubečka ze Stavoprojektu Gottwaldov, i když realizována byla jen etapa první. Stavbu prováděl Pozemní stavby Gottwaldov n.p. – závod Uherské Hradiště.

Na sídlišti jsou postaveny tři bloky obdélníkového půdorysu o jednom podzemním a osmi nadzemních podlažích, základové konstrukce jsou železobetonové monolitické opřené o vetknuté piloty, pro realizaci svislých konstrukcí byly zvoleny panelové železobetonové prefabrikáty T06 B, stejná technologie byla použita i při výstavbě „sídliště Malinovského“, střecha byla plochá dvouplášťová. Blok A má tři vstupy a 55 b.j., blok B má čtyři vstupy a 92 b.j. a blok C má osm vstupů a 184 b.j.

Do projektu byla zahrnuta i občanská vybavenost (jesle, mateřská škola, nákupní centrum, prádelna a centrum služeb), a to na lepší úrovni než např. na sídlišti Malinovského.

V bezprostředním okolí se nachází veškerá občanská vybavenost, především na poli kulturním – na dosah je městské kino, mateřská škola, základní škola a sportovní škola, plavecký bazén a nově zbudovaný aquapark, sportovní hala včetně venkovního sportovního areálu, zimní stadion, fotbalové hřiště, které prošlo v nedávných letech důkladnou revitalizací a odpovídá požadavkům fotbalového hřiště pro účely první fotbalové ligy

Revitalizace sídliště Na Rybníku proběhla v rámci Integrovaného plánu rozvoje města. Díky tomu v roce 2014 doznalo obnovy veřejné prostranství tohoto sídliště. Došlo k rekonstrukci veřejné komunikace, chodníků, veřejného osvětlení a zeleně. Součástí projektu byla i obměněna staré kašny. Vše za podpory dotací díky Integrovanému operačnímu programu EU (to činilo 85 % celkových nákladů). Stavební práce prováděla firma SVS-CORRECT s.r.o., se sídlem v Bílovicích.

E. Sídliště Pod Svahy I, č.p. 984 – 988

Pro výstavbu pěti bytových domů byla zvolena lokalita při ulici 28. října. Umístění domů přispělo k propojení městských částí Uherské Hradiště a Mařatice.

Architektem této etapy sídliště se stal Ing. arch. Arnošt Kubečka ze Stavoprojektu Gottwaldov. Stavbu prováděl Pozemní stavby Gottwaldov n.p. – závod Uherské Hradiště.

Rozhodnutí o přípustnosti stavby je datováno ke dni 29. května 1967, rozhodnutí o uvedení stavby bytových jednotek do trvalého užívání jsou z let 1970 až 1971.

Na sídlišti je postaveno jen pět bodových bytových domů o celkovém počtu 134 bytových jednotek. Původně měla být výstavba provedena ve výrazně větším rozsahu v po sobě plynule navazujících dvou etapách v celkovém počtu 620 bytů.

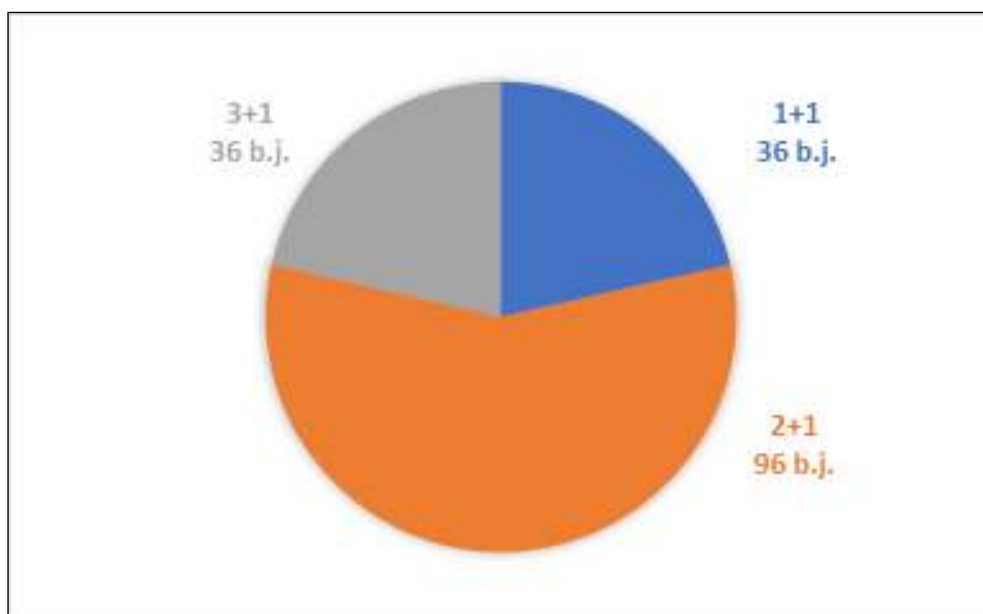
Základové konstrukce jsou železobetonové monolitické opřené o vetknuté piloty, pro realizaci svislých konstrukcí byly zvoleny panelové železobetonové prefabrikáty – nejrozsáhlejší krajská varianta panelového domu T06 B (podrobněji popsána výše). Bytové domy mají 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží.

V posledních letech došlo k regeneraci bytových domů na základě Integrovaného programu rozvoje města spolufinancovaného z prostředků Evropské unie, Evropského fondu pro regionální rozvoj.

F. Sídliště Pod Svahy II, č.p. 989 – 1005

Sídliště se rozkládá v ulici Pod Svahy, jedná se o pět bytových bloků obdélníkového tvaru se 168 bytovými jednotkami (z toho tři domy o 28 bytových jednotkách, jeden o 36 b.j. a jeden o 48 b.j.). Rozhodnutí o přípustnosti stavby je ze dne 16. ledna 1970, rozhodnutí o uvedení stavby bytových jednotek do trvalého užívání proběhlo v roce 1971. V okolí byla vybudována mateřská škola, zdravotní středisko s lékárnou, garáže.

Na sídlišti je vystavěno pět bytových domů o jednom podzemním a čtyřech nadzemních podlažích založených na monolitických betonových pasech, montovaných z prefabrikovaných železobetonových panelů. Obvodový plášť je z keramzitového betonu. Střecha byla projektována a zhotovena plochá s živícnou krytinou. Každý dům má tři vchody a tři schodiště. V podzemním podlaží jsou sklepní komory pro jednotlivé byty a prostory společného užívání, jako jsou kolárny, kočárkárny a sušárny.



Obrázek 29: Dispozice bytových jednotek v bytových domech na sídlišti Pod Svahy II.

Zdroj: Vlastní tvorba.

V posledních letech došlo ke kompletní revitalizaci bytových domů na základě Integrovaného programu rozvoje města spolufinancovaného z prostředků Evropské unie z Evropského fondu pro regionální rozvoj (výměna oken, zateplení, fasáda, okolí atd.)

Koncem roku 2016 byl schválen projekt II. a III. etapy revitalizace sídliště (s rozpočtem 19,6 milionů korun).

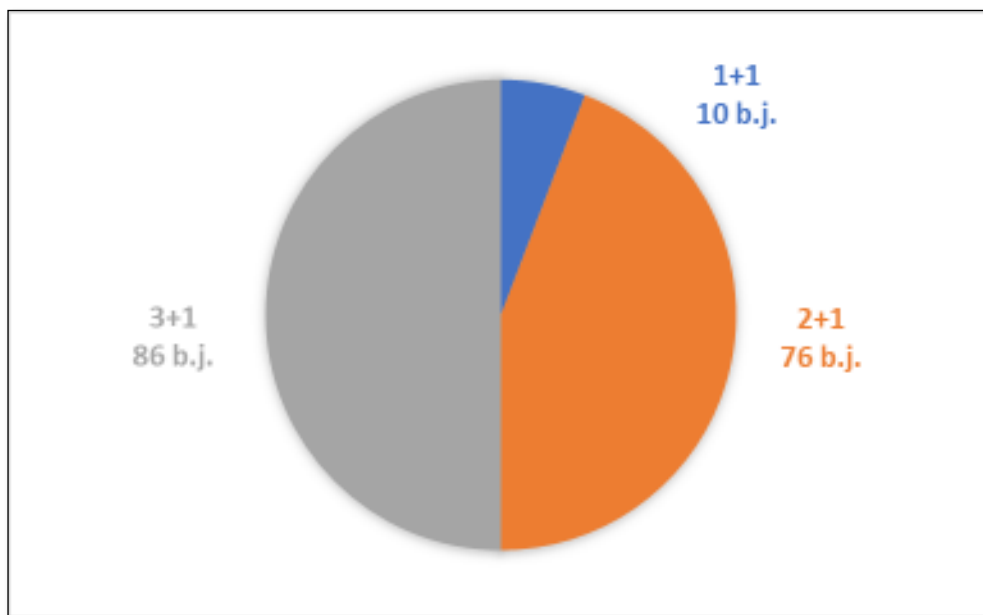
G. Sídliště Stará Tenice

Před samotným zahájením výstavby sídliště Stará Tenice muselo dojít nejprve k vyklizení a asanaci pozemků určených pro jeho výstavbu. Jednalo se o vybudování 11 bodových domů o celkovém počtu 172 bytových jednotek ve čtyřpodlažních domech s obchody v přízemí bytových bloků. Bytový dům je navržen jako upravený typ T06B – K – sekce 400 4 s vnitřním tříramenným schodištěm a osvětlovaným střešním světlíkem.

Generálním dodavatelem stavby byly Pozemní stavby, n.p. Odběratelem stavby bylo Bytové družstvo občanů v Uherském Hradišti. Rozhodnutí o přípustnosti stavby bylo vydáno 3. února 1970. Včetně občanské vybavenosti bylo sídliště dokončeno do 31. srpna 1973. Projekt sestavil projektant pan Sedláček, investorem bylo ONV Uherské Hradiště.

Jde o typové byty panelového domu aplikované z části na tradiční způsob výstavby. Každý bytový dům se skládá z osmi bytových jednotek 3+1 (IV. kategorie), sedmi bytových jednotek 2+1 (III. kategorie) a jedné bytové jednotky 1+1 (II. kategorie). V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní boxy, prádelna,

sušárna, kočárkárna, kolárna). V každém nadzemním podlaží jsou poté umístěny čtyři byty. V prvním podlaží jsou dva byty 3+1, jeden byt 2+1 a jeden byt 1+1, v ostatních podlažích dva byty 2+1 a dva byty 3+1. Velikost užitkové plochy bez lodžie u těchto bytů jsou následující: byty 3+1 - 70,7 m², 2+1 – 50,4 m², 1+1 – 36,3 m². Výjimku tvoří blok číslo 11 (č.p. 1131), který má pouhých dvanáct bytových jednotek. Oproti ostatním bytovým domům na sídlišti Stará Tenice byly v prvním nadzemním podlaží tohoto bytového domu vybudovány komerční prostory původně sloužící jako obchod s potravinami. V současné době zde najdeme prodejnu nábytku.



Obrázek 30: Dispozice bytových jednotek v bytových domech na sídlišti Stará Tenice (I. etapa).

Zdroj: Vlastní tvorba.

Bytový dům je založen na betonových pasech z vodotěsného betonu, vnější svislé konstrukce jsou z cihelných bloků CDK na maltu a štítové zdi jsou z prefabrikovaných železobetonových panelů. Stejně tak i příčky jsou panelové, železobetonové o tloušťce 8 mm. Stěny bytových jader jsou vystaveny z dutých pálených cihel. Střecha je plochá, v době výstavby je krytina střechy zvolená živičná, tepelně izolovaná heraklitem. V podzemním podlaží jsou sklepní komory pro jednotlivé byty a prostory společného užívání (prádelna, sušárna, kočárkárna).

Rozhodnutí o uvedení stavby do trvalého užívání bylo vydáno pro každý blok zvlášť, a to v průběhu let 1971 až 1972.

15. září 1982 bylo vydáno stavební povolení pro stavbu v této lokalitě v rozsahu dalších 128 bytových jednotek (2x 64 b.j.) pro SBD Slovácko. Technologie výstavby těchto osmipodlažních domů byla zvolena panelová, konstrukční soustava OP 1.11.

Kolaudační rozhodnutí pro prvních 64 jednotek bylo vydáno dne 24. června 1987, druhých 64 bytových jednotek bylo zkolaudováno dne 30. května 1988.

H. Sídliště Mojmír II („Štěpnice“)¹⁶²

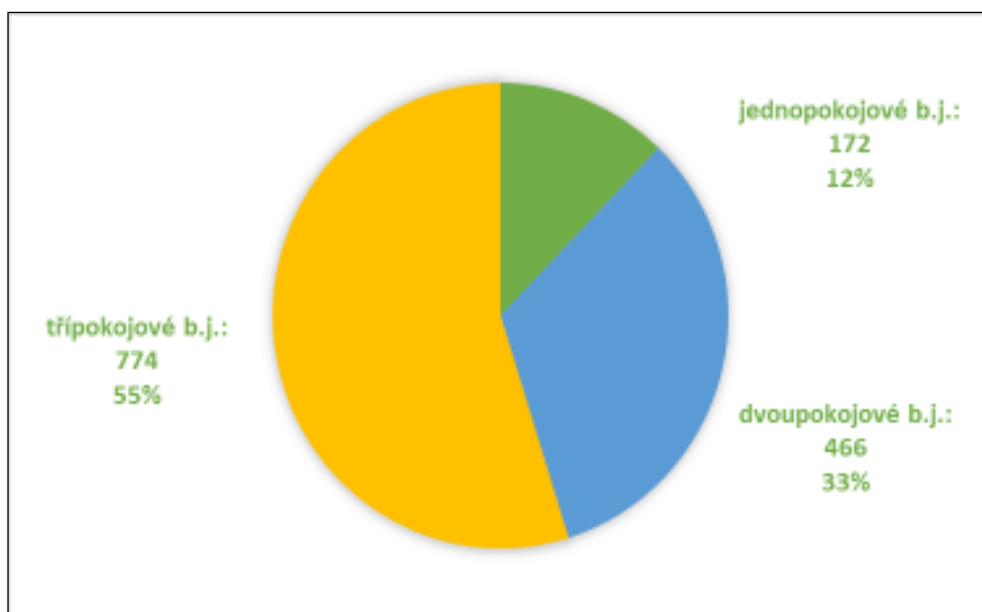
Unifikované sídliště bylo vystavěno v rámci tzv. komplexní bytové výstavby v letech 1971 – 1979 (projektováno anonymně již od roku 1958, z důvodu problémů realizováno později) v lokalitě Štěpnice. Sídliště je omezené z jedné strany areálem nemocnice, z druhé Kunovským lesoparkem a řekou Moravou, a nakonec navazuje na sídliště Mojmír I. Tehdy se zvažovaly i jiné lokality pro umístění projektu tohoto sídliště, např. Rybárny a Mařatice.

Architektem sídliště byl Ing. arch Arnošt Kubečka jako vedoucí kolektivu projektantů Stavoprojektu Gottwaldov. Zakládací podmínky a ochranná pásma území povolily čtyř a osmi podlažní výstavbu s ohledem na náletovou hladinu letiště v Kunovicích. Pro osmipodlažní bytové domy byl zvolen typ deskového domu, stavěného i na sídlišti Pod Svahy, tedy krajská varianta panelového domu T06 B. Pro čtyřpodlažní bytové domy byl zvolen typ bodového domu. Čtyřpodlažní domy měly původně vzniknout na nábřeží Moravy a v jihovýchodní části území, aby bylo ponecháno propojení s lužním lesem a plynulejší napojení na okolí zástavbu, ale skutečnost je taková, že na nábřeží jsou postaveny osmipodlažní dvojdomy a nižší domy jsou v centrální části sídliště.

Bloky číslo 14 až 18 jsou tvořeny vždy ze dvou bodových domů přistavených k sobě. Bodové domy s pěti byty na schodišti jsou zařazeny do sekcí T06 B – KDH. Budovy jsou osmipodlažní, podsklepené v plném rozsahu. Každý byt má ve schodišťovém prostoru komoru a v prvním podzemním podlaží sklep. Dále jsou v prvním podzemním podlaží kočárkárny, prádelny, sušárny. Budova je založena na železobetonových pasech, konstrukční soustava svislých nosných konstrukcí je sestavena z celostěnových panelů tloušťky 14 cm. Objekt je navržen s plochou střechou.

Na sídlišti byla realizována výstavba 1 412 bytových jednotek (z celkového počtu bylo postaveno 480 b.j. ve čtyřpodlažních domech a 932 bytových jednotek v osmipodlažních domech).

¹⁶² Původní název Mojmír II se pletl se sídlištěm Mojmír I, a tak se pro sídliště ujalo označení „Štěpnice“.



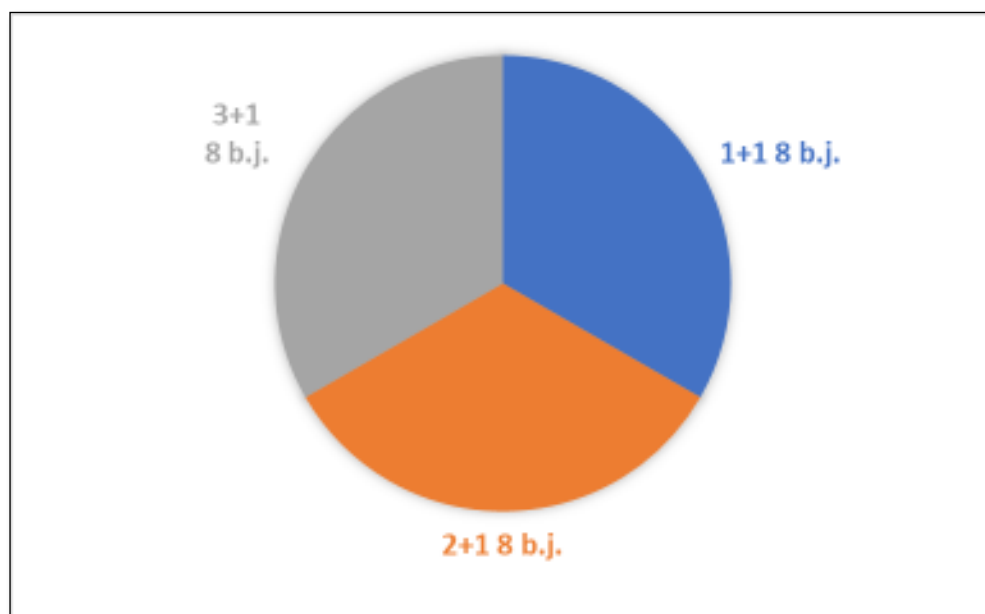
Obrázek 31: Dispozice bytových jednotek v bytových domech na sídlišti Mojmír II („Štěpnice“).
Zdroj: Vlastní tvorba.

Na sídlišti byla zbudována již při výstavbě bytových domů úplná občanská a technická vybavenost soustředěna do větších shluků (prodejny potravin a drogistického zboží, pošta, kino, bufet, restaurace, pivnice, kavárna, mateřská škola, základní škola, učňovské středisko n.p. LET, domov důchodců pro 150 občanů a jiné služby). Většina občanské vybavenosti je soustředěna ve větších celcích na okraji sídliště, s dostatečnou kapacitou tak, aby byla zaručena dostupnost i ostatním obyvatelům města a návštěvníkům nemocnice, se kterou sídliště na východě sousedí. S ohledem na tuto skutečnost nebylo v sídlišti budováno zdravotní středisko. Oproti tomu vzdělávací prostory jsou situovány uprostřed zástavby.

Počátek nového tisíciletí již sídliště Mojmír II vyhlíží v novém kabátě. Došlo k výměně oken, balkony jsou nahrazeny lodžii a bytové domy jsou zatepleny. Především díky atraktivnímu prostředí v blízkosti rekreačního parku Kunovský les, spolu s nedalekým centrem města či nábřežím řeky Moravy, do kterého je sídliště posazeno, se stalo poměrně vyhledávanou rezidenční částí města. Výrazným zlepšením dopravní situace je napojení sídliště na obchvat u Kunovic.

I. Bytový dům na ulici Františkánská (dříve Smetanova)

Ve Smetanově, respektive Františkánské ulici byly asanovány tři objekty starých domů a v takto vzniklé proluce byl panelovou technologií v konstrukční soustavě T06 B (popsáno výše) vystavěn nový bytový dům s 24 bytovými jednotkami. Rozhodnutí o přípustnosti stavby bylo vydáno 12. července 1976, kolaudační protokol byl vyhotoven dne 10. srpna 1977.



Obrázek 32: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě na ulici Františkánská č.p. 140 – 141.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Bytový dům byl postaven v Městské památkové zóně a výrazně zasahuje do historického jádra města. Proběhly jeho úpravy s úkolem zmírnit negativní působení v obrazu města, avšak objekt není možné zušlechtit natolik, aby bylo jeho negativní působení odstraněno. Je provedena nová střecha za účelem optického snížení domu, dům je nově zateplen a má provedenou novou fasádu.

J. Sídliště Východ = sídliště Mařatice

Poprvé byla výstavba projednána v radě Městského národního výboru v listopadu roku 1968, kdy bylo vybráno umístění v Mařaticích nad cihelnou v rozsahu 6,5 ha a počtu 3 600 bytů. V lednu roku 1975 byl zpracován program výstavby pro podrobný územní plán východní části města. Původně bylo nazýváno „Sídliště Terasy“ – v lokalitě nacházející se na kopci nad městem, na náhorní plošině mezi dřívějšími městskými částmi Mařatice a Sady. Výstavba byla závislá na vyjádření Letecké inspekce v Praze o povolení výjimky v možnosti výškové zástavby. Sídliště východ bylo budováno v letech 1985 až 1992.

V plánu bylo vybudovat 3 602 bytů pro 12 237 obyvatel, z toho 16 řadových domů osmipodlažních, 9 bodových osmipodlažních, 29 řadových pětipodlažních a 27 bodových pětipodlažních domů.

Občanská vybavenost: jesle, mateřská škola, základní škola, obchody, restaurace, pivnice, služby, zdravotní středisko.

Zdejší výstavba řešila kritický stav v bytové otázce, v souladu s koncepcí rozvoje města do roku 1990 a směrným územním plánem uherskohradištské aglomerace.

Historické centrum je vzdáleno 2 km od obytného souboru a zůstalo centrem vyšší občanské vybavenosti celoměstského charakteru. V dosahu je kino, bazén, zimní stadion, zdravotní středisko, obchody, střediska služeb a to díky sousedství se sídliště Malinovského a Pod Svahy.

Na sídlišti se nachází různé dispozice bytových jednotek od 1+1 po 3+1, kdy nejvíce je zastoupena dispozice 2+1.

Čtyřpodlažní budovy s jedním podzemním podlažím (zde umístěny skladovací komory, prádelna, sušárna, žehlárna, kočárkárna s kolárnou) byly založeny na pilotech nebo na železobetonových základových pásech a měly rovnou živičnou střechu. Byla zvolena konstrukční soustava OP 1.11 o dvou sekcích každá s 11 bytovými jednotkami (3x dvoupokojový byt, 7x třípokojový byt a 1x čtyřpokojový byt), např. bytový dům č.p. 860 a č.p. 861. Všechny sekce jsou průchozí v podzemním podlaží, hlavní vstup je v průčelí proti schodišti. Dvoupokojové byty jsou bez lodžie, tří a čtyřpokojové s lodžii. Obytná plocha bytů je od skoro 30 m² po 54 m².

K. Sídliště Markov a Louky v k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště

Sídliště Markov a Louky leží v katastrálním území Jarošov u Uherského Hradiště, v městské části Jarošov, severovýchodně od města Uherského Hradiště. Jedná se o dvě části bytových domů, a to Jarošov – Markov a Jarošov – Louky (128 b.j.). Mnohé domy jsou ještě ve vlastnictví bytového družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo.

Investorem a hlavním dodavatelem výstavby, jež byla realizována svépomocnou formou, bylo Stavební bytové družstvo Slovácko v Uherském Hradišti. Generálními projektanty ucelených částí byli Ing. Gmenta, Ing. Surma a paní Hrubošová z projekční společnosti Drupos Brno.

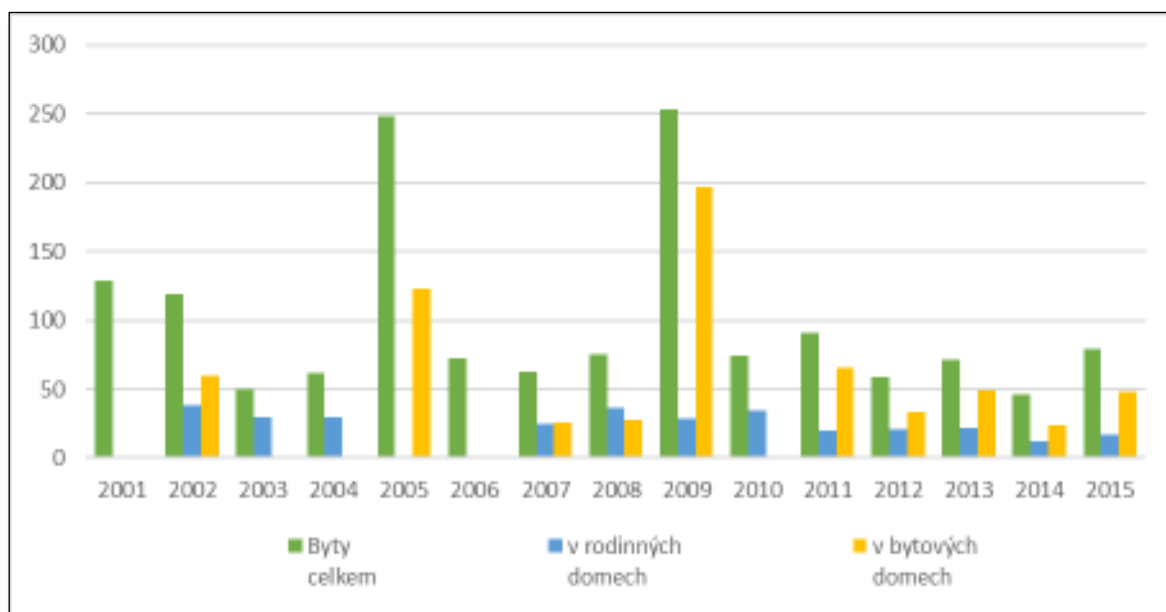
Jedná se o výstavbu panelovou technologií v konstrukční soustavě T06 B – KDÚ s použitím sekce 470 neprůchozí. Převážně jsou zde čtyřpodlažní bytové domy, podsklepené. Každá sekce má samostatný vstup z mezipodesty. V jednom podlaží jsou vždy dva byty (III. a V. kategorie) dvoupokojové a dva byty třípokojové. V podzemním podlaží je kompletní domovní vybavení. Bytová jádra jsou vyzděna z cihelných příček a obložena. Střecha plochá pokryta lepenkovou krytinou. Dnes často vyměněna.

Najdeme zde ale i třípodlažní nepodsklepený a jeden šestipodlažní podsklepený bytový dům č.p. 407 – 410 se 48 bytovými jednotkami.

První dostal povolení k výstavbě v roce 1977 a zkolaudovaný byl roku 1980. Poslední panelový dům byl stavěn v letech 1990 – 1995 a ve stejné době se začal stavět poslední dům tohoto sídliště. Jedná se však již o technologii zděnou. Jeho vzhled je velmi podobný dříve vystaveným panelovým domům. Jeho dostavba proběhla v roce 1997.

7.3.7 Výstavba bytových domů od roku 2000 po současnost

Po roce 2000 už nedochází k výstavbě rozsáhlých sídlišť, ale jsou stavěny buď individuální bytové domy, nebo soubory několika bytových domů.



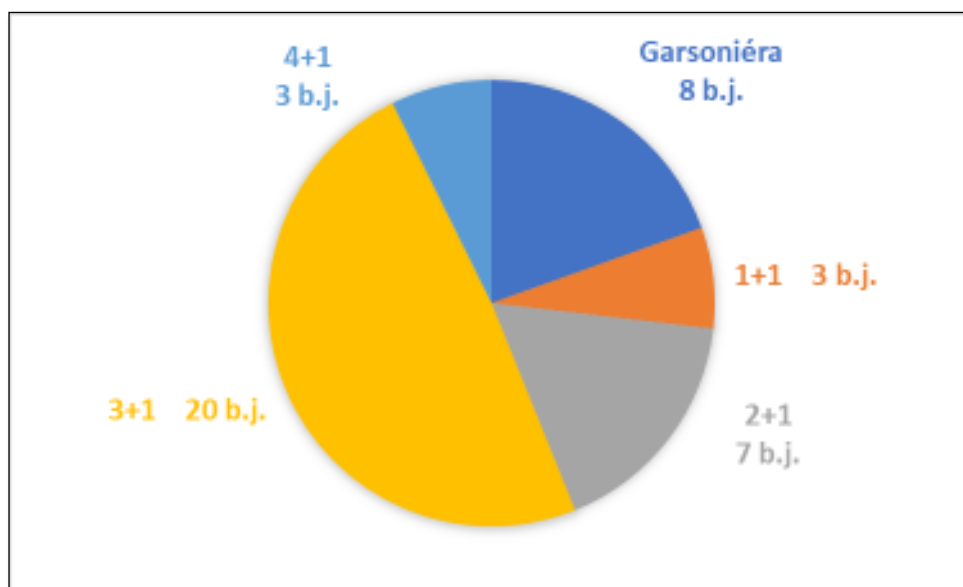
Obrázek 33: Dokončené byty v Uherském Hradišti v letech 2001 – 2015.

Zdroj: Vlastní tvorba.

A. Bytový dům č.p. 1257 – 1260

Na křižovatce ulic Štěpnická a Jana Evangelisty Purkyně je postaven bytový dům č.p. 1257 až 1260 o čtyřech sekcích – vchodech. Jedná se o lokalitu s veškerou občanskou vybaveností, dostupnost do centra města pěší chůzí za cca 10 minut.

Stavební povolení bylo vydáno 13. července 1999, kolaudační rozhodnutí pak bylo vydáno 16. května 2001. Celkem zde nalezneme 41 bytových jednotek v pěti nadzemních podlažích, z čehož první nadzemní podlaží je technické. Jsou zde 3 nebytové prostory pro komerční využití a 11 garáží. Bytový dům je zděný, nepodsklepený. Pod přilehlou terasou jsou odstavné plochy až pro 22 osobních automobilů.



Obrázek 34: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě na ulicích Štěpnická a Jana Evangelisty Purkyně č.p. 1257 – 1260.

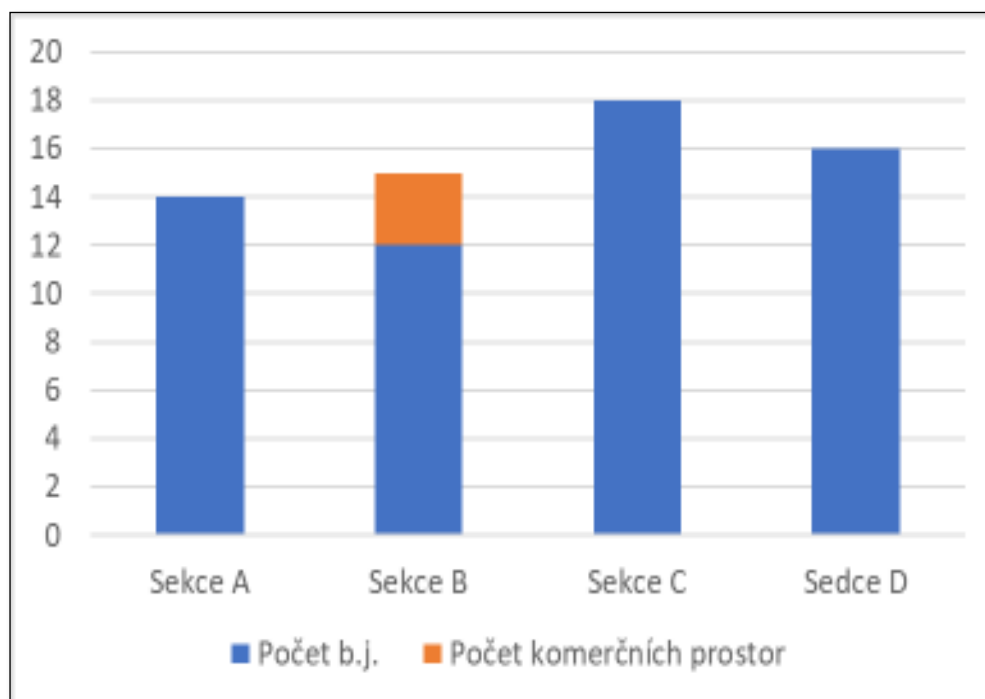
Zdroj: Vlastní tvorba.

B. Bytový dům v Mařaticích na ulici Sadová (č.p. 1477 – 1480)

Jde o lukrativní umístění na kopci, jenž zaručuje jistotu ochrany před možnými záplavami, tak poskytuje výhled na široké okolí, především pak na město Uherské Hradiště, hrad Buchlov a okolí města. V blízkém okolí najdeme veškerou občanskou vybavenost dnešní doby, především pak mateřskou a základní školu, prostornou prodejnu potravin, restaurační síť, veterinární kliniku, lékárnu, rehabilitační centrum, sportovní vyžití v podobě jízdárny, bowling, knihovna, pošta a též je celá lokalita pokryta sítí internetu. Prestiž lokality zvyšuje též kvalitní autobusové spojení s centrem města Uherské Hradiště městskou hromadnou dopravou. V současné době se buduje cyklostezka, jež bude propojovat městskou část Mařatice s přírodním areálem Amfík Bukovina, jenž byl přebudován z bývalé vojenské střelnice v k.ú. Popovice u Uherského Hradiště.

Stavební povolení bylo vydáno dne 30. listopadu 1999 a kolaudační rozhodnutí dne 4. prosince 2002, s nabytím právní moci o 5 dnů později. Vedoucím projektantem se stal Ing. Jan Rýpal z projekční společnosti GG ARCHICO, s.r.o. Uherské Hradiště a investorem SBD DUHA Uherské Hradiště. Dodavatelem stavby se stal ZEVOS a.s. Uherské Hradiště, závod Uherský Brod.

Bytový dům je tvořený čtyřmi samostatnými sekcemi A, B, C a D s výtahem, s vlastními vstupy a se společným propojeným suterénem, tvořeným komunikačními prostory, parkovacím stáním, kočárkárny a kolárnami, strojovny výtahů a předávací stanicí tepla má 5 nadzemních podlaží a nevyužitý půdní prostor. Společně tyto sekce tvoří výsledný tvar půdorysu bytového domu – písmeno L.



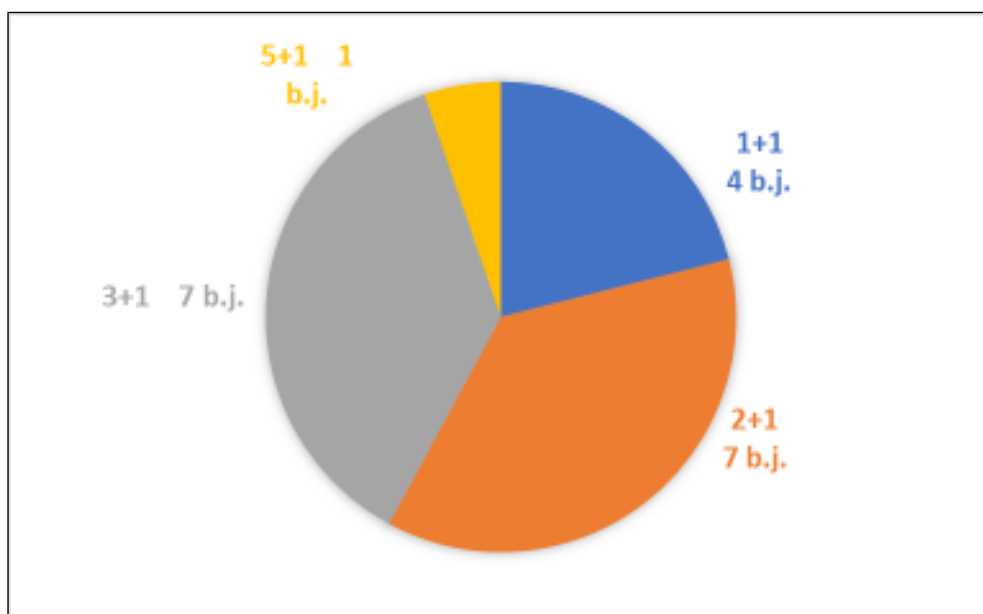
Obrázek 35: Počet bytových jednotek a komerčních prostor v jednotlivých sekcích bytového domu Sadová č.p. 1477 – 1480.

Zdroj: Vlastní tvorba.

V bytovém domě je celkem 60 bytových jednotek a 3 nebytové prostory. Nosné konstrukce železobetonového skeletu jsou založeny na železobetonových patkách, výplňové zdivo na základových pasech z prostého betonu. Nosnou konstrukci tvoří železobetonový tyčový skelet, výplňové zdivo je z keramických tvárnic POROTHERM tl. 40 cm. Příčky v domě jsou provedeny z dvouděrových cihel doplněných mezi byty zvukovou izolací. Střecha je provedena mansardová, nosná konstrukce střechy je celocelová z důvodu požární bezpečnosti. Krytina střechy je betonová značky BRAMAC.

C. Bytové domy na ulici Dlouhá (č.p. 1302 – 1303)

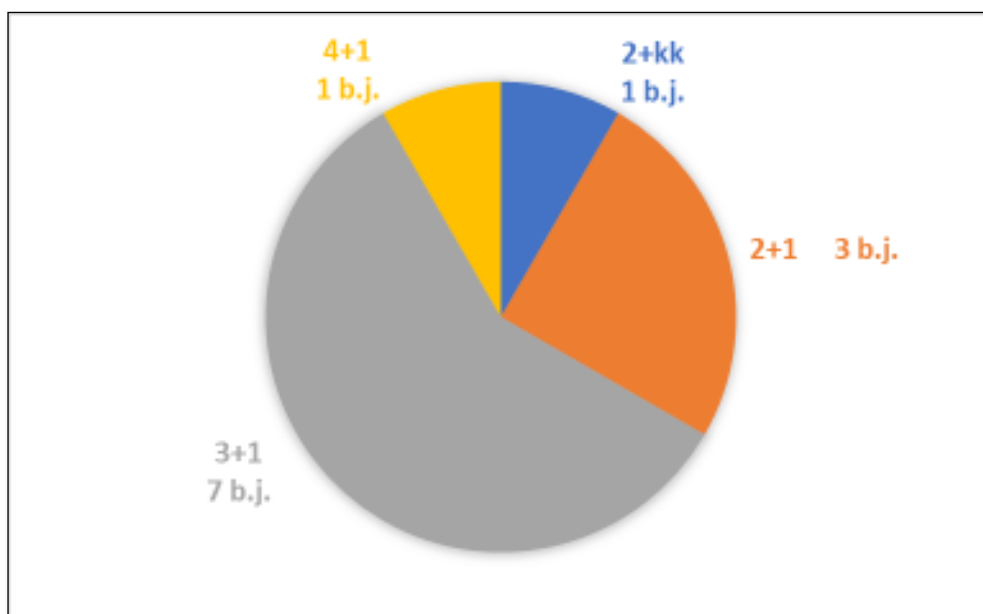
První zástupce nové výstavby bytových domů na ulici Dlouhá je dům č.p. 1302. Tento bytový dům byl realizován v období od srpna roku 2003 do května roku 2005. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno 30. května 2005. Je zde 19 bytových jednotek na pěti nadzemních podlažích, v prvním nadzemním podlaží najdeme garáže a skladovací prostory sloužící výhradně pro obyvatele tohoto bytového domu. Dále je zde umístěn výtah se strojovnou, technická a úklidová komora, kočárkárna, sušárna a prodejna nepotravinářského zboží s vlastním sociálním zařízením. V druhém až pátém NP je 19 skladových boxů a 19 bytových jednotek. Některé byty jsou obohaceny o balkony a lodžie. Konstrukčně je objekt řešen jako železobetonový skelet s monolitickými stropy, obvodové a vnitřní zdivo je z tvárnic Porotherm. Vnitřní příčky jsou vystaveny z dutých cihel.



Obrázek 36: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě na ulici Dlouhá č.p. 1302.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Na rohu ulic Dlouhá a Na Stavidlech, severozápadně od Masarykova náměstí, vznikl v období od července 2004 do září 2005 druhý bytový dům č.p. 1303. Stavební povolení bylo vydáno dne 15. července 2004, kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci dne 19. října 2005. Obvodový plášť je navržen z keramických tvárnic Porotherm, vnitřní zdivo je rovněž z keramických tvárnic Porotherm. Založení bytového domu je hlubinné na vrtaných pilotách o průměru 60 cm, na kterých je provedena železobetonová základová deska. Investorem jsou Stavby s.r.o. Boršice u Buchlovic, projektantem GG Archico s.r.o. Stejně jako bytový dům č.p. 1302 disponuje pěti nadzemními podlažími, ve kterých se nachází pouze 12 bytových jednotek. V přízemí jsou garáže, kolárna, sušárna, 12 sklepních boxů, komerční kancelář s přístupem veřejnosti. V druhém až pátém NP je celkem 12 bytových jednotek s dispozicemi 2+kk, 2+1, 3+1 a 4+1. Součástí některých bytových jednotek jsou balkony a lodžie.



Obrázek 37: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě na ulici Dlouhá č.p. 1303.

Zdroj: Vlastní tvorba.

D. Bytové domy Sadská Výšina

Rezidence Sadská Výšina je projektem developerské společnosti Downtown Invest s.r.o. Na výstavbě se spolupodílela společnost Panelárna Staré Město, a.s. Jedná se o čtyři bloky bytových jednotek A až D, přičemž první dva bloky A a B jsou již zrealizovány, na blocích C a D se v současné době pracuje. Tato rezidence se nachází v katastrálním území Sady na ulici Jabloňová, jenž disponuje veškerou občanskou vybaveností v těsné blízkosti rezidence, a to včetně zastávky MHD. Prestiž lokality zvyšuje prostředí, ve kterém je zasazeno – velké množství zeleně a s tím související čistý vzduch, menší dopravní zatíženost, a přesto město na dosah ruky. V jednotlivém bytovém domě, č.p. 433 – 457, najdeme 26 respektive 36 bytových jednotek s dispozicemi od 1+KK až po 3+KK, přičemž se nabízí i propojení bytových jednotek. Součástí každé bytové jednotky je balkon, lodžie nebo terasa. Poslední dvě nadzemní podlaží jsou ustupující, což umožňuje vybudovat prostorné terasy. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní kóje. Rezidentům se nabízí možnost odkoupení vyhrazeného parkovacího místa ve venkovních prostorách. Další bytový dům je situovaný na ulici Trnková, č.p. 428 – 430 s celkem 47 bytovými jednotkami.

E. Polyfunkční domy na ulici Dlouhá 2008

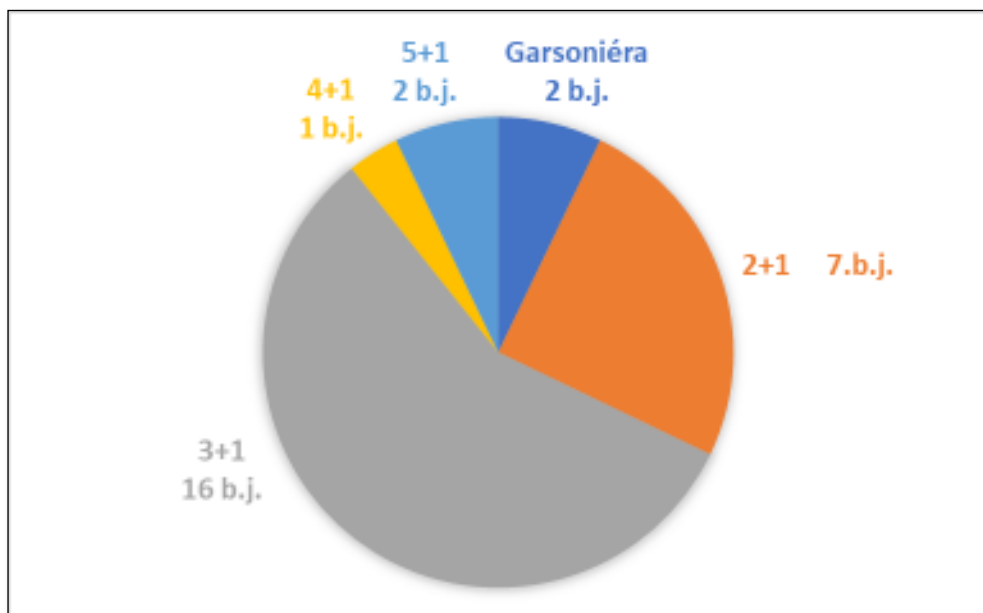
V prostoru za Finančním úřadem, mezi ulicemi Jindřicha Průchy, Jana Lucemburského a Dlouhou byli nově vystavěny dva bytové domy s komerčními i rezidenčními prostory. Bytový dům je postaven se dvěma samostatnými vstupy, a to z ulice Dlouhá pro rezidenty a z ulice Jindřicha Průchy pro komerční prostory. Jejich výstavba byla zahájena na přelomu let 2006/2007 a dokončeny byly

v průběhu roku 2008. Investorem obou bytových domů byla společnost INVESTOSTAV, s.r.o., generálním projektantem projekční kancelář Ing. Jaroslava Křivánka z Veselí nad Moravou.

U obou bytových domů jsou základy provedeny jako pasy spojené deskou tloušťky 30 cm, konstrukční systém je monolitický železobetonový skelet. Obvodové zdivo je výplňové se zateplovacím venkovním systémem z polystyrénu, vnitřní dělicí příčky jsou z bloků YTONG tloušťky 12 cm. Na ploché střeše je živičná krytina. Oba dva domy jsou vybaveny výtahem, větší část je obohacena o balkon či terasu. Budova je nepodsklepená. V přízemí obou těchto polyfunkčních domů se nachází široká škála obchodů s nabídkou především služeb, zastoupení zde mají i obchody se zbožím (prodejna kuchyní, počítačů, kavárna) a kanceláře, dále pak kočárkárna, výměňková stanice. Kolem domů je vytvořeno velké množství parkovacích míst určených především pro rezidenty.

V prvním z nich, č.p. 1312 je na pěti podlažích s celkovou výměrou 1 663 m² 12 bytů, z toho 10 bytů třípokojových, jeden pětipokojový standardní a jeden pětipokojový nadstandardní. Stavební povolení zde bylo vydáno dne 15. listopadu 2006 a stavba byla zkolaudována dne 7. ledna 2008.

Při výstavě druhého domu č.p. 1391, bylo situováno na čtyřech podlažích 16 bytů s celkovou výměrou 2 318 m², z toho jsou dvě garsonky, 7 bytů dvoupokojových, 6 bytů třípokojových a jeden byt čtyřpokojový. Kolaudační rozhodnutí k tomuto bytovému domu bylo vydáno 10. září 2008.



Obrázek 38: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě na ulici Dlouhá č.p. 1312 a č.p. 1391.
Zdroj: Vlastní tvorba.

F. Bytové domy kasárna 2009 a 2010

Zrušením kasáren se téměř v samotném centru Uherského Hradiště uvolnila atraktivní lokalita pro výstavbu bytových domů. Dostupnost centra je pouhých 10 minut chůze. Všechny byty jsou bezbariérové, vybaveny balkonem.

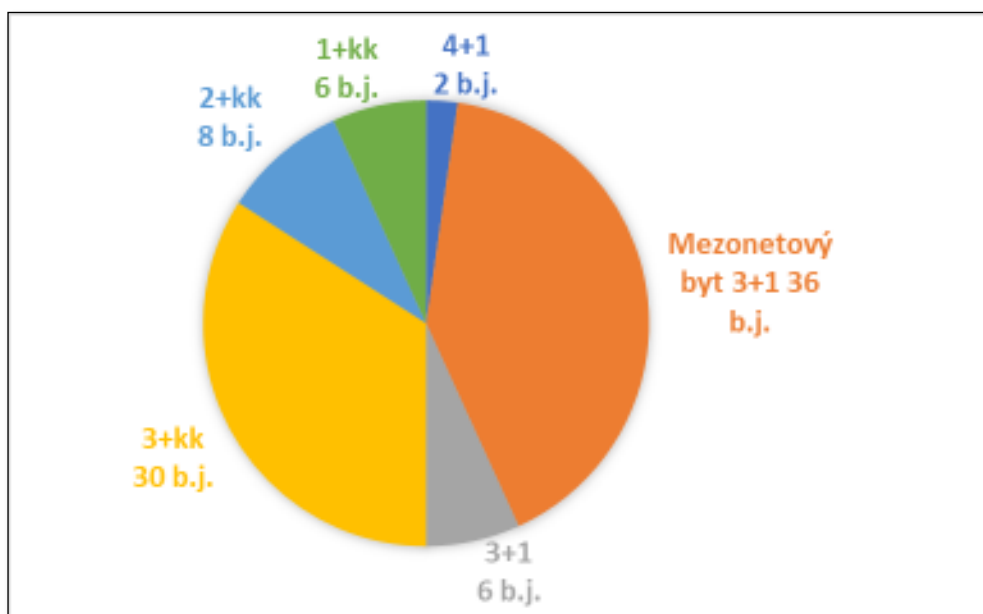
V severní části rozlehlého areálu katastrálního území Mařatice se na ploše cca 3 ha realizovala komplexní výstavba (včetně inženýrských sítí a komunikací) nových bytových domů, které byly kolaudovány v červenci roku 2009.

Na rozhraní nově vzniklých ulic Hudecké, Slovácké a Verbiřské bylo vystavěno šest na sebe navazujících bytových domů A1-A3 a B1-B3 (č.p. 1708 – 1713) uspořádaných do hřebene. Tento tvar tvoří kompoziční odraz stávajícímu objektu centra celoživotního vzdělávání. Bytový dům je tvořený 6 sekcemi se samostatnými vstupy obsahující 88 bytů. V přízemí sekcí B1-B3 je umístěno 43 parkovacích stání. K bytům je přistavěno 33 garáží a provedeny zpevněné pochůzné plochy s vytvořenými plochami pro zeleň a pro odstavná parkovací stání. Stavební povolení bylo vydáno 30. listopadu 2007 a kolaudační souhlas povolující užívání je ze dne 7. května 2009. Stavbu označenou jako „Rezidenční bydlení kasárna – část A“ projektovalo GG ARCHICO., s.r.o. Uherské Hradiště, investorem Pozemní stavby Říčany, s.r.o.

Nachází se zde trojice dvou typů bytových domů, A1-A3 jsou čtyřpodlažní, bytové domy B1-B3 jsou pětipodlažní vybaveny výtahy, přičemž obytná jsou horní 4 podlaží. Páté podlaží je uskočené oproti čtvrtému z důvodu optického snížení stavby, čímž vznikl prostor pro terasy.

Základy jsou provedeny hlubinné, objekt je založen na železobetonovém roštu, který je podporován pilotami. Svislé konstrukce jsou provedeny z cihelných bloků POROTHERM tloušťky 40-44 cm, dále jsou zde vybetonovány pilíře a ztužující stěny pro větší únosnost. Příčky jsou provedeny převážně z bloků POROTHERM tloušťky 24-30 cm.

Mezonetové byty jsou provedeny pouze v sekci A s dispozicí 3+1. Byty jsou ve dvou řadách nad sebou (tj. ve čtyřech nadzemních podlažích). Spodní mezonetové byty mají samostatné vstupy z ulice. Každý tento byt má vlastní předzahrádku, která je oddělena živým plotem. Oproti tomu horní mezonetové byty mají zpřístupněny střešní terasy. Tento typ bytů představuje přechod mezi typickým hromadným bydlením a bydlením v rodinných domech.



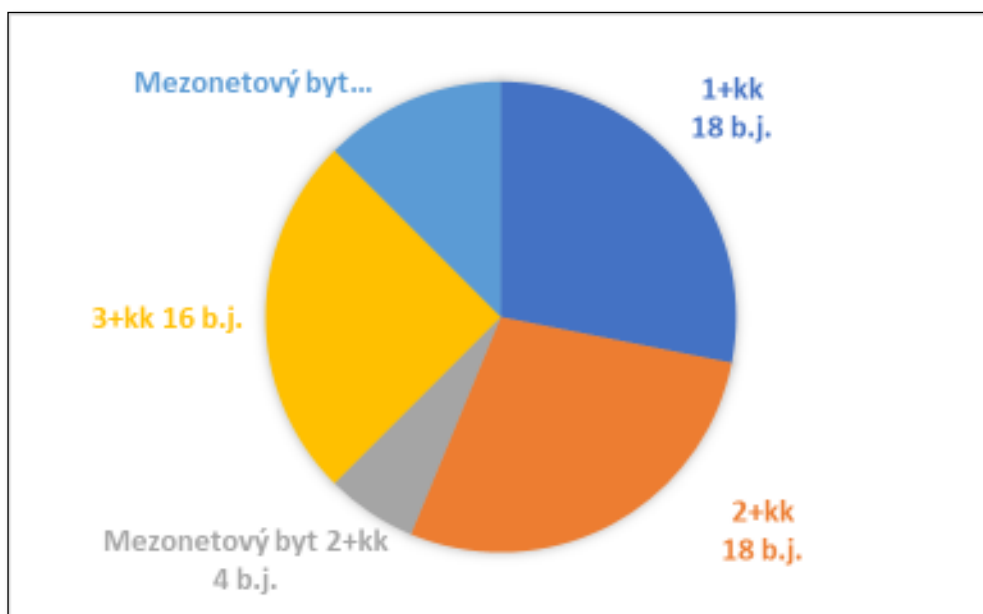
Obrázek 39: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě č.p. 1708 – 1713 v k.ú. Mařatice.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Na Slovácké ulici bylo také v červenci roku 2009 dokončeno 7 samostatných bytových domů C1-C4 a D1-D3 (č.p. 1714 – 1720), ve kterých se nachází celkem 64 bytových jednotek s podlahovou plochou čítající téměř 8.000 m². Stavbu označenou jako „Rezidenční bydlení kasárna – část B“ projektovalo GG ARCHICO, s.r.o. Uherské Hradiště, investorem Pozemní stavby Říčany, s.r.o. Odpovědným architektem se stal Ing. arch. Ivan Litera.

Bytové domy typu C jsou řadové pětipodlažní se čtyřmi obytnými podlažími, přičemž páté podlaží je výrazně uskočeno. Bytové domy typu D jsou řadové čtyřpodlažní se třemi obytnými podlažími, navržené ve stejném konstrukčním systému.

Základy jsou provedeny hlubinné, objekt je založen na železobetonovém roštu, který je podporován pilotami. Svislé konstrukce jsou provedeny z cihelných bloků POROTHERM tloušťky 40-44 cm, konstrukce mezibytové jsou vystavěny z akustických cihel. POROTHERM AKU, příčky jsou provedeny převážně z příčkových POROTHERM. Střecha je plochá.



Obrázek 40: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě č.p. 1714 – 1720 v k.ú. Mařatice.

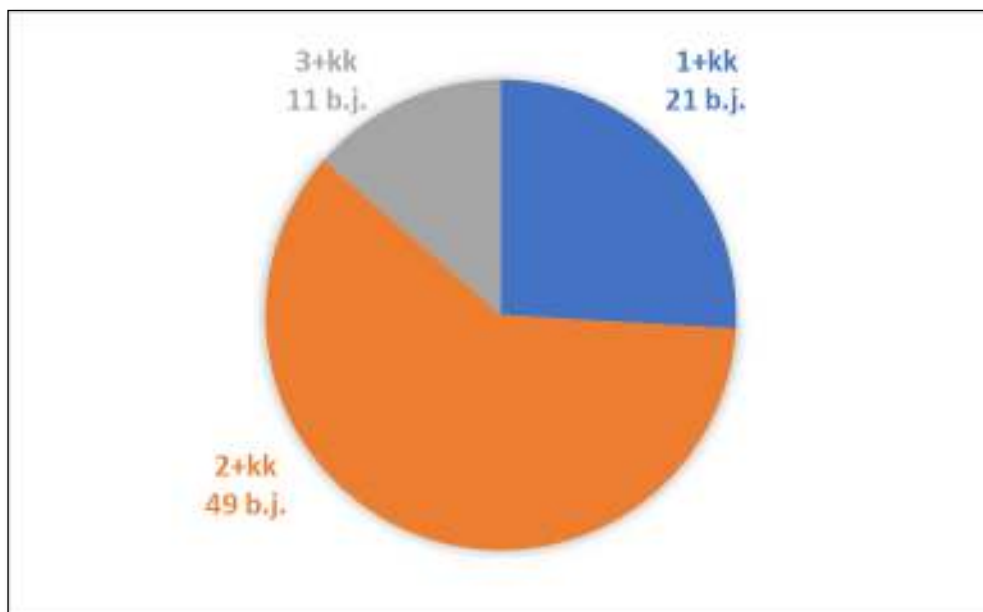
Zdroj: Vlastní tvorba.

V 1. NP je umístěno celkem 34 garážových stání, sklepní kóje, 2 kanceláře s WC, sušárny, kočárkárny a kolárny, úklidové a technické místnosti a komunikační prostory. Mezonetové byty situované v domech typu C mají v uskočené části posledního podlaží prostornou terasu s pergolou. Do 5. NP vedou schodiště v rámci mezonetových bytů, výtah není navržen.

Součástí bytových domů jsou i sadové úpravy a dětské hřiště.

Poslední větší investiční akcí v této lokalitě byla výstavba dvou čtyřpodlažních a dvou šestipodlažních bytových domů E1-E4 (čp. 1721–1724), která byla realizována na rozhraní ulice Města Mayen a nově vzniklé ulice Pastýrna. Původně byly navrženy všechny domy o 4 podlažích, ale dva později realizované domy byly o 2 podlaží navýšeny. V 1. NP bytových domů jsou umístěny sklepy, technické místnosti, samostatné garáže a výtahové šachty. Pro výstavbu byla zvolena technologie zděná, domy jsou nepodsklepené a mají plochou střechu.

Bytové domy E1 a E2 mají stejný počet bytů, 24 v každém domě, o stejných dispozicích (6x 1+kk, 14x 2+kk a 4x 3+kk). V bytovém domě E3 je celkem 16 bytů (4x 1+kk, 10x 2+kk a 2x 3+kk), v domě E4 je 17 bytů (5x 1+kk, 11x 2+kk a 1x 3+kk).



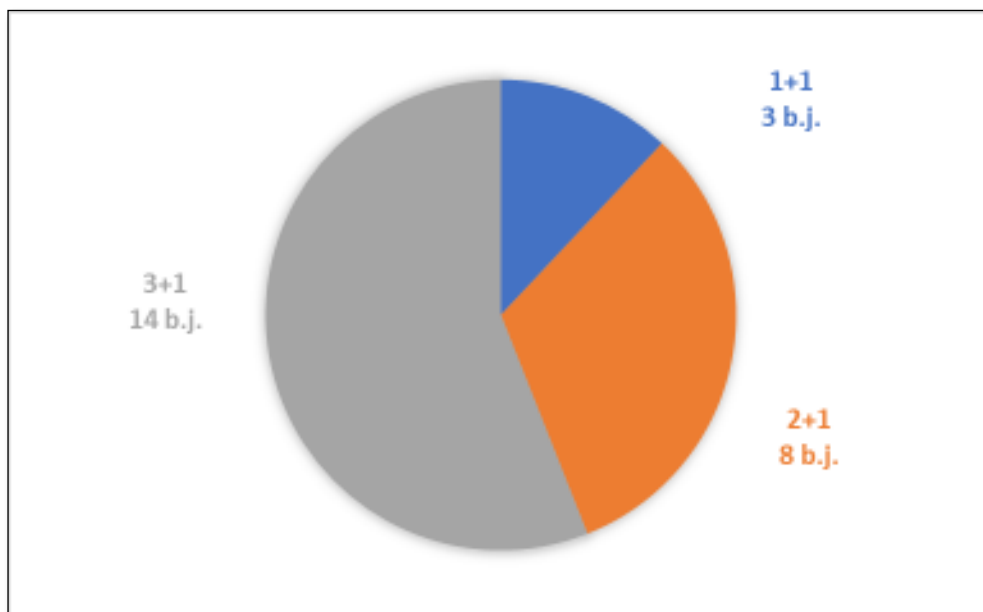
Obrázek 41: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě č.p. 1721 – 1724 v k.ú. Mařatice.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Celkově bylo zbudováno 81 bytových jednotek s různými dispozicemi, od kategorie 1+kk (obytná plocha 32 m²), přes 2+kk (obytná plocha 55 m² nebo 58 m²) až po 3+kk (obytná plocha 89 m², u nadstandartních bytů 115 m²) a to tak, že byty 1+kk, 2+kk jsou umístěny v nižších nadzemních podlažích, a byty 2+kk a 3+kk ve vyšších nadzemních podlažích a nadstandartní byty s dispozicí 3+kk v posledním nadzemním podlaží.

G. Bytový dům Zelené náměstí č.p. 1290 – 2010

V jihozápadní části obytné zóny v areálu bývalých kasáren, na Zeleném náměstí, se dále nachází soukromý bytový dům s nájemnými byty č.p. 1290. Stavební povolení pro stavební úpravy budovy (později přiděleno č.p. 1290) bylo uděleno 14. ledna 2008. Kolaudováno bylo 30. června 2010. Jedná se o čtyřpodlažní nepodsklepenou budovu, v 1. NP jsou umístěny komerční prostory, jež jsou v současné době využity jako prodejna autodílů, vinotéka, autoškola, výroba klíčů a tři kanceláře. V 2. NP je kolárna a dále pak v 2. až 5. NP je celkem umístěno 25 bytů s dispozicemi 1+1, 2+1 a 3+1.



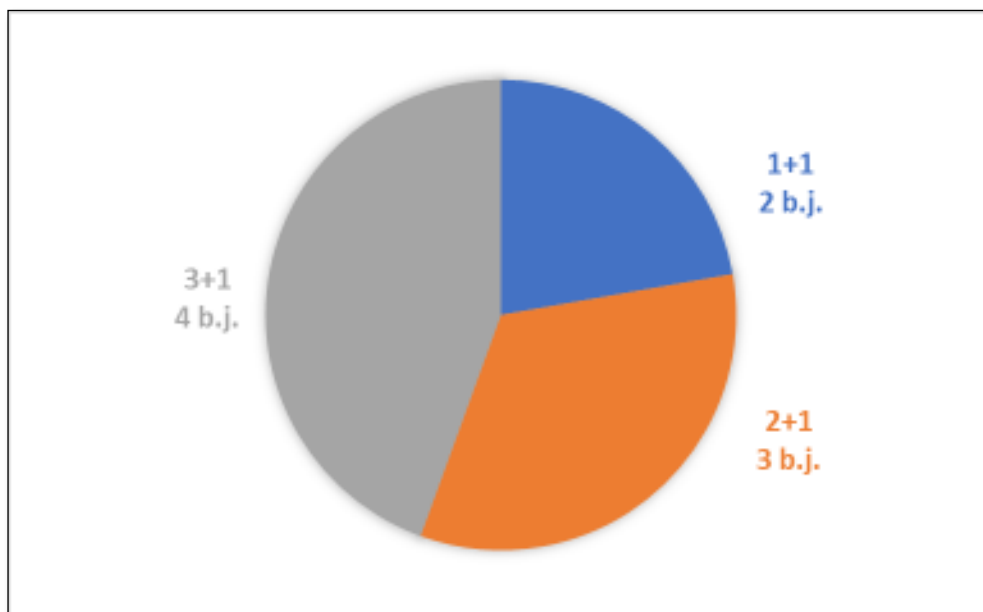
Obrázek 42: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě č.p. 1290 v k.ú. Mařatice.

Zdroj: Vlastní tvorba.

H. Polyfunkční (bytový) dům na ulici Františkánská 2009

Na ulici Františkánská, v těsné blízkosti Masarykova náměstí, se nachází bytový dům číslo popisné 1333. Stavební povolení bylo vydáno 12. července 2007, kolaudační rozhodnutí je ze dne 20. května 2009. Investorem se stala společnost TRANSACT spol. s r.o. z Buchlovic.

Tento pětipodlažní dům v prvním nadzemním podlaží nabízí jednotky nebytové s prodejnou čaje a kávy, látek a bytového textilu, cukrárnu s kavárnou, spodní část provozovny Optik centra, dále pak kolárnu a úklidovou místnost. V 2. NP je horní část provozovny Optik centra, zázemí k provozovnám, prodejna oděvů – dámské móda, prodejna sportovních oděvů a bytová jednotka 1+1. Ve 3. NP až 5. NP je dalších osm bytových jednotek o dispozicích 1+1, 2+1 a 3+1.



Obrázek 43: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě na ulici Františkánská č.p. 1333.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Forma technologické výstavby byla zvolena zděná z keramických tvárnic, které se vyznačují perfektními tepelnými a akustickými vlastnostmi.

Celková zastavěná plocha tohoto bytového domu je 402 m².

I. Rezidence Hradební 2011

Rezidence Hradební, č.p. 1206, byla zbudována v centru města Uherského Hradiště na ulicích Hradební a Obchodní. V této lokalitě je dostupná veškerá občanská vybavenost, naproti rezidenci se nachází obchodní a nákupní centrum Billa, v těsné blízkosti je rozlehlé autobusové nádraží, knihovna Bedřicha Beneše Buchlovana, městská poliklinika, Gymnázium Uherské Hradiště atd.

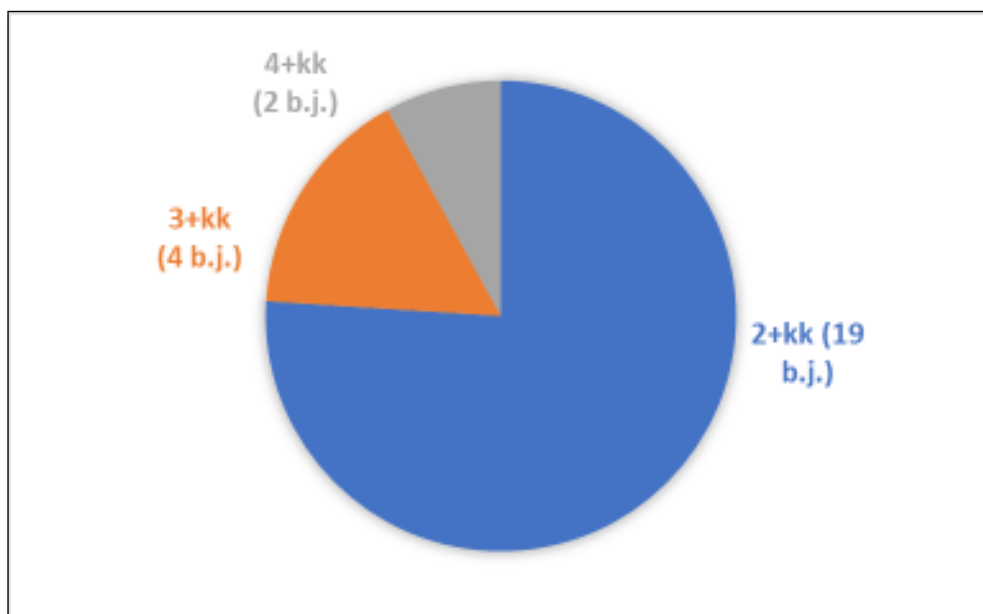
Stavba byla zahájena 1. dubna 2009, provoz byl zahájen 2. června 2011. Projektantem se stal architekt David Titz z ateliéru Archicon. Zvolena byla technologie zděná a monolitická. Z důvodu špatné únosnosti podlaží bylo třeba provést piloty 20 metrů dlouhé a více jak 1 metr široké. Na nich byla poté uložena základová deska.

Budova zaujme především svým futuristickým tvarem, který se vyznačuje ostrými hranami a skosenými reliéfy. Střechy druhého a šestého podlaží slouží jako zahrady, které skýtají pohled na hrad Buchlov a okolí města.

Vystavěny jsou dva spojené bloky – první je čtyřpodlažní, druhý má podlaží šest. 1. nadzemní podlaží těchto dvou bloků tvoří moderní obchodní galerii, v níž v současnosti najdou obyvatelé města následující síť služeb a zboží: trafika, papírnictví, lékárna, optika, prodejna s farmářskými výrobky, síť rychlého občerstvení Panda, banka – Raiffeisen Bank, prodejna zdravé výživy a výživy pro

sportovce, obchod s výrobky pro zdravý životní styl aj. Součástí objektu je rozsáhlé kryté parkoviště.

V druhém až čtvrtém podlaží prvního bloku se nachází 25 bytů, či bytů, u kterých je možno změnit účel užívání na kancelář, o dispozicích 2+kk až 4+kk s podlahovou plochou 55 m² až 177 m². Součástí některých bytů je balkon či terasa.¹⁶³

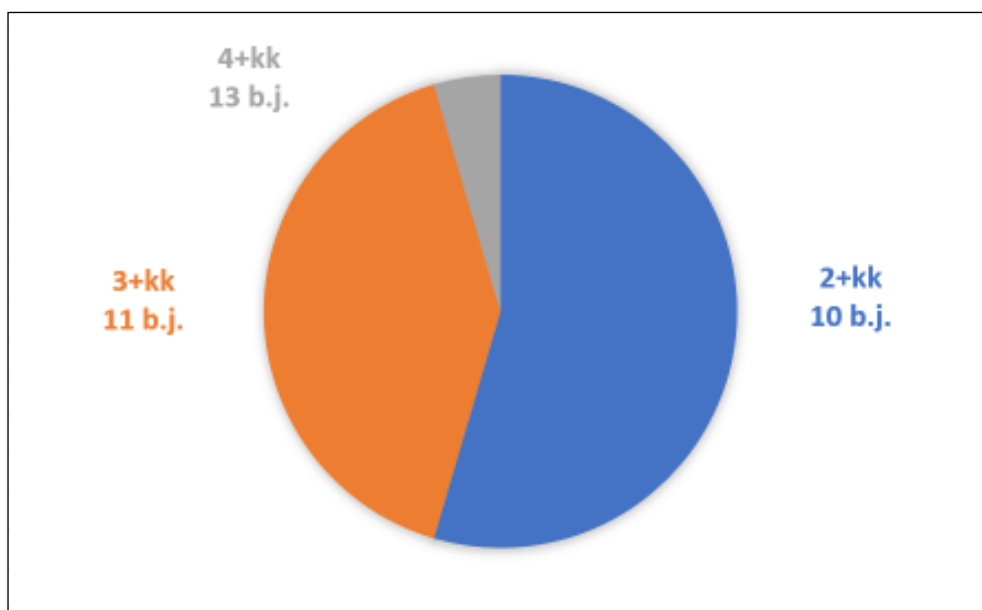


Obrázek 44: Dispozice bytových jednotek v rezidenci Hradební – 1. blok.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Druhý šestipodlažní blok v sobě skýtá uzavřené prostory 22 jednotek o dispozicích 2+kk až 4+kk s podlahovou plochou od 81 m² do 174 m². Tyto prostory jsou navrženy jako univerzální jednotky vhodné jak pro bydlení, tak i pro funkci kanceláře, sídla různých podnikatelských subjektů či jako ordinace lékařů.

¹⁶³ *BYTY A KANCELÁŘE*. Residence Hradební. [online]. 2011 [cit. 26.05.2017]. Dostupné z: <http://rezidencehradebni.cz/byty>.



Obrázek 45: Dispozice bytových jednotek v rezidenci Hradební – 2. blok.

Zdroj: Vlastní tvorba.

J. Rezidence Sluneční terasy I, II a III 2011 až do současnosti

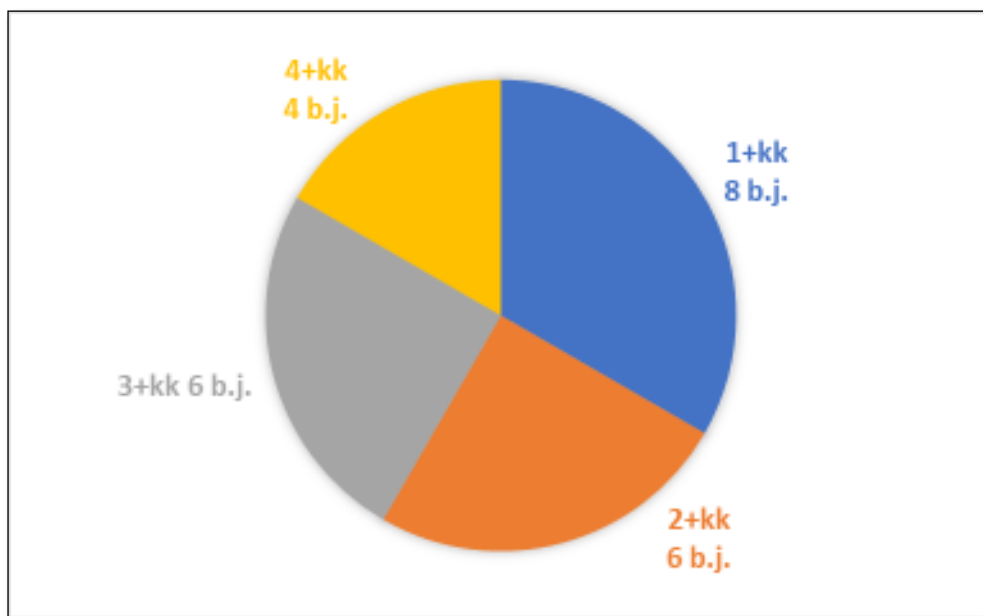
Rezidence Sluneční terasy I, II a III se nachází v katastrálním území Mařatice, na ulicích Sadová a Derflanská. Jde o lukrativní umístění na kopci, jenž zaručuje jistotu ochrany před možnými záplavami, tak poskytuje výhled na široké okolí, především pak na město Uherské Hradiště, hrad Buchlov a okolí města. V blízkém okolí najdeme veškerou občanskou vybavenost dnešní doby, především pak mateřskou a základní školu, prostornou prodejnu potravin, restaurační síť, veterinární kliniku, lékárnu, rehabilitační centrum, sportovní vyžití v podobě jízdárny, bowling, knihovna, česká pošta a též je celá lokalita pokryta sítí internetu. Prestiž lokality zvyšuje též kvalitní autobusové spojení s centrem města Uherské Hradiště městskou hromadnou dopravou. V současné době se buduje cyklostezka, jenž bude propojovat městskou část Mařatice s přírodním areálem Amfík Bukovina, jež byl přebudován z bývalé vojenské střelnice v k.ú. Popovice u Uherského Hradiště.

Stavba Sluneční terasy I byla zahájena na začátku roku 2009, zkolaudována poté byla v květnu 2011, 4. května bylo bytovému domu přiděleno číslo popisné 1755.

V projektu byla naplánována výstavba obytného bytového komplexu tří budov, která přináší koncept moderního ekologického bydlení. Budovy nesou tyto architektonické rysy – odstupňovaná podlaží sloužící jako terasy, točité arkýřem prosvětlené schodiště představující dominantu celého domu, prostorné a vzdušné byty s dostatkem denního světla. Na střeše jsou umístěny solární panely určené pro přehřev vody. Díky realizování projektu přibýlo na sídlišti i moderní občanské vybavenosti v podobě parkovacích stání, dětských hřišť atd.

Technologie výstavby Slunečních teras I, II a III byla zvolena zděná z keramických tvárnic.

První z projektovaných bytových domů s označení Sluneční terasy I je již zkolaudován. Na 5 podlažích je umístěno 24 bytových jednotek s dispozičním řešením od 1+kk až po 4+kk s podlahovou plochou od 48 m² do 120 m².



Obrázek 46: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě č.p. 1755 v k.ú. Mařatice.

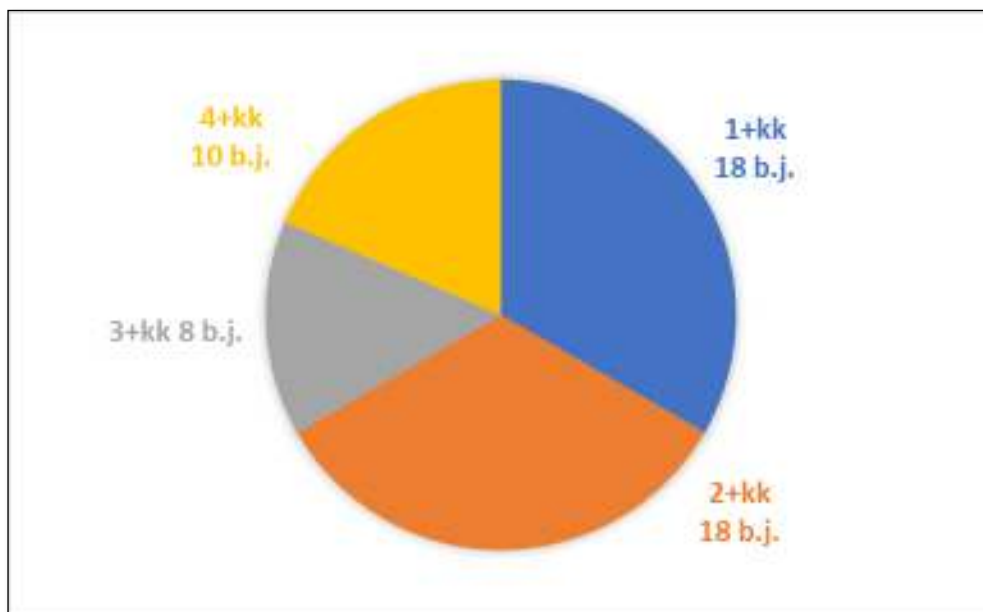
Zdroj: Vlastní tvorba.

Počátek výstavby bytového domu Sluneční terasy II byl zahájen v polovině roku 2015. Objekt byl zkolaudován v březnu 2017.

S výstavbou bytového domu Sluneční terasy III se začalo v roce 2016 a začátkem druhé poloviny roku 2017 by měl být dokončen. Oba projektované domy jsou úplně totožné, každý z domů tvoří 27 nadstandardních bytových jednotek – 9 bytových jednotek typu 1+kk, 9 bytových jednotek 2+kk, 4 bytové jednotky 3+kk a 5 bytových jednotek typu 4+kk. Podlahové plochy bytů jsou v rozmezí od 47 m² do 115 m² (do této plochy není započítána výměra teras a balkónů). Všechny bytové jednotky se podařilo prodat ještě před samotným zkolaudováním bytového domu. To není vždy pravidlem pro ostatní bytovou výstavbu na území města Uherského Hradiště.

V přízemí jsou prostory pro uskladnění věcí, umístnění kočárků, kol, společná místnost a sklepní kóje.¹⁶⁴

¹⁶⁴ Cenové rozpětí se pohybuje od 1 333 mil. Kč do 3,990 mil. Kč. Tyto ceny již zahrnují vysokou úroveň standardního vybavení a veškeré daně a poplatky spojené s pořízením.



Obrázek 47: Dispozice bytových jednotek v bytových domech označovaných jako Sluneční terasy II a III.

Zdroj: Vlastní tvorba.

K. Rezidence Zelný trh 2013

Tento moderní a luxusní bytový dům, č.p. 1514, stojí v samotném historickém centru Uherského Hradiště na místě zvaném Zelný trh, kde dříve stával dům č.p. 47. Pojmenování lokality vzniklo podle tržiště, jež se rozléhalo v prostorách mezi hlavními uherskohradištskými náměstími – Masarykovým a Mariánským. Toto prestižní umístění nabízí veškerou občanskou vybavenost – od obchodů, rozsáhlé sítě služeb, po kostel, školská zařízení atp.

Projektantem se stal architekt MgA. Ing. arch. Tomáš Hruška. Investorem se stala společnost Investostav, realizující ve městě řadu dalších stavebních projektů. Rezidence Zelný trh byla navržena tak, aby propojila stavby historické části města a budovu „Slovače“, jež se od sebe diametrálně architektonicky odlišují. Stavba byla zahájena 11. září 2012, provoz byl zahájen v listopadu roku 2013.

Zvolena byla technologie monolitického skeletu s vyzdívanými vnějšími svislými konstrukcemi.

Všechny byty jsou klimatizované a dům je zcela bezbariérový.

V přízemí tohoto polyfunkčního domu o celkové výměře přes 300 m² nebytových prostor poskytuje občanům města zboží prodejna hraček Pompo, butik s oblečením a své služby nabízí banka Moneta Money Bank, cestovní kancelář FISCHER aj.

Na druhém až pátém nadzemním podlaží se rozkládalo původně 22 bytů o podlahové ploše od 41 m² do 200 m². V současné době došlo k propojení dvou

bytů o dispozicích 2+kk a 3+kk a vznikl tak přebudováním jedné z kuchyní v obytnou místnost byt s nadstandardní dispozicí 6+kk.

Ve 2. nadzemním podlaží jsou vybudovány malometrážní byty s dispozicí 1+kk a 2+kk, s možností využití k bydlení či po změně užívání využitelných jako kanceláře a jiné nebytové prostory. Dle informací stavebního úřadu v Uherském Hradišti dochází k velmi častým změnám ve využití těchto prostorů.

Stejně jako druhé, tak i třetí nadzemní podlaží nabízí malometrážní byty s dispozicí 1+kk a 2+kk. Součástí několika bytů třetího NP je prostorná lodžie.

Ve 4. NP vznikly byty menší, tak i prostorově výraznější byty s terasami, které umožní výhled na historické centrum města i jeho vzdálenější okolí.

V celém 5. NP je reprezentativní nadrozměrný (200 m²) luxusní byt s velkými střešními terasami s výhledem na Mariánské náměstí a Zelný trh.^{165 166}

L. Rezidence Nové Štěpnice 2013 – 2016 (Zahrádky)

V minulých letech sloužil prostor mezi ulicemi Jana Evangelisty Purkyně, Štěpnická a areálem Uherskohradištské nemocnice jako zahrádkářská kolonie. Místo bylo důkladně asanováno a nyní zde postupně vzniká komplex pěti bytových domů pod označením „Nové Štěpnice“.

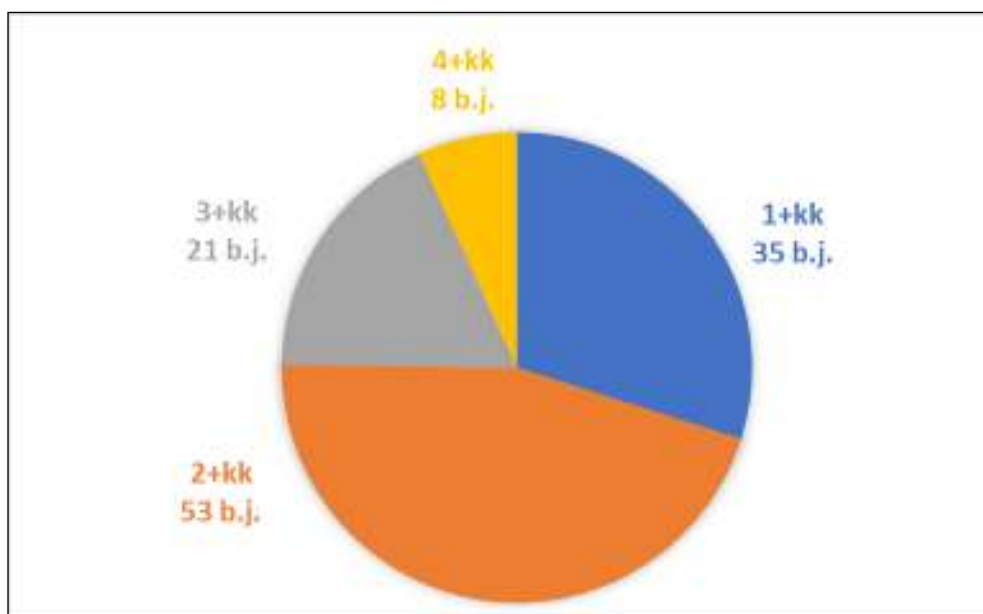
Zdejší lokalita nabízí svým obyvatelům veškerou občanskou vybavenost na dosah ruky. Její velkou předností je především rychlý přístup, a to i pěší chůzí, do centra města (cca 12 minut), zároveň k tomu se za krátký čas dostaneme do krásné přírody Kunovského lesa. Tím je lokalita velmi lukrativní a žádaná.

Pro výstavbu je zvolen monolitický železobetonový skelet s vnějšími a vnitřními svislými konstrukcemi vyzdívanými z keramických bloků různých tloušťek (tloušťky 30 a 40 cm zvoleny pro vnější svislé konstrukce, pro vnitřní svislé konstrukce mezibytové akustické tvárnice tloušťky 30 cm a pro ostatní vnitřní stěny zvoleny tloušťky 12,5 a 15 cm. Pro lepší tepelně-izolační vlastnosti byl pro objekt zvolen zateplovací systém z minerální vaty. Všechny bytové domy jsou vybaveny výtahy.

První podlaží slouží jako technické, jsou zde situovány sklepy a garáže a vstup do domu. Další nadzemní podlaží jsou obytná, přičemž všechny bytové jednotky jsou bezbariérové. Nedílnou součástí bytů jsou prostorné balkony a dále disponují velmi dobrými parkovacími možnostmi v garážích či rezervovaných parkovacích stáních v bezprostřední blízkosti domů.

¹⁶⁵ *Rezidence ZELNÝ TRH*. Dumrealit.cz. [online]. 2017 [cit. 26.05.2017]. Dostupné z: https://www.dumrealit.cz/developerske-projekty/rezidence-zelny-trh_69.

¹⁶⁶ *Polyfunkční dům – Galerie Zelný trh v Uherském Hradišti*. Publicity Zlín. [online]. 2016 [cit. 26.05.2017]. Dostupné z: <http://www.publicity.zlin.cz/upload.cs/stavba-roku-2013/doc/02.pdf>.



Obrázek 48: Dispozice bytových jednotek v 5 bytových domech projektu Nové Štěpnice na ulici Zahrádky.

Zdroj: Vlastní tvorba.

V rezidenci „Nové Štěpnice“ je v pěti bytových domech celkem 117 bytových jednotek; v domě A1 a A2 je po 31 bytových jednotkách, v domech B1 a B2 je po 18 bytových jednotkách a v domě B3 je 18 bytových jednotek. Podlahové plochy bytů jsou od 43 m² do 140 m² včetně balkonů a teras, které mají výměru od 4,5 m² do 30,8 m².¹⁶⁷

M. Rezidence Štěpnice a rezidence Štěpnice 2

Tyto rezidence se skládají ze dvou bytových domů, jež jsou situovány na okraji sídliště Mojmír II („Štěpnice“). Jedná se o velmi atraktivní lokalitu s výhledem na řeku Moravu, Kunovský les a Chříby s veškerou občanskou vybaveností v její bezprostřední blízkosti. Rezidence Štěpnice 2 vzniká v prostorách po asanaci původního objektu kotelny.

Investorem projektu je společnost FINNO INVEST s.r.o. se sídlem v Uherském Hradišti, projektantem se stal Ing. Jiří Rychlík.

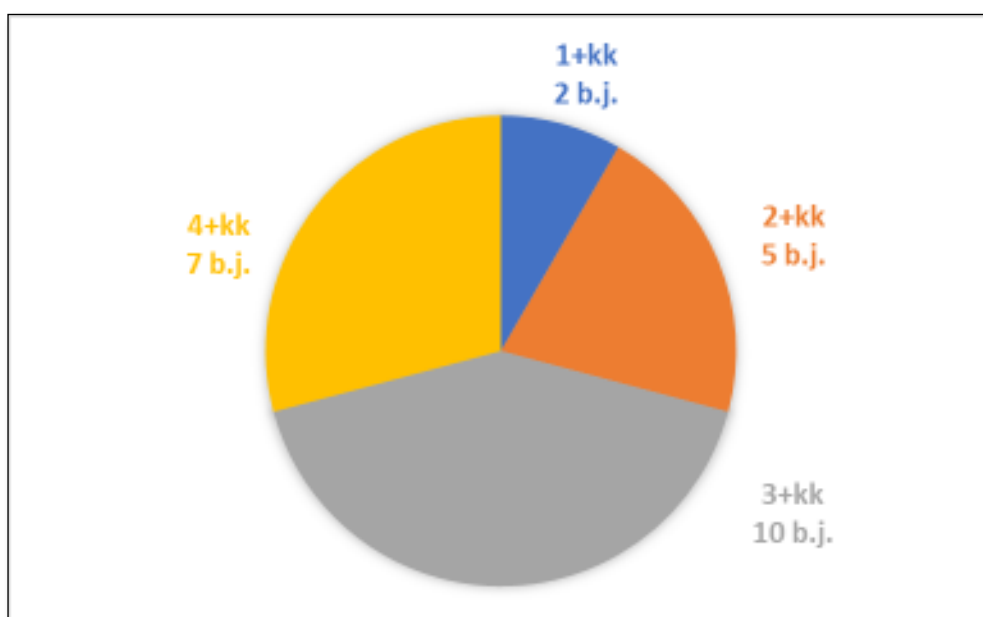
Ke všem bytům náleží balkon a sklepní kóje, dům je nepodsklepený, proto jsou kóje umístěny v přízemí domu, které je uzpůsobeno jako technické.

Založení bytových domů je hlubinné na vrtaných pilotách o průměru 60 cm a 90 cm, na kterých je provedena železobetonová základová deska. Obvodové zdivo je z keramických cihel POROTHERM a je podporováno železobetonovým

¹⁶⁷ O PROJEKTU – ARCHITEKTURA, KOMFORT, ŽIVOT ... MANAG, a.s. [online]. 2012 [cit. 26.05.2017]. Dostupné z: <http://www.managpro.cz/projekty/bytove-domy-uherske-hradiste/cs/o-projektu-bytove-domy-stepnice>.

nosným skeletem, vnitřní nosné stěny i dělicí příčky jsou z keramických tvárnic POROTHERM různých tloušťek, mezibytové jsou doplněny akustickou izolací. Střecha je plochá. Jako zateplovací systém je zvolena minerální vata.

Stavební povolení na první z projektů s názvem Rezidence Štěpnice bylo vydáno 4. února 2013, kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 25. září 2014. V sedmipodlažním bytovém domě č.p. 1522 je v prvním podlaží umístěno 25 sklepních boxů, místnost pro komunální odpad, kolárna, kočárkárna a 6 parkovacích stání ve třech parkovacích boxech se čtyřmi vjezdy, určených výhradně pro zdejší rezidenty. Další podlaží jsou výhradně obytná, je zde umístěno 24 bytových jednotek o dispozicích 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk. Všechny byty, vyjma dvou v sedmém nadzemním podlaží, disponují balkonem. Byty sedmého nadzemního podlaží mají prostornou terasu.

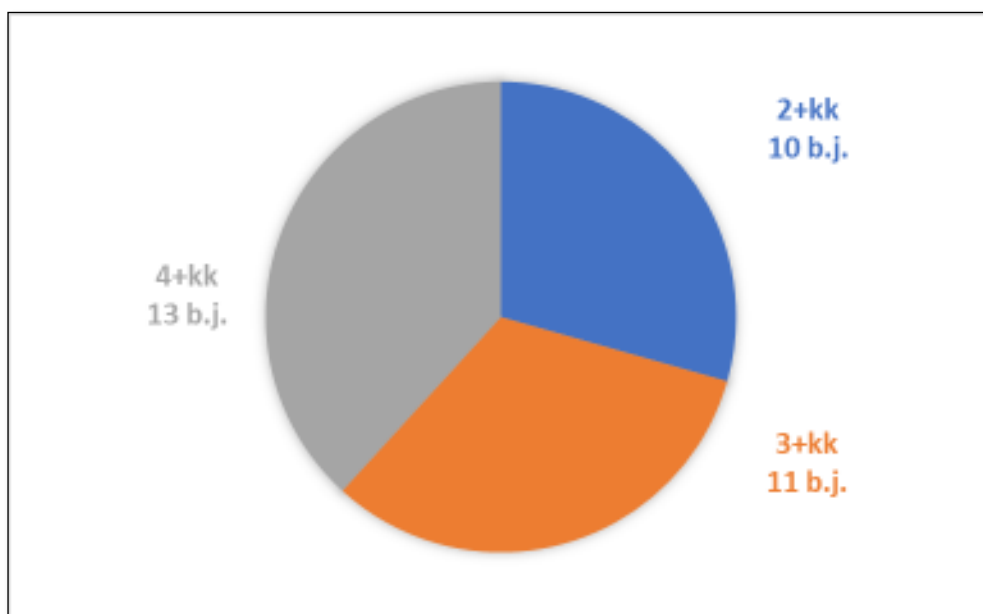


Obrázek 49: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě č.p. 1522 vybudovaném v projektu „Rezidence Štěpnice“.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Rezidence Štěpnice 2 plynule navazuje na první bytový dům z projektu. Stavební povolení bylo vydáno v prosinci roku 2016. Dodavatelem hrubé stavby je společnost Navláčil stavební s.r.o. Stavba, s níž se začalo v únoru 2017, by měla být dokončena v polovině roku 2018.

Bytový dům je umístěn na okraji sídliště Mojmír II (Štěpnice) v místech, kde původně stála kotelna. Zdejší prostor byl v posledních letech asanován. Byla zvolena technologie zděná. V domě bude vybudováno 13 garáží a u domu bude zbudováno dalších 29 parkovacích míst.



Obrázek 50: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě budovaném v projektu „Rezidence Štěpnice 2“.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Celkově bude vybudováno 34 bytových jednotek s různými dispozicemi, od kategorie 2+kk až po 4+kk s podlahovou plochou 70 – 160 m² včetně balkonů a teras, jež jsou nedílnou součástí každého bytu a mají výměru od 8,6 m² do 47,3 m².¹⁶⁸

N. Rezidence Dlouhá (cca r. 2018)

V současnosti probíhá na ulici Dlouhá výstavba nové stejnojmenné Rezidence Dlouhá, která je určena především pro ty, co hledají luxusní bydlení v tichém prostředí, a přitom na dosah centra města.

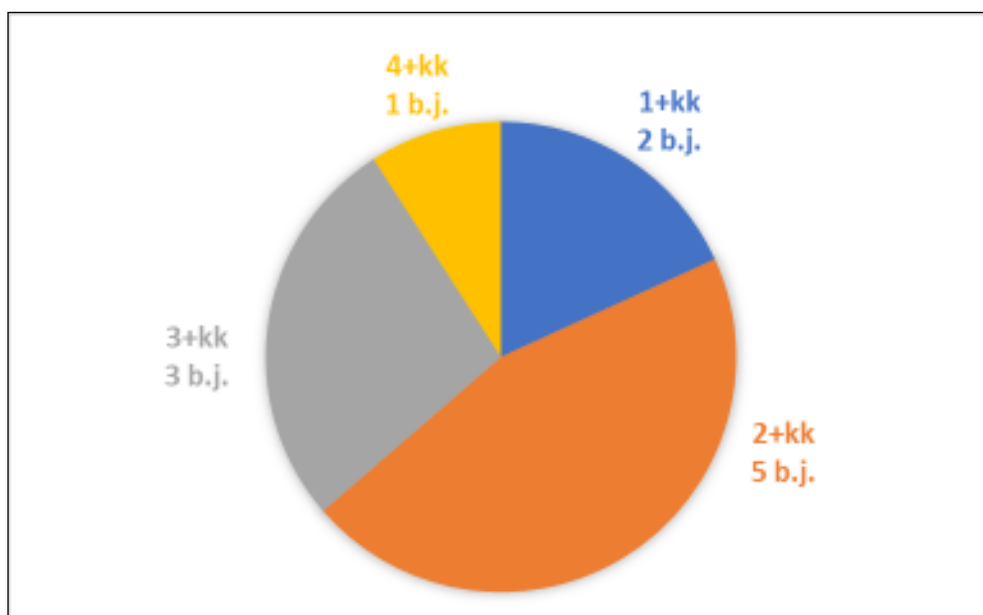
Výstavbu zajišťuje stavební a obchodní firma Hasoň Stavinvest, s.r.o. Stavba bude nepodsklepená s 5 nadzemními podlažními, kdy poslední dvě podlaží ustupují a mají výrazně menší plochu.

Založení stavby je provedeno železobetonovými pilotami. Dům je tvořen železobetonovým sloupovým skeletem se stropy. Vnější svislé konstrukce jsou v komerční části železobetonové, v části obytné především z keramických tvárnic, které se vyznačují perfektními tepelnými a akustickými vlastnostmi. Vnitřní svislé konstrukce jsou z akustických keramických tvárnic.

Pro účely komerčního využití jsou v této rezidenci vyhrazeny dva prostory v prvním podlaží o rozměrech 91 m² a 112 m². Dále pak je podle projektu rezidence tvořena obytným druhým až pátým podlažím, jež jsou vyhrazeny pro 11 bytových

¹⁶⁸ NOVÉ BYTY Uherské Hradiště. FINNO invest s.r.o. [online]. 2017 [cit. 26.05.2017]. Dostupné z: <http://www.stepnice.cz>.

jednotek s dispozicemi od 1+kk po 4+kk s plochou bytu o výměře od 51 m² do 209 m² včetně balkonů a teras orientovaných na západní případně jihozápadní stranu, jež jsou nedílnou součástí každého bytu a mají výměru až 87 m².



Obrázek 51: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě budovaném v projektu „Rezidence Dlouhá“.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Součástí rezidence bude třináct parkovacích míst před objektem. Stavba byla zahájena v únoru roku 2016, předpokládané datum jejího dokončení je plánováno na září roku 2018.

Největší z bytů o dispozici 3+kk a podlahové ploše bezmála 210 m² je v posledním podlaží rezidence. Tento byt je tvořen zádveřím, pokojem, ložnicí, obývacím pokojem s kuchyňským koutem, spíží, dvěma šatnami, koupelnou, toaletou, terasou, toaletou a sprchou u terasy, zimní zahradou se skladem a sklepní kójí. Plocha bytu je 92 m², plocha terasy 86 m² a zimní zahrady s WC a skladem 31 m². Je to jeden z nejdražších bytů prodávaných na území města. Zároveň je to jediný byt v této rezidenci, který není prozatím prodán.¹⁶⁹

7.3.8 Prostory pro rezidenční výstavbu na území města Uherské Hradiště

Ve městě je jen málo ploch, které by mohly být vyhrazeny pro rezidenční výstavbu, a ještě méně pro výstavbu bytových a polyfunkčních domů.

Rozvojové plochy pro možnou výstavbu (tzv. brownfields) jsou v současné době buď opuštěné, nebo nedostatečně využívané prostory. Asanace a nová výstavba

¹⁶⁹ O projektu. Rezidence Dlouhá – Oáza v centru města. [online]. 2017 [cit. 26.05.2017]. Dostupné z: <http://www.rezidence-dlouha.cz/o-projektu>.

by byla vhodná zejména v těchto prostorách, které jsou díky své poloze často velmi lukrativní. Jedná se zejména o:

- Jarošovský pivovar v k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště,
- plocha opuštěná po redukci areálu Uherskohradištské nemocnice v k.ú. Uherské Hradiště,
- bývalá věznice v k.ú. Uherské Hradiště,
- uvolněný prostor v ulici Pod Svahy v k.ú. Uherské Hradiště,
- uvolněné prostory na Moravním nábřeží v k.ú. Uherské Hradiště.

A. Bývalý Jarošovský pivovar

Činnost pivovaru v obci Jarošov se datuje mezi léty 1688 až 1997. V současné době je majetkem společnosti VYMYSLICKÝ – VÝTAHY spol. s r.o. Město v minulých letech usilovalo o získání části areálu do vlastnictví města a vybudování spíše symbolické výroby piva a tím o propojení města s obcí Jarošov. Jednání se současným majitelem byly neúspěšné. Myšlenka pokračovat zde v tradici pivovarnictví je již neaktuální, neboť v sousedství vznikl nový Jarošovský pivovar, jenž vaří pivo dle původních jarošovských receptur.

V současné době je cílem zastupitelů města Uherské Hradiště získat chátrající areál bývalého pivovaru do vlastnictví města a vybudování rezidenčních nemovitých věcí a dále pak rozšíření občanské vybavenosti v této lokalitě. Chybějící je především větší prodejna potravin, nedostatečné jsou možnosti sportovního vyžití, plánuje se změna dopravní infrastruktury v bezprostřední blízkosti areálu pivovaru, především s ohledem na sousedící základní školu. Za zmínku stojí i fakt, že se v okolí nachází tok řeky Moravy, dále pak přírodní rezervace Kanada a přírodní rezervace Trnovec. Pracovní příležitosti nabízí průmyslová zóna, jež vznikla na rozhraní městských částí Mařatice a Jarošov. Jde o velmi lukrativní lokalitu, jež zaručuje dobrou dostupnost jak do centra Uherského Hradiště, tak i do krajského města Zlín.

B. Areál uherskohradištské nemocnice

Nemocnice v Uherském Hradišti¹⁷⁰ zahájila svůj provoz 15. ledna 1924. Již po půl roce provozu, kdy přijala tři tisíce pacientů, se začalo uvažovat o jejím rozšíření a modernizaci. Postupně se začala rozrůstat o další oddělení – primariát pro nemoci vnitřní a infekční oddělení (1925), interní oddělení (1928), prosektura a oddělení sérologického a bakteriologického výzkumu (1930). V roce 1937 byl otevřen infekční pavilon, dílo významného architekta Adolfa Liebschera.

Po II. světové válce vzniká dermatologicko-venerologické a ortopedické oddělení (1947), v roce 1953 zahajuje činnost onkologická poradna a v roce 1954

¹⁷⁰ Původně příspěvková organizace se 22. září 2005 mění na akciovou společnost.

nemocniční lékárna. V téže roce byla k lůžkové části ortopedie dokončena přístavba ambulantního a operačního traktu, vznikají samostatná oddělení plicní, infekční a oddělení klinické biochemie.

V letech 1964 – 1966 je vystavěno¹⁷¹ porodnicko-gynekologické oddělení se 114 lůžky. O rok později vzniklo samostatné anesteziologicko-resuscitační oddělení. V roce 1972 byla dokončena přístavba ambulantní části chirurgického oddělení a v téže roce byl dostavěn internát zdravotnických pracovníků, který se nacházel přímo v areálu nemocnice. V roce 1976 byl dostavěn nový pavilon tuberkulózy a respiračních nemocí a o sedm let později byl zahájen provoz oddělení nukleární medicíny. V roce 1991 začalo pracovat dialyzační středisko.

V červenci roku 1997 postihly nemocnici rozsáhlé povodně. Řeka Morava na budovách a zařízení nemocnice napáchala škodu za téměř 50 milionů korun.

V roce 2002 byly modernizovány operační sály. O dva roky později byl rekonstruován izolační pavilon, do kterého byly přesunuty infekční a dětské oddělení a dialýza.

V červnu 2007 se do plicního pavilonu stěhuje neurologické oddělení, čímž uvolňuje prostory pro nový porodnicko-gynekologický pavilon, který zahajuje provoz v říjnu 2008.

Dlouho očekávaná stavba Centrálního objektu, do nějž byly přestěhovány chirurgické obory,¹⁷² začala v roce 2012 a Centrální objekt byl slavnostně otevřen dne 27. října 2014. V téže době zahajuje provoz v nových prostorách i nemocniční lékárna.

Modernizací některých budov a výstavbou Centrálního objektu byl rozsáhlý a nevyhovující areál redukován, uvolněno bylo mnoho především jednopodlažních objektů ve východní části areálu.

Území je definováno v platném územním plánu Uherského Hradiště jako návrhová plocha SO.2 (plocha smíšená obytná městská).

V současnosti probíhá diskuze, jak začlenit nevyužívaný areál do vztahové sítě městského organismu. V dubnu roku 2014 byla městem Uherským Hradištěm, Městským úřadem, Odborem architektury, plánování a rozvoje vypsána urbanistická soutěž „Přeměna části bývalé nemocnice na město“, ve které bylo odevzdáno 13 návrhů, z nichž byly vybrány 4 nejlepší.¹⁷³

Prostor o rozloze 17 ha je ze severní strany ohraničen obytným souborem Mojžíř I., z východní strany neelektrifikovanou železniční tratí, za kterou se nachází sídliště Malinovského a směrem k centru zástavbou rodinných domů, z jižní strany

¹⁷¹ Porodnicko-gynekologické oddělení vzniklo rekonstrukcí bývalého interního pavilonu.

¹⁷² Chirurgie, ortopedie, traumatologie, urologie, ARO, JIP, NIP, neurologická JIP, oční oddělení, ORL a centrální sterilizace.

¹⁷³ *Přeměna části bývalé nemocnice na město*. Česká komora architektů. [online]. 2014 [cit. 01.06.2017]. Dostupné z: <https://www.cka.cz/cs/souteze/vysledky/mesto-xxii-stoleti.1>.

průmyslovou částí města podél Průmyslové ulice a ze západu zbylou částí areálu nemocnice, novým velkokapacitním parkovištěm a částečně realizovanou výstavbou bytových domů v ulici Zahrádky. V platném územním plánu je tento prostor navržen pro smíšené obytné využití městského charakteru.

Stále je aktuální otázka, zda na místě vybudovat rezidenční čtvrť s téměř stovkou rodinných domů, nebo plánované sídliště pro několik tisíc obyvatel. Rizikovým faktorem je postupné vylidňování starších sídlišť v okolí. Bohatší skupiny obyvatel se přestěhují do nových bytů a zde zůstanou nízkopříjmové skupiny obyvatel. V případě zbourání starých sídlišť a vystavění rezidenčních čtvrtí riziku vzniku těchto separovaných bydlení zabráníme.

C. Bývalá věznice v Uherském Hradišti

Budova bývalé věznice se nachází na ulici Politických vězňů. S výstavbou se začalo v roce 1891 a svoji funkci plnila až do roku 1962, kdy byla zrušena novou reformou státní správy. Ve čtyřicátých a padesátých letech zde docházelo k teroru nacisty i komunisty, areál je zachován téměř ve stavu, v jakém byl dozorcí v roce 1962 opuštěn. Věznice je negativně spojována se jmény bývalých komunistických dozorců L. Hlavačkou a A. Grebeníčkem st.

Občané města založili Iniciativu za důstojné využití věznice v Uherském Hradišti a poté sdružení Memoria. Jeho snahou je vybudování památníku a muzea mocenské perzekuce. Podnětem k jeho založení se stala hrozba, že na místě, jež v minulých desetiletích bylo svědkem neúnosné lidské bolesti, vznikne parkoviště, nákupní centrum nebo něco podobného.¹⁷⁴

Věznice byla majetkem města Uherského Hradiště, v roce 1994 byla odprodána státu za symbolickou částku, později se zastupitelstvo snažilo opět dostat věznici bezúplatně od státu a vybudovat zde vazební věznici s okresním soudem a státním zastupitelstvem. V současné době se má za to, že město nemá o majetek bývalé věznice zájem. Areál zůstává v majetku ministerstva spravedlnosti, dochází k jeho chátrání a nastává otázka, zda se najde vlastník, jenž vrátí věznici na výsluní při zachování její důstojnosti a především s ohledem na její minulost. V poslední době se objevuje stále silnější hlas developerů, aby se na místě bývalé věznice vybudovalo rezidenční bydlení.

D. Uvolněný prostor v ulici Pod Svahy

V katastrální území Uherské Hradiště, na ulici 28. října stála od 80. let minulého století nedokončená budova Okresního střediska dětí a mládeže. V roce 1990 se město pokusilo nemovitost prodat, ale nenašlo žádného investora, který by byl ochotný za budovu ve velmi špatném stavu požadovanou částku městu zaplatit. Nemovitost dále rychle chátrala a stala se bydlíštěm squatterů a bezdomovců.

¹⁷⁴ O věznici. Iniciativa za důstojné využití věznice v Uh. Hradišti. [online]. 2017 [cit. 01.08.2017]. Dostupné z: <http://veznice.uh.cz/>.

Bezprostřední okolí bylo velmi znečišťováno, stávalo se nebezpečným pro obyvatele města, a především nechvalnou připomínkou let minulých.

V roce 2006 byl sice na žádost města zpracován investiční záměr na přestavbu budovy pro sociální bydlení, tzv. chráněné byty, avšak později byl vyhodnocen jako neefektivní. Na základě toho se představitelé města rozhodli objekt prodat.

V roce 2007 rozestavěnou budovu od města odkoupila italská společnost se záměrem postavit zde dva bytové domy a provozovny služeb, přestože bylo vydáno stavební povolení, k výstavbě nedošlo.

Před koncem měsíce ledna tohoto roku se začalo s demolicí stavby, stavební odpad by měl být efektivně využit na úpravu terénu. Investorem akce se stala společnost Investostav, společnost, která ve městě již realizovala řadu projektů. Mělo by tímto dojít k propojení s městskou částí Sady Špitálky. Podoba nového komplexu je ještě nejasná, investor je ve fázi před zpracováním projektové dokumentace. Dle předběžných plánů investora, který rozestavěnou budovu od města koupil, by zde do tří let měla vzniknout nová městská čtvrť. V okolí najdeme plnou občanskou vybavenost, především pak fotbalový stadion, zimní stadion, aquapark, velké nákupní centrum, dětské zábavní centrum a také mateřskou školu. Na základě průzkumu jsme zjistili, že v měsíci červnu na ulici Pod Svahy firma Rybárik s.r.o. pracovala na drcení materiálu vzniklého po zbourání původní stavby. Tyto práce byly ukončeny dne 30. června 2017.

E. Uvolněné prostory na Moravním nábřeží.

Prostory od společnosti INPOST, spol. s r.o., která je využívala pro mastnou výrobu, odkoupil soukromý subjekt, který nyní připravuje prostory pro výstavbu polyfunkčních domů. Vzhledem ke skutečnosti, že se areál nachází na samotném břehu řeky Moravy, hrozba povodní je zde více než aktuální, polyfunkční domy by měly být navrženy tak, že v jejich prvním nadzemním podlaží budou situovány parkovací prostory. Tím se zamezí velkým škodám na majetku v případě ničivých povodní, jako tomu bylo v roce 1997.

Koncept bytového domu pochází z pera architektonického ateliéru CHYBIK + KRISTOF ASSOCIATED ARCHITECTS. Nese název Bytový dům na nábřeží.

V současné době se předělává dokumentace pro územní řízení, neboť původní záměr nesplňoval požadavky stavebního úřadu, zejména z důvodu vysokého počtu navrhovaných podlaží. V bytovém domě se plánuje 32 b.j. a komerční prostory.

Nové rozvojové plochy

Nové rozvojové plochy mohou být vymezeny na okrajích těchto katastrálních území:

- Jarošov u Uherského Hradiště – rozšíření sídliště Louky,
- Mařatice – rozšíření sídliště Východ – projekt Q. City,
- Míkovice nad Olšavou,
- Sady,
- Uherské Hradiště – rozšíření sídliště Mojmír II (Štěpnice),
- Vésky.

F. Projekt Q. City – ideální bydlení

Jde o první plánovaný projekt v nových rozvojových plochách. V současné době spolupracuje developer s městem na vypracování územní studie pro lokalitu Mařatice – Východ, kde by měl být realizovaný projekt Q.City. Projekt sestává ze čtyř bytových domů uspořádaných do jednoho funkčního ekologického a urbanistického celku. V domech by měli být bytové jednotky s dispozicemi od 1+kk po 4+kk s terasami, balkony i zahrádkami s možností koupit si parkovací stání, a to vše ve vysokém standardu. Domy budou mít extenzivní střechu, fotovoltaickou elektrárnu a další prvky moderního ekologického a ekonomického bydlení.¹⁷⁵

7.3.9 Vymezení srovnatelných oblastí

Na podkladě provedeného urbanistického průzkumu města můžeme v této části dizertační práce v jednotlivých obdobích výstavby vymežit oblasti se srovnatelnými podmínkami pro bydlení.

- I. období – výstavba do roku 1949,
- II. období – výstavba v letech 1950 až 1999,
- III. období – výstavba v letech 2000 až 2017.

¹⁷⁵ Projekt Q.City – *ideální bydlení, lokalita Mařatice, Uherské Hradiště*. Slunecnireality.cz. [online]. 2016 [cit. 01.06.2017]. Dostupné z: <https://www.slunecnireality.cz/aktuality/14063-projekt-qcity-idealni-bydleni-lokalita-maratice-uherske-hradiste/>.



Obrázek 52: Vymezené oblasti s bytovými domy vystavěnými do roku 1949, v rámci nichž jsou srovnatelné podmínky pro bydlení.

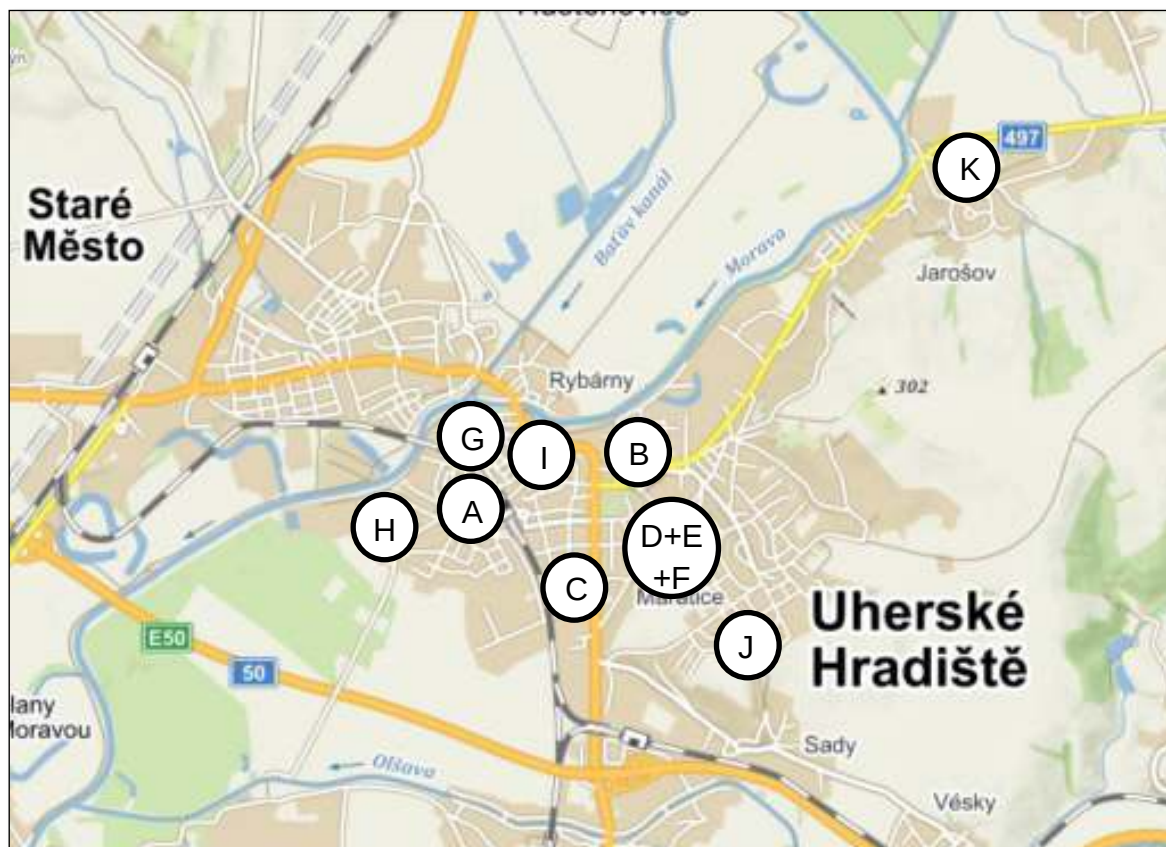
Zdroj: Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).

V katastrálním území Uherské Hradiště bylo v období do roku 1949 postaveno 68 bytových domů v těchto oblastech:

- A – historické části města – velká část bytových domů,
- B – ulice Třída Maršála Malinovského, Šafaříkova, Na Morávce, Rostislavova a v jejich těsné blízkosti,
- C – Moravní nábřeží,
- D – ulice Sokolovská, Štefánikova, Dukelských hrdinů,
- E – v katastrálním území Mařatice byl vystavěn jeden bytový dům v ulici 1. Máje.

V ostatních katastrálních územích bytové domy do roku 1949 stavěny nebyly.

Od roku 1950 do roku 1999 jsme v Uherském Hradišti vymezili a popsali 11 oblastí se srovnatelnými podmínkami, tyto jsou pro přehlednost označeny v mapovém podkladu na následujícím obrázku 53.



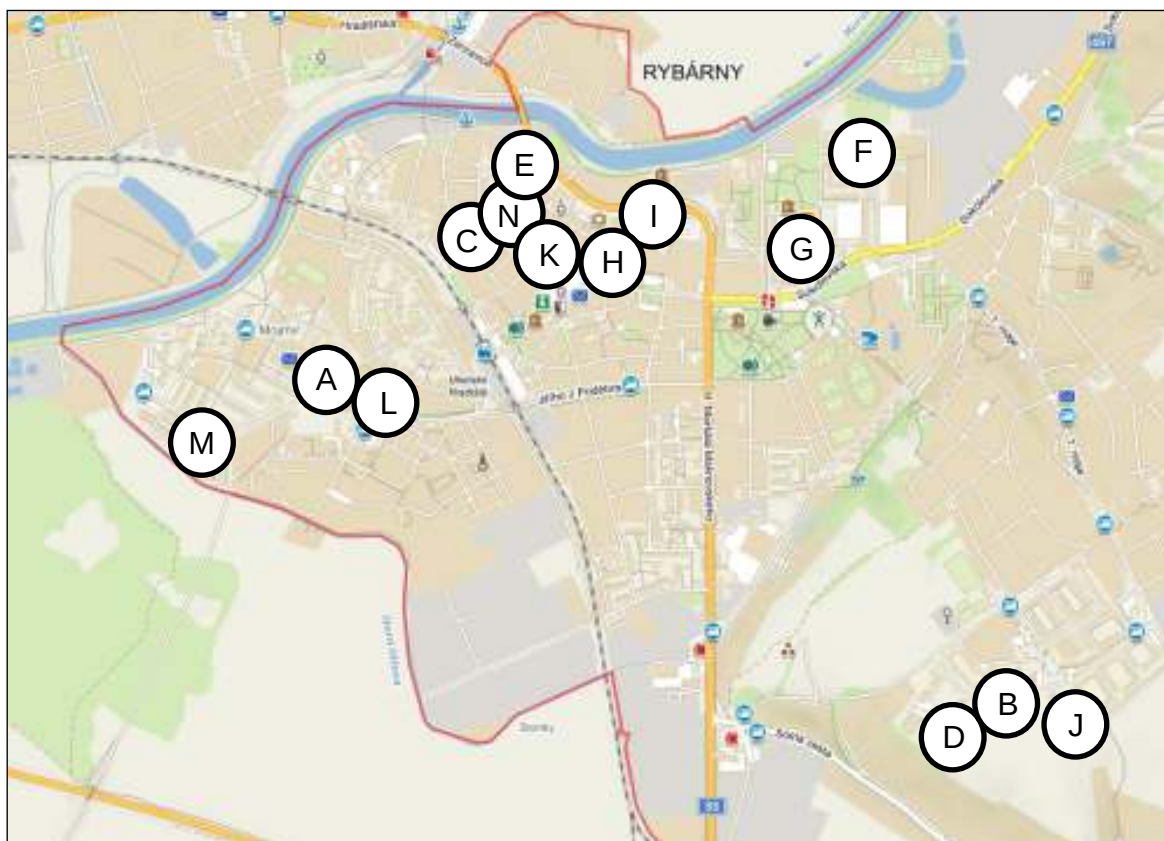
Obrázek 53: Vymezené oblasti s bytovými domy vystavěnými od roku 1950 do roku 1999, v rámci nichž jsou srovnatelné podmínky pro bydlení.

Zdroj: Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).

Označení v mapě koresponduje s označením oblastí v oddílu 7.3.6:

- A – Mojmír I,
- B – V Tůních,
- C – Malinovského,
- D + E + F – Na Rybníku, Pod Svahy I a Pod Stavy II,
- G – Stará Tenice,
- H – Mojmír II (Štěpnice),
- I – Františkánská,
- J – Východ,
- K – Jarošov.

V období od roku 2000 do roku 2017 se ustoupilo od výstavby rozsáhlých sídlišť, staví se jen soubory několika málo domů, či individuální bytové domy. V Uherském Hradišti jsme vymezili a popsali 14 oblastí se srovnatelnými podmínkami, ve kterých jsou bytové domy stavěné od roku 2000, tyto oblasti jsou pro přehlednost označeny na obrázku 54.



Obrázek 54: Vymezené oblasti s bytovými domy vystavěnými od roku 2000 do roku 2017, v rámci nichž jsou srovnatelné podmínky pro bydlení.

Zdroj: Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).

Označení v mapě koresponduje s označením oblastí v oddílu 7.3.7:

- A – J. E. Purkyně č.p. 1257 – 1260,
- B – Sadová č.p. 1477 – 1480,
- C – Dlouhá č.p. 1302 a č.p. 1303,
- D – Sadská Výšina č.p. 433 – 457,
- E – Dlouhá č.p. 1312 a č.p. 1391,
- F – Kasárna č.p. 1708 – 1724,
- G – Zelené náměstí č.p. 1290,
- H – Františkánská č.p. 1333,
- I – rezidence Hradební č.p. 1206,
- J – Sluneční terasy č.p. 1755,
- K – Zelný trh č.p. 1514,
- L – Nové Štěpnice – ul. Zahrádky,
- M – Štěpnická č.p. 1522,
- N – rezidence Dlouhá.



Obrázek 55: Oblasti vhodné a připravované pro výstavbu rezidenčního bydlení.

Zdroj: *Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).*

Označení v mapě koresponduje s označením oblastí v oddílu 7.3.8:

- A – bývalý Jarošovský pivovar (k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště),
- B – areál uherskohradištské nemocnice (k.ú. Uherské Hradiště),
- C – bývalá věznice v Uherském Hradišti (k.ú. Uherské Hradiště),
- D – uvolněný prostor v ulici Pod Svahy (k.ú. Uherské Hradiště),
- E – uvolněné prostory na Moravním nábřeží (k.ú. Uherské Hradiště),
- F – projekt Q. City – ideální bydlení (k.ú. Mařatice).

7.4 Analýza výsledků

Při tvorbě databáze bytových domů a průzkumu města jsme všechny bytové domy osobně zdokumentovali a fotografie byly následně vloženy do přehledných tabulek, přičemž byly zaznamenávány informace o počtu podlaží, existenci výtahů případně provedených opravách. Jednalo se sice o neobvykle pracný postup, ale tento způsob nám přinesl do databáze objektivizaci údajů, které se vyskytují v inzercích a jsou často velmi subjektivní a obsahují nepřesnosti. Databáze byly rozděleny pro jednotlivá katastrální území, ve kterých se bytové domy nacházejí.

Nebylo zpracováno katastrální území Míkovice nad Olšavou a katastrální území Vésky, neboť zde žádný bytový dům postaven nebyl.

Celkem bylo tímto způsobem zpracováno 395 bytových domů.

Poté jsme rozdělili výstavbu do tří vývojových etap. První období zahrnuje výstavbu do roku 1949, druhé období zahrnuje výstavbu od roku 1950 do roku 1999, a třetí období zahrnuje výstavbu od roku 2000 do roku 2017.

První období nebylo možné detailněji popsat, neboť je jen minimum dobových podkladů a dokumentů, mnohé domy jsou stále ve vlastnictví města a s bytovými jednotkami se obchoduje jen velmi omezeně. Většina domů umístěných v historickém jádru města, kde se tato výstavba převážně realizovala, již neslouží pro bydlení, ale jsou zde komerční a kancelářské prostory, úřady atp. Tyto bytové domy byly taktéž zahrnuty do databází a vyznačeny v mapovém podkladu.

Pro úplnost zpracování tématu byla zařazena podkapitola o prostorách pro výstavbu rezidenčních nemovitostí na území města Uherského Hradiště. Tyto prostory je možné členit na:

- Rozvojové plochy pro možnou výstavbu (tzv. brownfields), které jsou v současné době buď opuštěné, nebo nedostatečně využitě prostory (na obrázku 55 označeny písmeny A – E).
- Nové rozvojové plochy na okraji většiny katastrálních území (zatím plánován jeden projekt, na obrázku 55 označený písmenem F).

Ke každému bytovému domu postavenému v městě Uherské Hradiště bude uvedeno v přehledné tabulce jeho číslo popisné, datum vydání stavebního povolení (resp. rozhodnutí stejné povahy) a datum vydání kolaudačního rozhodnutí (resp. rozhodnutí stejné povahy), počet nadzemních a podzemních podlaží, adresa, počet jednotek v domě a počet prodaných jednotek ve sledovaných letech 2014 až 2016, typ svislých vnějších konstrukcí, existence výtahu v domě. Dále bude ke každému domu vložena fotografie zachycující jeho současnou podobu, která byla pořízena při místních šetřeních konaných v první polovině roku 2017 a zapsána informace, zda proběhla rekonstrukce bytového domu. Jako poslední bude u domů uvedeno zařazení bytového domu do typu A až E odpovídajícího etapám vývoje výstavby. Toto zařazení bytových domů do typů výstavby bude sloužit k doplnění databáze bytových jednotek a díky němu bude analyzována závislost mezi jednotlivými etapami na jednotkovou cenu bytových jednotek v Uherském Hradišti.

8 TVORBA DATABÁZE REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ A NOVÝ ZPŮSOB ZPŘESNĚNÍ

8.1 Současný stav

V současné době se obvyklá cena určuje porovnávacím způsobem. Další používané metody, zejména pro určení ceny zjištěné v České republice jsou následující:

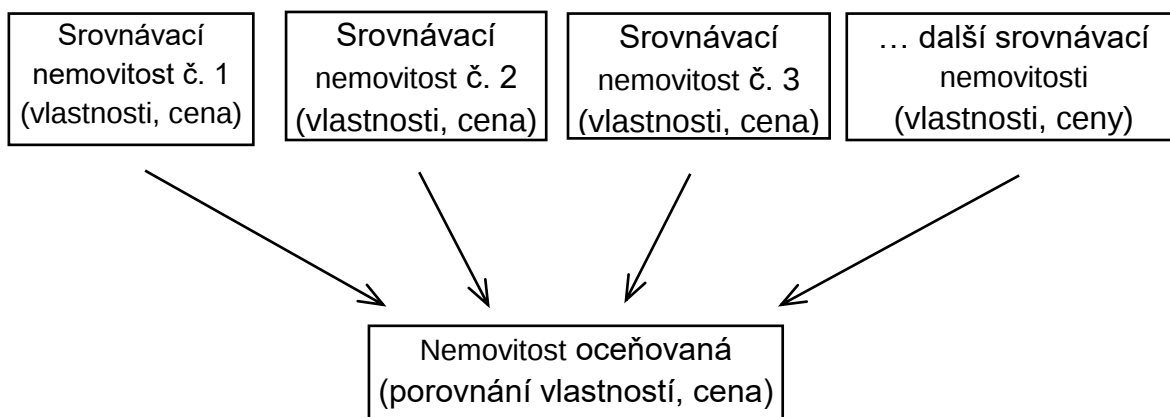
- **metoda ocenění výnosovým způsobem** (výnosová hodnota nemovité věci, v tomto případě bytové jednotky je vypočtena jako součet předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu, které jsou diskontovány na současnou hodnotu),
- **metoda ocenění nákladovým způsobem** (věcná hodnota nemovité věci je vypočítána tak, že se obestavěný prostor vynásobí stanovenou základní cenou (dle účelu užití stavby) upravenou podle oceňovací vyhlášky a dále se poníží o její opotřebení),
- **porovnávací metoda ocenění dle platného oceňovacího předpisu** (vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů),
- **porovnávací** (srovnávací, komparativní) **metoda** (metoda, při níž se porovnává oceňovaná nemovitost s nemovitostmi obsaženými v databázi a s cenami sjednanými při jejich prodeji).

Naše dizertační práce je úzce spjata s metodou porovnávací, tu je možné dále rozdělit na metodu přímého či nepřímého porovnání, a to podle toho, zda oceňovanou nemovitou věc porovnáváme přímo se srovnávacími nemovitými věcmi či s tzv. standardním objektem.

Metoda přímého porovnání

Porovnávací metoda pro stanovení ceny obvyklé funguje na základě porovnání oceňované nemovitosti se stejnou nebo obdobnou nemovitostí a její cenou, jež byla sjednána při prodeji. Oceňovaná nemovitost je přímo porovnávána s prvky databáze, a to prostřednictvím koeficientu odlišnosti pro jednotlivá kritéria.¹⁷⁶

¹⁷⁶ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vydání Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 328.



Obrázek 56: Metoda přímého porovnání.

Zdroj: *Teorie oceňování nemovitostí*.¹⁷⁷

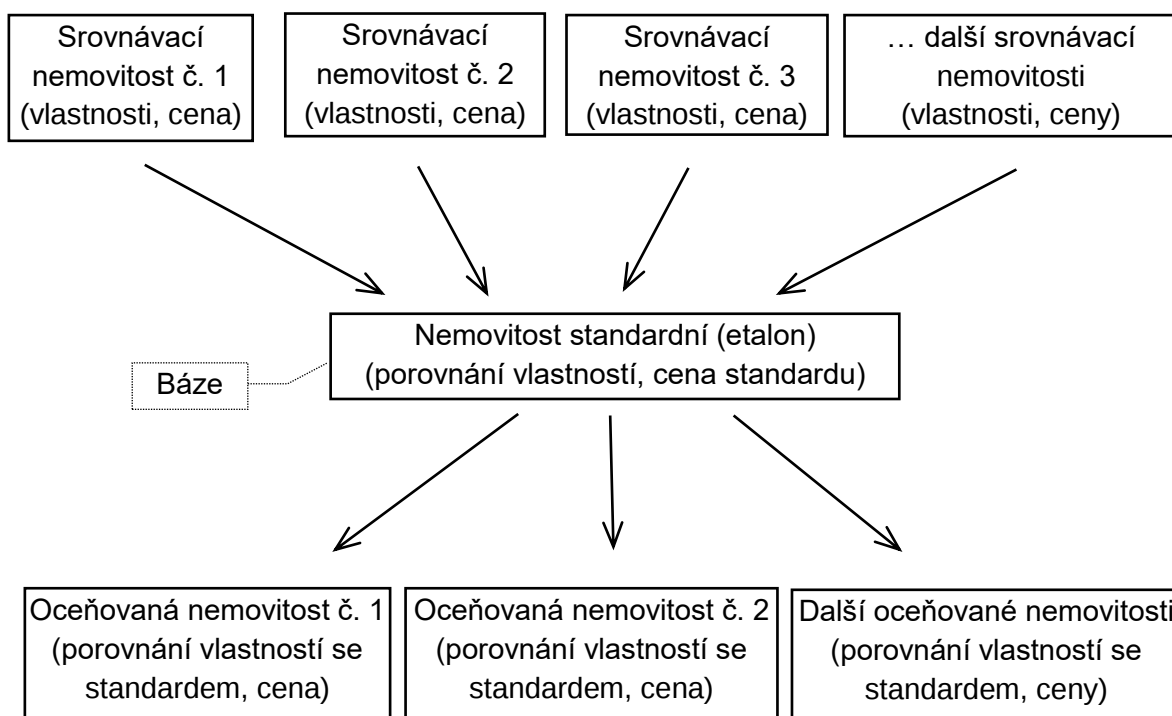
Metoda nepřímého porovnání

Metoda nepřímého porovnání je obdobou metody přímého porovnání, zde ovšem porovnáváme oceňovanou nemovitost s tzv. standardním objektem přesně určených vlastností a jeho cenou.

Na základě zpracované databáze nemovitých věcí je vytvořen tzv. etalon, tzn. standardní objekt, který má dané vlastnosti a výslednou cenu. S tímto objektem jsou potom prostřednictvím koeficientu odlišnosti porovnávány oceňované nemovitosti. Tato metoda je vhodná při opakovaném ocenění nemovitých věcí stejného druhu, avšak je pracnější.¹⁷⁸

¹⁷⁷ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vydání Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 328.

¹⁷⁸ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vydání Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 328.

**Obrázek 57: Metoda nepřímého porovnání.****Zdroj:** *Teorie oceňování nemovitostí*.¹⁷⁹

V obou případech se pracuje s databází nemovitých věcí, což je definováno profesorem Albertem Bradáčem takto: „*Utříděný a statisticky zpracovaný soubor dat o nemovitostech.*“¹⁸⁰

Tvorbě databází se věnuje i doktor Petr Ort ve své publikaci „*Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*“. Shromažďování informací o trhu, jejich analýza a správné zařazení do databáze jsou základem oceňování založeného na tržních principech. „*Do databáze nelze logicky vložit každou informaci, která se týká uvažovaného sektoru trhu. Takto pojatá databáze by se stala jednak nepřehlednou, jednak – a to je horší – by se v ní mohly objevit zkreslené informace, neúplné nebo dokonce nepravdivé informace, což by ve svém důsledku vedlo k nepoužitelnosti vytvoření databáze pro tržní ocenění.*“¹⁸¹

Problematicnost získávání prvků do těchto databází je poměrně známá a jsou známy i nesnáze, které se v různé míře vždy projeví. Proto než přistoupíme k tvorbě databáze, bude třeba na tomto místě vyřešit dílčí problémy s tvorbou databáze spojené.¹⁸²

¹⁷⁹ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vydání Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 328.

¹⁸⁰ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vydání Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 329.

¹⁸¹ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o. 2013. 176 s. ISBN 978-80-8757-677-9.

¹⁸² Tato problematika byla přednášena na konferenci JUFOS 2017.

8.1.1 Problémy využití inzerce pro tvorbu databází

Dalším dílčím problémem je sestavení databáze bytových jednotek, ze které by byly patrné jednotlivé faktory včetně vlivu výstavby na cenu. Problematičnost získávání prvků do těchto databází je poměrně známá a jsou známy i nesnáze, které se v různé míře vždy projeví.

Jednou z nich je samotný zdroj těchto databází, kterým často bývá inzerce realitních kanceláří příp. přímých vlastníků na nejrůznějších internetových portálech. Realitní trh se vyvíjel svojí vlastní cestou, která nebyla (a dosud není) nikterak speciálně upravena v zákonných předpisech. Přístup na trh s nemovitými věcmi je více než snadný, neboť není vyžadována žádná speciální způsobilost pro výkon této živnosti. Ponechme teď stranou ostatní problémy, které tento nenápadný fakt sebou nese. Pro naši práci je důležitější, že jednotliví účastníci trhu neměli nejmenší důvod se jakkoli vzdělávat, jak v oboru stavebnictví, příslušného výseku práva, včetně oceňovacích předpisů a ani v psychologii obchodu. Z těchto důvodů se realitní obor¹⁸³ zejména zpočátku rozvíjel velmi živelně a živelně vznikaly jak jednotlivé termíny, tak i celá terminologie. Ta se stala dílem nejednotnou, dílem nejednoznačnou a dílem matoucí. To se pochopitelně promítlo i do inzerce a sekundárně i do samotné architektury největších realitních portálů, které z této, dnes již v mnohém ohledu zaběhlé praxe, vycházely.

Terminologie odborné veřejnosti se vyvíjela kultivovanějším způsobem, v každém případě je jednoznačná, ovšem nikoli již jednotná a neměnná. I zde žel narazíme na fakt, že jednotlivé vědní obory, které byly regulovány vlastními speciálními zákonnými předpisy a praxí se v některých termínech liší, případně se poněkud liší jejich obsah. V neposlední řadě se i tyto právní předpisy a praxe v čase vyvíjejí podle společenské objednávky, a tak se můžeme setkat se současnou platností i účinností dvou i tří právních předpisů, které upravují tutéž oblast současně s tím, že jejich platnost dopadá na jinou množinu objektů, příp. na různý okruh subjektů.

Zejména máme na mysli účinnost zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který dopadá na jednotky vzniklé po 1. lednu 2014, přičemž na jednotky vzniklé na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, tedy od 1. května 1994 do 31. prosince 2013 nadále dopadá zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a na

¹⁸³ Ostatně tak, jako i mnohé jiné obory rozvíjející se po roce 1989.

¹⁸³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

jednotky vzniklé před tímto datem zase zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění pozdějších předpisů.

8.1.2 Inzerovaná versus realizovaná cena

Jako samostatný problém inzertních zdrojů pro databáze nemovitých věcí je potřeba uvést fakt, že inzerované ceny nejsou pochopitelně cenami realizovanými, neboť před samotným uzavřením kontraktu často dochází v rámci vyjednávání k úpravě ceny, a to někdy i směrem nahoru.

Na tento fenomén v praxi často reagovali znalci jakousi universální korekcí, když inzerovanou cenu upravili na cenu realizovanou koeficientem 0,85, tedy ponížili ji o 15 %. Tento postup je na první pohled více než nepřesný, protože 15% sleva je v praxi neobvyklá. Obvyklejší je, že k tak vysoké slevě na základě vyjednávání prostě nedojde a cena je upravována prostřednictvím inzerce směrem dolů často o 50 000 Kč (tedy ve většině případů cca o 1-2 %) a v nabízení se pokračuje. Navíc jsou z praxe známy případy (v době rychle rostoucího trhu), kdy se na jednu nemovitou věc našlo více zájemců současně a realizační cena se díky tomu naopak zvedala. Není už ani potřeba zdůrazňovat, že ze samotného inzerátu není vůbec jasné, kdy k převodu došlo a zdali vůbec.

Řešení vzniklo s účinností zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ode dne 1. ledna 2014, který definuje „katastr nemovitostí“ jako veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech, mezi kterými jsou nově evidovány cenové údaje – ceny, dosažené při prodejkách nemovitých věcí, či jejich funkčních celků.

Část informací z evidence cenových údajů je přístupná bezplatně, konkrétně číslo vkladového řízení a seznam převáděných nemovitých věcí, na základě kterého, byl cenový údaj zapsán. Dále co se týká cenových údajů zapsaných v daném roce, poskytuje grafické zobrazení těchto nemovitostí a soubory se seznamem nemovitých věcí jak v rámci katastrálního území, tak i v rámci celé České republiky. Informace přímo o ceně jsou poskytovány za úplatu, a to buďto v elektronické podobě v aplikaci Dálkového přístupu do katastru nemovitostí, či přímo na přepážce katastrálního pracoviště.

Je to tedy unikátní příležitost získat přesnou realizační cenu a přesný čas uzavření kontraktu. Z tohoto zdroje je možné získat i další informace, které nám umožní ztotožnit tu kterou inzerovanou nemovitost s cenovým údajem. Informace z tohoto systému obsahuje číslo jednotky, katastrální území, typ smlouvy a číslo řízení.

Realizované ceny mohou být zkresleny, např. tehdy, když jde o prodej mezi příbuznými, prodej mezi spřízněnými právníckými osobami, spekulativní prodej pro

legalizaci špinavých peněz atp., proto je třeba tomuto zkreslení nějakým způsobem zabránit.¹⁸⁴

Dalším informačním zdrojem, který rovněž přináší zásadní zpřesnění údajů inzerovaných realitní kanceláří příp. přímých vlastníků je dokumentace stavebního úřadu.

V naší práci tedy sloučíme všechny tři informační zdroje.

Tato cesta je sice velmi pracná a náročná nejen po stránce časové, spojené s přípravou podkladů katastrálnímu úřadu, ale i po stránce ekonomické, když každá strana A4 cenových informací z katastrálního operátu je zpoplatněna částkou 50 Kč, přičemž je na ní v průměru 6 cenových údajů, navíc je účtována každá půlhodina práce pracovníka, který tyto informace poskytuje za částku 150 Kč. Je ale vyvážena tím, že ceny jsou skutečně cenami realizovanými a lze k nim přiřadit i zcela přesný časový údaj účinků převodu.

8.1.3 Nejednotnost ve stanovení podlahové plochy bytu

Samostatnou kapitolu pak tvoří výměry bytových jednotek, jak jsou uváděny v inzerci realitních kanceláří případně přímých inzerentů. Z praxe víme, že tyto výměry trpí největšími nepřesnostmi. Realitní kanceláře se často nevěnují pozornost tomu, aby si získaly relevantní informaci, a podlahovou plochu zkrátka jen převezmou od majitele bytu. Případně si plochu opíší z tzv. evidenčního listu, kde jsou ale tradičně uváděny tři plochy, jedna je pro nájem, jedna je pro výpočet tepla a jedna je tzv. celková. Tyto evidenční listy obvykle vlastníkům zůstali z doby, kdy byt byl v majetku bytového družstva nebo byl v majetku obce a v mezidobě bylo vlastnictví převedeno z vlastníka na nájemce.

Není třeba asi zdůrazňovat, že žádná z výše uvedených výměr neodpovídá způsobu určení podlahové plochy dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, nebo dle prováděcího předpisu k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, kterým je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., případně dle oceňovacího předpisu. Níže se tedy podíváme zevrubně na způsob, jakým stanovují podlahovou plochu citované zákonné předpisy.

Výjimečně je zdrojem informace o podlahové ploše bytu znalecký posudek, který má z nějakého důvodu vlastník bytu k dispozici, například z důvodu, že byt dědil a pro účely dědického řízení si ho nechal ocenit dle oceňovací vyhlášky.

Při jednotkových cenách bytů za m², které se prakticky ve všech městech pohybují v desítkách tisíc korun, může chyba ve výměře, o např. 10 %, ve výsledku

¹⁸⁴ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vydání Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 338.

způsobit odchylku o statisíce korun. Přičemž z praxe je možno na mnohých případech doložit odchylku inzerované výměry od skutečné i podstatně větší.

Tyto odchylky od reality jsou způsobeny dílem nedůsledností realitních kanceláří popsanou výše, které si často informace získané od vlastníků bytových jednotek neověřují, ale pouze je od vlastníka bytové jednotky převezmou. Navíc si občas realitní kanceláře jednotlivé nabídky mezi sebou předávají nebo sdílejí (v některých případech franšíz i povinně) a inzerující realitní kancelář tak mnohdy s vlastníkem ani přímý kontakt, potřebný k tomu, aby si mohla informaci ověřit, nemá. Dílem jsou způsobeny i tím, že různé právní předpisy stanovují pro výměry bytu jiné postupy a tyto se v čase mění.

Pro naši práci je nutné zabývat se všemi zákonnými předpisy, které stanovují, jakým způsobem se vypočítá podlahová plocha bytu, se zaměřením na ty, které se nejčastěji projeví v podlahových plochách inzerovaných v nejrozličnějších médiích.

Podívejme se tedy v první řadě, jak určuje cenu bytové jednotky a její výměru současná oceňovací vyhláška.

A) Stanovení ceny bytové jednotky a podlahové plochy dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Jedním ze základních faktorů, který ovlivňuje určení ceny bytu, je pochopitelně jeho výměra. Takto jsou postaveny i metody výpočtu dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška):

„§ 38 Jednotky

(1) Cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budově typu J a K z přílohy č. 8 k této vyhlášce, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí podle vzorce

$$CJP = \sum_{i=1}^n CBi + pCP ,$$

kde

CJP *cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,*

CBi *cena i-tého bytu v Kč,*

pCP *cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,*

i *pořadové číslo bytu v jednotce,*

n *počet bytů v jednotce.*

Cena bytu porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce:

$$CBP = PP \times ZCU \times IT \times Ip ,$$

kde

CBP *cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,*

PP *podlahová plocha v m², určená podle přílohy č. 1 k této vyhlášce,*

ZCU *základní cena upravená za m² v Kč,*

IT *index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,*

Ip *index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba s jednotkou podle § 4 odst. 1.*

Základní cena upravená se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times IV ,$$

kde

ZCU *základní cena upravená v Kč za m² podlahové plochy bytu,*

ZC *základní cena v Kč za m² podle přílohy č. 27 tabulky č. 1 k této vyhlášce,*

IV *index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce*

$$IV = (1 + \sum_{i=1}^9 Vi) \times V10.^{185}$$

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OV”), v příloze č. 1 bod (4) vymezuje podlahovou plochu takto:

„(1) Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

(2) Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:

a) arkýřů a zasklených lodžii,

b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,

¹⁸⁵ § 38 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,

d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

(3) Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,

b) nezasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,20,

c) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

(4) V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsiň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.

(5) Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.¹⁸⁶

Dalo by se jednou větou říci, že tímto způsobem drtivá většina inzerentů výměry bytu nestanovila.

B) Stanovení podlahové plochy dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Jiný postup při stanovení výměry bytů stanovují pokyny č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, ze dne 4. srpna 2000 č.j. 2648/2000-23, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., prováděcí předpis k zákonu č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů v čl. 1 pododdílů 2.2.2:

„...podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu se podle § 2 písm. i) zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdější-ch předpisů, rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu. Podlahová plocha balkónů, lodžii, teras, sklepních kójí (laťkových, oplocených apod.), a garážových stání, které jsou prohlášením vlastníka budovy určeny k výhradnímu užívání jednotlivým vlastníkům jednotek, se do podlahové plochy bytů a rozestavěných bytů nezapočítává. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na

¹⁸⁶ Příloha č. 1 bod (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

*společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví jen některých vlastníků jednotek, se v katastru nemovitostí neeviduje.*¹⁸⁷

Toto je způsob určení výměry, který se v inzerci objeví rozhodně častěji, pokud se jedná o bytovou jednotku, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, neboť realitní kancelář mívá k dispozici prohlášení vlastníka, případně nabývací titul, kde jsou uvedeny výměry jednotlivých místností, a i celková výměra bytu. V praxi ovšem občas dělalo problém určit, kdy se jedná o „místnost“ a kdy jen o sklepní kóji ohraničenou svlaky nebo pletivem. Katastrální úřad v rámci řízení o zápisu bytových jednotek do katastru nemovitostí (ani v jiných případech) nedělal místní šetření a jak se říká, „papír někdy snese všechno“. Prolomena byla i zásada, že lodžie do výměry nepatří, katastrální úřady běžně povolovaly započítat lodžie, u kterých bylo výslovně uvedeno, že jsou zasklené.

Nepřesnosti ale mohly vzniknout i dodatečně, například tak, že vlastník bytové jednotky vyboural některou svislou konstrukci – de facto si totiž byt zvětšil. Rovněž v případě, že byl sklep dodatečně vyzděn (méně často naopak). Nikdo ale v takových případech neusiloval o změnu zápisu v katastru nemovitostí, dodatek k prohlášení vlastníka by museli podepsat všichni vlastníci v domě, což by byl velmi náročný proces.

C) Určení podlahové plochy dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, resp. dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Zákon č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v § 1222 nově konstatuje, že: „Prováděcí právní předpis stanoví, jakým způsobem se vypočte podlahová plocha bytu v jednotce.“¹⁸⁸

Tímto výše zmiňovaným prováděcím předpisem je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ze dne 30. října 2013, které v § 2 a v § 3 stanovuje odlišný postup než předchozí právní předpis:

„§ 2 Prostorové ohraničení bytu

Pro účely výpočtu podlahové plochy je byt, jako prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách

¹⁸⁷ Čl. 1 pododdílu 2.2.2 pokynů č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, ze dne 4. srpna 2000 č.j. 2648/2000-23, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., prováděcí předpis k zákonu č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸⁸ § 1222 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.

§ 3 Způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce

(1) Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařízení ve vnitřní ploše bytu.

(2) Podlahovou plochu mezonetového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří půdorysná plocha všech místností vypočtená způsobem stanoveným v odstavci 1 a plocha pouze dolního průmětu schodiště.

(3) V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.

(4) Vypočtená podlahová plocha bytu podle odstavců 1 až 3 se uvádí v m² a zaokrouhluje na jedno desetinné místo tak, že pět setin m² a více se zaokrouhluje směrem nahoru, k méně než pěti setinám m² se nepřihlíží.¹⁸⁹

D) Předchozí právní předpisy

Při náboru bytu do inzerce jsou někdy realitnímu makléři předány „dobové“ podklady, které mj. obsahují i výměru bytu, přičemž tyto doklady byly vytvořeny na základě třeba již neplatných norem. Zkusme si tedy udělat malou exkurzi do historie právních předpisů, které regulovaly bytové hospodářství. Podrobný popis této legislativy by přesáhl rozměry tohoto článku. Takže se omezíme de facto jen na výčet s nedůležitější myšlenkou předpisu od tzv. I. republiky:

- Nařízení vlády č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi (válkou zničený bytový fond nedostačoval potřebě, smysl předpisu vyplývá z jeho názvu).
- Zákon č. 275/1920, o ochraně nájemníků.
- Zákon č. 118/1928 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče (pokud jste někdy navštívili nějaký dům z první republiky a lámali jste si hlavu nad jeho

¹⁸⁹ § 2 a § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů.

podivnou dispozicí nebo nad tím proč reliéfy na stropě zabíhají do sousedního bytu, tak vězte, že to má na svědomí právě tento zákon, který krizi v bytové situaci řešil rozdělováním bytů a uložením povinnosti vlastníkům každý prázdný byt pronajmout pod sankcemi trestního práva.

- Vládní nařízení 228/1938 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče (zákaz předražovat nájemné).
- Vládní nařízení č. 103/1943 Sb., opatřeních, jimiž se usměrňuje bytový trh.
- Nařízení vlády 166/1944 Sb., o úřadu pro hospodaření s obytnými místnostmi (zajištění „spravedlivého a rovnoměrného uspokojení bytových potřeb za války“ týkal se nejen bytů, ale také pokojů v penzionech a pokojů v bytech).
- Zákon č. 163/1946 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče (povinnost hlásit MNV volné byty).
- Zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty (první socialistický zákon o hospodaření s byty – tedy ještě rozsáhlejší zásahy do vlastnických práv).
- Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích, ve znění zákonného opatření Předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb., a následující předpisy.
- Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům (první zákon, který umožňoval vlastnit byt, a to buď výstavbou nebo koupí, původně od státu nebo od jiného občana. Zde je také založen výše citovaný pojem „osobního vlastnictví bytu“).
- Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (dále jen „transformační zákon“) ve znění zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. (tento zákon majetkově vypořádával družstva a stát. Stát totiž družstvům často poskytoval finanční prostředky a ty byly na základě tohoto zákona vráceny). Důležitější ale byl vznik práva členů družstva požádat si o převod bytů do svého vlastnictví v době do 6 měsíců. Tato věc způsobila ve své době velký poplach mezi členy družstev a v poslední dny této prekluzivní lhůty se na družstvech tvořily velké fronty k podání žádosti. Tento termín byl ale zákonem č. 72/1994 Sb. kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) prolongován do 31. prosince 1995.
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (tento zákon byl mnohokrát novelizován, ale založil „moderní“ chápání bytu jako předmětu věcných práv).

Následovala pak celá řada souvisejících zákonů, které se trhu s byty dotýkaly:

- regulace, respektive deregulace nájemného,
- hypoteční zákon,
- zákon o stavebním spoření,
- hypoteční zástavní listy,
- zákon o územním plánování,
- stavební zákon aj.

Pro naši práci jsou ale důležitější právní předpisy, podle kterých se výměra bytu zapisuje do katastru nemovitostí. Pokud nebudeme brát v úvahu zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění pozdějších předpisů, neboť podle tohoto zákona příliš mnoho bytových jednotek nevzniklo a v praxi se s nimi téměř nesetkáme, pak většina bytových jednotek zapsaných v katastru nemovitostí vznikla podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a podlaha dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Jak víme zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ruší účinnost předchozího zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

Tato změna nedopadla na všechny inzerované bytové jednotky, ale jen na ty, které vznikly dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tedy po 31. prosinci 2013.

Paralelní účinnost právních předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, sice ukončuje účinnost zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ale pouze pro nově vyčleněné bytové jednotky v domech, ve kterých dosud žádné bytové jednotky vyčleněny nebyly. Bytové jednotky, které byly zapsány do katastru nemovitostí před účinností zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se nadále řídí předchozí právní úpravou a řídí se jí i nově vzniklé jednotky¹⁹⁰ v domech, ve kterých již byly vyčleněny jednotky dle tohoto zákona.

¹⁹⁰ Na základě smlouvy o výstavbě.

V praxi se tak snadno může stát, že v sousedících bytových domech, např. v typizované panelové zástavbě, se vyskytnou dvě bytové jednotky, které mají v katastru nemovitostí zapsanu odlišnou podlahovou plochu, ačkoli jsou fakticky zcela totožné.

Pokud vyjdeme ze zažité praxe, že cena bytových jednotek je vypočtena z jednotkové ceny vynásobené výměrou bytu, pak by bytové jednotky, které vznikly na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, měly konkurenční výhodu proti jednotkám, které by vznikly na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, pokud by byly inzerovány dle zákonných předpisů, kterými vznikly.

Dílčím cílem je tedy sjednotit výměry bytů použitých do databáze tak, aby u všech bytů byla plocha stanovena stejným způsobem.

Postup přepočtu výměry mezi zákonem o vlastnictví bytů a občanským zákoníkem

Stanovení postupu při přepočítání výměry podlahové plochy dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů na podlahovou plochu dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vychází z hypotézy, že u konkrétních typů bytových jednotek se bude tato výměra lišit procentuálně přibližně stejně. Níže tedy jen naznačíme, jak by se mohlo postupovat při určení typu bytové jednotky, případně i dalších vlivů na hledaný „porovnávací“ koeficient.

Lze předpokládat, že největší vliv bude mít tloušťka stěn, které tvoří podstatnou část svislých nosných i nenosných konstrukcí v bytové jednotce. Tyto svislé konstrukce, resp. jejich tloušťka obvykle vycházela z typu výstavby, kdy nejstarší výstavba obsahovala svislé konstrukce nejtlustší, v novějších zděných domech a domech panelových se vnitřní svislé konstrukce již zhotovovaly subtilnější a nejmenší plochu zabírají svislé konstrukce zhotovené ze sádkokartonu, které se vyskytují jen v nejnovější „porevoluční“ výstavbě. Z tohoto předpokladu pak vyplývá, že by bylo možné na dostatečně velkém vzorku výše uvedených typů vypočítat podlahovou plochu dle obou výše zmíněných předpisů, tyto porovnat a stanovit koeficient přepočtu.

Metoda řešení

Vybráno bylo 9 bytů, u kterých byly k dispozici výkresy půdorysů. Z těchto podkladů pak byly stanoveny podlahové plochy dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Tři z vybraných bytů byly umístěny v bytovém domě z I. republiky, které mají široké vnitřní svislé konstrukce, tři byty byly vybrány z výstavby z období socialismu, přičemž jeden byl ze zděné výstavby a dva byty byly z panelové výstavby a tři byty byly se svislými konstrukcemi ze sádkartonu.

Pro názornost byly byty překresleny do schematických obrázků s výměrami dle obou právních předpisů a s vyznačením procentuálního nárůstu podlahové plochy – viz. příloha 6 této dizertační práce. Výsledky byly následně shromážděny do přehledné tabulky, která bude použita pro sjednocení výměr bytů naší databáze, při inzerování bytů

Tabulka 6: Přehled podlahových ploch bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Označení	Vnitřní svislé konstrukce	Dispozice	Podlahová plocha dle ZOVB (v m ²)	Podlahová plocha dle OZ (v m ²)	Nárůst podlahové plochy dle OZ ve srovnání s podlahovou plochou dle ZOVB v m ² a v %	
Byt č. 1	Typ A	2+1	59,3 m ²	66,6 m ²	7,3 m ²	12,4 %
Byt č. 2	Typ A	3+1	55,8 m ²	61,0 m ²	5,2 m ²	9,3 %
Byt č. 3	Typ A	3+1	88,1 m ²	97,3 m ²	9,2 m ²	10,4 %
Byt č. 4	Typ D	2+kk	42,3 m ²	44,9 m ²	2,6 m ²	6,1 %
Byt č. 5	Typ D	3+1	71,6 m ²	76,4 m ²	4,8 m ²	6,5 %
Byt č. 6	Typ B	3+1	62,5 m ²	68,9 m ²	6,4 m ²	10,2 %
Byt č. 7	Typ D	2+kk	47,8 m ²	50,2 m ²	2,4 m ²	5,0 %
Byt č. 8	Typ C	4+1	81,0 m ²	87,2 m ²	6,2 m ²	7,6 %
Byt č. 9	Typ C	3+1	55,1 m ²	60,4 m ²	5,3 m ²	9,6 %

Legenda k převažujícím svislým vnitřním konstrukcím:

Typ A – byt v historickém domě (I. republika) – vnitřní svislé konstrukce masivní zděné.

Typ B – byt ve zděném domě – vnitřní svislé konstrukce beton nebo cihla.

Typ C – byt v panelovém domě – vnitřní svislé konstrukce beton nebo cihla.

Typ D – byt ve zděném a panelovém domě – vnitřní svislé konstrukce sádkokarton.

Dílčí závěr k přepočtu podlahových ploch

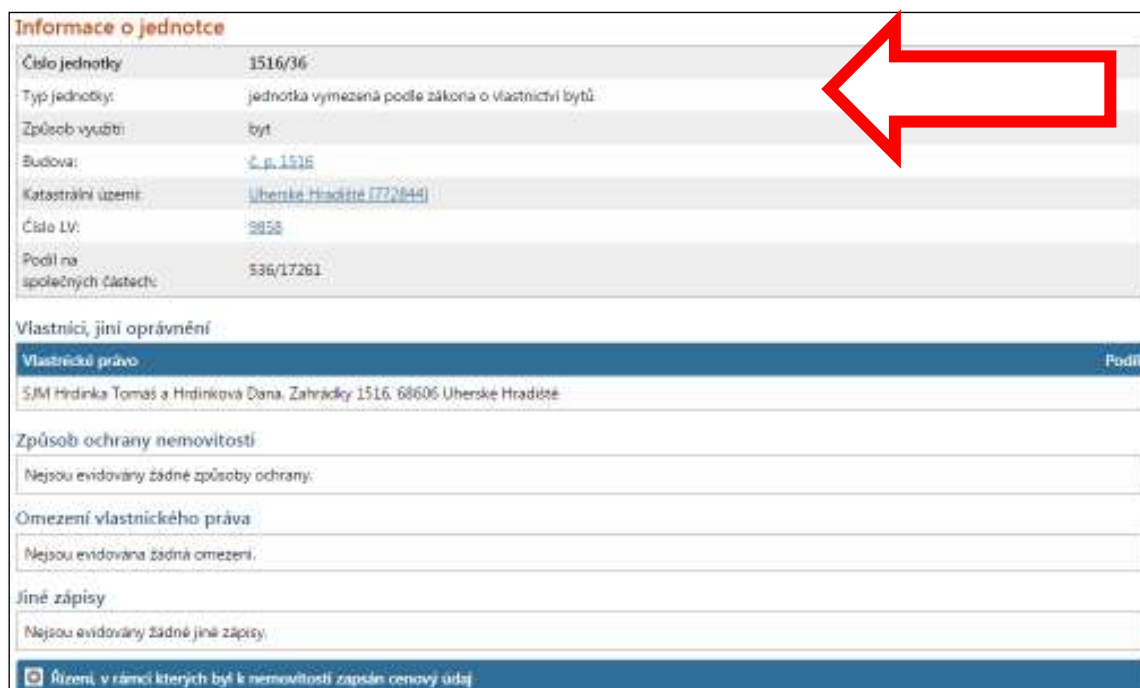
Z tohoto základního testu je možno dovodit, že rozdíl ve výměře podlahové plochy stanovené dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, je z hlediska použití do databáze nezanedbatelný a v průměru se pohybuje kolem 8,6 %, u bytů typu A kolem 11,4 %, u bytů typu B kolem 10,2 %, u bytů typu D kolem 8,6 % a u typu E kolem 5,9 %. Vzhledem k tomu, že maximální odchylka přesahuje 12 %, může přepočet znamenat rozdíl v ceně ve stovkách tisíc korun.

Je tedy nutné provést sjednocení výměr bytových jednotek před jejich zahrnutím do databáze.

K tomu pochopitelně potřebujeme vědět, dle jakého zákona bytová jednotka vznikla, což není z inzerce většinou zřejmé. Postupovat tedy musíme dle odstavce uvedeného níže.

Identifikace druhu bytové jednotky

Pokud známe číslo bytové jednotky a název katastrálního území, nebo alespoň číslo bytu a adresu bytového domu, pak jsme schopni prostřednictvím bezplatného dálkového přístupu do KN zjistit o jaký typ jednotky se jedná, viz obr. níže a tuto převzít či přepočítat z podlahové plochy bytové jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, na podlahovou plochu bytové jednotky vymezenou podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a získat tak porovnatelné údaje.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1516/36
Typ jednotky	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití	byt
Budova	č. p. 1516
Katastrální území	Uherské Hradiště [772844]
Číslo LV	9858
Podíl na společných částech	536/17261

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Hrdinka Tomáš a Hrdinková Dana, Zahradky 1516, 68606 Uherské Hradiště	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

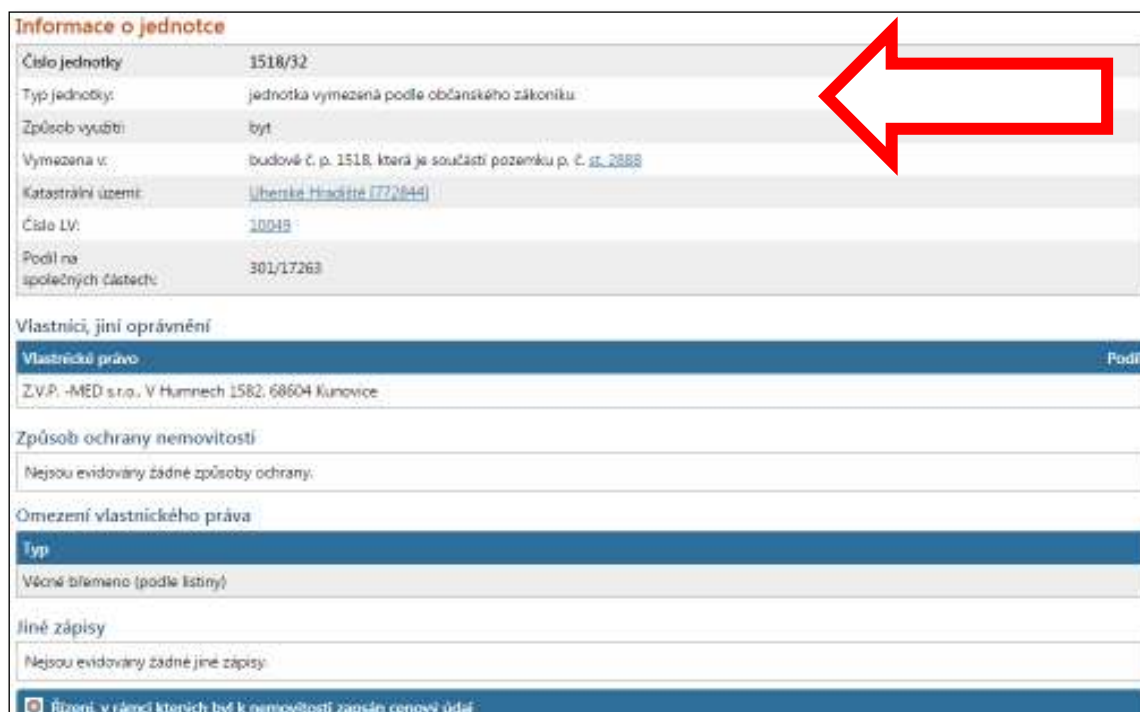
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Obrázek 58: Jednotka vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

Zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1518/32
Typ jednotky	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití	byt
Vymezena v	budově č. p. 1518, která je součástí pozemku p. č. st. 2888
Katastrální území	Uherské Hradiště [772844]
Číslo LV	10048
Podíl na společných částech	301/17263

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Z.V.P. - MED s.r.o., V Humnech 1582, 68604 Kunovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Obrázek 59: Jednotka vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

Pro přepočítání je nutné ještě vědět, že realitní kanceláře do podlahové plochy často počítají i plochu balkonu a nezasklené lodžie a často naopak nezahrnují plochu sklepa. Kdežto zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, i zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, naopak plochu sklepa zahrnuje, ale nepočítá s balkonem nebo lodžii (pokud není lodžie zasklená).

Výměru bytu dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, nebo zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, je možno dovodit z údaje v listu vlastnictví. Je jí nejčastěji číselný zlomek, který vyjadřuje podíl vlastníka jednotky na společných částech domu (ne však již vždy na pozemku¹⁹¹). Je potřeba ale mít k dispozici výpis listu vlastnictví celé budovy, kde jsou uvedeny všechny zlomky vyjadřující podíl na společných částech budovy a zkontrolovat si, zda není zlomek předmětné bytové jednotky krácen. Tedy zda má stejného číselného čitatele jako ostatní jednotky v domě.

8.1.4 Analýza pojmů a terminologie

Kritické myšlení je velmi úzce provázáno se slovy, v užším slova smyslu s pojmy. Pokud hovoříme o vědeckém bádání, pak je nezbytné si předem ujasnit nejenom odborné pojmy, ale i celou jejich systematiku, tedy terminologii daného oboru. Vzhledem k tomu, že jednotlivé odborné pojmy, ale i celá terminologie se v řešené problematice vyvíjely ve dvou liniích,¹⁹² které se ovlivňovaly jen částečně, vidíme jako nezbytné zmapovat obě tyto linie, vysvětlit obsah jednotlivých pojmů, historii a logiku jejich vzniku a definovat v jakém terminologickém rámci se bude pohybovat naše práce.

Přičemž porovnatelnost jednotlivých prvků databáze je mj. podmíněna tím, že všechny sledované vlastnosti jsou popsány takříkajíc jedním jazykem, tedy že je použita jednak jednotná terminologie, že jednotlivé termíny jsou po obsahové stránce totožné, odpovídají realitě a informace jsou úplné.

Jak již bylo konstatováno výše, tradičním zdrojem těchto databází jsou nejrozličnější inzertní média, zejména internetové realitní portály. Jenže tyto zdroje jsou zatíženy velkým množstvím chyb, nepřesností, neúplných nebo chybných informací a v neposlední řadě jsou psány „jazykem realitních kanceláří“, který se v mnohém ohledu liší od terminologie, kterou používá odborná veřejnost a příslušné právní předpisy a může tak snadno docházet k mylným interpretacím.

¹⁹¹ Neboť dle zákona 72/1994 Sb., ... se v případě uzavření smlouvy o výstavbě část pozemku převedla stavebníkovi dříve, než vybudoval a zapsal nové jednotky.

¹⁹² Odborné a laické.

Je pak nutným dilematem, který z těchto dvou „jazyků“ nadále používat v D-pracích nebo i jiných odborných pojednáních, když některé, byť nepřesné termíny realitních makléřů natolik „zdomácněly“, že prakticky není možné proti nim postavit odborné výrazy.

Jednou z podmínek vyřešení zadání dizertační práce je zabývat se touto problematikou a pokusit se tyto dva světy odborné veřejnosti a realitních portálů zmapovat a sjednotit do jednotné terminologie, která bude nadále v naší práci používána. Zároveň budou vysvětleny obecné termíny z oceňování nemovitých věcí, základní termíny z oceňovacích metod, především komparativních, používaných při oceňování nemovitých věcí a ze statistiky.

A) Byt a bytová jednotka

Prvními pojmy, kterými se budeme zabývat, je „byt“ a „bytová jednotka“.

Dle zákonných definic se rozumí:

- **bytem** dle § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů: „...*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*“. Je potřeba podotknout, že je na počátku tohoto ustanovení označení „pro účely tohoto zákona...“ nelze tedy dovozovat obecnou platnost této definice. Zároveň je ale potřeba konstatovat, že žádnou jinou definici, která by platila obecně v zákonných předpisech, nenalezneme a musíme si tedy vystačit s touto. Pro úplnost je potřeba dodat, že toto pojetí staví právní stav nad faktický. Tento formalistický pohled zastávají i mnozí renomovaní právní teoretici¹⁹³ a rovněž i nejvyšší soud¹⁹⁴, nikoli však oceňovací předpisy, které spíše zastávají zásadu oceňovat podle faktického stavu nikoli právního. Stejně tak se „zastává“ nájemce i zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, když upřednostňuje faktický stav pronajatých prostor, pokud jsou pronajaty jako byt,
- **bytovou jednotkou** se dle § 2 písm. h) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, **byt** (nebo rozestavěný byt), který je vymezený dle zákona o vlastnictví bytů. Bytová jednotka nevyhovovala definici nemovitosti tak, jak ji stanovoval § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v § 3 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy

¹⁹³ Např. JEHLIČKA, Oldřich; ŠVESTKA, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 8. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003. 1219 s. ISBN 80-7179-797-9. s. 357 a s. 894.

¹⁹⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.10.1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97.

k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, se na bytovou jednotku mají použít ustanovení právních předpisů o nemovitostech. Tedy „bytová jednotka“ nebyla nemovitostí „jen“ se s ní tak zacházelo, a to včetně zápisu do katastru nemovitostí,

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto definici fakticky nezměnil, jen doplňuje, že (bytová) jednotka je nemovitou věcí¹⁹⁵, tím se dle našeho názoru odstranily pochybnosti o její podstatě.

Zjednodušeně a z hlediska potřeb tohoto článku se tedy dá říci, že byt je technicky a prostorově určená část bytového domu, která nemůže být samostatně předmětem převodu vlastnictví, předmětem zástavy a jiných věcných práv. Kdežto bytová jednotka je byt, který je zapsán v katastru nemovitostí a může být předmětem převodu a jiných věcných práv.

Vymezením bytové jednotky na základě zákona o vlastnictví bytů se rozumí **prohlášení vlastníka** nebo **smlouva o výstavbě**.

Inzerenti s pojmy byt a bytová jednotka zacházejí poměrně volně, nicméně z kontextu je obvykle jasné, zda se jedná o byt nebo o byt, který je zároveň i bytovou jednotkou. Důležitější je ale správně se orientovat v „přívlastcích“, které jsou bytům, respektive bytovým jednotkám, přiřazovány a rovněž dnes již ustáleným zkratkám používaným v této souvislosti jako jsou OV, DB, OB a NB.

B) Byty v „osobním vlastnictví“ – OV

O bytovou jednotku zapsanou v katastru nemovitostí se s jistotou jedná, pokud se vyskytuje pod označením „OV“, což je zkratka výrazu osobní vlastnictví. Nutno říci, že pojem osobní vlastnictví je dnes již anachronismem, když tzv. „velkou novelou“¹⁹⁶ tehdy platného zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, se tento zásadním způsobem novelizoval a mj. byly zrušeny různé druhy vlastnictví, a tedy i vlastnictví osobní.

Vzpomeňme, že vlastnictví se v té době dělilo na vlastnictví **socialistické**, pod které spadalo vlastnictví státní a družstevní, dalším typem vlastnictví bylo vlastnictví **individuální**, které se dále dělilo na osobní a soukromé. Každé z těchto vlastnictví mělo poněkud jiný obsah, bylo jinak preferováno a jinak chráněno. Např. převody z individuálního vlastnictví opět do individuálního musely být schváleny státní mocí¹⁹⁷. Toto schvalování se sice formálně nazývalo registrací, ale de facto šlo o schvalovací proces, pro který si musel převádějící obstarat množství podkladů. Bez tohoto schválení byla převodní smlouva absolutně neplatná. Netřeba připomínat, že byl tento institut tehdejšími komunistickým režimem hojně využíván.

¹⁹⁵ § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁶ Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, účinný od 1. ledna 1992.

¹⁹⁷ K účinnosti smlouvy o převodu vlastnictví bylo potřeba tzv. registrace státním notářstvím.

Individuální vlastník některé druhy nemovitostí převádět vůbec nemohl, pokud adresátem převodu nebyla státní moc. Je tedy zřejmé, že u různých druhů vlastnictví byla vlastnická triáda¹⁹⁸ omezena a byla prolomena i stěžejní zásada soukromého práva – autonomie vůle.

Je ale možno uzavřít, že zkratku „OV“ i když se ustálila z evidentní neznalosti, je možno chápat jako jakousi legislativní zkratku pro **byt, který je v katastru nemovitostí zapsán jako bytová jednotka a je nabízen převod vlastnictví k němu** (což jak uvidíme níže, není u ostatních zkratek pravidlem).

C) Družstevní byty – DB

V případě označení „DB“ není zcela jisté, zda se jedná o byt nebo bytovou jednotku. V každém případě je ale nesporné, že se nejedná o „převod družstevního bytu“, jak je také často inzerováno, což pochopitelně působí matoucím dojmem. Jedná se o převod vlastnictví k družstevnímu bytu, tedy bytu z vlastnictví družstva do vlastnictví třetí osoby. Ve skutečnosti je pod tímto označením nabízen pouze převod družstevního podílu (obdobu převodu podílu ve společnosti s ručením omezeným), s jehož vlastnictvím je spojeno právo užívat inzerovaný družstevní byt. Byt ale i po převodu podílu pochopitelně nadále patří družstvu. Z tohoto hlediska je prakticky nedůležité, zda byl bytový dům, ve kterém se byt nachází, rozdělen na bytové jednotky či nikoliv. Důležité je si uvědomit, že se zde de facto neoceňuje nemovitost, ale jen nájemní právo k ní, které je odvozeno od vlastnictví družstevního podílu, respektive od členství v bytovém družstvu. Snad ještě stojí za zmínku, že až do účinnosti zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), nebylo možno vůbec nájemní smlouvu převádět. Právní řád vůbec převod nájemní smlouvy neznal a s převodem družstevního podílu¹⁹⁹ se převádělo pouze právo na uzavření nájemní smlouvy.

Nájemní právo člena družstva k bytu družstva je sice silnější²⁰⁰ než nájemní právo „běžného“ nájemce, neboť člen družstva má současně i právo mj. o pronajatém bytu do jisté míry spolurozhodovat. Jenže právo účastnit se na rozhodování družstva je ve většině případů naprosto zanedbatelné.²⁰¹

To vše ale nic nemění na podstatné skutečnosti, že nabyvateli vlastnické právo samotným „převodem DB“ nevznikne.

Připomeňme si, že družstevní byt často není ani vyčleněn jako bytová jednotka. K tomu mj. i Josef Fiala: „Byty v domech, které nebyly vymezeny dle

¹⁹⁸ Oprávnění vlastníka věc držet (ius possidenti), užívat a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi) a nakládat s ní, např. ji darovat, prodat nebo zničit (ius disponendi).

¹⁹⁹ Podle tehdejší terminologie – převodu členství.

²⁰⁰ Je více chráněno, jinými slovy – je těžší ho pozbýt než u „běžného“ nájmu bytu.

²⁰¹ Bytová družstva mají často i desítky tisíc členů a členské schůze tak nejsou z praktických důvodů vůbec svolávány a jsou nadřazeny shromážděním delegátů, a tak ve většině případů nemá člen družstva ponětí o čem družstvo rozhodlo.

zákona o vlastníctví bytů, rozhodně nejsou samostatnými věcmi“ – v právním slova smyslu a nejsou tedy způsobilými k převodu.²⁰²

D) Obecní byty – OB

V případě označení „OB“ se ve většině případů jedná o pololegální či zcela nelegální „obchodování“²⁰³ s nájmy bytů ve vlastnictví města. V dnes již neúčinném zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, existoval poněkud kuriózní právní institut „výměna bytu“²⁰⁴. Obsahem byla dohoda dvou nájemců, kteří si „vyměnili“ nájemní smlouvy tzn., že navzájem vstoupili do práv a povinností nájemní smlouvy protistrany. Formálně byl vyžadován souhlas vlastníka domu, resp. bytové jednotky, ten ale nesměl být odmítnut bez vážného důvodu. Z judikatury pak vážným důvodem k odmítnutí byl prakticky jen úmyslný trestný čin.

Tento institut začal být hojně zneužíván zájemci o nájemní bydlení v obecním bytě, kteří neměli uzavřenu žádnou nájemní smlouvu, kterou by mohli nabídnout do výměny. Neetické jednání pak spočívalo v tom, že takový zájemce si opatřil nájemní smlouvu k bytu, který případně ani neexistoval²⁰⁵ a příslušný úředník, který za obec výměnu bytu schvaloval, nebyl schopen pravost této nájemní smlouvy ověřit a výměnu schválil. V důsledku toho se zájemce stal nájemcem obecního bytu a místo svého bytu poskytl původnímu nájemci jen tzv. odstupné. V době, kdy byl tento podvod nejvíce masový, se ceny takového odstupného limitně blížily ceně za „převod DB“²⁰⁶.

Nový občanský zákoník institut výměny bytů sice zrušil (ale nezakázal)²⁰⁷, zároveň rozšířil smluvní volnost kontrahentů a rovněž zavedl nový institut postoupení práv a závazků z nájemní smlouvy²⁰⁸. Tedy „trh“²⁰⁹ s nájemními smlouvami může za určitých okolností nadále pokračovat, i když v omezené míře. Stále se ale dle našeho názoru alespoň z části pohybuje za hranicí legality.

Závěrem je možno uzavřít, že v případě označení „typu vlastníctví“ OB, se rozhodně nejedná o žádné vlastníctví, ale o nájemní smlouvu a je tedy naprosto libovolné, zda je nájemní smlouva uzavřena k bytu, který je zároveň i bytovou jednotkou.

²⁰² FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastníctví bytů – komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, 504 s. ISBN 80-7179-337-X. s 8.

²⁰³ Obchodování pouze v uvozovkách, neboť se de jure nejedná o směnu dvou hodnot, když nájemní smlouva není zbožím viz. judikatura.

²⁰⁴ §715 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (Se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu.) a násl.

²⁰⁵ Odtud pojem „fiktivní výměna bytu“.

²⁰⁶ Až 60 % ceny DB.

²⁰⁷ Podle právní zásady: „co není zakázáno, je dovoleno“, je výměna bytů de jure nadále možná.

²⁰⁸ § 1895 až § 1900 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

²⁰⁹ Slovíčko trh je potřeba uvádět v uvozovkách, neboť se nejedná o směnu v ekonomickém slova smyslu, existuje rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27.2.2001, sp. zn. 29 Cdo 491/2000, že odstupné (ve výše uvedeném smyslu) je bezdůvodným obohacením, tedy plněním, které nemělo žádné protiplnění.

E) Nájemní byt – NB

Praxe z předchozího odstavce inspirovala i vlastníky bytových domů, když pochopili, co mj. láká zájemce na obecním bydlení. Jedním z ceněných benefitů je totiž „nevypověditelnost“ nájemního vztahu. Slovíčko nevypověditelnost je potřeba chápat spíše z praktického hlediska a pro vlastníky bytových domů zdrcující judikatury, kdy jsou prakticky jednotlivé výpovědní důvody bez bytové náhrady eliminovány dle soudů silnějším pravidlem ochrany slabší strany a dobrých mravů. Většina neplatičů je totiž invalidní nebo mají malé děti a soud pak obvykle judikuje na základě „odstranění tvrdosti zákona“, že uplatněním práva na výpověď bez náhrady by došlo k porušení dobrých mravů. Pokud má pak neplatič k dispozici toto rozhodnutí, pak obvykle přestane platit úplně. Vede to k tristnímu stavu, kdy majitelé bytů, nejen že de facto přicházejí o vlastnictví²¹⁰, ale ještě jsou nuceni tyto byty dotovat, neboť obvykle není možné přerušit dodávky vody, TUV a tepla.

Této hrozbě se v praxi²¹¹ předchází tím, že jsou uzavírány nájemní smlouvy na dobu určitou a ty jsou následně prolongovány podle toho jak se nájemce v předchozím období „osvědčil“. Širokým zavedením této praxe se tedy nájemní smlouva na dobu neurčitou stala žádanou „komoditou“, za kterou jsou zájemci ochotni zaplatit i stovky tisíc.

Tedy pod označením „jiné vlastnictví“²¹² nebo „NB“ ze zkratky nájemní byt, je potřeba chápat nabídku vlastníka domu k uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou. V tomto případě snad už ani nemá cenu zkoumat, zda se jedná o byt zapsaný v KN jako bytová jednotka.

8.2 Metoda řešení

8.2.1 Databáze z realitní inzerce

Nejprve bude od konce roku 2013 tvořena databáze nabídkových cen bytových jednotek realitních kanceláří a dalších informací k bytovým jednotkám (tyto informace jsou k dispozici na webových stránkách). Tyto budou dlouhodobě sledovány a bude upravována a zpřesňována jejich cena. Tímto způsobem budou inzeráty tříděny dle jednotlivých katastrálních území. Inzeráty, nabízející totožnou nemovitou věc, budou smazány a ponechány v jednom provedení. Takto získané informace budou zpracovány v tabulkovém procesoru Microsoft Excel od společnosti Microsoft.

8.2.2 Doplnění databáze o cenové údaje

Před rokem 2014 bylo téměř nemožné získat realizované ceny nemovitostí a využívalo se především nabídkových cen realitních kanceláří, u kterých bylo velmi těžké odhadnout jejich vývoj, pokud nebyly dlouhodobě sledovány. S účinností

²¹⁰ Pokud z vlastnické triády vyjmeme právo užívat, resp. užívat plody je toto vlastnictví bezcenné a zůstávají jen povinnosti.

²¹¹ A to i v praxi obecního bydlení při uzavírání nových nájemních smluv.

²¹² Např. na URL adrese sreality.cz.

zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, došlo k průlomu, kdy je možné, avšak za poplatek, realizované ceny získat. Ani samotná tvorba této databáze není zcela bezpracná. I zde může docházet ke zkreslení, když např. jde o prodej mezi příbuznými atd. Toto je však možné téměř eliminovat, pokud dojde k srovnání dvou inzercí. Dosáhneme tak náhledu na změny v cenách. Zdaleka neplatí to, že je vhodné využít koeficientu redukce nápravy ceny směrem dolů, neboť realizovaná cena je mnohdy shodná s cenou nabízenou, často je u lukrativních nemovitých věcí dosaženo ceny vyšší, než za jakou byla původně nemovitá věc nabízena.

Postup při získávání cenových údajů

Na stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního²¹³ v aplikaci *Nahlížení do katastru nemovitostí* dáme vyhledat Informace z *katastrálního území* pro obec Uherské Hradiště a zvolíme katastrální území Jarošov u Uherského Hradiště a dále vybereme *Cenové údaje*. Následně stáhneme soubor obsahující *Seznam řízení s cenovými údaji* pro rok 2014. Uvedené seznamy řízení obsahují tyto informace:

- číslo řízení,
- datum podání (datum včetně času),
- datum zplatnění (datum včetně času),
- listina (např. kupní smlouva, usnesení soudního exekutora o udělení příklepu),
- typ nemovitosti (PAR – parcela, JED – jednotka, BUD – budova),
- nemovitost,
- k.ú.,
- ID řízení,
- ID listiny,
- ID nemovitosti.

Zde budou vybrána pouze ta řízení, kde byl převáděn typ nemovitých věcí označovaných zkratkou JED (jednotka). Seznam řízení bude stejnými postupy stažen a zpracován i pro rok 2015 a 2016. Všechny informace byly sloučeny v tabulkovém procesoru Microsoft Excel od společnosti Microsoft.

Stejný postup bude aplikován i na další katastrální území města Uherské Hradiště, v nichž se nacházejí bytové domy s vymezenými jednotkami (k.ú. Mařatice, k.ú. Uherské Hradiště a k.ú. Sady).

²¹³ *Informační systém katastru nemovitostí České republiky*. ČÚZK. [online]. 2015 [cit. 01.06.2017]. Dostupné z: www.cuzk.cz.

8.2.3 Doplnění realizovaných cen do databáze získané z realitní inzerce

Do databáze nabízených nemovitých věcí, jak bude vytvořena z realitní inzerce, budou přidány informace z Údajů o dosažených cenách nemovitostí dle řízení. Budou identifikovány jednotky a kontrolováno, zda nedošlo k výrazné změně ceny (tyto inzeráty by pak byly smazány), přidány informace jako je číslo popisné bytového domu, číslo bytové jednotky, katastrální území, aj. Touto cestou budou do databáze dosazeny skutečně realizované ceny a ověřené informace.

Následně bude tato tabulka doplněna o údaje z dalších informačních zdrojů, z aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí, z registru územní identifikace adres a nemovitostí, z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z dokumentace uložené v archivu stavebního úřadu a již vytvořené vlastní databáze bytových domů na území města.

Takto rozšířená databáze již bude poskytovat informace o typu konstrukce, datu kolaudace, typu výstavby, lokalitě, výměře, ceně, za kterou byla prodána a způsobu stanovení podlahové plochy (zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů či zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů). Na základě toho musí dojít k sjednocení podlahových ploch, a to buď ze zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, na zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, nebo naopak. Způsob bude stanoven tak, aby se přepočítával co nejmenší počet objektů v databázi.

8.2.4 Eliminace faktoru času

Trh se v čase mění, bude proto třeba přistoupit k přepočtu cen ke stejnému datu. Nejdříve bude zjištěn vývoj cen na trhu s bytovými jednotkami a podle toho budou ceny přepočteny ke stejnému datu.

8.2.5 Výpočet jednotkové ceny bytu

Po přepočtu ke stejnému datu bude spočítána jednotková cena bytu. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o ceny realizované, nebudou dále upravovány.

8.3 Řešení

Databáze byla zpracovávána metodou, která byla popsána v podkapitole 8.2. Nejprve byla od konce roku 2013 tvořena databáze nabídkových cen bytových jednotek realitních kanceláří (tyto informace jsou dostupné na webových stránkách realitních portálů). Údaje byly postupně zpracovávány dle katastrálních území, ve kterých se bytové jednotky nacházejí, s využitím tabulkového procesoru Microsoft Excel od společnosti Microsoft, verze 2016. Toto sledování a zpřesňování databáze a nabídkových cen bylo ukončeno v prosinci roku 2016.

V únoru roku 2017 jsme na stránkách ČÚZK v aplikaci *Nahlížení do katastru nemovitostí* vyhledali Informace z katastrálního území Uherské Hradiště, a to konkrétně *Cenové údaje*. Tyto cenové údaje jsme si stáhli pro jednotlivé roky v období 2014 až 2016. Vybrány byly pouze ty řízení, kde byl typ nemovitosti JED (jednotka). Po zpracování seznamů ze všech katastrálních území města jsme získali sestavu 581 řízení, z toho:

- 202 řízení v roce 2014,
- 168 řízení v roce 2015,
- 211 řízení v roce 2016.

K těmto řízením byl vytvořen seznam, který byl předložen zaměstnancům Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherské Hradiště, aby podle něj mohli zhotovit *Údaje o dosažených cenách nemovitostí dle řízení*.

Tabulka 7: Část seznamu řízení pro vyhotovení cenových údajů.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Pořadové číslo	Číslo řízení	Rok řízení	Celé číslo řízení
1	1	2014	V-1/2014-711
2	16	2014	V-16/2014-711
3	17	2014	V-17/2014-711
4	150	2014	V-150/2014-711
5	301	2014	V-301/2014-711

Ukázka výstupu „*Údaje o dosažených cenách nemovitostí dle řízení*“ je uvedena v příloze 7 této dizertační práce.

Získané informace z katastrálního úřadu byly doplněny do databáze vytvořené z realitní inzerce, bylo zkontrolováno, zda se výrazně neměnila cena nabízených bytových jednotek.

Při zapracování cenových údajů do databáze nabídkových cen sestavení z nabídek na realitních portálech, jsme zjistili, že ne všechny prodeje bytových jednotek se podařilo na internetu zaznamenat, proto musely být tyto informace doplněny jak z archivu realitních kanceláří, tak přímo od kupujících daných bytových jednotek, kteří byli osloveni osobně při místním šetření a dále na sociálních sítích. Některé jednotky musely být vyřazeny buď proto, že nebylo možno ověřit podmínky převodů bytových jednotek, nebo proto, že se realizovaná cena lišila o několik desítek procent.

Tímto postupem databáze získala na kvalitě, neboť je o každém prvku prokazatelně známo, že ke kontraktu opravdu došlo, za jakou cenu a kdy přesně, což databáze získané pouze z inzertního portálu nemohou poskytnout, když není ani jisté, že se bytová jednotka vůbec prodala, za jakou cenu a kdy.

Takto rozšířená databáze již poskytuje informace o typu konstrukce, datu kolaudace, typu výstavby, lokalitě, výměře, ceně, za kterou byla bytová jednotka prodána a způsobu stanovení podlahové plochy (zda podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů či podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů). Na základě toho muselo dojít k přepočtu plochy stanovené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, na plochu stanovenou dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, neboť téměř 90 % všech jednotek bylo zapsáno podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

Považujeme za nezbytné připomenout, že ceny na trhu s nemovitými věcmi se v čase mění, proto abychom se vyrovnali s faktorem času, vyhledali jsme na webových stránkách ČSÚ graf, který zachycuje index realizovaných cen starších bytů, vztažený k roku 2010.



Obrázek 60: Index realizovaných cen starších bytů.

Zdroj: ČSÚ.²¹⁴

²¹⁴ Index realizovaných cen starších bytů (průměr 2010 = 100). Český statistický úřad. [online]. 2017 [cit. 01.06.2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/46013604/01400717Q1SG.pdf/0083db2d-e72e-4263-8fd6-1230968d4e99?version=1.0>.

Vzhledem k tomu, že je z grafu zřejmé, že došlo k nárůstu cen, byly vytvořeny tabulky, podle kterých byly ceny bytových jednotek přepočítávány.

Tabulka 8: Index realizovaných cen starých bytů a přepočet indexu k 4. čtvrtletí roku 2016.

Zdroj: Vlastní tvorba (část dat z ČSÚ).

		Index realizovaných cen starých bytů	Hodnota (v %) vztažená ke 4. čtvrtletí roku 2016
2014	1. čtvrtletí	86,7	75,2 %
	2. čtvrtletí	88,4	76,9 %
	3. čtvrtletí	89,6	78,1 %
	4. čtvrtletí	90,2	78,7 %
2015	1. čtvrtletí	90,2	78,7 %
	2. čtvrtletí	92,3	80,8 %
	3. čtvrtletí	95,0	83,5 %
	4. čtvrtletí	97,0	85,5 %
2016	1. čtvrtletí	99,2	87,7 %
	2. čtvrtletí	102,7	91,2 %
	3. čtvrtletí	107,5	96,0 %
	4. čtvrtletí	111,5	100,0 %

Tabulka 9: Index realizovaných cen nových bytů a přepočet indexu k 4. čtvrtletí roku 2016.

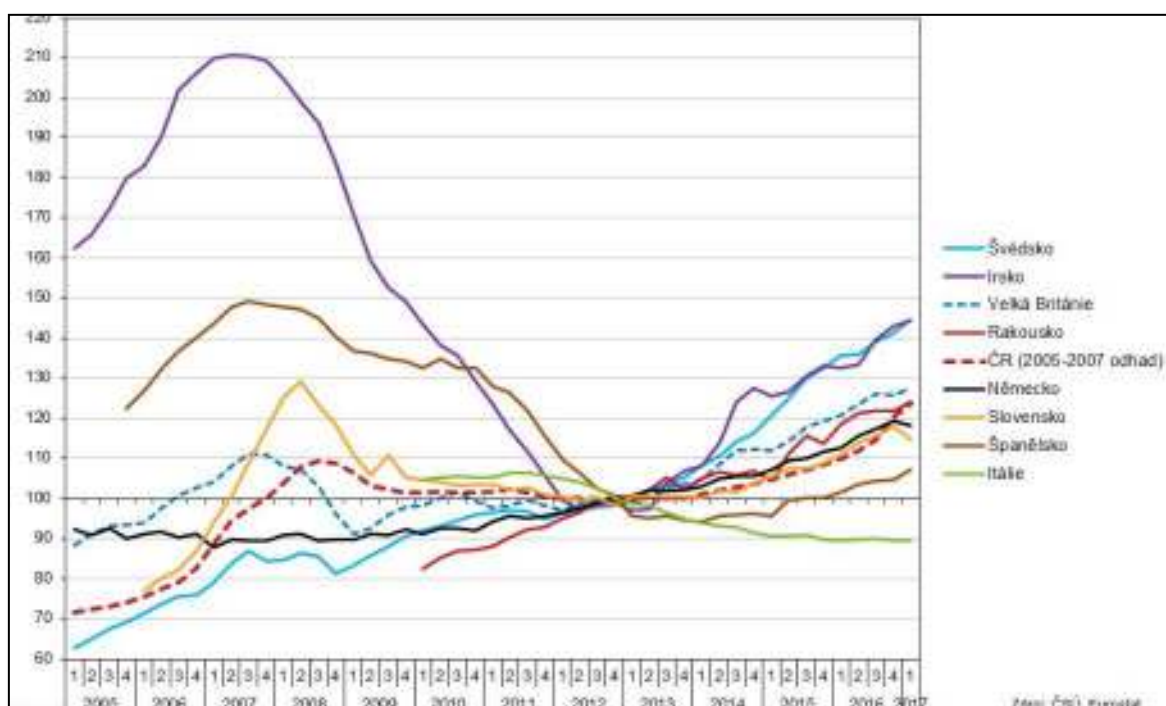
Zdroj: Vlastní tvorba (část dat z ČSÚ).

		Index realizovaných cen nových bytů	Hodnota (v %) vztažená ke 4. čtvrtletí 2016
2014	1. čtvrtletí	97,9	85,0 %
	2. čtvrtletí	97,3	84,4 %
	3. čtvrtletí	97,6	84,7 %
	4. čtvrtletí	98,2	85,3 %
2015	1. čtvrtletí	99,9	87,0 %
	2. čtvrtletí	102,7	89,8 %
	3. čtvrtletí	103,1	90,2 %
	4. čtvrtletí	103,3	90,4 %
2016	1. čtvrtletí	103,6	90,7 %
	2. čtvrtletí	106,6	93,7 %
	3. čtvrtletí	107,0	94,1 %
	4. čtvrtletí	112,9	100,0 %

V tabulce 8 jsou uvedeny procentuální hodnoty vztažené k roku 2010 pro staré bytové jednotky a následně přepočítané ke 4. čtvrtletí roku 2016, ke kterému bylo ukončeno sledování inzerce. Stejný postup byl proveden i pro realizované ceny nových.

Tento přepočet byl umožněno také díky tomu, že v seznamu řízení k cenovým údajům, který byl stažen z aplikace *Nahlížení do katastru nemovitostí*, je uveden přesný údaj o datu, ke kterému je převod proveden.

Jen pro ilustraci je vložen následující obrázek, že vývoj cen v České republice není nikterak extrémní ve srovnání s vývojem cen v jiných státech Evropy. Jsou státy, kde ceny rostly mnohonásobně více a naopak státy, kde ceny dokonce dlouhodobě klesají.



Obrázek 61: House Price Index (HPI) vybraných zemí Evropské unie (2012 – 2013 = 100).

Zdroj: ČSÚ, Eurostat.²¹⁵

Pro tuto práci byla, za použití výše uvedených metod zpřesnění, sestavena databáze o 582 zobchodovaných bytových jednotkách z let 2014 až 2016. Vzhledem k velikosti lokality, s níž pracujeme, hodnotíme databázi jako dostatečnou. Díky evidenci cenových údajů na katastru nemovitostí víme, že jde

²¹⁵ Index *realizovaných cen starších bytů* (průměr 2010 = 100). Český statistický úřad. [online]. 2017 [cit. 01.06.2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/46013604/01400717Q1SG.pdf/0083db2d-e72e-4263-8fd6-1230968d4e99?version=1>.

o kompletní databázi všech prodaných bytových jednotek²¹⁶ za uvedené časové období, což přináší reálný pohled na danou problematiku. Databáze by se mohla rozšířit jen díky rozšíření časových údajů, které zpracováváme, ale vzhledem k tomu, že v roce 2013 v České republice teprve dochází k doznívání světové ekonomické krize, obávali jsme se zkreslení údajů na trhu s nemovitými věcmi.

Kompletně zpracovaná databáze nemůže být součástí naší práce, neboť po dohodě s pracovníky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního byla podepsána tzv. doložka o možném využití pouze pro vědecké účely bez možnosti zveřejnění konkrétních údajů k převáděným bytovým jednotkám.

Z výše uvedených důvodu nejsou v následující tabulce uvedeny poslední dva sloupce sestavené databáze, tedy realizovaná cena (v Kč) a jednotková cena (v Kč/m²) a je publikována pouze její část, jak byla schválena a povolena. Celá zpracovaná databáze je uložena v archivu autorky.

²¹⁶ S výjimkou nutných korekcí, jak je popsáno výše (např. prodeje mezi příbuznými či za obdobných okolností).

Tabulka 10: Vzor vytvořené databáze bytových jednotek v lokalitě Uherské Hradiště v letech 2014 až 2016.**Zdroj:** Vlastní tvorba.

BJ	ČP	Číslo jednotky	Katastrální území	Ulice	Rok kolaudace	Stáří (T1, T2, T3)	Typ svislých nosných konstrukcí	Typ výstavby	Výměra (m ²)	Kategorie malý (S), střední (M), velký (L)	ZOVB/OZ	Podlahová plocha u OZ po přepočtu na ZOVB	Datum pořízení
1	407	9	Jarošov u UH.	Markov	1980	T2	Panelová	D	74,9	L	ZOVB	74,9	18.03.15
2	407	12	Jarošov u UH.	Markov	1980	T2	Panelová	D	54,1	M	ZOVB	54,1	30.01.14
155	1724	24	Mařatice	Pastýrna	2012	T3	Zděná	E	117,2	L	OZ	107,9	18.04.16
156	1755	109	Mařatice	Sadová	2011	T3	Zděná	E	107,8	L	ZOVB	107,8	26.02.15
167	430	4	Sady	Trnková	2006	T3	Zděná	E	91,7	L	ZOVB	91,7	06.08.14
168	433	13	Sady	Jabloňová	2008	T3	Zděná	E	59,7	M	ZOVB	59,7	23.06.16
190	141	10	Uh. Hradiště	Františkánská	1978	T2	Panelová	D	59,2	M	ZOVB	59,2	12.10.15
191	143	2	Uh. Hradiště	Krátká	1963	T2	Zděná	B	43,1	M	ZOVB	43,1	24.04.15
434	1202	21	Uh. Hradiště	Stará Tenice	1987	T2	Panelová	D	62,0	M	ZOVB	62,0	15.01.14
435	1290	10	Uh. Hradiště	Zelené Náměstí	2010	T3	Zděná	E	81,1	L	ZOVB	81,1	01.07.16
506	1518	12	Uh. Hradiště	Zahrádky	2016	T3	Zděná	E	30,1	S	OZ	27,7	01.09.16
535	1522	1	Uh. Hradiště	Štěpnická	2014	T3	Zděná	E	60,6	M	OZ	55,8	22.12.14

Legenda k tabulce 10:

- Stáří T1 až T3 jsou intervaly, ve kterých se stavěly domy, přičemž T1 odpovídá domům postaveným do roku 1949, T2 – mezi lety 1950 až 1999 a T3 – domům stavěným po roce 2000.
- Kategorie malý (S), střední (M) a velký (L) rozděluje byty podle jejich podlahové plochy tak, že byty do 40 m² jsou považovány za malé (S), oproti tomu byty nad 70 m² za velké (L), zbylé byty odpovídají kategorii střední (M).

V návaznosti na podkapitolu 7.3, kde byly vymezeny oblasti se srovnatelnými vlastnostmi objektů a vlastnostmi okolí, byly i bytové jednotky při závěrečné fázi úprav databáze bytových jednotek začleněny do těchto oblastí. Vzhledem k tomu, že se v některých oblastech s bytovými jednotkami ve sledovaném období neobchodovalo, byly tyto oblasti eliminovány a dále budeme uvažovat do analýzy jen s takto omezeným počtem oblastí.



Obrázek 62: Vyčlenění oblastí pro analýzu faktoru vývoje výstavby do roku 1949.

Zdroj: Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).

Označení v mapě:

- 1 – Třída Maršála Malinovského (ulice: Třída Maršála Malinovského, Rostislavova, Šafaříkova, Boženy Němcové),
- 2 – Sokolovská (ulice: Sokolovská, Štefánikova, Dukelských hrdinů).

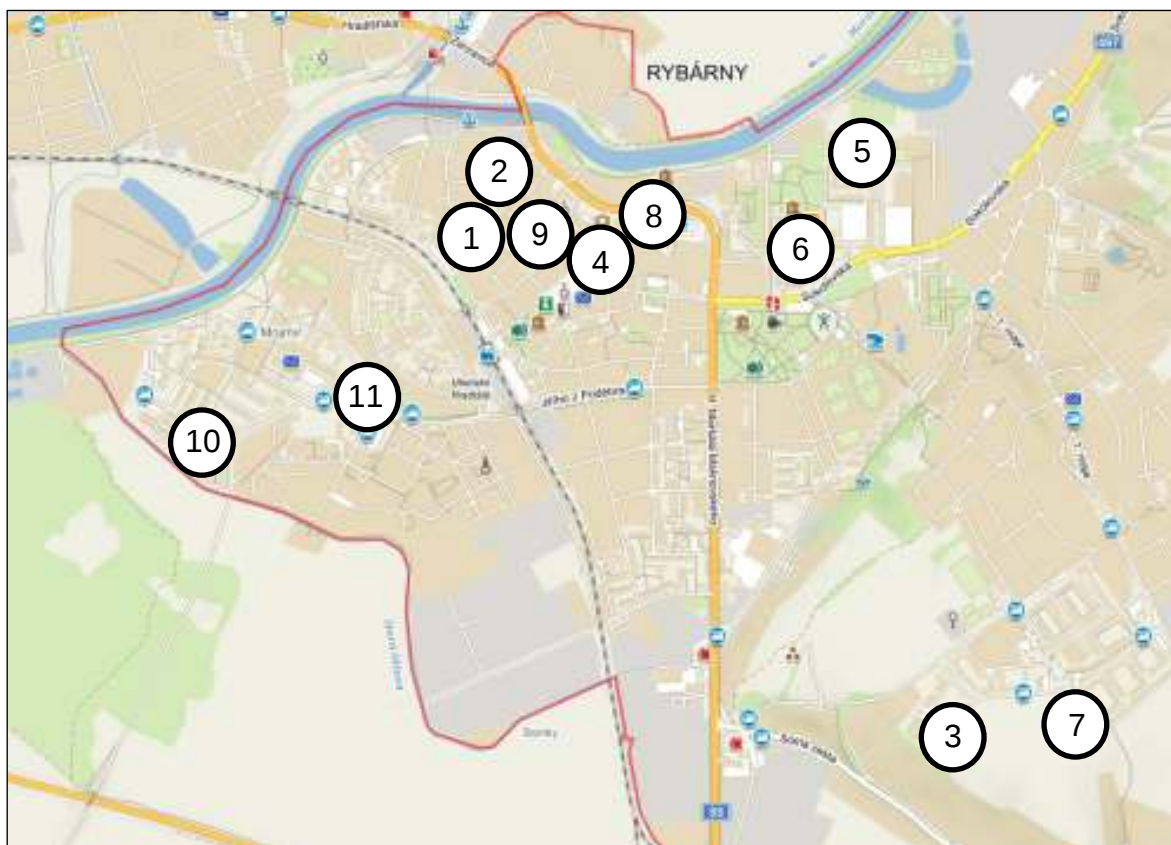


Obrázek 63: Vyčlenění oblastí pro analýzu faktoru vývoje výstavby od roku 1950 do roku 1999.

Zdroj: Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).

Označení v mapě:

- 1 – Mojmír I,
- 2 – V Tůních,
- 3 – Malinovského,
- 4 – Pod Svahy (Pod Svahy I, Pod Svahy II, Na Rybníku),
- 5 – Stará Tenice,
- 6 – Mojmír II (Štěpnice),
- 7 – Východ,
- 8 – Jarošov.



Obrázek 64: Vyčlenění oblastí pro analýzu faktoru vývoje výstavby od roku 2000 do roku 2017.

Zdroj: Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).

Označení v mapě:

- 1 – Dlouhá I,
- 2 – Dlouhá II,
- 3 – Sadská Výšina,
- 4 – Františkánská,
- 5 – Kasárna,
- 6 – Zelené náměstí,
- 7 – Sluneční terasy I, II, III,
- 8 – Hradební,
- 9 – Zelný trh,
- 10 – Štěpnická,
- 11 – Zahrádky.

Počty zobchodovaných bytových jednotek v jednotlivých vyčleněných oblastech, jak budou vstupovat do analýzy dat, jsou uvedeny v následující tabulce (číslování v tabulce koresponduje s číslováním v obrázcích).

Tabulka 11: Počet prodaných bytových jednotek v jednotlivých vymezených oblastech města.

Zdroj: *Vlastní tvorba.*

Číslo oblasti	Období výstavby				
	Do roku 1949	Od roku 1950 do roku 1999			Od roku 2000
		S	M	L	
1	12	2	33	12	4
2	7	0	10	10	5
3	-	18	46	12	28
4	-	2	7	12	2
5	-	0	8	3	68
6	-	27	50	9	3
7	-	2	18	39	6
8	-	6	6	8	6
9	-	-	-	-	10
10	-	-	-	-	19
11	-	-	-	-	70

8.4 Analýza výsledků

Z výše uvedeného vyplývá, že nejdůležitějším úkonem při tvorbě databází bytových jednotek, resp. při výběru jednotlivých prvků takové databáze, je mj. potřeba pečlivě zkoumat terminologii, kterou používají jednotliví inzerenti, terminologii realitních portálů, která je inzerentům vnucena prostřednictvím zadávacích formulářů. Zejména je potřeba „dešifrovat“, zda se nabízí k převodu vlastnictví k nemovité věci, nebo podíl v družstvu spojený s nájmem bytu, nebo jen „přenechání nájemní smlouvy“ za úplatu. Z kontextu inzerátu je obvykle možno dovodit, co je objektem převodu, případně je možno tuto informaci doplnit dotazem na inzerenta.

Poněkud komplikovanější je to s výměrami podlahových ploch, kdy z inzerátu není často zřejmé, podle jakého právního předpisu byly výměry určeny. Nicméně právě tato okolnost může být, a ve většině případů i je, velmi důležitá. Pokud by databáze, kterou hodlá např. znalec použít pro některou z porovnávacích metod, obsahovala chyby v podlahových plochách v řádu kolem 10 %, pak by byly výsledky takového porovnání značně nevěrohodné. Je tedy nezbytné zjistit např. dotazem u inzerenta, o jak vymezenou bytovou jednotku se jedná. Tedy jestli vznikla dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) ve znění pozdějších předpisů nebo dle

zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Pokud známe číslo bytu a adresu bytového domu nebo číslo bytové jednotky, pak je snadné z dálkového přístupu do katastru nemovitostí dohledat, o jaký typ jednotky se jedná. Prvním vodítkem je číselník ve zlomku, kterým se vlastník bytové jednotky podílí na spoluvlastnictví k bytovému domu. Dá se téměř s jistotou předpokládat, že je to výměra plochy bytu včetně sklepa bez lodžie nebo balkonu. Tento zlomek bývá někdy krácen, ale jeho původní tvar lze obvykle dešifrovat z podílů u ostatních bytů, a to podle převažující výše jmenovatele. Přičemž výměra bytových jednotek dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, bude dle praxe u stejného bytu o cca 8 – 10 % vyšší, neboť jsou v ní zahrnuty i vnitřní svislé konstrukce.

Případně je potřeba zabývat se otázkou, zda inzerent neinzeruje výměry např. ze starého evidenčního listu, kde byly výměry bytu (ze kterého později vznikla bytová jednotka) uváděny podle některého dnes již neúčinného právního předpisu. V některých případech mohla být podlahová plocha bytu převzata i ze znaleckého posudku, v tom případě je potřeba nahlédnout do oceňovacích předpisů platných v době, kdy byl posudek zhotoven.

Pro vytvoření databáze byly sloučeny tyto informační zdroje: realitní inzerce, cenové informace z katastru nemovitostí, údaje z registru územní identifikace adres a nemovitostí, údaje z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, informace z dokumentace uložení v archivu stavebního úřadu, aj.

V databázi byly sjednoceny podlahové plochy všech bytů na podlahovou plochu dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Důvodem korekce podlahových ploch k tomuto předpisu je to, že je podle něj stanovena výrazná většina všech inzerovaných a prodaných bytových jednotek.

Vyloučeny byly ty bytové jednotky, které vůbec realizovány nebyly a byly pouze inzerovány.

Dále byly zpřesněny ceny, a to z cen inzerovaných na ceny realizované. Databáze byla doplněná a upravená podle cenových údajů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, s využitím dokumentace stavebního úřadu a archivu města Uherského Hradiště.

Tímto způsobem jsme vytvořili databázi, která je neobyčejně přesná jak co do cen, tak i dalších podstatných veličin, aniž by ztratila svoji pestrost a vypovídací hodnotu.

9 VYHODNOCENÍ VLIVU VÝVOJE VÝSTAVBY A DALŠÍCH VLIVŮ NA CENY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

9.1 Současný stav

9.1.1 Faktory ovlivňující ceny nemovitých věcí

Faktorů působících na cenu nemovitých věcí máme několik. Základní rozdělení je na faktory:

- ovlivnitelné, které více či méně ovlivnit můžeme a mají spíše lokální charakter působnosti,
- neovlivnitelné, kterým se lidé zkrátka musí přizpůsobit (jsou to zejména faktory na poli politickém, ekonomickém a legislativním).

Dále lze faktory členit na:

- nabídkové,
- poptávkové.

Obdobných členění bychom mohli najít v literatuře mnoho. Pro nás však není tolik důležité jejich členění, ale podstatnější je zabývat se jejich obsahem. Vybrali jsme z možných vlivů ty, které působí na jednotkové ceny bytových jednotek a zároveň mají úzký vztah k vývoji výstavby:

- Normativní a legislativní činnost.
- Demografické a ekonomické faktory.
- Lokalita.
- Použitá technologie a materiály pro výstavbu.
- Stáří a stavebně-technický stav domu.
- Velikost bytové jednotky.
- Stav bytové jednotky a vybavení.
- Umístění bytové jednotky v domě.
- Orientace vůči světovým stranám.
- Občanská vybavenost.
- Životní prostředí.
- Plánované změny v okolí.

A) Normativní a legislativní činnost

V průběhu let dochází k vymezení základních požadavků v oblasti výstavby bytových domů. K „usměrňování“ výstavby dochází především formou norem a vyhlášek, které upravují například odstupové vzdálenosti domů, podlažnost, velikosti obytných místností v bytových jednotkách, požární bezpečnost, mechanickou odolnost a stabilitu bytových domů, bezpečnost při jejich užívání, ochranu zdraví osob a zvířat, zdravé životní podmínky, prostředí atd.

B) Demografické a ekonomické faktory

Ceny bytových jednotek ovlivňují demografické i ekonomické faktory, které však kupující ani prodávajícími nemůže do jisté míry ovlivnit. Mezi tyto patří počet obyvatel, počet koupěschopných obyvatel, míra nezaměstnanosti, vzdělanost, životní standard, průměrná měsíční mzda atd.²¹⁷

Obecně platí, že čím vyšší je životní úroveň místního obyvatelstva, tím vyšší jsou ceny bytů v dané lokalitě.

Trh je prostor, kde se střetává nabídka s poptávkou. Obecně platí, že roste-li poptávka po jakémkoliv zboží a klesá-li jeho nabídka, pak je jeho cena tlačena nahoru. Naopak při nízké poptávce a současně vysoké nabídce dochází ke snížení ceny nabízeného zboží.

Trh s nemovitými věcmi je součástí obecného tržního systému, ale jeho specifikum je dáno povahou zboží, které se na něm nabízí, tedy jeho nepřenositelností a určitou jedinečností, což do značné míry ovlivňuje nabídku a jeho hodnotu.

Ekonomické faktory v minulých letech nejvíce ovlivnila celosvětová ekonomická krize, jež se odrazila ve všech ekonomických aspektech.

C) Lokalita

Lokalita se v žebříčku faktorů ovlivňujících cenu bytových jednotek, řadí u většiny autorů na přední místa. Jedná se o jeden z nejzásadnějších faktorů, u kterého se mnohdy uvádí, že tvoří až 50 % ceny nemovitosti. Tvoří ji zejména geografická poloha a velikost obce, blízkost centra, klidné bydlení, rušná ulice, převažující zástavba v okolí atp.

Ve městech se projevuje vliv tzv. místní lokality na cenu bytových jednotek. Tento vliv je v každém městě jiný. Někde může být rozdíl minimální, v některých městech naopak extrémní.

Místní lokalita většinou nemá takový význam na cenu nemovitosti, jako lokalita v rámci České republiky.

Nepříznivě se do ceny bytové jednotky promítá například přítomnost továrny, chemičky, restaurace, rušné ulice a v současné době může být jak zvýhodňujícím, tak i znevýhodňujícím aspektem blízkost řeky. Ceny bytových jednotek tak mohou klesat i o desítky procent. Naopak existují i jakési příznivé aspekty, které ceny bytových jednotek navyšují.

Není důležité jen okolí samotné, ale i výhled z bytové jednotky (otočeno opačným směrem než v sousedství stojící továrna, rušná silnice na opačné straně

²¹⁷ ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. 1. vydání. Praha: EKOPRESS, 2012. 125 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

bytového domu aj.). V tomto případě má negativní okolí na cenu bytové jednotky menší vliv.

D) Použitá technologie a materiály pro výstavbu

Použité materiály a technologie výstavby významně působí na ceny bytových jednotek, neboť mají určité vlastnosti, které se do staveb promítají. Bytové domy jsou většinou stavěny jako zděné z cihel či různých bloků, nebo jsou montovány z panelů v různých konstrukčních soustavách. Zejména v posledních letech jsou stavby provedeny jako betonové monolitické konstrukce, nebo zděné z páleného zdiva, či kombinace těchto dvou s důrazem na kvalitu provedení a energetickou náročnost budovy.

E) Stáří a stavebně-technický stav domu

Tento faktor se hodnotí z těchto hledisek:

- novostavba nebo starší výstavba,
- opotřebení stavby,
- v původním stavu, s běžnou údržbou, po rekonstrukci nebo revitalizaci.

F) Velikost bytové jednotky

Velikost bytové jednotky má u novostaveb menší vliv (spíše na likviditu, než na cenu bytové jednotky), ale u starší zástavby je vliv znatelnější. Po bytech s menší podlahovou plochou je vždy větší poptávka. Bytové jednotky s rozdílnými rozměry, avšak umístěné ve stejném bytovém domě starší zástavby, mají jednotkové ceny většinou odlišné. U menších bytových jednotek je jednotková cena obvykle vyšší, než je jednotková cena velkých bytových jednotek.

Trendem současnosti je výstavba bytových jednotek s menší podlahovou plochou a mění se i dispoziční řešení bytových jednotek. Zejména dříve se dispozičně projektovaly bytové jednotky tak, aby kuchyň byla v samostatné místnosti (označováno „x+1“, kde x je počet pokojů a +1 je kuchyň), nyní je kuchyňský kout často součástí jiné místnosti – obvykle propojeno s obývací místností (tato dispozice se označují „x+kk“, kde x je počet pokojů, z čeho jeden je s kuchyňským koutem).

G) Stav bytové jednotky a vybavení

Vliv na cenu má stav a provedení bytového jádra (např. umakartové cesty snižuje, zděné naopak zvyšuje), podlahové krytiny, kuchyňské linky a vliv má také přítomnost úložných prostor v bytové jednotce. Za standardní se v dnešní době považuje koupelna a WC v bytě, je však možné nadstandardní a podstandardní vybavení.

Cena starší bytové jednotky bývá odpovídající jejímu stavebnětechnickému stavu, přičemž náklady na její případnou kompletní rekonstrukci jsou většinou návratné ve výši 50 % vynaložených nákladů. V některých případech se návratnost

investovaných finančních prostředků může vyšplhat až na 150 % reálně vynaložených nákladů. Zcela nežádoucí jsou drahé a luxusní renovace, u kterých je návratnost vynaložených finančních prostředků minimální.

Trendem současnosti je nákup bytové jednotky před rekonstrukcí a následná její realizace dle vkusu nových majitelů (mnohdy se změnou dispozic).

Cena nově postavené bytové jednotky je ovlivněna především kvalitou provedení a kvalitou jejího interiéru.

Ceny bytových jednotek se zvyšují, je-li v bytě lodžie, případně zasklená lodžie a dále pak bezpečnostní dveře.

Podstatná je také uspořádaná finanční částka ve fondu oprav, případně zadlužení po rekonstrukci bytu. Můžeme se dostat do situace, kdy ve fondu oprav při koupi bytové jednotky je naspořena finanční částka vyšší, než bude cena za kompletní rekonstrukci bytu, naopak byt opravený může být zatížen půjčkou na opravu. Tato realita je poté promítnuta do plateb na fond oprav, a cena bytové jednotky by měla být o tento „dluh/úsporu“ upravena. Důležitým faktorem není jen důkladná a kvalitně provedená rekonstrukce samotné bytové jednotky, nýbrž celého bytového domu. Je zcela nevhodné, investovat své finanční prostředky do bytu po rekonstrukci, pokud stav bytového domu je zcela ve fatálním stavu a není opravován, finanční prostředky ve fondu oprav jsou minimální a společenství vlastníků bytových jednotek je v osobní nevraživosti. Díky tomu je cena bytové jednotky negativně ovlivněna.

Technická vybavenost bytů, tedy napojení na kanalizaci, vytápění a energetická účinnost je jednou ze základních kvalitativních charakteristik bytových domů, přičemž je značně územně diferencovaná (závisí na ekonomických a demografických faktorech, ale i geografických podmínkách). Její stav je možné zjišťovat nejlépe v rámci sčítání lidu, domů a bytů, kde se zjišťuje připojení domů na kanalizaci a vodovod, plyn, ale i připojení bytových jednotek k internetu.

Tabulka 12: Technická vybavenost bytů v letech 1961 až 2001.

Zdroj: Český statistický úřad.

Rok sčítání Census year	Vodovod v bytě Piped water in the dwelling	Plyn v bytě Piped gas available in the dwelling	Koupelna (sprchový kout) v bytě Bathroom (shower) in the dwelling	Splachovací záchod v bytě Flush toilet in the dwelling	Teplá voda v bytě Hot water in the dwelling	Připojení na kanalizační síť Connection to the sewerage system
1961	70,2	24,1	37,7	31,0		
1970	81,4	35,6	58,7	53,3	37,4	59,1
1980	92,4	42,9	76,4	73,5	69,7	63,2
1991	97,0	50,1	91,0	88,6	88,3	68,1
2001	99,1	64,8	95,2	94,4	95,8	75,1

H) Umístění bytové jednotky v domě

Podlaží, ve kterém se bytová jednotka nachází, v současnosti – při vysoké poptávce a omezené nabídce, působí spíše na likviditu než na ceny bytových jednotek. Obecně však platí, že bytové jednotky v 1. NP bývají méně oblíbené z důvodu větší pravděpodobnosti kriminality, rušení hlukem a z důvodu nižší teploty v bytové jednotce, která způsobená ochlazením podlah nevytápěnými sklepy nebo ze základové půdy. Méně oblíbené jsou i bytové jednotky v posledním nadzemním podlaží u bytových domů bez výtahu (kočárky, zdolávání schodů u starších lidí). U starších domů je menší oblíbenost dána obavami ze špatného provedení a stavu střešní konstrukce (zatékání, uvolnění střešní krytiny a poškození oken a parapetů).

Zejména u novostaveb však může mít první a poslední podlaží také své výhody. K přízemním bytům je často vyhrazena zahrádka, která oblíbenost přízemních jednotek může zvýšit, zejména pokud je umožněn vstup a využití zahrady přímo z bytové jednotky (nebo jednotky mohou mít dobré využití pro imobilní lidi, jako bezbariérové). Při výstavbě v centrech měst jsou často v nižších podlažích situovány komerční prostory, případně se lze čím dál častěji setkat v 1. nadzemním podlaží s garážovými stáními. K bytovým jednotkám ve vyšších, zejména posledních podlažích často náleží prostorné terasy, ze kterých může být krásný výhled do okolí.

I) Orientace vůči světovým stranám

Poloha bytu vzhledem k světovým stranám působí na osvětlení bytu a tím se stává i důležitým faktorem působení na ceny bytových jednotek. Nejvíce vyhledávaná je orientace oken bytové jednotky na jihovýchod, naopak nejméně orientace na sever.

J) Občanská vybavenost

Stejně jako výstavba prochází vývojovými etapami a mění se, je tomu tak i u požadavků na občanskou vybavenost. A to nejen co do charakteru, ale i rozsahu a hustoty. Občanská vybavenost je stále do jisté míry závislá na výstavbě, rozmístění v prostoru a hospodaření v době před rokem 1989. V této době nebylo stavěno s ohledem na potřeby, které jsou tak nutné v době dnešní, jež jsou hlavně prostorově náročné. Můžeme se bavit o nedostatečné ploše pro vybudování parkovišť při sídlištích či o prostorové náročnosti při vzniku velkých obchodních center.

Občanská vybavenost před rokem 1989 byla členěna dle různých klíčů. Základní občanská vybavenost byla situována v docházkové vzdálenosti, např. jesle, mateřská škola, základní škola a prodejna potravin, jiné byly spíše soustředěny typově stejné v jednom bloku – zdravotní středisko, kulturní dům, kino a sportovní stadion.

V době před rokem 1989 nebyly mezi občanskou vybavenost zařazeny zařízení vědy a výzkumu, dále pak církevní zařízení, zařízení, jež měly být v utajení

(Ministerstvo vnitra, Ministerstvo národní obrany), mobilní prodejny a mobilní zařízení (pojízdna čistírna peří, broušení nožů, či prodejní stánky s občerstvením).

V průběhu let se potřeby obyvatelstva měnily a stejně tak i do jisté míry charakter a druh občanské vybavenosti. Docházelo k úpadku služeb, jako jsou např. čistírny, praní peří a jesle. Malá kina a byla nahrazena novými, například multikiny. Oproti tomu vznikla hustá síť benzínových stanic a velká nákupní centra. Typické a nepostradatelné pro dnešní dobu je pokrytí kvalitní sítí internetu, jenž dává své lokalitě vyšší hodnotu a prestiž. Pod občanskou vybavenost můžeme zařadit církevní a školské zařízení, zdravotní, kulturní, tělovýchovné a nově vzniklé služby (nehtové studio, internetové kavárny, noční kluby, second hand, golfové hřiště, rozvážková služba atd.), obchodní a nákupní centra.²¹⁸

K) Životní prostředí

Životní prostředí je pro bydlení velmi důležité a ceny bytových jednotek může ovlivňovat směrem nahoru, v případě, že se nemovitost vyskytuje v blízkosti parku, lesa, přírody, velké odpočinkové zóny, nebo ceny může ovlivnit směrem dolů – průmyslová zóna, záplavová oblast, znečištěné okolní prostředí. Tento faktor je jen zřídka kdy možno ovlivnit, přesto má výrazný vliv nejen na cenu, ale také je velmi důležitý při rozhodování o koupi konkrétní nemovitosti v daném prostředí.

Trendem současnosti je výstavbu bytových domů situovat do prostředí s velkým množstvím zeleně, do blízkosti přírody nabízející odpočinek (opačným příkladem je výstavba v centrech měst, kde není ani zeleň, ani příroda, ale atraktivita je dána zejména dostupností veškeré občanské vybavenosti dnešní doby).

L) Plánované změny v okolí

Plánované změny v okolí se mohou promítnout do cen bytových jednotek velmi podstatným způsobem, což často při prvotním zkoumání nemovitosti není zcela zřetelné. Cena bytových jednotek může být díky tomu citelně vyšší – v okolí nemovitosti je plánovaná výstavba základní školy, zbudování sportovního zařízení, cyklostezky aj. Opačný efekt na cenu nemovitosti je plánování výstavby vícepruhové silnice, zbudování průmyslové zóny, léčebny, vězení atp., které mohou ceny bytových jednotek tlačit dolů.

9.1.2 Analýza dat

Při analýze souborů dat s jedním nebo dvěma faktory a dvěma či více skupinami, bývá nejčastěji využíváno statistických metod založených na analyzování rozptylů. Dělí se podle toho, jaké množství dat je zpracováváno,

²¹⁸ Principy a pravidla územního plánování. Ústav územního rozvoje. [online]. 2016 [cit. 01.06.2017]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C4-2012.pdf>.

některé metody jsou totiž vhodné pro malé datové soubory a některé pro velké datové soubory.

9.2 Metoda řešení

Vliv vývoje výstavby v sobě zahrnuje mnoho dílčích faktorů, které mají vztah jednak k vlastnostem objektů, jednak k vlastnostem blízkého okolí či okolí širšího. Některé faktory se do ceny bytové jednotky promítají minimálně, jiné podstatně významně. Je třeba proto popsat oblasti tak, aby byl z popisu vliv výstavby dostatečně zřetelný.

Na rozdíl od předešlých problémů, které jsme v dizertační práci řešili, bude v této části zvolena metoda výpočtu, kterou charakterizuje profesor Přemysl Janíček takto:

„Výpočet v současném pojetí je speciálním případem zpracování informací (dat). Má tyto charakteristiky:

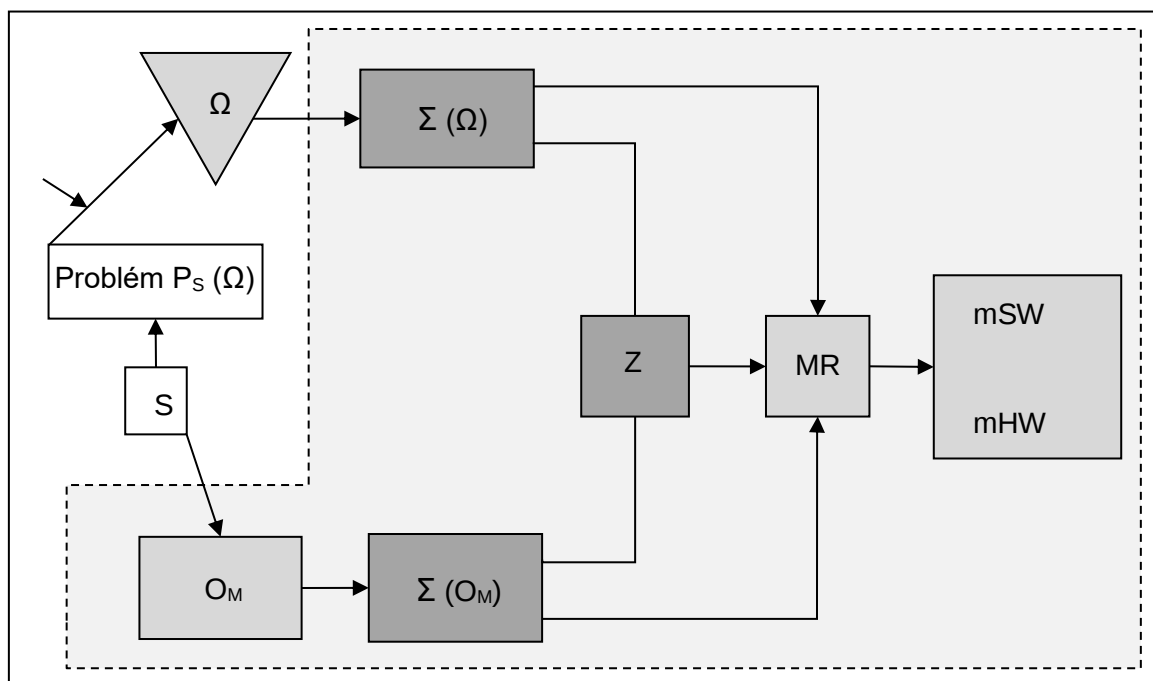
- 1) Mezi zpracovávanými informacemi (daty) jsou dominantní ty, které jsou vyjádřeny číselnými veličinami.*
- 2) Mezi operacemi, kterými se zpracovávají informace, jsou dominantní aritmetické operace.*
- 3) Postup zpracování informací má charakter determinovaného algoritmu.*
- 4) Vstup do algoritmu a výstup z něho tvoří dominantně číselné veličiny.*
- 5) Zpracování informací je v současnosti realizováno omezeně člověkem, dominantně počítačem.“²¹⁹*

Výpočet má několik rozdělení, a to smyslový, matematický, počítačový, ruční a mechanizovaný. Platí, že každé výpočtové modelování je získáváno na základě výpočtu, přičemž nutno podotknout, že některé výpočty jsou součástí výpočtového modelování. Výpočet a výpočtové modelování mají společnou strukturu, cílové chování a zjednodušení vůči realitě.

Jak uvádí profesor Janíček, výpočet je formálně považován za výpočtové modelování, pokud jsou splněny následující podmínky: vymezíme skutečnosti, primárně objekt Ω , na něm formulovaný problém, podmínky, za nichž se bude problém řešit, matematická teorie a potřebné výpočetní prostředky. Dále je nutné pracovat pouze s podstatnými prvky, vlastnostmi a chováním okolí objektu. Výpočet bude sloužit k snadnějšímu řešení problému, avšak za podmínky, že nedojde k jeho nadvládě. Výsledek získáme dostupnými výpočetními prostředky, bez možnosti konstatování „pokud bychom měli na čem počítat, k výpočtu bychom přistoupili“. Poslední podmínkou je známý způsob, jakým dojde k ověření správnosti výpočtu.²²⁰

²¹⁹ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. s. 131-A.

²²⁰ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. s. 131-A – 133-A.

**Obrázek 65: Struktura výpočtového modelu.**

Zdroj: JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*.²²¹

Prvky struktury výpočtu jsou tyto:

S subjekt,

Ω objekt,

$P_S(\Omega)$ problém,

Prvek $\Sigma(\Omega)$ výpočet se realizuje analyticky (vzorečkem) nebo numericky (soustavou rovnic), které musí obsahovat veličiny ze systému $\Sigma(\Omega)$,

Prvek O_M vzoreček nebo soustava rovnic,

Prvek $\Sigma(O_M)$ vzoreček nebo soustava rovnic, které umožňují řešit problém $P_S(\Omega)$,

Prvek Z vzorečkem, nebo soustavou rovnic se vyřeší problém na primárním objektu Ω ,

MR vyřešení vzorečku, nebo soustavy rovnic,

mSW programy a výpočetní algoritmy,

mHW výpočetní prostředky (počítače).²²²

²²¹ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. s. 132-A., obr. 34-A.

²²² JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. s. 132 A.

Data sesbíraná v databázích budou vyhodnocena metodou výpočtů, aby se dospělo k závěru, zda má vývoj výstavby vliv na ceny bytových jednotek či nikoli. V případě, že vývoj výstavby bude mít vliv na ceny bytových jednotek, pak bude tento vliv kvantifikován. Při výpočtech bude užito matematických výpočtů i statistických metod.

9.2.1 Minimum a maximum

Rozlišujeme dva základní typy extrémů – minimum a maximum. Minimum je jednoduchá funkce, která najde v souboru hodnot nejnižší číselnou hodnotu. Maximum najde v souboru hodnot nejvyšší číselnou hodnotu.

9.2.2 Střední hodnota

Ve statistice je střední hodnota neboli aritmetický průměr, často počítanou charakteristikou, označovanou písmenem řecké abecedy μ nebo $\bar{x}$. Aritmetický průměr je součet všech hodnot souboru vydělený jejich počtem. Vzorec pro výpočet je tento:

$$\bar{x} = \frac{1}{n} (x_1 + x_2 + \dots + x_n) = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i.$$

9.2.3 Kvantil

Kvantily udávají, jak jsou hodnoty náhodné veličiny X rozděleny v určitém pravděpodobnostním poměru. Kvantil označuje míru polohy rozdělení pravděpodobnosti náhodné veličiny. Nejdůležitějším kvantilem je medián a dále horní a dolní kvantil.

9.2.4 Medián

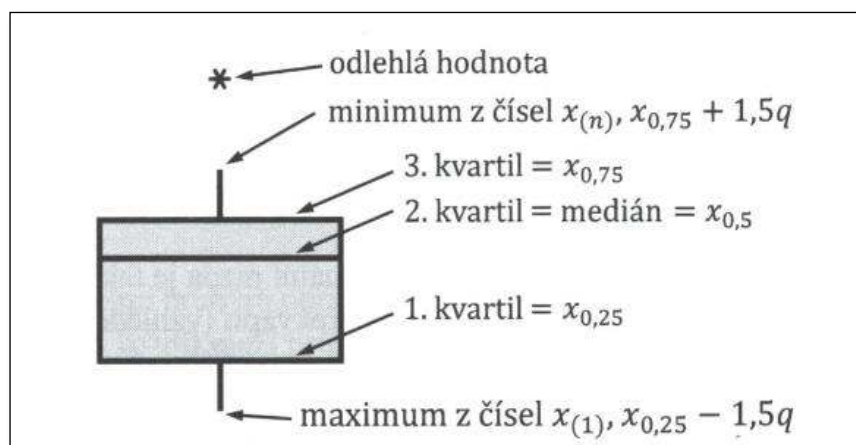
Medián, neboli také druhý kvartil $Q_{0,5}$, je číslo, které udává prostřední hodnotu (respektive průměr dvou prostředních hodnot) v uspořádaném datovém souboru, tedy rozděluje datový soubor na dvě stejně velké poloviny.

9.2.5 Dolní a horní kvartil

Kvartily jsou tři hodnoty proměnné, které rozdělují uspořádaný neklesající datový soubor hodnot proměnné na čtvrtiny. První kvartil $Q_{0,25}$, označovaný též jako dolní kvartil ohraničuje čtvrtinu nejnižších hodnot proměnné, třetí kvartil $Q_{0,75}$, nebo také horní kvartil ohraničuje tři čtvrtiny nejnižších hodnot (respektive čtvrtinu nejvyšších).

9.2.6 Krabicový (BoxPlot) graf

Krabicový graf slouží ke grafickému znázornění kvartilů a extrémních hodnot. Pro přehlednost a rychlost srovnání je oblíbený zejména při posuzování dvou či více souborů jsou-li grafy uvedeny vedle sebe při jedné stupnici.

**Obrázek 66: Krabicový diagram.**

Zdroj: *Průvodce základními statistickými metodami*.²²³

9.2.7 Rozptyl a směrodatná odchylka

Rozptyl je důležitou charakteristikou, která udává rozptýlení hodnot náhodné veličiny kolem její střední hodnoty. Vzorec pro výpočet rozptylu:²²⁴

$$s^2 = \frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2.$$

Směrodatná odchylka udává, jak jsou hodnoty náhodné veličiny rozptýleny, či odchýleny od průměru hodnot. Směrodatná odchylka je počítána jako druhá odmocnina rozptylu podle vzorce:²²⁵

$$s = \sqrt{\frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}.$$

9.2.8 Normální rozdělení

Normální rozdělení je nejdůležitějším spojitým rozdělením, protože jej mají mnohé náhodné veličiny. Spojitá náhodná veličina X má normální rozdělení s parametry μ (střední hodnota) a σ (směrodatná odchylka) a označuje se $N(\mu, \sigma^2)$, kdy $\sigma > 0$. Hustotu pravděpodobnosti normálního rozdělení lze znázornit Gaussovou křivkou. „Obecně lze říci, že je použitelné všude tam, kde hodnoty náhodné veličiny

²²³ BUDÍKOVÁ, Marie; KRÁLOVÁ, Maria; MAROŠ, Bohumil. *Průvodce základními statistickými metodami*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2010. 272 s. ISBN 978-80-247-3243-5. s. 148.

²²⁴ HENDL, Jan a kol. *Statistika v aplikacích*. 1. vydání. Praha: Portál, s.r.o., 2014. 456 s. ISBN 978-80-262-0700-9. s. 59.

²²⁵ HENDL, Jan a kol. *Statistika v aplikacích*. 1. vydání. Praha: Portál, s.r.o., 2014. 456 s. ISBN 978-80-262-0700-9.

jsou ovlivněny působením velkého počtu nepatrných, vzájemně nezávislých nebo slabě závislých náhodných vlivů.“²²⁶

9.2.9 Histogram

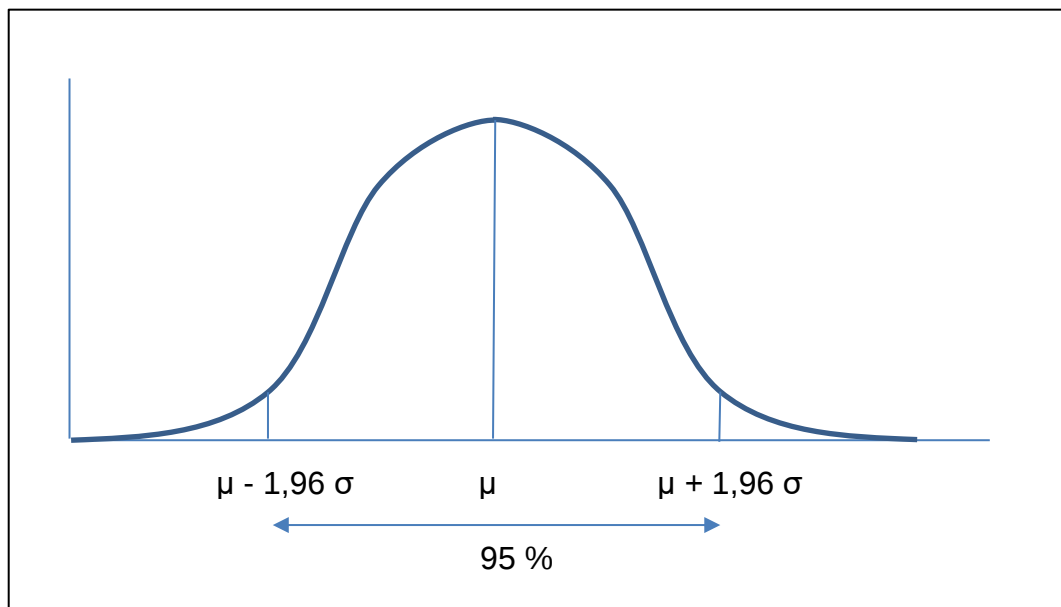
Jedna z možných variant grafického zobrazení intervalového rozložení četností sledované veličiny umožňující ověření normálního rozdělení u náhodných výběrů.

9.2.10 Interval spolehlivosti

Interval spolehlivosti je intervalový odhad určitého parametru s danou pravděpodobností. Za předpokladu, že je interval spolehlivosti oboustranný, můžeme jej definovat jako:

$$P(D < h(\theta) < H) = 1 - \alpha.$$

Nejčastěji se používá interval spolehlivosti 95 % s hladinou významnosti $\alpha = 5 \%$. Interval spolehlivosti 95 % vyjadřuje, že se 95 hodnot ze 100 náhodných výběrů objeví v tomto intervalu.²²⁷



Obrázek 67: Hustota normálního rozdělení, kde μ – střední hodnota, σ – směrodatná odchylka.

Zdroj: Vlastní tvorba.

²²⁶ KROPÁČ, Jiří. *Statistika A. Náhodné jevy, Náhodné veličiny, Náhodné vektory, Indexní analýza, Rozhodování za rizika*. 2. vydání. Brno: Tiskárna Blansko, 2007. 157 s. ISBN 978-80-214-3194-6. s. 71.

²²⁷ KROPÁČ, Jiří. *Statistika A. Náhodné jevy, Náhodné veličiny, Náhodné vektory, Indexní analýza, Rozhodování za rizika*. 2. vydání. Brno: Tiskárna Blansko, 2007. 157 s. ISBN 978-80-214-3194-6. s. 131.

9.2.11 Jednofaktorová analýza (ANOVA)

Analýza rozptylu (ANOVA) je metodou matematické statistiky, která zkoumá závislost intervalové proměnné či poměrové proměnné X na nominální proměnné A (faktor), která má alespoň 2 varianty. Standardní jednofaktorová analýza je založena na předpokladu, že každý z výběrů má normální rozdělení. Podstata metody spočívá v tom, že celkový rozptyl sledované proměnné X se rozloží na rozptyl uvnitř jednotlivých výběrů a na rozptyl mezi výběry. Pokud je rozptyl mezi výběry nepravděpodobně velký, svědčí to o významném vlivu faktoru A .²²⁸

Test statistické hypotézy je rozhodovací postup, ve kterém jsou stanoveny dvě hypotézy:

- H_0 , – nulová (testovaná) hypotéza,
- H_1 – alternativní hypotéza.

Nulová hypotéza je hypotéza, o níž má test rozhodnout, zda se zamítne, či nikoliv a značí, že vliv faktoru A na proměnnou X je nevýznamný, naproti tomu alternativní hypotéza je hypotéza, kterou přijmeme, jestliže zamítneme hypotézu nulovou. Toto rozhodnutí se provede na základě realizace t_0 testové statistiky T_0 .²²⁹

Doporučený postup při testování statistických hypotéz pomocí kritického oboru je tento:²³⁰

1. formulace problému,
2. stanovení nulové hypotézy H_0 a alternativní hypotézy H_1 ,
3. volba hladiny významnosti α ,
4. provedení měření (pozorování) – získání výběrového souboru,
5. volba testové statistiky T_0 a výpočet její realizace t_0 ,
6. rozhodnutí o nulové hypotéze H_0 na základě kritického oboru,
7. interpretace výsledků.

Ad 5: „Předpokládáme, že faktor A má $r \geq$ dvě úrovně $A_1, \dots, A_r$ přičemž i -té úrovni odpovídá n_i pozorování $X_{i1}, \dots, X_{in_i}$, která tvoří náhodný výběr z normálního rozložení $N(\mu_i, \sigma^2)$, $i = 1, \dots, r$.“²³¹

Výsledky výpočtů budeme zapisovat do tabulky 13.

²²⁸ HENDL, Jan a kol. Statistika v aplikacích. 1. vydání. Praha: Portál, s.r.o., 2014. 456 s. ISBN 978-80-262-0700-9. s. 351.

²²⁹ BUDÍKOVÁ, Marie; KRÁLOVÁ, Maria; MAROŠ, Bohumil. Průvodce základními statistickými metodami. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2010. 272 s. ISBN 978-80-247-3243-5. s. 134.

²³⁰ BUDÍKOVÁ, Marie; KRÁLOVÁ, Maria; MAROŠ, Bohumil. Průvodce základními statistickými metodami. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2010. 272 s. ISBN 978-80-247-3243-5. s. 134.

²³¹ BUDÍKOVÁ, Marie; KRÁLOVÁ, Maria; MAROŠ, Bohumil. Průvodce základními statistickými metodami. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2010. 272 s. ISBN 978-80-247-3243-5. s. 181.

Tabulka 13: Tabulka ANOVA pro zapisování výsledků výpočtů.

Zdroj: BUDÍKOVÁ, Marie; KRÁLOVÁ, Maria; MAROŠ, Bohumil. *Průvodce základními statistickými metodami. Vlastní tvorba.*

Zdroj variability	SS (součet čtverců)	Rozdíl	MS (průměrný čtverec)	F _A	Hodnota P	F krit
Mezi výběry (skupiny)	S _A	f _A = r – 1	S _A / (r–1)	$\frac{S_A / (r-1)}{S_E / (n-r)}$	P	F krit
Všechny výběry (reziduální)	S _E	f _E = n – r	S _E / (n–r)			
Celkem	S _T	f _T = n – 1				

S_T – celkový součet čtverců:

$$S_T = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^{n_i} (X_{ij} - M_{..})^2.$$

S_A – meziskupinový součet čtverců:

$$S_A = \sum_{i=1}^r n_i (M_{i.} - M_{..})^2.$$

S_E – reziduální součet čtverců:

$$S_E = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^{n_i} (X_{ij} - M_{i.})^2.$$

r – počet skupin (počet oblastí).

n – počet pozorování (počet výběrů):

$$n = \sum_{i=1}^r n_{i.}.$$

F krit – kritická hodnota:

$$F_{1-\alpha}[r - 1; n - r].$$

9.3 Řešení

Po provedeném místním šetření ve městě a po nastudování všech dostupných pramenů jsme ve městě vymezili 3 etapy výstavby. Analýza bude probíhat pro každou etapu v oddělených oddílech.

V každé etapě byly dále vymezeny oblasti, kde jsou srovnatelné typy bytových domů a stejné podmínky okolí objektů. V první etapě byly pro analýzu

vymezeny 2 oblasti, v druhé etapě 8 oblastí a ve třetí etapě 11 oblastí. Všechny oblasti již byly popsány v předchozích kapitolách, přesto je v příloze 8 až 10 uveden stručný popis lokalit. Přičemž pro každou oblast platí, že:

- Bytové domy jsou stavěné ve stejném období.
- Při výstavbě byly využity stejné technologie a materiály, ale např. u panelových domů se mohou lišit typem použité konstrukční soustavy.
- Vzdálenost mezi domy v rámci oblasti je téměř zanedbatelná.
- Občanská vybavenost je stejně dostupná pro všechny bytové domy.

Popis je zaměřený na významné dílčí faktory vlivu vývoje výstavby, jako je:

- Poloha oblasti v obci.
- Vzdálenost oblasti od středu obce.
- Stavebně-technický stav domů.
- Společné části domů.
- Občanská vybavenost.
- Dopravní dostupnost a parkovací možnosti.
- Povodňové riziko.
- Výhody oblasti.
- Nevýhody oblasti.

Obecně platí, že v celém městě Uherském Hradišti je v současné době poptávka po bytových jednotkách ve všech jeho částech vyšší než nabídka. Jedná se o stabilizovaná území bez dopadu negativních změn v okolí. Převažující zástavba v okolí bytových domů ve vymezených oblastech je rezidenční. Žádná z oblastí přímo nesousedí s výrobními objekty, které by rezidenty rušily či jinak zatěžovaly okolí.

Všechna sídliště, s výjimkou Staré Tenice, jsou napojena na systém městské hromadné dopravy, dostupnost ve všech lokalitách je většinou do 250 m, vždy do 500 m.

Demografické faktory byly popsány v kapitole 6, zde je však třeba zmínit, že všechny vymezené oblasti jsou srovnatelné, neboť v žádné z nich nejsou konfliktní skupiny (etnické, sociální), sousedské neshody jednotlivců nelze reálně vyhodnotit, a proto nejsou směrodatné.

Rovněž pracovní příležitosti a míra nezaměstnanosti byly zpracovány v kapitole 6, jen je třeba podotknout, že ve Zlínském kraji je v současné době míra nezaměstnanosti nižší, než je celorepublikový průměr a v městě Uherském Hradišti je nižší, než je průměr v kraji.

Dle doporučeného postupu, uvedeného v oddílu „9.2.1 Jednofaktorová analýza (ANOVA)“ při testování statistických hypotéz pomocí kritického oboru by mělo být splněno 8 kroků, přičemž první tři (formulování problému, stanovení hypotézy a volba hladiny významnosti) jsou pro všechny analýzy stejné:

Formulace problému:

Jednofaktorová analýza rozptylu bude sloužit k testování souboru, aby se zjistilo, zda existuje nebo neexistuje závislost mezi jednotkovými cenami bytových jednotek a vývojem výstavby.

Dále by mělo následovat stanovení nulové hypotézy H_0 a alternativní hypotézy H_1 : Na základě formulovaného problému stanovujeme hypotézy takto:

H_0 (nulová hypotéza): **Jednotkové ceny bytových jednotek nezávisí na vlivu výstavby.**

H_1 (alternativní hypotéza): **Jednotkové ceny bytových jednotek závisí na vlivu výstavby.**

Třetím krokem je volba hladiny významnosti α :

Hladina významnosti α je zvolena 5 % ($\alpha = 0,05$).

Zbýlá část analýzy bude provedena pro každou etapu zvlášť.

9.3.1 Období výstavby do roku 1949

a) **Výběrový soubor**

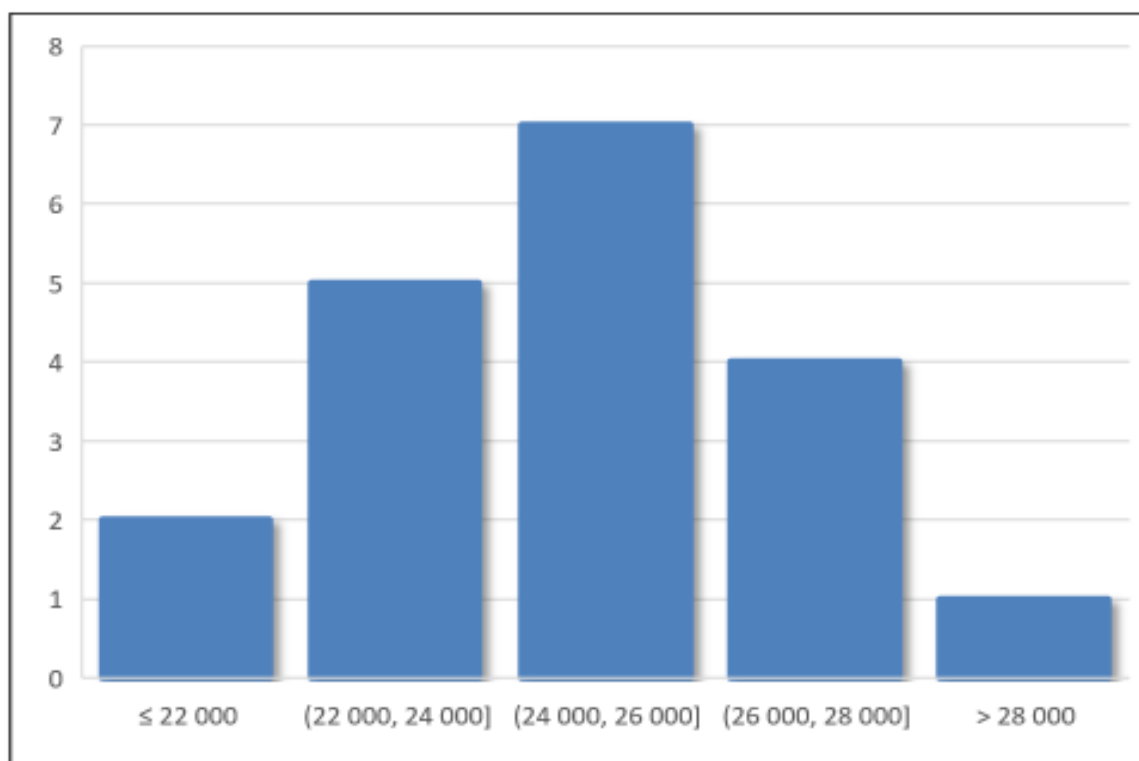
Z databáze byl získán výběrový soubor s počtem 2 skupin a 19 pozorování.

Tabulka 14: Výběrový soubor jednotkových cen bytových jednotek z bytových domů stavěných do roku 1949 (v Kč).

Zdroj: Vlastní tvorba.

Tř. Maršála Malinovského	Sokolovská
21 975	21 277
23 302	22 097
24 533	23 013
24 667	23 518
24 807	23 531
25 259	24 545
25 664	27 070
25 809	-
26 740	-
27 221	-
27 802	-
28 345	-

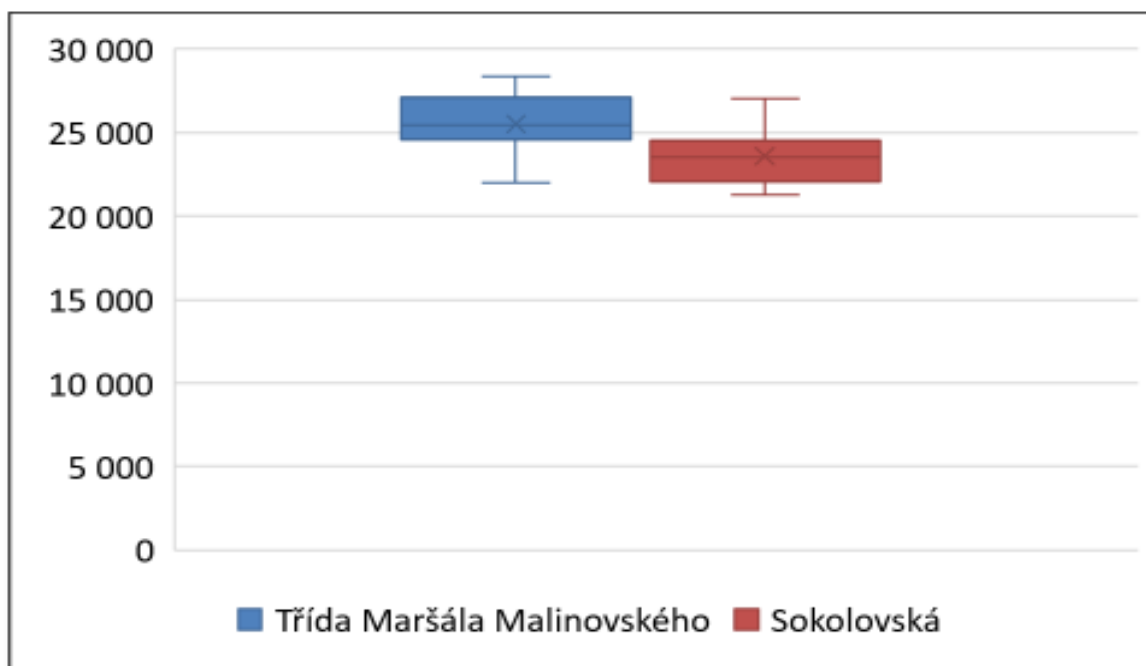
b) Histogram



Obrázek 68: Histogram bytů vystavěných do roku 1949 bez rozlišení velikosti podlahových ploch.

Zdroj: Vlastní tvorba.

c) Krabicový graf



Obrázek 69: Krabicový graf bytů v bytových domech vystavěných do roku 1949, bez rozlišení podlahových ploch.

Zdroj: Vlastní tvorba.

d) Výpočet charakteristik

Tabulka 15: Výpočet charakteristik bytových jednotek z bytových domů vystavěných do roku 1949.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Charakteristika	Oblast	
	1	2
	Třída Maršála Malinovského	Sokolovská
Směrodatná odchylka	1 766	1 730
Minimum	21 975	21 277
Dolní interval	24 706	22 778
Dolní kvartil	24 633	22 555
Medián	25 462	23 518
Střední hodnota	25 510	23 579
Horní kvartil	26 860	24 038
Horní interval	26 217	24 258
Maximum	28 345	27 070
Interval spolehlivosti	755	740

e) ANOVA – výpočet testové statistiky

Tabulka 16: Analýza bytových jednotek z bytových domů vystavěných do roku 1949.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Výběr	Počet	Součet	Průměr	Rozptyl
1 Tř. Maršála Malinovského	12	306122,7	25510,22	3403622
2 Sokolovská	7	165051,2	23578,75	3490461

Zdroj variability	SS	Rozdíl	MS	F	Hodnota P	F krit
Mezi výběry	16493211	1	16493211	4,802536	0,042634	4,4513
Všechny výběry	58382607	17	3434271			
Celkem	74875817	18				

Hodnota „F krit“ byla generována programem tabulkového procesoru Microsoft Excel od společnosti Microsoft, ve kterém byly výpočty realizovány a tyto hodnoty byly ověřeny v Tabulce pro kvantily $F_{0,95}(v_1 = r-1, v_2 = n-r)$ Fisher-Snedecorova rozdělení:

$$F_{1-\alpha}[r-1; n-r] = F_{0,95}[1; 17].$$

Tabulka 17: Ověření výsledku F krit v Tabulce pro kvantily F0,95 Fisher-Snedecorova rozdělení.**Zdroj:** *Vlastní tvorba (Statistika pro ekonomy, tab. 5a).*²³²

v_2	v_1								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	161,45	199,50	215,71	224,58	230,16	233,99	236,77	238,88	240,54
2	18,513	19,000	19,164	19,247	19,296	19,330	19,353	19,371	19,385
3	10,128	9,552	9,277	9,117	9,014	8,941	8,887	8,845	8,812
4	7,709	6,944	6,591	6,388	6,256	6,163	6,094	6,041	5,999
5	6,608	5,786	5,410	5,192	5,050	4,950	4,876	4,818	4,773
6	5,987	5,143	4,757	4,534	4,387	4,284	4,207	4,147	4,099
7	5,591	4,737	4,347	4,120	3,972	3,866	3,787	3,726	3,677
8	5,318	4,459	4,066	3,838	3,688	3,581	3,501	3,438	3,388
9	5,117	4,257	3,863	3,633	3,482	3,374	3,293	3,230	3,179
10	4,965	4,103	3,708	3,478	3,326	3,217	3,136	3,072	3,020
11	4,844	3,982	3,587	3,357	3,204	3,095	3,012	2,948	2,896
12	4,747	3,885	3,490	3,259	3,106	2,996	2,913	2,849	2,796
13	4,667	3,806	3,411	3,179	3,025	2,915	2,832	2,767	2,714
14	4,600	3,739	3,344	3,112	2,958	2,848	2,764	2,699	2,646
15	4,543	3,682	3,287	3,056	2,901	2,791	2,707	2,641	2,588
16	4,494	3,634	3,239	3,007	2,852	2,741	2,657	2,591	2,538
17	4,451	3,592	3,197	2,965	2,810	2,699	2,614	2,548	2,494
18	4,414	3,555	3,160	2,928	2,773	2,661	2,577	2,510	2,456
19	4,381	3,522	3,127	2,895	2,740	2,628	2,544	2,477	2,423
20	4,351	3,493	3,098	2,866	2,711	2,599	2,514	2,447	2,393
21	4,325	3,467	3,073	2,840	2,685	2,573	2,488	2,421	2,366

f) Rozhodnutí o nulové hypotéze H_0 na základě kritického oboru

Protože je výsledná hodnota testového kritéria $F = 4,803$ vyšší, než je hodnota krit $F = 4,451$, tedy testová statistika leží v kritickém oboru, proto nulovou hypotézu H_0 zamítáme na hladině významnosti $\alpha = 5\%$ a přijímáme alternativní hypotézu H_1 , tedy že vývoj výstavby má v období do roku 1949 vliv na jednotkové ceny bytových jednotek.

Podpůrné potvrzení vychází i z porovnání Hodnoty $P = 0,042$ se zvolenou hladinou významnosti $\alpha = 0,05$. Protože je Hodnota P nižší, než je zvolená hladina významnosti α , proto nulovou hypotézu H_0 zamítáme a přijímáme alternativní hypotézu H_1 , tedy že vývoj výstavby má v období do roku 1949 vliv na jednotkové ceny bytových jednotek.

9.3.2 Období výstavby od roku 1950 do roku 1999

Tato etapa bude dále členěna dle velikosti bytových jednotek do těchto tří kategorií:

- byty s podlahovou plochou do 40 m^2 ,

²³² HINDLS, Richard; HRONOVÁ, Stanislava; SEGER, Jan; FISCHER, Jakub. Statistika pro ekonomy. 8. vydání. Praha: Professional Publishing, 2007. 418 s. ISBN 978-80-86946-43-6.

- byty s podlahovou plochou od 40 m² do 70 m²,
- byty s podlahovou plochou nad 70 m².

A) Byty s podlahovou plochou do velikosti 40 m²

a) Výběrový soubor

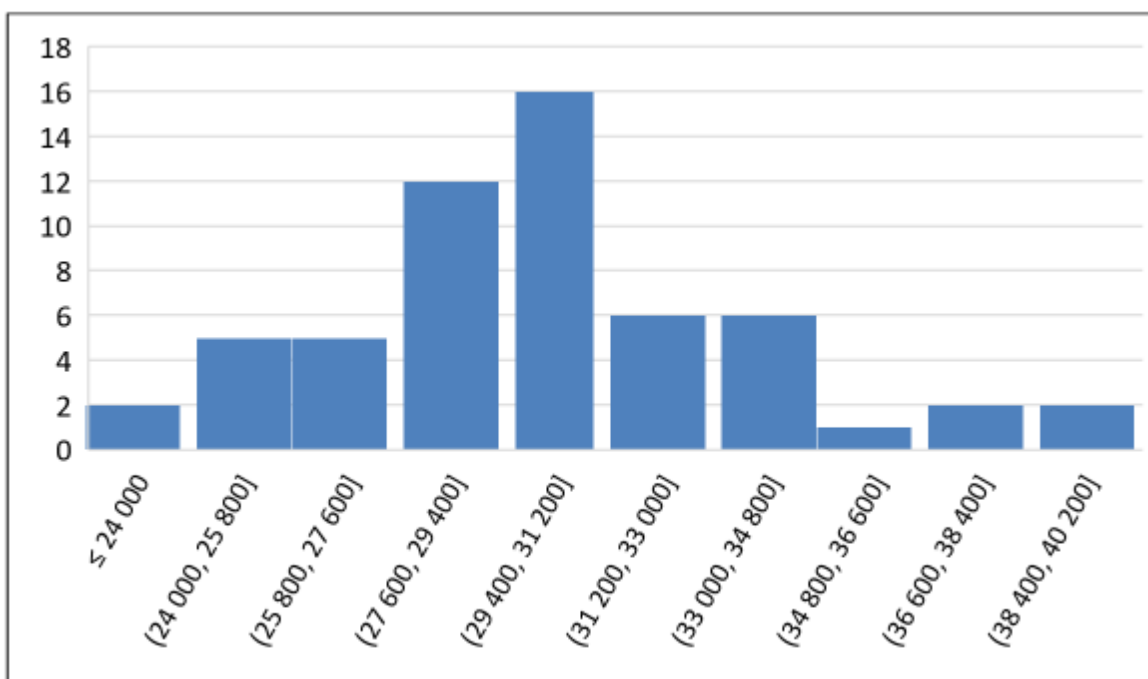
Z databáze byl získán výběrový soubor s počtem 6 skupin a 58 pozorování (v oblasti V Tůních a Stará Tenice nebyl realizován prodej žádné bytové jednotky).

Tabulka 18: Výběrový soubor jednotkových cen bytových jednotek z bytových domů vystavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha do 40 m² (v Kč).

Zdroj: Vlastní tvorba.

Mojmír I	V Tůních	Malinovského	Pod Svahy	Stará Tenice	Mojmír II Štěpnice	Východ	Jarošov
30 556	-	23 135	26 100	-	25 762	30 221	23 338
28 611	-	24 841	26 364	-	26 710	37 483	25 405
-	-	25 248	-	-	28 608	-	28 331
-	-	25 559	-	-	28 787	-	28 885
-	-	27 259	-	-	28 929	-	30 433
-	-	27 261	-	-	28 972	-	30 788
-	-	28 383	-	-	29 496	-	-
-	-	28 478	-	-	29 557	-	-
-	-	28 758	-	--	29 789	-	-
-	-	29 085	-	-	29 961	-	-
-	-	29 379	-	-	30 134	-	-
-	-	29 412	-	-	30 134	-	-
-	-	29 590	-	-	30 536	-	-
-	-	30 351	-	-	30 536	-	-
-	-	30 473	-	-	32 143	-	-
-	-	32 522	-	-	32 143	-	-
-	-	33 333	-	-	32 533	-	-
-	-	34 884	-	-	32 544	-	-
-	-	-	-	-	32 883	-	-
-	-	-	-	-	33 228	-	-
-	-	-	-	-	33 280	-	-
-	-	-	-	-	33 538	-	-
-	-	-	-	-	34 152	-	-
-	-	-	-	-	34 243	-	-
-	-	-	-	-	37 955	-	-
-	-	-	-	-	38 534	-	-
-	-	-	-	-	38 713	-	-

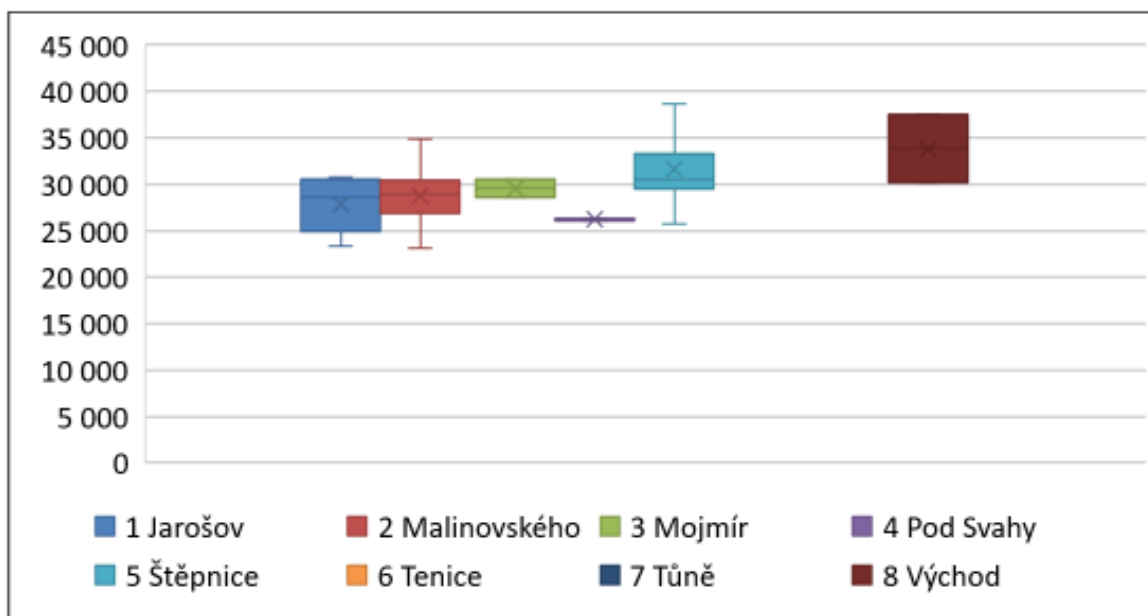
b) Histogram



Obrázek 70: Histogram bytů s podlahovou plochou do 40 m².

Zdroj: Vlastní tvorba.

c) Krabicový graf



Obrázek 71: Krabicový graf bytů s podlahovou plochou do 40 m².

Zdroj: Vlastní tvorba.

d) Výpočet charakteristik

Tabulka 19: Výpočet charakteristik bytových jednotek z bytových domů vystavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha do 40 m².

Zdroj: Vlastní tvorba.

Charakteristika	Oblast							
	1	2	3	4	5	6	7	8
	Mojmír I	V Tůních	Malinovského	Pod Svahy	Stará Tenice	Mojmír II Štěpnice	Východ	Jarošov
Směrodatná odchylka	972	-	2 924	132	-	3 196	3 631	2 675
Minimum	28 611	-	23 135	26 100	-	25 762	30 221	23 338
Dolní interval	29 168	-	27 671	26 175	-	29 169	32 299	27 464
Dolní kvartil	29 097	-	27 260	26 166	-	29 526	32 037	26 137
Medián	29 583	-	28 922	26 232	-	30 536	33 852	28 608
Střední hodnota	29 583	-	28 775	26 232	-	31 622	33 852	27 863
Horní kvartil	30 069	-	30 161	26 298	-	33 254	35 668	30 046
Horní interval	29 999	-	30 172	26 288	-	31 903	35 405	29 752
Maximum	30 556	-	34 884	26 364	-	38 713	37 483	30 788
Interval spolehlivosti	416	-	1 251	56	-	1 367	1 553	1 144

e) ANOVA – výpočet testové statistiky

Tabulka 20: Analýza bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha do 40 m².

Zdroj: Vlastní tvorba.

Výběr	Počet	Součet	Průměr	Rozptyl
1 Mojmir I	2	59 167	29 583	1 890 432
3 Malinovského	19	546 727	28 775	8 551 929
4 Pod Svahy	2	52 463	26 232	34 829
6 Štěpnice	27	853 801	31 622	10 608 100
7 Východ	2	67 705	33 852	26 369 200
8 Jarošov	6	167 180	27 863	8 587 419

Zdroj variability	SS	Rozdíl	MS	F	Hodnota P	F krit
Mezi výběry	184531569	5	36906314	3,8307722	0,004978	2,392953
Všechny výběry	500976880,6	52	9634171			
Celkem	685508449,6	57				

f) Rozhodnutí o nulové hypotéze H_0 na základě kritického oboru

Protože je výsledná hodnota testového kritéria $F = 3,831$ vyšší, než je hodnota krit $F = 2,393$, tedy testová statistika leží v kritickém oboru, proto nulovou hypotézu H_0 zamítáme na hladině významnosti $\alpha = 5\%$ a přijímáme alternativní hypotézu H_1 , tedy že vývoj výstavby má v období od roku 1950 do roku 1999 vliv na jednotkové ceny bytových jednotek s podlahovou plochou do 40 m^2 .

Podpůrné potvrzení vychází i z porovnání Hodnoty $P = 0,005$ se zvolenou hladinou významnosti $\alpha = 0,05$. Protože je Hodnota P nižší, než je zvolená hladina významnosti α , proto nulovou hypotézu H_0 zamítáme a přijímáme alternativní hypotézu H_1 , tedy že vývoj výstavby má v období od roku 1950 do roku 1999 vliv na jednotkové ceny bytových jednotek s podlahovou plochou do 40 m^2 .

B) Byty s podlahovou plochou od 40 m^2 do 70 m^2 **a) Výběrový soubor**

Z databáze byl získán výběrový soubor s počtem 8 skupin a 178 pozorování.

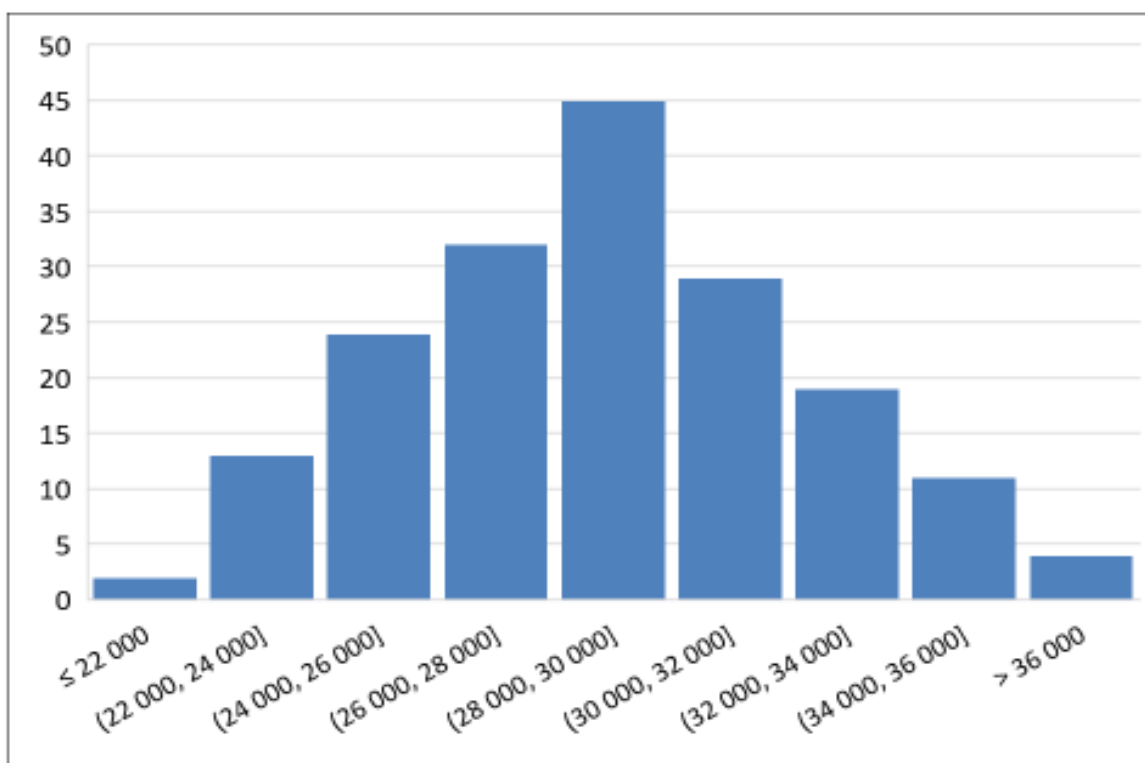
Tabulka 21: Výběrový soubor jednotkových cen bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha od 40 m^2 do 70 m^2 (v Kč).

Zdroj: Vlastní tvorba.

Mojmír I	V Tůních	Malinovského	Pod Svahy	Stará Tenice	Mojmír II	Východ	Jarošov
24 497	27 978	22 764	26 302	29 109	21 489	23 470	23 650
25 202	26 679	22 581	23 699	21 697	22 188	22 917	24 022
26 443	29 531	23 439	26 740	23 649	23 016	24 171	25 014
26 806	29 545	23 636	27 372	24 394	23 083	24 512	25 904
27 856	30 871	24 033	29 221	26 642	23 401	24 676	26 569
28 308	31 277	24 355	32 814	29 722	24 692	25 312	28 932
29 192	31 907	24 510	33 592	30 720	25 083	26 137	-
29 873	32 938	24 922	-	33 814	25 715	26 426	-
29 880	33 170	25 581	-	-	25 966	26 482	-
30 035	34 680	25 701	-	-	25 966	26 543	-
30 283	-	25 802	-	-	26 389	26 767	-
30 461	-	25 869	-	-	27 488	27 043	-
30 531	-	25 879	-	-	27 751	27 166	-
30 668	-	26 182	-	-	27 881	27 881	-
31 408	-	26 288	-	-	27 885	28 650	-
31 454	-	26 490	-	-	28 151	29 286	-
31 624	-	26 818	-	-	28 349	30 693	-
31 667	-	27 209	-	-	28 656	31 960	-
31 804	-	27 212	-	-	28 736	-	-
32 377	-	27 380	-	-	28 782	-	-
32 556	-	27 717	-	-	28 791	-	-
33 126	-	27 968	-	-	29 419	-	-

Mojmír I	V Túních	Malinov- ského	Pod Svahy	Stará Tenice	Mojmír II	Východ	Jarošov
33 314	-	28 048	-	-	29 607	-	-
33 364	-	28 062	-	-	29 611	-	-
33 638	-	28 090	-	-	29 859	-	-
33 734	-	28 127	-	-	30 273	-	-
33 815	-	28 297	-	-	30 391	-	-
34 236	-	28 331	-	-	30 442	-	-
34 588	-	28 333	-	-	30 574	-	-
34 667	-	28 441	-	-	30 593	-	-
34 809	-	28 520	-	-	30 602	-	-
35 270	-	28 552	-	-	30 704	-	-
37 258	-	28 673	-	-	31 151	-	-
-	-	28 744	-	-	31 215	-	-
-	-	28 811	-	-	31 237	-	-
-	-	28 811	-	-	31 332	-	-
-	-	28 903	-	-	31 496	-	-
-	-	29 026	-	-	31 720	-	-
-	-	29 302	-	-	32 716	-	-
-	-	29 396	-	-	33 420	-	-
-	-	29 646	-	-	33 448	-	-
-	-	29 664	-	-	33 450	-	-
-	-	29 734	-	-	34 172	-	-
-	-	29 956	-	-	34 612	-	-
-	-	32 916	-	-	34 746	-	-
-	-	33 160	-	-	35 286	-	-
-	-	-	-	-	35 890	-	-
-	-	-	-	-	36 297	-	-
-	-	-	-	-	36 631	-	-
-	-	-	-	-	36 735	-	-

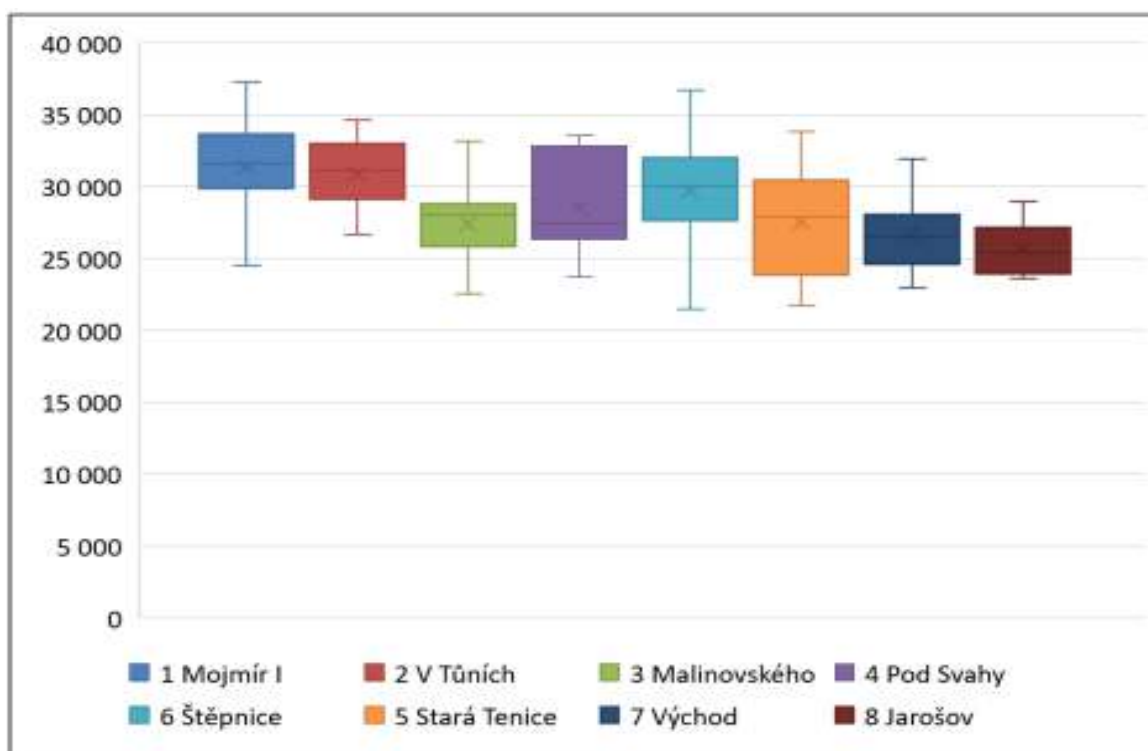
b) Histogram



Obrázek 72: Histogram bytů s podlahovou plochou od 40 m² do 70 m².

Zdroj: Vlastní tvorba.

c) Krabicový graf



Obrázek 73: Krabicový graf bytů s podlahovou plochou od 40 m² do 70 m².

Zdroj: Vlastní tvorba.

d) Výpočet charakteristik

Tabulka 22: Výpočet charakteristik bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha od 40 m² do 70 m² (v Kč).

Zdroj: Vlastní tvorba.

Charakteristika	Oblast							
	1	2	3	4	5	6	7	8
	Mojmír I	V Tůních	Malinovského	Pod Svahy	Stará Tenice	Mojmír II Štěpnice	Východ	Jarošov
Směrodatná odchylka	2 953	2 341	2 290	3 323	3 819	3 819	2 336	1 767
Minimum	24 497	26 679	22 581	23 699	21 697	21 489	22 917	23 650
Dolní interval	30 361	30 073	27 076	25 951	26 242	28 433	25 513	24 703
Dolní kvartil	29 880	29 535	25 872	26 521	24 207	27 783	24 835	24 270
Medián	31 624	31 074	28 055	27 372	27 875	30 066	26 512	25 459
Střední hodnota	31 356	30 858	27 432	28 534	27 468	29 742	26 672	25 682
Horní kvartil	33 638	32 681	28 794	31 018	29 971	31 664	27 703	26 403
Horní interval	32 887	32 075	29 034	28 794	29 508	31 699	27 512	26 215
Maximum	37 258	34 680	33 160	33 592	33 814	36 735	31 960	28 932
Interval spolehlivosti	1 263	1 001	979	1 421	1 633	1 633	999	756

e) ANOVA – výpočet testové statistiky

Tabulka 23: Analýza bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha od 40 m² do 70 m².

Zdroj: Vlastní tvorba.

Výběr	Počet	Součet	Průměr	Rozptyl
1 Mojmír I	33	1 034 743	31 356	8 992 967
2 V Tůních	10	308 577	30 858	6 088 158
3 Malinovského	46	1 261 877	27 432	5 358 583
4 Pod Svahy	7	199 740	28 534	12 883 483
5 Stará Tenice	8	219 746	27 468	16 664 545
6 Štěpnice	50	1 487 086	29 742	14 878 705
7 Východ	18	480 092	26 672	5 778 234
8 Jarošov	6	154 091	25 682	3 745 880

Zdroj variability	SS	Rozdíl	MS	F	Hodnota P	F krit
Mezi výběry	540728960,1	7	77246994	8,087827445	1,75794E-08	2,063806845
Všechny výběry	1623673245	170	9551019			
Celkem	2164402205	177				

f) Rozhodnutí o nulové hypotéze H_0 na základě kritického oboru

Protože je výsledná hodnota testového kritéria $F = 8,088$ vyšší, než je hodnota krit $F = 2,064$, tedy testová statistika leží v kritickém oboru, proto nulovou hypotézu H_0 zamítáme na hladině významnosti $\alpha = 5 \%$ a přijímáme alternativní hypotézu H_1 , tedy že vývoj výstavby má v období od roku 1950 do roku 1999 vliv na jednotkové ceny bytových jednotek s podlahovou plochou od 40 m^2 do 70 m^2 .

Podpůrné potvrzení vychází i z porovnání Hodnoty $P = 1,758 \text{ E-08}$ se zvolenou hladinou významnosti $\alpha = 0,05$. Protože je Hodnota P nižší, než je zvolená hladina významnosti α , proto nulovou hypotézu H_0 zamítáme a přijímáme alternativní hypotézu H_1 , tedy že vývoj výstavby má v období od roku 1950 do roku 1999 vliv na jednotkové ceny bytových jednotek s podlahovou plochou od 40 m^2 do 70 m^2 .

C) Byty s podlahovou plochou nad 70 m^2 **a) Výběrový soubor**

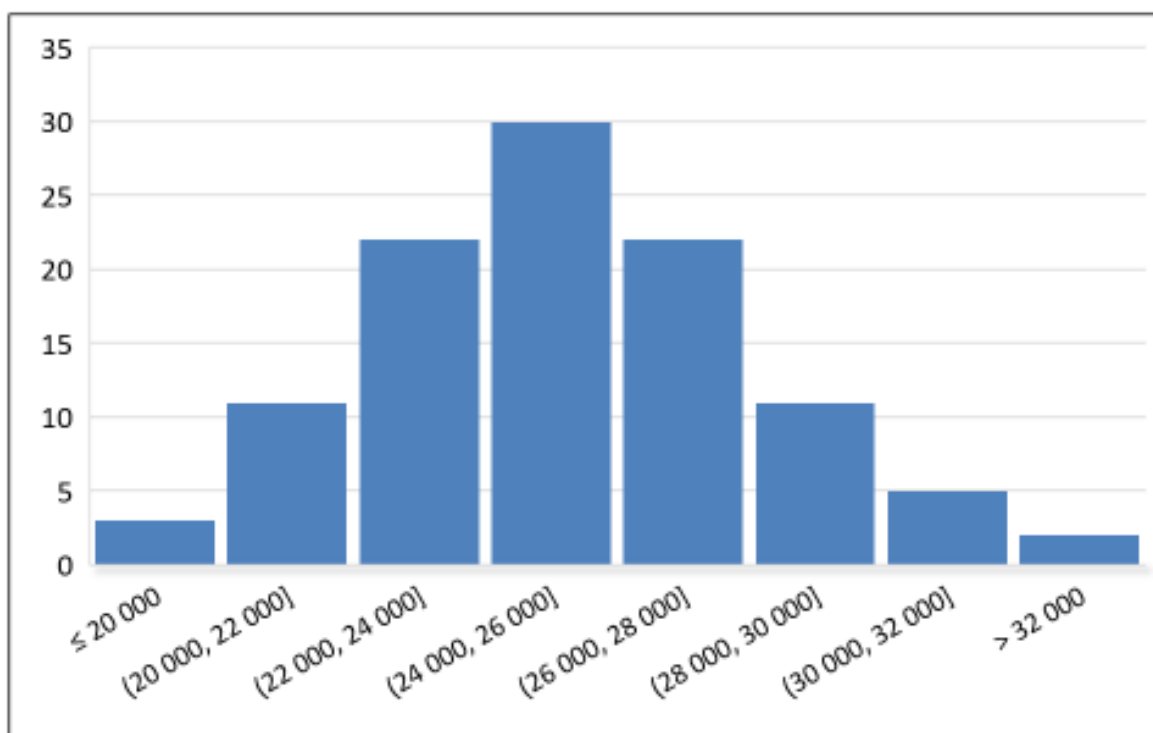
Z databáze byl získán výběrový soubor s počtem 8 skupin a 106 pozorování.

Tabulka 24: Výběrový soubor jednotkových cen bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha nad 70 m² (v Kč).

Zdroj: Vlastní tvorba.

Mojmír I	V Tůních	Malinovského	Pod Svahy	Stará Tenice	Mojmír II	Východ	Jarošov
21 689	21 097	21 975	22 540	21 972	22 573	19 076	21 702
22 086	24 011	23 056	23 499	24 538	23 449	19 642	22 336
23 778	24 242	23 809	25 014	25 770	26 094	19 970	22 960
26 076	25 727	24 143	25 338	-	27 071	20 279	23 535
26 147	26 913	24 751	25 432	-	27 139	20 582	23 675
27 783	27 281	24 988	25 447	-	27 162	20 628	23 740
27 882	28 959	25 067	26 195	-	27 632	20 648	25 300
28 883	29 070	25 071	26 247	-	28 605	21 239	26 234
29 353	29 518	25 443	27 027	-	31 190	21 856	-
29 987	33 475	26 799	27 329	-	-	22 182	-
31 583	-	27 401	27 514	-	-	22 750	-
31 918	-	28 345	28 102	-	-	22 794	-
33 778	-	-	-	-	-	22 862	-
-	-	-	-	-	-	22 898	-
-	-	-	-	-	-	23 329	-
-	-	-	-	-	-	23 336	-
-	-	-	-	-	-	23 544	-
-	-	-	-	-	-	23 662	-
-	-	-	-	-	-	24 051	-
-	-	-	-	-	-	24 069	-
-	-	-	-	-	-	24 205	-
-	-	-	-	-	-	25 009	-
-	-	-	-	-	-	25 227	-
-	-	-	-	-	-	25 266	-
-	-	-	-	-	-	25 393	-
-	-	-	-	-	-	25 494	-
-	-	-	-	-	-	25 554	-
-	-	-	-	-	-	25 671	-
-	-	-	-	-	-	25 741	-
-	-	-	-	-	-	25 758	-
-	-	-	-	-	-	25 975	-
-	-	-	-	-	-	25 976	-
-	-	-	-	-	-	26 023	-
-	-	-	-	-	-	27 132	-
-	-	-	-	-	-	27 988	-
-	-	-	-	-	-	28 528	-
-	-	-	-	-	-	28 706	-
-	-	-	-	-	-	30 299	-
-	-	-	-	-	-	30 432	-

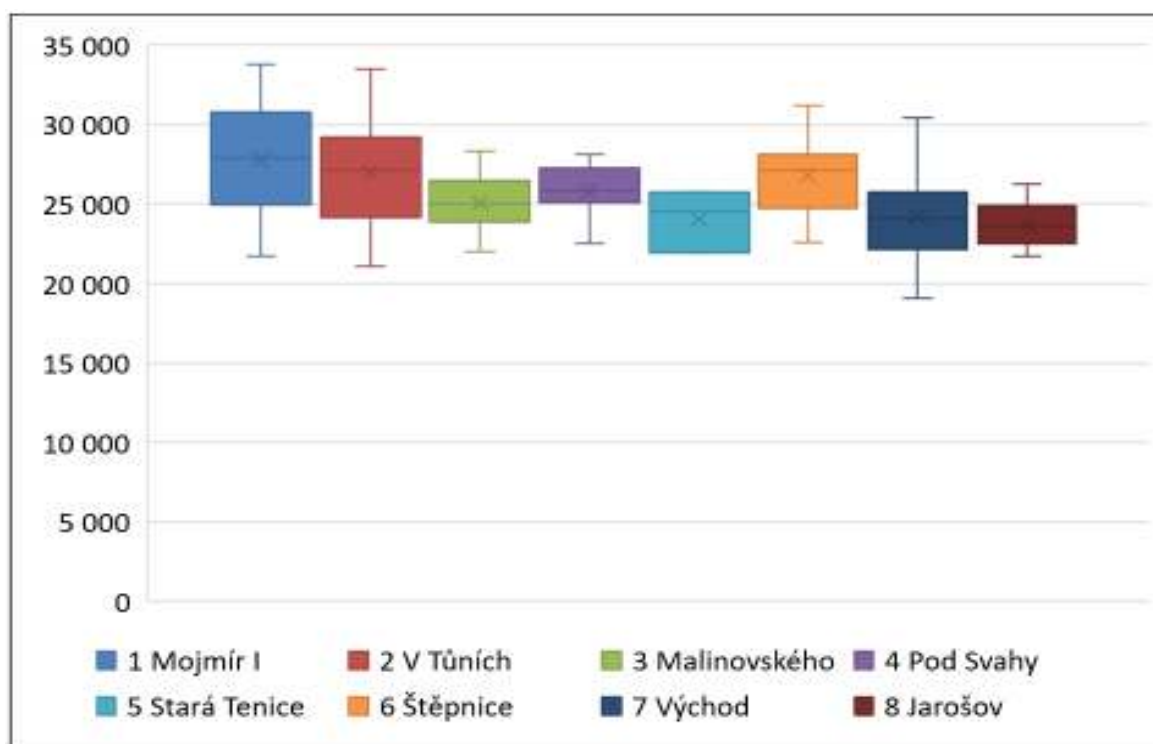
b) Histogram



Obrázek 74: Histogram bytů s podlahovou plochou nad 70 m².

Zdroj: Vlastní tvorba.

c) Krabicový graf



Obrázek 75: Krabicový graf bytů s podlahovou plochou nad 70 m².

Zdroj: Vlastní tvorba.

d) Výpočet charakteristik

Tabulka 25: Výpočet charakteristik jednotek z bytových domů stavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha nad 70 m².

Zdroj: Vlastní tvorba.

Charakteristika	Oblast							
	1	2	3	4	5	6	7	8
	Mojmír I	V Tůních	Malinovského	Pod Svahy	Stará Tenice	Mojmír II Štěpnice	Východ	Jarošov
Směrodatná odchylka	3 587	3 308	1 720	1 567	1 582	2 430	2 816	1 388
Minimum	21 689	21 097	21 975	22 540	21 972	22 573	19 076	21 702
Dolní interval	26 348	25 682	24 292	25 151	23 861	26 100	22 864	23 011
Dolní kvartil	26 076	24 614	24 060	25 257	23 255	26 094	22 466	22 804
Medián	27 882	27 097	25 027	25 821	24 538	27 139	24 069	23 605
Střední hodnota	27 765	27 029	25 071	25 807	24 093	26 768	24 199	23 685
Horní kvartil	29 987	29 042	25 782	27 102	25 154	27 632	25 749	24 130
Horní interval	29 416	28 512	25 763	26 491	25 215	28 178	25 273	24 199
Maximum	33 778	33 475	28 345	28 102	25 770	31 190	30 432	26 234
Interval spolehlivosti	1 534	1 415	735	670	677	1 039	1 204	594

e) ANOVA – výpočet testové statistiky

Tabulka 26: Analýza jednotek z bytových domů stavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha nad 70 m².

Zdroj: Vlastní tvorba.

Výběr	Počet	Součet	Průměr	Rozptyl
1 Mojmir I	13	360 942	27 765	13 935 963
2 V Tůních	10	270 294	27 029	12 162 271
3 Malinovského	12	300 849	25 071	3 225 472
4 Pod Svahy	12	309 684	25 807	2 677 247
5 Stará Tenice	3	72 280	24 093	3 754 003
6 Štěpnice	9	240 914	26 768	6 641 495
7 Východ	39	943 772	24 199	8 139 496
8 Jarošov	8	189 482	23 685	2 201 442

Zdroj variability	SS	Rozdíl	MS	F	Hodnota P	F krit
Mezi výběry	204090743,7	7	2915582	3,930367508	0,000806615	2,104448181
Všechny výběry	726972835,4	98	7418090			
Celkem	931063579,1	105				

f) Rozhodnutí o nulové hypotéze H_0 na základě kritického oboru

Protože je výsledná hodnota testového kritéria $F = 3,930$ vyšší, než je hodnota krit $F = 2,104$, tedy testová statistika leží v kritickém oboru, proto nulovou hypotézu H_0 zamítáme na hladině významnosti $\alpha = 5 \%$ a přijímáme alternativní hypotézu H_1 , tedy že vývoj výstavby má v období od roku 1950 do roku 1999 vliv na jednotkové ceny bytových jednotek s podlahovou plochou nad 70 m^2 .

Podpůrné potvrzení vychází i z porovnání Hodnoty $P = 0,001$ se zvolenou hladinou významnosti $\alpha = 0,05$. Protože je Hodnota P nižší, než je zvolená hladina významnosti α , proto nulovou hypotézu H_0 zamítáme a přijímáme alternativní hypotézu H_1 , tedy že vývoj výstavby má v období od roku 1950 do roku 1999 vliv na jednotkové ceny bytových jednotek s podlahovou plochou nad 70 m^2 .

9.3.3 Období výstavby od roku 2000 do roku 2017**a) Výběrový soubor**

Z databáze byl získán výběrový soubor s počtem 11 skupin a 221 pozorování.

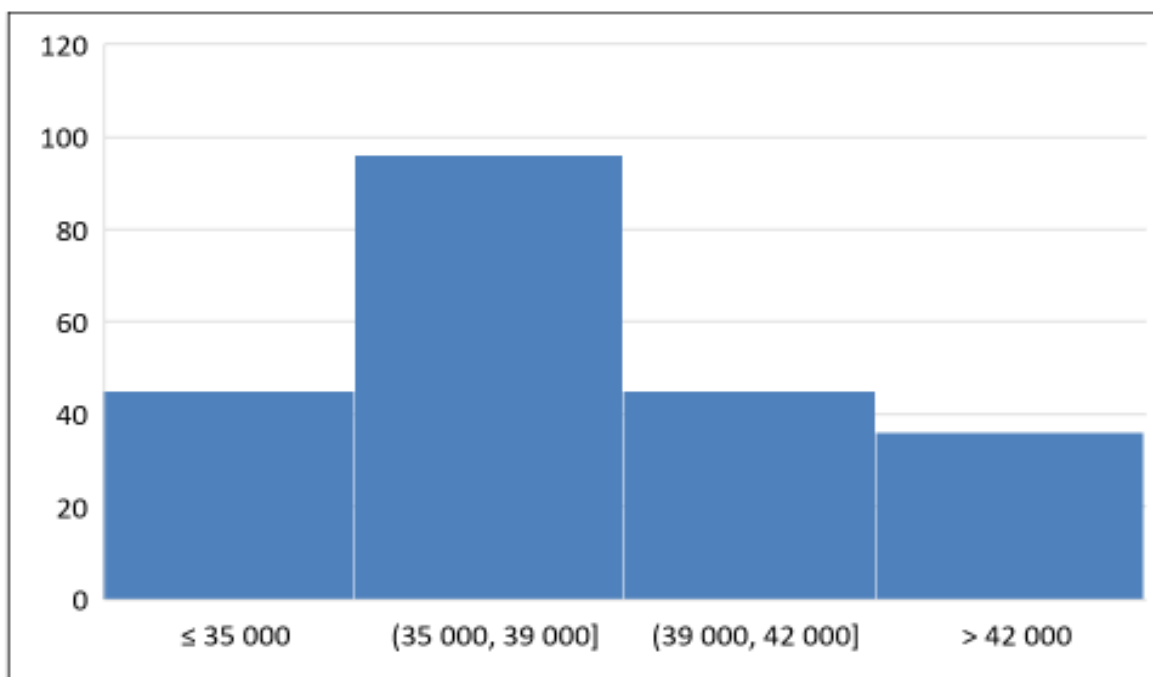
Tabulka 27: Výběrový soubor jednotkových cen bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 2000 do roku 2017 (v Kč).

Zdroj: Vlastní tvorba.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dlouhá I	Dlouhá II	Sadská Výšina	Františkánská	Kasárna	Zelené náměstí	Sluneční terasy	Hradební	Zelný trh	Rezidence Štěpnice	Nové Štěpnice
36 777	39 619	30 913	34 822	32 187	38 000	33 351	37 413	48 341	35 742	34 598
39 981	40 186	31 175	35 222	32 273	39 179	34 864	38 713	49 293	35 903	35 164
38 433	41 892	31 208	-	32 461	42 379	35 006	39 094	50 500	36 595	35 166
38 332	42 905	31 491	-	32 879	-	36 253	39 605	50 779	37 711	35 312
-	43 954	31 613	-	33 306	-	36 796	40 107	51 099	38 901	35 398
-	-	32 170	-	33 333	-	37 152	40 513	51 278	38 999	35 489
-	-	32 439	-	33 444	-	-	-	51 303	39 654	35 546
-	-	32 774	-	33 572	-	-	-	51 507	40 258	35 655
-	-	32 822	-	33 798	-	-	-	51 792	40 426	35 682
-	-	33 005	-	33 798	-	-	-	52 613	40 682	35 718
-	-	33 225	-	33 798	-	-	-	-	40 923	35 720
-	-	33 242	-	33 798	-	-	-	-	40 975	35 872
-	-	33 422	-	34 248	-	-	-	-	41 596	35 887
-	-	33 571	-	34 256	-	-	-	-	41 773	35 905
-	-	33 759	-	34 341	-	-	-	-	41 842	35 912
-	-	37 829	-	34 464	-	-	-	-	42 266	35 937
-	-	37 035	-	34 645	-	-	-	-	42 663	35 984
-	-	33 888	-	34 729	-	-	-	-	43 044	36 001
-	-	37 008	-	34 731	-	-	-	-	43 066	36 018
-	-	33 962	-	34 731	-	-	-	-	-	36 183
-	-	34 323	-	34 731	-	-	-	-	-	37 366
-	-	34 354	-	34 890	-	-	-	-	-	36 473
-	-	35 088	-	35 079	-	-	-	-	-	37 345
-	-	35 645	-	35 091	-	-	-	-	-	37 565
-	-	36 549	-	35 167	-	-	-	-	-	37 678
-	-	37 111	-	35 167	-	-	-	-	-	37 966
-	-	38 044	-	35 261	-	-	-	-	-	38 835
-	-	38 708	-	35 282	-	-	-	-	-	38 955
-	-	-	-	35 361	-	-	-	-	-	39 010
-	-	-	-	35 471	-	-	-	-	-	39 076
-	-	-	-	35 548	-	-	-	-	-	39 505
-	-	-	-	35 553	-	-	-	-	-	39 573
-	-	-	-	35 626	-	-	-	-	-	39 847
-	-	-	-	35 633	-	-	-	-	-	39 894
-	-	-	-	35 664	-	-	-	-	-	39 928
-	-	-	-	35 712	-	-	-	-	-	37 182
-	-	-	-	35 740	-	-	-	-	-	40 213

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dlouhá I	Dlouhá II	Sadská Výšina	Františkánská	Kasárna	Zelené náměstí	Sluneční terasy	Hradební	Zelný trh	Rezidence Štěpnice	Nové Štěpnice
-	-	-	-	35 841	-	-	-	-	-	40 620
-	-	-	-	35 858	-	-	-	-	-	40 785
-	-	-	-	35 987	-	-	-	-	-	40 824
-	-	-	-	36 294	-	-	-	-	-	41 238
-	-	-	-	36 294	-	-	-	-	-	41 320
-	-	-	-	36 351	-	-	-	-	-	41 336
-	-	-	-	36 381	-	-	-	-	-	41 509
-	-	-	-	36 566	-	-	-	-	-	41 733
-	-	-	-	36 625	-	-	-	-	-	41 748
-	-	-	-	36 735	-	-	-	-	-	41 798
-	-	-	-	36 874	-	-	-	-	-	41 812
-	-	-	-	36 879	-	-	-	-	-	41 857
-	-	-	-	37 013	-	-	-	-	-	41 941
-	-	-	-	37 016	-	-	-	-	-	41 984
-	-	-	-	37 088	-	-	-	-	-	42 048
-	-	-	-	37 243	-	-	-	-	-	42 648
-	-	-	-	37 395	-	-	-	-	-	42 673
-	-	-	-	37 410	-	-	-	-	-	42 902
-	-	-	-	37 528	-	-	-	-	-	42 926
-	-	-	-	37 666	-	-	-	-	-	43 019
-	-	-	-	38 120	-	-	-	-	-	43 124
-	-	-	-	38 159	-	-	-	-	-	43 315
-	-	-	-	38 223	-	-	-	-	-	43 580
-	-	-	-	38 357	-	-	-	-	-	43 597
-	-	-	-	38 518	-	-	-	-	-	43 600
-	-	-	-	38 822	-	-	-	-	-	43 607
-	-	-	-	38 972	-	-	-	-	-	43 901
-	-	-	-	39 048	-	-	-	-	-	44 257
-	-	-	-	39 276	-	-	-	-	-	44 282
-	-	-	-	39 916	-	-	-	-	-	44 297
-	-	-	-	40 277	-	-	-	-	-	44 351
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44 479
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46 693

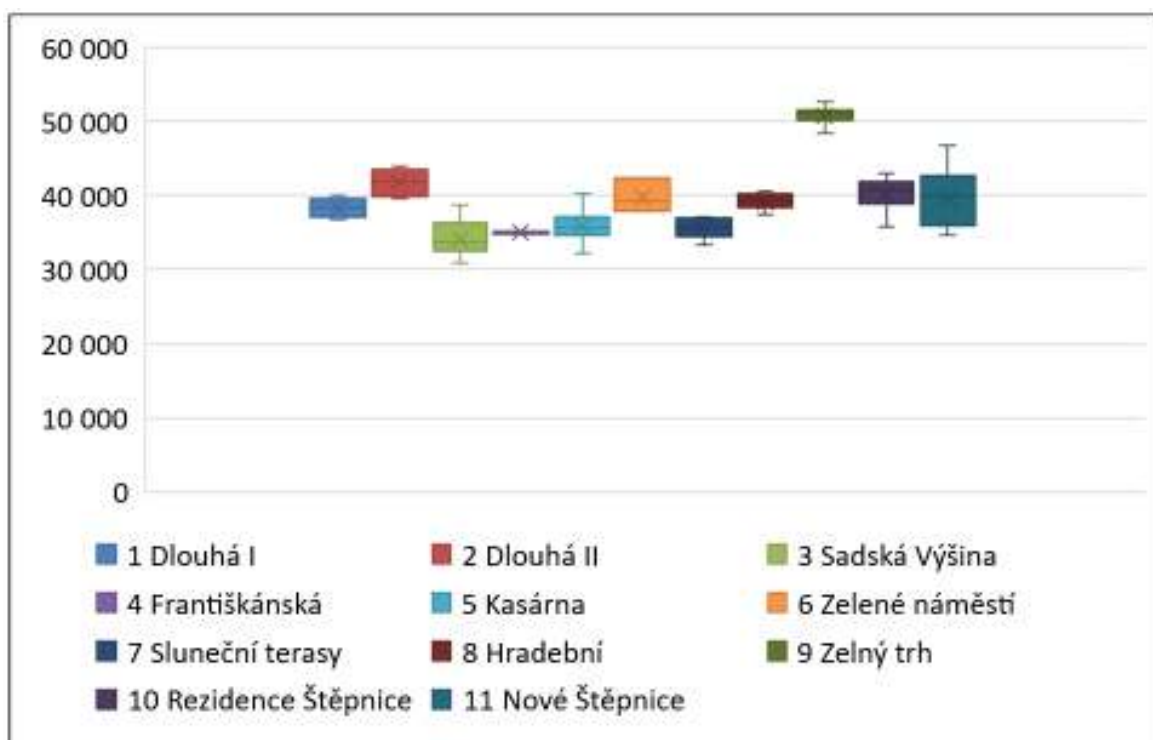
b) Histogram



Obrázek 76: Histogram bytů vystavěných od roku 2000 do roku 2017, bez rozlišení velikostí podlahových ploch.

Zdroj: Vlastní tvorba.

c) Krabicový graf



Obrázek 77: Krabicový graf všech bytů bez rozlišení velikostí podlahových ploch.

Zdroj: Vlastní tvorba.

d) **Výpočet charakteristik**

Tabulka 28: Výpočet charakteristik bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 2000 do roku 2017, bez rozlišení velikostí podlahových ploch (v Kč).

Zdroj: Vlastní tvorba.

Charakteristika	Oblast										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Dlouhá I	Dlouhá II	Sadská Výšina	Františ- kánská	Kasárna	Zelené náměstí	Sluneční terasy	Hradební	Zelný trh	Rezidence Štěpnice	Nové Štěpnice
Směrodatná odchylka	1 134	1 624	2 234	200	1 861	1 850	1 305	1 012	1 172	2 249	3 234
Minimum	36 777	39 619	30 913	34 822	32 187	38 000	33 351	37 413	48 341	35 742	34 598
Dolní interval	37 896	41 197	32 709	34 936	34 852	38 387	35 072	38 917	50 687	39 720	38 528
Dolní kvartil	37 943	40 186	32 690	34 922	34 708	38 589	34 899	38 809	50 570	38 950	36 005
Medián	38 381	41 892	33 665	35 022	35 648	39 179	35 630	39 350	51 188	40 682	39 911
Střední hodnota	38 381	41 711	34 156	35 022	35 860	39 853	35 570	39 241	50 850	40 159	39 705
Horní kvartil	38 820	42 905	35 871	35 122	37 034	40 779	36 660	39 981	51 456	41 808	42 498
Horní interval	38 866	42 587	34 621	35 108	36 444	39 970	36 188	39 783	51 689	41 644	41 294
Maximum	39 981	43 954	38 708	35 222	40 277	42 379	37 152	40 513	52 613	43 066	46 693
Interval spolehlivosti	485	695	956	86	796	791	558	433	501	962	1 383

e) **ANOVA – výpočet testové statistiky****Tabulka 29: Analýza bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 2000 do roku 2017.****Zdroj: Vlastní tvorba.**

Výběr	Počet	Součet	Průměr	Rozptyl
1 Dlouhá I	4	153522,8	38380,71	1713511
2 Dlouhá II	5	208555,7	41711,15	3297837
3 Sadská Výšina	28	956373,8	34156,21	5177350
4 Františkánská	2	83043,77	41521,88	980805,7
5 Kasárna	68	2585302	38019,14	9030751
6 Zelené náměstí	3	119557,7	39852,57	5133312
7 Sluneční terasy	6	213421,4	35570,23	2042571
8 Hradební	6	255235,1	42539,19	1953206
9 Zelný trh	10	434693,7	43469,37	3306960
10 Rezidence Štěpnice	19	763021,6	40159,03	5338194
11 Nové Štěpnice	70	2779364	39705,2	10610102

Zdroj variability	SS	Rozdíl	MS	F	Hodnota P	F krit
Mezi výběry	1,16E+09	10	1,16E+08	14,75682	9,16E-20	1,8756
Všechny výběry	1,65E+09	210	7868353			
Celkem	2,81E+09	220				

f) **Rozhodnutí o nulové hypotéze H_0 na základě kritického oboru**

Protože je výsledná hodnota testového kritéria $F = 14,757$ vyšší, než je hodnota krit $F = 1,876$, tedy testová statistika leží v kritickém oboru, proto nulovou hypotézu H_0 zamítáme na hladině významnosti $\alpha = 5\%$ a přijímáme alternativní hypotézu H_1 , tedy že vývoj výstavby má v období od roku 2000 do roku 2017 vliv na jednotkové ceny bytových jednotek.

Podpůrné potvrzení vychází i z porovnání Hodnoty $P = 0,000$ se zvolenou hladinou významnosti $\alpha = 0,05$. Protože je Hodnota P nižší, než je zvolená hladina významnosti α , proto nulovou hypotézu H_0 zamítáme a přijímáme alternativní hypotézu H_1 , tedy že vývoj výstavby má v období od roku 2000 do roku 2017 vliv na jednotkové ceny bytových jednotek.

9.4 Analýza výsledků

V naší dizertační práci byly v předešlých kapitolách spočítány základní charakteristiky, jako je minimum a maximum, medián, horní a dolní kvartil, interval spolehlivosti, horní a dolní interval, směrodatná odchylka a střední hodnota.

Vyhodnocení minimálních a maximálních hodnot jednotkových cen slouží k vymezení cenového rozpětí pro každou oblast.

Výpočet intervalů spolehlivosti nám potvrdil, že výběry byly provedeny správně a nebylo třeba žádnou z entit vyloučit. Tato skutečnost byla graficky znázorněna pomocí krabicových grafů, které nám umožňují posoudit symetrii a variabilitu výběru a dokážou upozornit na extrémní a odlehlé hodnoty. V našich výběrových souborech nebyly zaznamenány žádné extrémy.

Pomocí tabulkového procesoru Microsoft Excel od společnosti Microsoft byly spočítány hodnoty pro vyplnění „Tabulky ANOVA“.

Výše uvedeným programem generovaná *kritická hodnota F* byla následně překontrolována v tabulkovém Fisher-Snedecorově rozdělení pro kvartily $F_{0,95}$ a přijata ve všech případech za správnou.

Vzhledem k tomu, že výsledné hodnoty testových kritérií F vycházely ve všech analýzách vyšší, než byly hodnoty „krit F “, tedy testové statistiky ležely v kritickém oboru, nulové hypotézy H_0 jsme zamítli na hladině významnosti $\alpha = 5\%$ a přijali alternativní hypotézy H_1 . Tímto jsme dospěli k závěru, že vývoj výstavby má ve všech hodnocených obdobích vliv na jednotkové ceny bytových jednotek.

Podpůrné potvrzení přijetí či zamítnutí nulové hypotézy vycházelo i z porovnání Hodnot P se zvolenou hladinou významnosti $\alpha = 0,05$. Hodnoty P byly nižší než zvolená *hladina významnosti* α . Na základě toho jsme nulové hypotézy H_0 zamítli a přijali alternativní hypotézy H_1 , tedy že vývoj výstavby má vliv na jednotkové ceny bytových jednotek.

9.4.1 Střední hodnoty jednotkových cen bytových jednotek

V podkapitole 9.3 *Řešení* byly spočítány střední hodnoty jednotkových cen, které byly pro přehlednost a lepší vyhodnocení vlivu výstavby seřazeny do následující tabulky:

Tabulka 30: Střední hodnoty jednotkových cen bytových jednotek ve vymezených oblastech.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Číslo oblasti	Období výstavby				
	Do roku 1949	Od roku 1950 do roku 1999			Od roku 2000
		Do 40 m ²	Od 40 m ² do 70 m ²	Nad 70 m ²	
1	25 510 Kč	29 583 Kč	31 356 Kč	27 765 Kč	38 381 Kč
2	23 579 Kč		30 858 Kč	27 029 Kč	41 711 Kč
3		28 775 Kč	27 432 Kč	25 071 Kč	34 156 Kč
4		26 232 Kč	28 534 Kč	25 807 Kč	35 022 Kč
5			27 468 Kč	24 093 Kč	35 860 Kč
6		31 622 Kč	29 742 Kč	26 768 Kč	39 853 Kč
7		33 852 Kč	26 672 Kč	24 199 Kč	35 570 Kč
8		27 863 Kč	25 682 Kč	23 685 Kč	39 241 Kč
9					50 850 Kč
10					40 159 Kč
11					39 705 Kč
Střední hodnota	24 545 Kč	29 655 Kč	28 468 Kč	25 552 Kč	39 137 Kč

Legenda k označení oblastí v tabulce 30:

Období výstavby do roku 1949: 1 – Třída Maršála Malinovského (ulice: Třída Maršála Malinovského, Rostislavova, Šafaříkova, Boženy Němcové), 2 – Sokolovská (ulice: Sokolovská, Štefánikova, Dukelských hrdinů).

Období výstavby od roku 1950 do roku 1999: 1 – Mojmír I, 2 – V Tůních, 3 – Malinovského, 4 – Pod Svahy (Pod Svahy I, Pod Svahy II, Na Rybníku), 5 – Stará Tenice, 6 – Mojmír II (Štěpnice), 7 – Východ, 8 – Jarošov.

Období výstavby od roku 2000 do roku 2017: 1 – Dlouhá I, 2 – Dlouhá II, 3 – Sadská Výšina, 4 – Františkánská, 5 – Kasárna, 6 – Zelené náměstí, 7 – Sluneční terasy I, II, III, 8 – Hradební, 9 – Zelný trh, 10 – Štěpnická, 11 – Zahrádky.

V tabulce 30 jsou červeně vyznačeny střední hodnoty bytových jednotek v oblastech, ve kterých jsou bytové domy zděné (či stavěné kombinací monolitických konstrukcí a vyzdívání), v ostatních případech se jedná o střední

hodnoty bytových jednotek v oblastech, ve kterých byly bytové domy vybudovány pomocí konstrukčních stěnových systémů z prefabrikovaných panelů (tzv. paneláky).

9.4.2 Vyhodnocení získaných výsledků v období výstavby do roku 1949

V obci Uherské Hradiště se s bytovými jednotkami postavenými do roku 1949 obchoduje jen velmi omezeně, neboť převážná část bytových domů z tohoto období je v majetku města Uherského Hradiště. Ve sledovaném období bylo prodáno pouze 19 bytových jednotek, z toho 12 v oblasti 1 – Třída Maršála Malinovského a 9 v oblasti 2 – Sokolovská.

Bytové jednotky z tohoto období výstavby se vyznačují kvalitnějším architektonickým řešením a lukrativní polohou v rámci města. Dále jsou charakteristické vysokými stropy, se kterými jsou však spojeny vyšší provozní náklady. Typickými jsou pro obě oblasti také omezená možnost parkování a hluk z automobilové dopravy.

V období do roku 1949 je průměrná jednotková cena bytových jednotek 24 545 Kč/m². Bytové domy v oblasti 1 – Třídy Maršála Malinovského jsou o cca 20 let starší, než bytové domy v oblasti 2 – Sokolovská, přitom průměrná jednotková cena je v oblasti 1 – Třídy Maršála Malinovského o 2 000 Kč vyšší. Důvodem je to, že oblast 2 – Sokolovská je sice novější, avšak z méně kvalitních materiálů, což má vliv na ceny bytových jednotek. Rovněž uspořádání bytových domů v této oblasti je v souvislé zástavbě, oproti v oblasti 1 – Třída Maršála Malinovského, kde jsou domy volně stojící, případně s jednou přiléhající štítovou zdí a nabízí tím více volného prostoru v bezprostřední blízkosti.

Rozdíly mezi oblastmi vymezenými v období do roku 1949 jsou popsány v „Příloze 8“ této dizertační práce.

9.4.3 Vyhodnocení získaných výsledků v období výstavby od roku 1950 do roku 1999

V tomto časovém období jsou v Uherském Hradišti postavena všechna velká sídliště a tomu taky odpovídá vyšší počet prodaných jednotek v námi sledovaných letech oproti výstavbě realizované do roku 1949. Celkem bylo analyzováno 342 bytových jednotek zařazených do 8 oblastí.

Bytové jednotky jsme dále třídili podle velikostí podlahových ploch na bytové jednotky malé (do 40 m²), střední (40 m² až 70 m²) a velké (nad 70 m²), abychom mohli sledovat i vliv měnící se podlahové plochy na jednotkové ceny bytových jednotek.

Ve většině oblastí vidíme, že s rostoucí výměrou podlahové plochy jednotkové ceny klesají, s výjimkou u malých bytových jednotek ve dvou oblastech.

Jsme toho názoru, že v případě stanovení střední hodnoty jednotkových cen malých bytových jednotek v oblasti – Mojmír I došlo ke zkreslení, neboť databáze obsahovala malé množství entit (2 prodané bytové jednotky). Stejná situace nastala také v sídlišti Pod Svahy (rovněž 2 prodané bytové jednotky), kde vyšla střední hodnota jednotkových cen malých bytových jednotek taktéž nižší než u bytových jednotek středně velkých. Ve všech ostatních případech z období výstavby od roku 1950 do roku 1999 vidíme, že střední hodnoty jednotkových cen v jednotlivých oblastech se vzrůstající podlahovou plochou klesají.

V období od roku 1950 do roku 1999 je průměrná cena bytových jednotek následující:

- malé bytové jednotky 29 655 Kč/m²,
- střední bytové jednotky 28 468 Kč/m²,
- velké bytové jednotky 25 552 Kč/m².

Tuto etapu výstavby bychom mohli dále rozdělit dle převažujících konstrukčních prvků svislých konstrukcí bytových domů na:

- bytové domy zděné,
- bytové domy z prefabrikovaných panelů.

Jednotkové ceny bytových jednotek v bytových domech zděných:

U zděných bytových jednotek středně velkých je průměrná jednotková cena 31 107 Kč, přičemž obě dvě oblasti jsou srovnatelné a rozdíl mezi jejich průměrnými jednotkovými cenami je 498 Kč. Velké bytové jednotky se prodávají v obou oblastech za ceny okolo 27 400 Kč/m².

Jednotkové ceny bytových jednotek v bytových domech z prefabrikovaných panelů:

Bytové jednotky středně velké v „panelových“ bytových domech jsou prodávány za ceny výrazně nižší než v bytových domech zděných.²³³

Průměrné ceny „panelových“ bytových jednotek jsou v Uherském Hradišti u jednotek malých 29 669 Kč/m², u jednotek středních 27 588 Kč/m² a u jednotek velkých 24 937 Kč/m².

Nejnižší ceny bytových jednotek jsou v oblasti 8 – Jarošov, kde se malé jednotky prodávají za 27 863 Kč/m², střední za 25 682 Kč/m² a velké za

²³³ ČERNÝ, Aleš: *Ve většině krajských měst jsou byty v panelácích dražší než v cihlových domech. Jak je to u vás?* Seznam.cz [online]. 2017 [cit. 12.08.2017]. Dostupné z: <https://www.seznam.cz/zpravy/clanek/ve-vetsine-krajskych-mest-jsou-byty-v-panelacich-drazsi-nez-v-cihlovych-domech-jak-je-to-u-vas-35302?seq-no=2&dop-ab-variant=&source=article-detail>.

23 685 Kč/m². V Jarošově jsou sice dobré podmínky pro parkování a bytové domy jsou v tomto období nejnovější, avšak tato oblast disponuje velmi omezenou občanskou vybaveností. Nejvyšších cen je dosahováno v oblasti 6 – Mojžíř II (Štěpnice) – malé jednotky se prodávají za 31 622 Kč/m², střední za 29 742 Kč/m² a velké za 26 768 Kč/m².

Shrnutí k rozdílům v cenách:

Obě zděná sídliště vznikla v blízkosti centra, přitom poskytují dostatek zeleně. Panelová sídliště jsou na tom se zelení ještě lépe, vznikla v okrajových částech města a jsou obklopena přírodou.

Výhodou zděných sídlišť je menší počet podlaží a výrazně větší odstupy mezi bytovými domy, čímž je dána menší zalidněnost. Další velká výhoda zděných bytových domů je spatřována při provádění stavebních úprav a rekonstrukcí. Nevýhodou bytů v panelových domech je mnohdy špatné dispoziční řešení (malá kuchyně, toaleta a koupelna bez oken). Vzhledem k omezení, které je dáno panelovou konstrukcí, jsou stavební úpravy a modernizace náročnější. Horší je často i zvuková a kročejová neprůzvučnost v panelových domech.

U bytových jednotek v panelových domech se pohybují rozdíly v jednotkových cenách v řádech tisíců korun, přestože byly panelové domy budovány v typizovaných konstrukčních soustavách, jen s různými modifikacemi. V současné době většina panelových sídlišť v Uherském Hradišti radikálně mění svou podobu při regeneracích, které bývají často spolufinancovány i z fondů Evropské unie. Rozdíly jsou dány zejména vybaveností sídliště, vzdáleností od centra, okolím a dopravní dostupností a možnostmi parkování.

Rozdíly mezi oblastmi vymezenými v období výstavby od roku 1950 do roku 1999 jsou popsány v „Příloze 9“ této dizertační práce.

9.4.4 Vyhodnocení získaných výsledků v období výstavby od roku 2000 do roku 2017

Bytové jednotky v bytových domech z tohoto období, které označujeme za „novostavby“, se prodávají ve městě za nejvyšší ceny. Bytové domy jsou stavěny za využití moderních postupů, technologií materiálů s důrazem na ekologičnost a nízké provozní náklady vše v souladu s požadavky na trendy moderního bydlení.

U nově stavěných bytových jednotek lze dispozice často měnit při vzniku developerských projektů na přání klientů. Většina bytů je v posledních letech stavěna s dispozicí „+ kk“, neboť je více žádaná než dispozice „+ 1“ se samostatnou kuchyní.

Výhodou, často však také nevýhodou, je umístění v lukrativních částech města, avšak na úkor dopravní dostupnosti a především parkování. Značně

omezeno je i např. množství zeleně v blízkém okolí. Výhodou jsou velké balkony a terasy, které jsou součástí téměř každé bytové jednotky. V okrajových částech se můžeme setkat s menší občanskou vybaveností, případně s vyšší hlučností v rozvojových částech.

Rozdíly mezi oblastmi vymezenými v období výstavby od roku 2000 do roku 2017 jsou popsány v „Příloze 10“ této dizertační práce.

9.4.5 Způsob přepočtu bytových jednotek z různých oblastí pro možnost zařazení do databáze srovnatelných nemovitostí

Aby bylo možné vytvořit databázi pro porovnávací metodu ocenění v městě Uherském Hradišti, ve kterém není dostatečný počet srovnatelných bytových jednotek, je třeba znát hodnotu, kterou lze bytové jednotky přepočítat a následně použít. Koeficient přepočtu pro oblasti v Uherském Hradišti je uveden v následující tabulce, přičemž v jednotkových cenách je zahrnut i koeficient polohy. Vzhledem k počtu zobchodovaných bytových jednotek v jednotlivých oblastech, byly za základ pro možný přepočet zvoleny bytové jednotky střední velikosti v panelových bytových domech.

Tabulka 31: Koeficient pro přepočet jednotkových cen bytových jednotek pro možné porovnání s oblastí 6 – Mojmir II (Štěpnice).

Zdroj: Vlastní tvorba.

Číslo oblasti	Období výstavby				
	Do roku 1949	Od roku 1950 do roku 1999			Od roku 2000
		Do 40 m ²	Od 40 m ² do 70 m ²	Nad 70 m ²	
1	1,14	1,01	0,95	1,07	0,71
2	1,21		0,96	1,09	0,60
3		1,03	1,08	1,16	0,85
4		1,12	1,04	1,13	0,82
5			1,08	1,19	0,79
6		0,94	1,00	1,10	0,66
7		0,86	1,10	1,19	0,80
8		1,06	1,14	1,20	0,68
9					0,29
10					0,65
11					0,67

Legenda k označení oblastí v tabulce 31:

Období výstavby do roku 1949: 1 – Třída Maršála Malinovského (ulice: Třída Maršála Malinovského, Rostislavova, Šafaříkova, Boženy Němcové), 2 – Sokolovská (ulice: Sokolovská, Štefánikova, Dukelských hrdinů).

Období výstavby od roku 1950 do roku 1999: 1 – Mojmír I, 2 – V Tůních, 3 – Malinovského, 4 – Pod Svahy (Pod Svahy I, Pod Svahy II, Na Rybníku), 5 – Stará Tenice, 6 – Mojmír II (Štěpnice), 7 – Východ, 8 – Jarošov.

Období výstavby od roku 2000 do roku 2017: 1 – Dlouhá I, 2 – Dlouhá II, 3 – Sadská Výšina, 4 – Františkánská, 5 – Kasárna, 6 – Zelené náměstí, 7 – Sluneční terasy I, II, III, 8 – Hradební, 9 – Zelný trh, 10 – Štěpnická, 11 – Zahrádky.

Tabulka 31 je vytvořena tak, že za základ jsou zvoleny jednotkové ceny v oblasti 6 – Mojmír II (Štěpnice). Jestliže známe jednotkovou cenu bytové jednotky ve Štěpnicích a chceme ji převést na ceny bytových jednotek např. v oblasti Mojmír I (oblast 1 ve stejném období výstavby), tak tuto cenu musíme příslušným koeficientem (v tomto případě 0,95) vydělit. Stejný postup je i pro ostatní oblasti. Tedy pokud je číslo menší než 1, pak se jedná o oblast s vyššími jednotkovými cenami, než jakých je dosahováno ve Štěpnicích a pokud větší než 1, pak jsou ceny v těchto oblastech nižší.

9.4.6 Kvantifikování vlivu vývoje výstavby

Z důvodu nedostatečně velké databáze, která je podkladem pro určení obvyklé ceny v obcích střední velikosti, mohou vznikat problémy při určení co nejobjektivnější obvyklé ceny. Proto je snahou této práce stanovit koeficient vlivu vývoje výstavby, který by měl znalci ulehčit práci a bylo by ho možné použít jako jeden z koeficientů, které znalec u porovnávacího způsobu používá.

Jak už bylo v této dizertační práci výše podrobně uvedeno, každá etapa výstavby má své charakteristické prvky, ať už se týkají samotné stavby, tak i vazby na nejbližší okolí.

Koeficient vlivu vývoje výstavby, pokud by se vztáhl k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, respektive k přílohám, ve kterých jsou uvedeny indexy, kterými se upravuje základní cena bytových jednotek, by v sobě zahrnoval tyto jednotlivé znaky:

- **Příloha č. 3** – Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavbu rezidenční, pro rodinou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu:
 - Znak 2 – Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí.
 - Znak 5 – Občanská vybavenost v okolí pozemku.
 - Znak 6 – Dopravní dostupnost k pozemku (zaměřeno zejména na parkovací možnosti).

- **Příloha č. 27** – Index konstrukce a vybavení bytů:
- Znak 1 – Typ stavby.
 - Znak 2 – Společné části domu.
 - Znak 3 – Příslušenství domu.
 - Znak 6 – Základní příslušenství bytu.
 - Znak 7 – Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem.
 - Znak 8 – Vytápění bytu.

Tabulka 32: Průměrná jednotková cena v jednotlivých obdobích a oblastech výstavby.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Číslo oblasti	Období výstavby		
	Do roku 1949	Od roku 1950 do roku 1999	Od roku 2000
1	25 510 Kč/m ²	30 310 Kč/m ²	38 381 Kč/m ²
2	23 579 Kč/m ²	28 944 Kč/m ²	41 711 Kč/m ²
3	–	27 395 Kč/m ²	34 156 Kč/m ²
4	–	26 756 Kč/m ²	35 022 Kč/m ²
5	–	26 548 Kč/m ²	35 860 Kč/m ²
6	–	30 021 Kč/m ²	39 853 Kč/m ²
7	–	25 281 Kč/m ²	35 570 Kč/m ²
8	–	25 538 Kč/m ²	39 241 Kč/m ²
9	–	–	50 850 Kč/m ²
10	–	–	40 159 Kč/m ²
11	–	–	39 705 Kč/m ²

Označení oblastí v tabulce 32 je stejné jako označení v tabulce 31.

Průměrné jednotkové ceny v oblastech byly stanoveny váhovým průměrem, kdy vahou byla četnost prodejů bytových jednotek v městě Uherské Hradišti.

Abychom dospěli k průměrným jednotkovým cenám jednotlivých typů výstavby, je třeba nejdříve ceny nejprve upravit koeficient polohy, který jsme pro město Uherské Hradiště stanovili a který v sobě zahrnuje zejména vzdálenost od centra a blízkost rekreačních ploch.

Tabulky, ve kterých dojde k úpravě průměrných jednotkových cen již budou sestavovány pro jednotlivé typy výstavby zvlášť, aby v nich zároveň mohly být stanoveny závěrečné upravené průměrné jednotkové ceny konkrétních typů výstavby.

Tabulka 33: Úprava průměrných jednotkových cen zděné výstavby z období do roku 1949 koeficientem polohy.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Číslo oblasti	Název oblasti	Průměrné jednotkové ceny	Koeficient polohy	Průměrná jednotková cena upravená
1	Malinovského	25 510 Kč/m ²	1,00	25 510 Kč/m ²
2	Sokolovská	23 579 Kč/m ²	1,00	23 579 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena zděných bytových jednotek				24 545 Kč/m²

Tabulka 34: Úprava průměrných jednotkových cen zděné výstavby z období od roku 1950 do roku 1999 koeficientem polohy.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Číslo oblasti	Název oblasti	Průměrné jednotkové ceny	Koeficient polohy	Průměrná jednotková cena upravená
1	Mojmír I	30 310 Kč/m ²	1,00	30 310 Kč/m ²
2	V Tůních	28 944 Kč/m ²	1,00	28 944 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena zděných bytových jednotek				29 627 Kč/m²

Tabulka 35: Úprava průměrných jednotkových cen panelové výstavby z období od roku 1950 do roku 1999 koeficientem polohy.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Číslo oblasti	Název oblasti	Průměrné jednotkové ceny	Koeficient polohy	Průměrná jednotková cena upravená
3	Malinovského	27 395 Kč/m ²	0,95	26 026 Kč/m ²
4	Pod Svahy	26 756 Kč/m ²	1,00	26 756 Kč/m ²
5	Stará Tenice	26 548 Kč/m ²	1,00	26 548 Kč/m ²
6	Štěpnice	30 021 Kč/m ²	0,87	26 118 Kč/m ²
7	Východ	25 281 Kč/m ²	1,05	26 545 Kč/m ²
8	Jarošov	25 538 Kč/m ²	1,05	26 814 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena zděných bytových jednotek				26 468 Kč/m²

Tabulka 36: Úprava průměrných jednotkových cen zděné výstavby z období od roku 2000 koeficientem polohy.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Číslo oblasti	Název oblasti	Průměrné jednotkové ceny	Koeficient polohy	Průměrná jednotková cena upravená
1	Dlouhá I	38 381 Kč/m ²	0,93	35 694 Kč/m ²
2	Dlouhá II	41 711 Kč/m ²	0,85	35 454 Kč/m ²
3	Sadská Výšina	34 156 Kč/m ²	1,05	35 864 Kč/m ²
4	Františkánská	35 022 Kč/m ²	1,00	35 022 Kč/m ²
5	Kasárna I	35 860 Kč/m ²	1,00	35 860 Kč/m ²
6	Kasárna II	39 853 Kč/m ²	0,90	35 868 Kč/m ²
7	Sluneční terasy	35 570 Kč/m ²	1,05	37 349 Kč/m ²
8	Hradební	39 241 Kč/m ²	0,90	35 317 Kč/m ²
9	Zelný trh	50 850 Kč/m ²	0,70	35 595 Kč/m ²
10	Štěpnice	40 159 Kč/m ²	0,87	34 938 Kč/m ²
11	Zahrádky	39 705 Kč/m ²	0,90	35 735 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena zděných bytových jednotek				35 700 Kč/m²

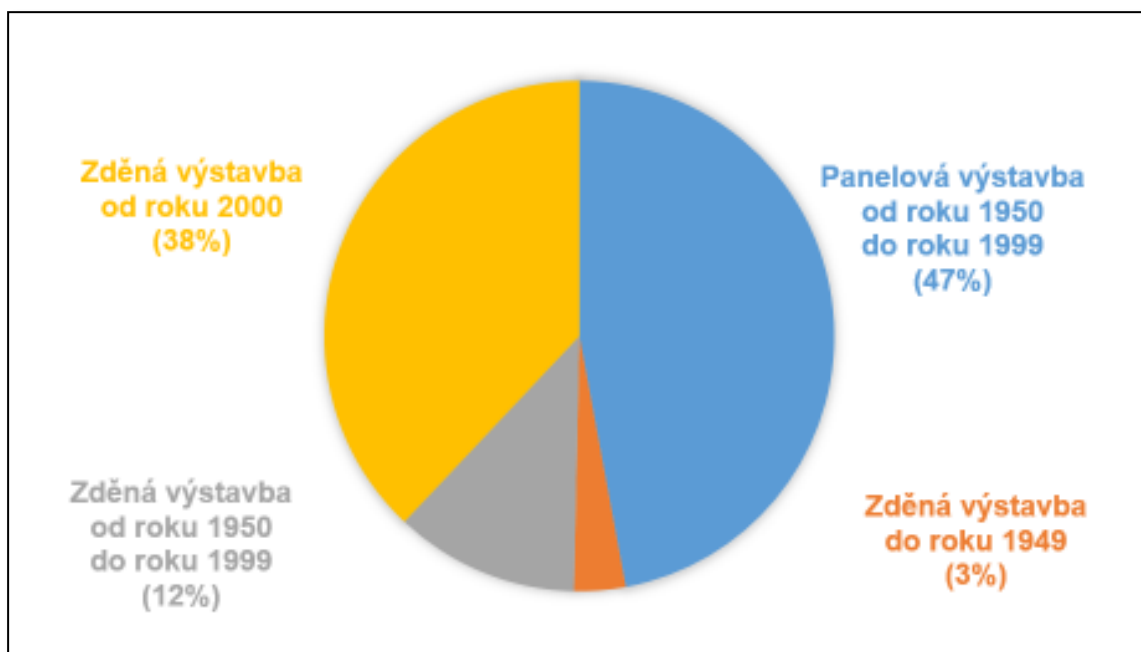
Výpočty uvedenými v tabulkách 33 až 36 jsme získali upravené průměrné jednotkové ceny bytových jednotek, jejichž průměry jsou uvedeny pro přehlednost a porovnatelnost souhrnně v tabulce 37:

Tabulka 37: Upravené průměrné jednotkové ceny bytových jednotek v jednotlivých obdobích výstavby.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Typ konstrukce	Období výstavby		
	Do roku 1949	Od roku 1950 do roku 1999	Od roku 2000
Zděná	24 545 Kč/m ²	29 627 Kč/m ²	35 700 Kč/m ²
Panelová	<i>Nebyla realizována</i>	26 468 Kč/m ²	<i>Nebyla realizována</i>

Aby mohl být koeficient vlivu výstavby stanoven, je třeba zvolit ten typ výstavby, respektive typ bytových jednotek, se kterým se nejvíce obchoduje a který bude při počítání zvolen za základ.



Obrázek 78: Znázornění procentuálního zastoupení jednotlivých typů výstavby v realizovaných prodejkch bytových jednotek.

Na základě obrázku 78 je zřejmé, že nejvíce se obchoduje s bytovými jednotkami v panelových bytových domech z období výstavby od roku 1950 do roku 1999, proto jako základ pro stanovení koeficientu vlivu výstavby byly zvoleny tyto jednotky v panelových bytových domech.

Tabulka 38: Procentuální rozdíl mezi jednotlivými typy výstavby.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Typ konstrukce	Období výstavby		
	Do roku 1949	Od roku 1950 do roku 1999	Od roku 2000
Zděná	0,93	1,12	1,35
Panelová	<i>Nebyla realizována</i>	1,00	<i>Nebyla realizována</i>

Pokud známe jednotkovou cenu bytových jednotek v panelových bytových domech postavených v období od roku 1950 do roku 1999, a chceme získat cenu bytové jednotky zděné postavené do roku 1949, pak tuto cenu získáme vynásobením známé jednotkové ceny panelové bytové jednotky a příslušného koeficientu uvedeného v tabulce 38, v tomto případě 0,93. Pokud chceme získat cenu bytové jednotky zděné postavené od roku 1950 do roku 1999, pak tuto cenu získáme vynásobením známé jednotkové ceny panelové bytové jednotky a koeficientu 1,12. V případě, že chceme získat cenu bytové jednotky zděné

postavené do roku 2000, pak tuto cenu získáme vynásobením známé jednotkové ceny panelové bytové jednotky a příslušného koeficientu uvedeného v tabulce 38, v tomto případě 1,35.

10 ZÁVĚR

Úkolem této dizertační práce byla analýza vývoje výstavby a dalších vlivů na ceny rezidenčních nemovitostí v konkrétní lokalitě. Neboť se jedná o složité téma, bylo nezbytné si nejprve přesněji definovat oblasti, na které se zaměříme.

Vlastní práci můžeme rozčlenit na několik částí, které se zabývají nejen teoretickým ukotvením této dizertační práce, včetně vytýčení cílů, ale i vlastním výzkumem, který většinu námi teoreticky předpokládaných výsledků potvrdil.

Na základě vymezené problémové situace byly formulovány čtyři problémy, při jejichž řešení bylo postupováno níže uvedeným způsobem:

- 1) Vymezení konkrétní lokality, kterou měla být obec středního charakteru, v našem případě jsme zvolili obec Uherské Hradiště. Následoval detailní popis obce se zaměřením na geografickou polohu, historii, demografické a ekonomické faktory. Na základě četnosti prodejů jednotlivých druhů rezidenčních nemovitostí, byly zvoleny bytové jednotky jako indikátor trhu.
- 2) Díky důkladně provedené analýze urbanistického vývoje a výstavby bytových domů byla v obci Uherské Hradiště vytvořena databáze bytových domů a následně vymezeny oblasti ve srovnatelnými podmínkami pro bydlení, jak z pohledu vlastností objektů, tak i vlastností jejich okolí.
- 3) Od konce roku 2013 byla shromažďována data pro tvorbu databáze bytových jednotek, která byla za využití nových metod (zjištění způsobu stanovení podlahové plochy a případný přepočet podlahových ploch, doplnění realizovaných cen místo nabídkových, aj.) postupně zpřesňována. Následně po prvotním vyhodnocení databáze bylo přistoupeno k zúžení počtu zkoumaných lokalit, v důsledku četnosti prodejů.
- 4) Vliv vývoje výstavby na ceny rezidenčních nemovitostí v lokalitě obce Uherské Hradiště byl vyhodnocen prostřednictvím vytvořené databáze a následně byl vliv výstavby na ceny bytových jednotek kvantifikován.

V dizertační práci byla provedena analýza jednotlivých typů výstavby a zejména kvantifikování jejich vlivu na jednotkovou cenu bytových jednotek, což je inovativním přínosem této práce a novým pohledem na posuzování oceňovaných objektů. V dizertační práci je taktéž provedena analýza jednotlivých lokalit a zmapování etap výstavby, včetně určení jednotlivých charakteristických vlastností objektů a jejich blízkého okolí.

Na základě vytvořené databáze realizovaných cen bytových jednotek a zvolené metody byl tento vliv výstavby na cenu bytových jednotek na území města Uherského Hradiště kvantifikován. Došlo k potvrzení počátečního předpokladu, že nejdražší jsou bytové jednotky v novostavbách. Nižších cen je dosahováno ve zděných bytových domech a v panelových domech, obojí z období výstavby v letech 1950 až 1999. Bytové jednotky v domech stavěných do roku 1949 jsou ve

městě střední velikosti, jako je Uherské Hradiště, nejlevnější (na rozdíl od velkých měst).

Následně byl v závěrečné kapitole stanoven koeficient vlivu vývoje výstavby, který je pomůckou znalců při použití porovnávacího způsobu pro určení obvyklé ceny v obcích středního charakteru. Tam kde není dostatečný počet srovnatelných objektů, je možné použít objekty podobné a tyto upravit koeficientem vlivu vývoje výstavby. Koeficient vlivu vývoje výstavby byl stanovován na základě všech prodejů bytových jednotek, které se uskutečnily za poslední 3 roky v Uherském Hradišti, tj. na základě 582 realizovaných cen.

Za základ pro stanovení koeficientu vlivu vývoje výstavby byly zvoleny bytové jednotky v panelových domech, neboť zejména tento typ konstrukcí se využíval při komplexní bytové výstavbě a nejvíce se s nimi v současné době obchoduje.

Zjištěné skutečnosti v této disertační práci je možno použít jako podklad pro znalce a odhadce při zajišťování prvků databáze, ale také jako základní informace pro orgány státní správy a pro veřejnost při nákupu a prodeji komodit, výběru lokality pro bydlení či informaci o jejich stáří.

V disertační práci se využívalo různých metod bádání v závislosti na typu řešeného problému, např. rešerše dostupných zdrojů (odborné literatury, podkladů z archivu Městského úřadu, Státního okresního archivu Uherské Hradiště, Katastrálního úřadu – pracoviště Uherské Hradiště, Slováckého muzea, od architektů, místních pamětníků a developerských firem), průzkum jednotlivých bytových domů na místě samém, metoda výpočtu za využití statistických způsobů zpracování dat atd. Výzkum a jeho následné vyhodnocování úzce souvisí s implementací teoreticko-aplikační.

Na základě závěrů a výsledků, které jsou uvedeny v jednotlivých kapitolách, byl navržen nový pohled na koeficienty používané při porovnávacím způsobu oceňování bytových jednotek. Způsob stanovení koeficientu v této disertační práci by mohl být návodem, jak tento koeficient vlivu vývoje výstavby stanovit v dalších městech. V postupu by musely být ve stejném rozsahu zkoumány všechny v této práci uvedené aspekty, které mají vliv na ceny bytových jednotek. Nicméně je třeba uvést, že vzhledem k zadání disertační práce a vytýčení hranic problému je spíše ke koeficientu vývoje výstavby přistoupeno z hlediska teoretického principu, který by bylo třeba hlouběji a podrobněji zkoumat a zejména ověřit na řadě dalších obcí středního charakteru, i s ohledem na zjištění dalších vlivů na ceny bytových jednotek.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Použitá literatura

- [1] BRADÁČ, Albert a kol. *Soudní inženýrství*. 1. vydání (dotisk). Brno: CERM, s.r.o., 1999. 725 s. ISBN 80-7204-139-9.
- [2] BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vydání Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef a kol. *Rádce majitele nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006. 285 s. ISBN 80-7201-582-6.
- [4] BUDÍKOVÁ, Marie; KRÁLOVÁ, Maria; MAROŠ, Bohumil. *Průvodce základními statistickými metodami*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2010. 272 s. ISBN 978-80-247-3243-5.
- [5] BUCHLOVAN, Bedřich Beneš. Putovník po hradištském Slovácku. 1. vydání. Uherské Hradiště: Národohospodářský poradní sbor při ONV v Uh. Hradišti – komise pro cizinecký ruch, 1948. 82 s.
- [6] Bytové problémy v aglomeraci. *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1972, č. 1.
- [7] CELLMER, Radosław; SENETRA, Adam; SZCZEPANSKA, Agnieszka. The Effect of Environmental Factors on Real Estate Value. Olsztyn (Poland), 2012.
- [8] CRHÁK, František; HUBÁČEK, Josef. *Topografický vývoj města Uherského Hradiště a jeho výhledový stavební plán*. 1. vydání. Praha: Inpressa n.p., závod 01, 1958. 29 s.
- [9] ČERNOŠEK, Zdeněk. *Vývoj výstavby bytových domů a jeho vliv na ceny bytů v Praze* 8. Diplomová práce. Praha: Bankovní institut vysoká škola Praha, 2015. Vedoucí práce: Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D.
- [10] ČOUPEK, Jiří; ČOUPEK, Lukáš; ČOUPKOVÁ, Jaromíra a kol. *Uherské Hradiště – královské město na řece Moravě*. 1. vydání. Zlín: GRASPO CZ, a.s., 2007. 496 s. ISBN 978-80-239-9873-3.
- [11] ČOUPEK, Jiří. Město a jeho směrné plány. *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1991, č. 4.
- [12] ČOUPKOVÁ, Jaromíra; RAŠTICOVÁ, Blanka. *Uherské Hradiště*. 1. vydání. Praha: nakladatelství Paseka, 2008. 64 s. ISBN 978-80-7185-943-7.
- [13] DOSTÁL, Jindřich. Budoucnost historie. *Zpravodaj města Uherské Hradiště*. 1976, č. 12.
- [14] FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, 504 s. ISBN 80-7179-337-X.
- [15] HAVLÁT, Jan. Z hradištské Domovní správy. *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1969, č. 5.
- [16] HENDL, Jan a kol. *Statistika v aplikacích*. 1. vydání. Praha: Portál, s.r.o., 2014. 456 s. ISBN 978-80-262-0700-9.

-
- [17] HINDLS, Richard; HRONOVÁ, Stanislava; SEGER, Jan; FISCHER, Jakub. Statistika pro ekonomy. 8. vydání. Praha: Professional Publishing, 2007. 418 s. ISBN 978-80-86946-43-6.
- [18] HLAVÁČEK, Michal; KOMÁREK, Luboš. *Determinanty cen nemovitostí pro jednotlivé regiony ČR*. Brno, fakulta informatiky Masarykovy univerzity, 2011. 10 s. Podklady k předmětu Teorie finančních trhů a analýza jejich stability.
- [19] HOBZOVÁ, Ludmila. Z hospodářských dějin města. *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 2015, č. 9.
- [20] HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Lidové noviny, 2009. 713 s. ISBN 978-80-7106-543-2.
- [21] HUBÁČEK, Josef; HOSÁK, Ladislav; ČOUPEK, Jiří. *Uherské Hradiště: dějiny města*. 1. vydání. Brno: Blok, 1981. 632 s. ISBN 47-014-81.
- [22] HUBÁČEK, Pavel; BIČAN, Jaroslav; GAJDOŠOVÁ, Miroslava a kol. Profil města Uherské Hradiště, 1. vydání. Uherské Hradiště: Město Uherské Hradiště, 2016. 51 s.
- [23] HÜBNER, David. *Vývoj výstavby bytových domů a jeho vliv na ceny bytů v Praze* 8. Diplomová práce. Praha: Bankovní institut vysoká škola Praha, 2015. Vedoucí práce: Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D.
- [24] Jak v uherskohradištské aglomeraci (výňatek z „Programového plánu Uh. Hradiště 1971 – 1975“). *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1972, č. 10.
- [25] JANČÁŘ, Josef. *Uherské Hradiště*. 1. vydání. Uherské Hradiště: Okresní kulturní středisko ve spolupráci se Slováckým muzeem a Okresními komisí cestovního ruchu, 1969. 89 s.
- [26] JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8.
- [27] JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky – hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9.
- [28] JAROŠ, Otakar. Jednou větou... *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1968, č. 10.
- [29] JAROŠ, Otakar. Podmínky k výstavbě rodinných domků. *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1972, č. 10.
- [30] JŮZA, Vilém; JŮZOVA, Alena. *Uherské Hradiště: Monografie o stavebním a uměleckém vývoji města*. 2. vydání. Uherské Hradiště: Gra-tisk, Kyjov, 2003. 130 s. ISBN 80-86528-33-2.
- [31] KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. 105 s. ISBN 978-80-214-4562-8.
- [32] KLEDUS, Robert. *Systémové pojetí oceňování majetku*. 1. vydání. Brno: VUTUM, 2009. 32 s. ISBN 978-80-214-4021-0.
- [33] KROPÁČ, Jiří. *Statistika A. Náhodné jevy, Náhodné veličiny, Náhodné vektory, Indexní analýza, Rozhodování za rizika*. 2. vydání. Brno: Tiskárna Blansko, 2007. 157 s. ISBN 978-80-214-3194-6.

-
- [34] KUBEČKA, Arnošt. *Uherské Hradiště: Sídliště Malinovského*. 1. vydání. Praha: ČSVA 1975. 21 s.
- [35] KUVÍK, Ivan. *Analýza: Město Uherské Hradiště (Publikace č. 156884)*. 1. vydání. Uherské Hradiště: Moody's Investors Service, Inc., 2013. 12 s.
- [36] MIKULA, František. *Turistický průvodce uherskohradištským okresem*. 1. vydání. Uherské Hradiště: Okresní pedagogické středisko Uherské Hradiště, 1987. 190 s.
- [37] JEHLIČKA, Oldřich; ŠVESTKA, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 8. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003. 1219 s. ISBN 80-7179-797-9.
- [38] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o. 2013. 176 s. ISBN 978-80-8757-677-9.
- [39] POLÁŠEK, Lubomír. Město a jeho směrné plány. *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1970, č. 11.
- [40] POSPÍŠIL, Josef; HOSÁK, Ladislav a kol. *Vlastivědný sborník okresu Uh. Hradištského*. 1. vydání. Uherské Hradiště: Vlastivědná sekce okresní osvětové rady, Okresní pedagogický sbor a Slovácké muzeum, 1947. 96 s.
- [41] Rada MěstNV. Bytové problémy v aglomeraci. *Zpravodaj města Uh. Hradiště*. 1972, č. 10.
- [42] SCHULZ, Rainer. *Valuation of Properties and Economic Models of Real Estate Markets*. Berlin: Humboldt-Universität, 2003. Vedoucí práce Prof. Dr. Wolfgang Härdle.
- [43] SLECHAN, Ondřej. *Vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí ve Vyškově*. Diplomová práce. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 172 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.
- [44] SUPERATOVÁ, Alena. *Porovnání tržních cen bytů s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů*. Dizertační práce. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 274 s. včetně příloh. Vedoucí dizertační práce Ing. Lubomír Weigel, CSc.
- [45] ŠVIRÁK, Ondřej. *Vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí v městských částech Brno Maloměřice a Obřany*. Diplomová práce. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2017. 126 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.
- [46] VENTOLO, William L.; WILLIAMS, Martha R. *Fundamentals of Real Estate Appraisal*. 8. vydání. Chicago: Dearborn Real Estate Education, Inc. 2001. 446 s. ISBN 978-0793-142-70-5.
- [47] ZARECOROVÁ, Elman Kimberly. *Utváření socialistické moderny. Bydlení v Československu v letech 1945 – 1960*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Academia, 2015. 420 s. ISBN 978-80-200-2308-7.
- [48] ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. 1. vydání. Praha: EKOPRESS, 2012. 125 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

Právní předpisy

- [1] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [2] Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, účinný od 1. ledna 1992.
- [3] Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
- [4] Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdější předpisů.
- [5] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Pokyny č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, ze dne 4. srpna 2000 č.j. 2648/2000-23, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., prováděcí předpis k zákonu č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
- [9] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97.
- [10] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2001, sp. zn. 29 Cdo 491/2000, že odstupné (ve výše uvedeném smyslu) je bezdůvodným obohacením, tedy plněním, které nemělo žádné protiplnění.

Elektronické zdroje

- [1] *Autobusová doprava*. ČSAD Uherské Hradiště. [online]. 2017 [cit. 15.05.2017]. Dostupné z: http://www.csaduh.cz/_autobusova-doprava.html.
- [2] BIČAN, Jaroslav; HOLÝ, Aleš; ŠUPKA, Pavel. *Revitalizace bývalého kasárenského areálu v Uherském Hradišti*. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Ústav územního rozvoje. [online]. 2006 [cit. 20.07.2017]. Dostupné z: https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2006/2006-02/04_revitalizace.pdf.
- [3] *BLAŽEK Antonín*. Arch pavouk. [online]. 2012 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: <http://www.arch-pavouk.cz/index.php/architekti/266-blazek-antonin>.
- [4] Bohuslav Fuchs. iDNES.cz. [online]. 2017 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: http://zlin.idnes.cz/uherske-hradiste-mestske-lazne-od-bohuslava-fuchse-fxd-/zlin-zpravy.aspx?c=A150328_2151094_zlin-zpravy_ras.
- [5] *Bytový fond v obci*. Český statistický úřad. [online]. 2012 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_afPp=Vystup.

- objekt&pvo=OTOB118&z=T&f=TABULKA&katalog=30731&u=v61__VUZE MI__43__592005.
- [6] *BYTY A KANCELÁŘE*. Residence Hradební. [online]. 2011 [cit. 26.05.2017]. Dostupné z: <http://rezidencehradebni.cz/byty>.
- [7] ČANČÍK Jiří. Arch pavouk. [online]. 2012 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: <http://www.arch-pavouk.cz/index.php/architekti/1135-cancik-jiri>.
- [8] ČERNÝ, Aleš: *Ve většině krajských měst jsou byty v panelácích dražší než v cihlových domech. Jak je to u vás?* Seznam.cz [online]. 2017 [cit. 12.08.2017]. Dostupné z: <https://www.seznam.cz/zpravy/clanek/ve-vetsine-krajskych-mest-jsou-byty-v-panelacich-drazsi-nez-v-cihlovych-domech-jak-je-to-u-vas-35302?seq-no=2&dop-ab-variant=&source=article-detail>.
- [9] ČÍŽEK, Jiří. *Vlakové nádraží Uherské Hradiště*. Hrady.cz. [online]. 2013 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: <http://www.hrady.cz/index.php?OID=11158&PARAM=11&tid=37705&pos=450>.
- [10] Doprava. Oficiální portál města Uherské Hradiště. [online]. 2016 [cit. 14.05.2017]. Dostupné z: <https://mesto-uh.cz/ArticlePDF.aspx?url=https%3A%2F%2Fmestouh.cz%3A443%2FArticles%2F3657-2-Doprava.aspx?media=pdf>.
- [11] GAHURA František Lydie. Arch pavouk. [online]. 2012 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: <http://www.arch-pavouk.cz/index.php/architekti/184-gahura-frantisek-lydie>.
- [12] *Historický lexikon obcí České republiky - 1869 – 2011*. Český statistický úřad. [online]. 2015 [cit. 14.05.2017]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/iii-pocet-obyvatel-a-domu-podle-kraju-okresu-obci-a-casti-obci-v-letech-1869-2011_2015.
- [13] *Historie a proměny České zbrojovky a.s.* CZUB.cz. [online]. 2016 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: <http://www.czub.cz/cz/historie.html/>.
- [14] *Historie města*. Oficiální portál města Uherské Hradiště. [online]. 2014 [cit. 08.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/Folders/1306-1-Historie+mesta.aspx>.
- [15] *Historie školy*. Mesit škola. [online]. 2017 [cit. 10.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesitstredniskola.cz/historie-skoly>.
- [16] *Historie*. Aircraft Industries, a.s. [online]. 2017 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: http://www.let.cz/clanek_285_historie.html.
- [17] *Charakteristika okresu Uh. Hradiště*. Informační centrum Uherské Hradiště. [online]. 2017 [cit. 01.07.2017]. Dostupné z: <http://www.hradiste.cz/INDEX.PHP?AA=3>.
- [18] *Index realizovaných cen starších bytů (průměr 2010 = 100)*. Český statistický úřad. [online]. 2017 [cit. 01.06.2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/46013604/01400717Q1SG.pdf/0083db2d-e72e-4263-8fd6-1230968d4e99?version=1>.

- [19] *Index realizovaných cen starších bytů (průměr 2010 = 100)*. Český statistický úřad. [online]. 2017 [cit. 01.06.2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/46013604/01400717Q1SG.pdf/0083db2d-e72e-4263-8fd6-1230968d4e99?version=1.0>.
- [20] *Informační systém katastru nemovitostí České republiky*. ČÚZK. [online]. 2015 [cit. 01.06.2017]. Dostupné z: www.cuzk.cz.
- [21] *Jarošov, část obce v obci Uherské Hradiště - Města a obce*. Kurzy.cz. [online]. 2017 [cit. 10.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uherske-hradiste/jarosov-cast/>.
- [22] *Kostel v Mařaticích aspiruje na památku roku*. Oficiální portál města Uherské Hradiště. [online]. 2017 [cit. 12.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/Articles/109182-2-Kostel+v+Maraticich+aspiruje+na+Pamatkuroku.aspx>.
- [23] LIEBSCHER Adolf. Arch pavouk. [online]. 2012 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: <http://www.arch-pavouk.cz/index.php/architekti/246-liebscher-adolf>.
- [24] *Malý lexikon obcí České republiky - 2016*. [online]. 2016 [cit. 01.07.2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2016>.
- [25] *Mařatice, část obce v obci Uherské Hradiště - Města a obce*. Kurzy.cz. [online]. 2017 [cit. 10.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uherske-hradiste/maratice-cast/>.
- [26] *Město zahájilo pořízení nového územního plánu*. Oficiální portál města Uherské Hradiště. [online]. 2014 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: <https://mesto-uh.cz/Articles/160371-2-Mesto+zahajilo+porizeni+noveho+uzemniho+planu.aspx>.
- [27] *Míkovice, část obce v obci Uherské Hradiště - Města a obce*. Kurzy.cz. [online]. 2017 [cit. 14.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uherske-hradiste/mikovice-cast/>.
- [28] Neveřejné mezinárodní letiště. Aircraft Industries a.s. [online]. 2017 [cit. 15.05.2017]. Dostupné z: http://www.let.cz/clanek_311_zakladni-informace.html.
- [29] *NOVÉ BYTY Uherské Hradiště*. FINNO invest s.r.o. [online]. 2017 [cit. 26.05.2017]. Dostupné z: <http://www.stepnice.cz>.
- [30] *O HAMÉ*. Hamé.cz. [online]. 2017 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: <http://www.hame.cz/company/>.
- [31] *O nás*. MESIT holding, a.s. [online]. 2017 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesit.cz/o-nas>.
- [32] *O PROJEKTU – ARCHITEKTURA, KOMFORT, ŽIVOT ...* MANAG, a.s. [online]. 2012 [cit. 26.05.2017]. Dostupné z: <http://www.managpro.cz/projekty/bytove-domy-uherske-hradiste/cs/o-projektu-bytove-domy-stepnice>.
- [33] *O projektu*. Rezidence Dlouhá – Oáza v centru města. [online]. 2017 [cit. 26.05.2017]. Dostupné z: <http://www.rezidence-dlouha.cz/o-projektu>.

- [34] *Oblast bytové výstavby. Panelárna Staré Město, a.s.* [online]. 2013 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: <http://www.panelarna.cz/reference>.
- [35] *Počet obyvatel v okrese Uherské Hradiště. Český statistický úřad.* [online]. 2011 [cit. 10.05.2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20537734/130084150722.pdf/4db4d760-81b5-4ef5-aae1-34ce9b060ee8?version=1.2>.
- [36] *Polyfunkční dům – Galerie Zelný trh v Uherském Hradišti. Publicity Zlín.* [online]. 2016 [cit. 26.05.2017]. Dostupné z: <http://www.publicity.zlin.cz/upload.cs/stavba-roku-2013/doc/02.pdf>.
- [37] *Polyfunkční dům. Archiweb.cz.* [online]. 2017 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: <http://www.archiweb.cz/buildings.php?type=city&action=show&id=900>.
- [38] *Principy a pravidla územního plánování. Ústav územního rozvoje.* [online]. 2016 [cit. 01.06.2017]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C4-2012.pdf>.
- [39] *Profil společnosti. Panelárna Staré Město, a.s.* [online]. 2013 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: <http://www.panelarna.cz/o-spolecnosti/profil-spolecnosti>.
- [40] *Projekt Q.City – ideální bydlení, lokalita Mařatice, Uherské Hradiště. Slunecnireality.cz.* [online]. 2016 [cit. 01.06.2017]. Dostupné z: <https://www.slunecnireality.cz/aktuality/14063-projekt-qcity-idealni-bydleni-lokalita-maratice-uherske-hradiste/>.
- [41] *Představení Parku Rochus. Park Rochus – kulturně relaxační areál.* [online]. 2015 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: <http://www.parkrochus.cz/doc/2/>.
- [42] *Přeměna části bývalé nemocnice na město. Česká komora architektů.* [online]. 2014 [cit. 01.06.2017]. Dostupné z: <https://www.cka.cz/cs/souteze/vysledky/mesto-xxii-stoleti.1>.
- [43] *Rezidence ZELNÝ TRH. Dumrealit.cz.* [online]. 2017 [cit. 26.05.2017]. Dostupné z: https://www.dumrealit.cz/developerske-projekty/rezidence-zelny-trh_69.
- [44] *Sady, část obce v obci Uherské Hradiště – Města a obce. Kurzycz.* [online]. 2017 [cit. 14.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uherske-hradiste/sady-cast/>.
- [45] *SKŘIVÁNEK Ladislav. Arch pavouk.* [online]. 2012 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: <http://www.arch-pavouk.cz/index.php/architekti/157-skrivanek-ladislav>.
- [46] *STRABAG v České republice. STRABAR a.s.* [online]. 2016 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: www.strabag.cz.
- [47] *Symboly. Oficiální portál města Uherské Hradiště.* [online]. 2017 [cit. 08.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/symboly>.
- [48] *TRADIX – váš komplexní dodavatel a rádce při stavbě. TRADIX.* [online]. 2017 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: <http://www.tradix.cz/o-tradixu/>.

-
- [49] *Uherské Hradiště, město v okrese Uherské Hradiště – všechny části obce.* Kurzycz. [online]. 2017 [cit. 10.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uherske-hradiste/cobce-vypis/>.
- [50] *Územně identifikační registr ČR.* [online]. 2016 [cit. 09.05.2017]. Dostupné z: <http://www.uir.cz/obec/592005/Uherske-Hradiste>.
- [51] *Vésy, část obce v obci Uherské Hradiště – Města a obce.* Kurzycz. [online]. 2017 [cit. 14.05.2017]. Dostupné z: <http://regiony.kurzy.cz/uherske-hradiste/vesky-cast/>.
- [52] *Významné památky města.* Oficiální portál města Uherské Hradiště. [online]. 2015 [cit. 02.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/Folders/1533-1-Vyznamne+pamatky+mesta.aspx>.
- [53] *Základní informace o městě.* Oficiální stránky města Kunovice. [online]. 2017 [cit. 09.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesto-kunovice.cz/a/kunovice>.
- [54] *Základní informace o městě.* Staré Město oficiální stránky. [online]. 2017 [cit. 09.05.2017]. Dostupné z: <http://www.staremesto.uh.cz/index.php?session=0&action=readtp&id=1179854839>.
- [55] *Základní informace o společnosti.* Skanska a.s. [online]. 2017 [cit. 20.05.2017]. Dostupné z: www.skanska.cz.
- [56] *Základní územní číselníky na území ČR a klasifikace CZ-NUTS.* [online]. 2017 [cit. 01.07.2017]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/i_zakladni_uzemni_ciselniky_na_uzemi_cr_a_klasifikace_cz_nuts.
- [57] *ZÁKREJS Vladimír.* Arch pavouk. [online]. 2012 [cit. 22.05.2017]. Dostupné z: <http://www.arch-pavouk.cz/index.php/architekti/97-514-zakrejs-vladimir>.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Obce střední velikosti s počtem obyvatel od 10 001 do 30 000. Zdroj: vlastní tvorba (data ČSÚ).	2 strany
Příloha 2: Databáze bytových domů v katastrálním území Jarošov u Uherského Hradiště. Zdroj: vlastní tvorba.	1 strana
Příloha 3: Databáze bytových domů v katastrálním území Mařatice. Zdroj: vlastní tvorba.	3 strany
Příloha 4: Databáze bytových domů v katastrálním území Sady. Zdroj: vlastní tvorba.	1 strana
Příloha 5: Databáze bytových domů v katastrálním území Uherské Hradiště. Zdroj: vlastní tvorba.	8 stran
Příloha 6: Půdorysy bytových jednotek s vypočtenými podlahovými plochami podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), a podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Zdroj: vlastní tvorba.	4 strany
Příloha 7: Vzorová strana výstupu při získávání cenových údajů z katastru nemovitostí. Zdroj: ČÚZK.	1 strana
Příloha 8: Popis lokalit vymezených v první etapě výstavby a zvolených pro analyzování. Zdroj: vlastní tvorba.	2 strany
Příloha 9: Popis lokalit vymezených ve druhé etapě výstavby a zvolených pro analyzování. Zdroj: vlastní tvorba.	6 stran
Příloha 10: Popis lokalit vymezených ve třetí etapě výstavby a zvolených pro analyzování. Zdroj: vlastní tvorba.	6 stran

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Městské části a katastrální území města Uherského Hradiště. Zdroj: Vlastní tvorba.	41
Tabulka 2: Počet provedených řízení pro jednotlivá katastrální území v letech 2014 až 2016. Zdroj: Vlastní tvorba (data ČÚZK).	63
Tabulka 3: Počet postavených bytových domů v jednotlivých katastrálních územích. Zdroj: Vlastní tvorba.	76
Tabulka 4: Bytový dům na ulici Louky č.p. 472 – 477, k.ú. Jarošov. Zdroj: Vlastní tvorba.	77
Tabulka 5: Bytový dům na ulici Jabloňová č.p. 457, k.ú. Véska. Zdroj: Vlastní tvorba.	77
Tabulka 6: Přehled podlahových ploch bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zdroj: Vlastní tvorba.	150
Tabulka 7: Část seznamu řízení pro vyhotovení cenových údajů. Zdroj: Vlastní tvorba.	161
Tabulka 8: Index realizovaných cen starých bytů a přepočtení indexu k 4. čtvrtletí roku 2016. Zdroj: Vlastní tvorba (část dat z ČSÚ).	163
Tabulka 9: Index realizovaných cen nových bytů a přepočtení indexu k 4. čtvrtletí roku 2016. Zdroj: Vlastní tvorba (část dat z ČSÚ).	163
Tabulka 10: Vzor vytvořené databáze bytových jednotek v lokalitě Uherské Hradiště v letech 2014 až 2016. Zdroj: Vlastní tvorba.	166
Tabulka 11: Počet prodaných bytových jednotek v jednotlivých vymezených oblastech města. Zdroj: Vlastní tvorba.	170
Tabulka 12: Technická vybavenost bytů v letech 1961 až 2001. Zdroj: Český statistický úřad.	175
Tabulka 13: Tabulka ANOVA pro zapisování výsledků výpočtů. Zdroj: BUDÍKOVÁ, Marie; KRÁLOVÁ, Maria; MAROŠ, Bohumil. Průvodce základními statistickými metodami. Vlastní tvorba.	184
Tabulka 14: Výběrový soubor jednotkových cen bytových jednotek z bytových domů stavěných do roku 1949 (v Kč). Zdroj: Vlastní tvorba.	186
Tabulka 15: Výpočet charakteristik bytových jednotek z bytových domů vystavěných do roku 1949. Zdroj: Vlastní tvorba.	188
Tabulka 16: Analýza bytových jednotek z bytových domů vystavěných do roku 1949. Zdroj: Vlastní tvorba.	188
Tabulka 17: Ověření výsledku F krit v Tabulce pro kvantily F _{0,95} Fisher-Snedecorova rozdělení. Zdroj: Vlastní tvorba (Statistika pro ekonomy, tab. 5a).	189

Tabulka 18: Výběrový soubor jednotkových cen bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha do 40 m ² (v Kč). Zdroj: Vlastní tvorba.	190
Tabulka 19: Výpočet charakteristik bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha do 40 m ² . Zdroj: Vlastní tvorba..	192
Tabulka 20: Analýza bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha do 40 m ² . Zdroj: Vlastní tvorba.	192
Tabulka 21: Výběrový soubor jednotkových cen bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha od 40 m ² do 70 m ² (v Kč). Zdroj: Vlastní tvorba.	193
Tabulka 22: Výpočet charakteristik bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha od 40 m ² do 70 m ² (v Kč). Zdroj: Vlastní tvorba.....	196
Tabulka 23: Analýza bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha od 40 m ² do 70 m ² . Zdroj: Vlastní tvorba.	196
Tabulka 24: Výběrový soubor jednotkových cen bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha nad 70 m ² (v Kč). Zdroj: Vlastní tvorba.	198
Tabulka 25: Výpočet charakteristik jednotek z bytových domů stavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha nad 70 m ² . Zdroj: Vlastní tvorba.....	200
Tabulka 26: Analýza jednotek z bytových domů stavěných od roku 1950 do roku 1999, podlahová plocha nad 70 m ² . Zdroj: Vlastní tvorba.	200
Tabulka 27: Výběrový soubor jednotkových cen bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 2000 do roku 2017 (v Kč). Zdroj: Vlastní tvorba.	202
Tabulka 28: Výpočet charakteristik bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 2000 do roku 2017, bez rozlišení velikostí podlahových ploch (v Kč). Zdroj: Vlastní tvorba.	205
Tabulka 29: Analýza bytových jednotek z bytových domů stavěných od roku 2000 do roku 2017. Zdroj: Vlastní tvorba.....	206
Tabulka 30: Střední hodnoty jednotkových cen bytových jednotek ve vymezených oblastech. Zdroj: Vlastní tvorba.	208
Tabulka 31: Koeficient pro přepočet jednotkových cen bytových jednotek pro možné porovnání s oblastí 6 – Mojmír II (Štěpnice). Zdroj: Vlastní tvorba.	212
Tabulka 32: Průměrná jednotková cena v jednotlivých obdobích a oblastech výstavby. Zdroj: Vlastní tvorba.....	214
Tabulka 33: Úprava průměrných jednotkových cen zděné výstavby z období do roku 1949 koeficientem polohy. Zdroj: Vlastní tvorba.....	215
Tabulka 34: Úprava průměrných jednotkových cen zděné výstavby z období od roku 1950 do roku 1999 koeficientem polohy. Zdroj: Vlastní tvorba.	215
Tabulka 35: Úprava průměrných jednotkových cen panelové výstavby z období od roku 1950 do roku 1999 koeficientem polohy. Zdroj: Vlastní tvorba.	215

Tabulka 36: Úprava průměrných jednotkových cen zděné výstavby z období od roku 2000 koeficientem polohy. Zdroj: Vlastní tvorba.	216
Tabulka 37: Upravené průměrné jednotkové ceny bytových jednotek v jednotlivých obdobích výstavby. Zdroj: Vlastní tvorba.	216
Tabulka 38: Procentuální rozdíl mezi jednotlivými typy výstavby. Zdroj: Vlastní tvorba.	217

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Znalectví jako strukturovaný objekt. Zdroj: KLEDUS, Robert Obecná metodika soudního inženýrství.	15
Obrázek 2: Struktura řešení problémové situace. Zdroj: JANÍČEK, Přemysl. Systémová metodologie – brána do řešení problémů.	16
Obrázek 3: Podmnožiny systému podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$. Zdroj: JANÍČEK, Přemysl. Systémové pojetí oceňování majetku.	30
Obrázek 4: Druhy pozemků na území města Uherské Hradiště (uvedené v ha) k 31. prosinci 2016. Zdroj: vlastní tvorba (ČSÚ).	35
Obrázek 5: Znak města Uherské Hradiště. Zdroj: Stránky města Uherské Hradiště.	39
Obrázek 6: Vlajka města Uherské Hradiště. Zdroj: Stránky města Uherské Hradiště.	40
Obrázek 7: Logo města Uherské Hradiště. Zdroj: Stránky města Uherské Hradiště.	40
Obrázek 8: Počet obyvatel Uherského Hradiště od roku 1790 do roku 2016. Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).	49
Obrázek 9: Počet žen a mužů bydlících v Uherském Hradišti v letech 2007 až 2016. Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).	50
Obrázek 10: Přirozený přírůstek obyvatel v Uherském Hradišti v letech 2000 až 2016. Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).	51
Obrázek 11: Saldo migrace v Uherském Hradišti v letech 2000 až 2016. Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).	51
Obrázek 12: Počet obyvatel v Uherském Hradišti v jednotlivých věkových skupinách, vztaženo k roku 2016. Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).	52
Obrázek 13: Podíl předproduktivní, produktivní a poproduktivní skupiny obyvatel v letech 2007 až 2016. Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).	53
Obrázek 14: Průměrný věk obyvatel Uherského Hradiště od roku 2000 do roku 2016. Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).	53
Obrázek 15: Struktura obyvatelstva podle vzdělání k 1. lednu 2011 (v %). Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).	54
Obrázek 16: Stav domácností v Uherském Hradišti v letech 1991, 2001 a 2011. Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).	55
Obrázek 17: Míra nezaměstnanosti v Uherském Hradišti a v České republice od roku 2007. Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).	56
Obrázek 18: Průměrná měsíční mzda – porovnání průměrné mzdy ve Zlínském kraji s průměrnou mzdou v České republice od roku 2000. Zdroj: Vlastní tvorba (ČSÚ).	57
Obrázek 19: Dispozice bytových jednotek v nájemním bytovém domě č.p. 1275 – 1277. Zdroj: Vlastní tvorba.	86

Obrázek 20: Dispozice bytových jednotek v nájemním bytovém domě č.p. 1282 – 1284. Zdroj: Vlastní tvorba.	87
Obrázek 21: Počet obydlených domů s byty podle období výstavby a počet obydlených bytů v těchto domech. Zdroj: Vlastní tvorba.	88
Obrázek 22: Obydlené byty v bytových domech v Uherském Hradišti podle období výstavby nebo rekonstrukce. Zdroj: Vlastní tvorba.	89
Obrázek 23: Právní důvod k užívání bytu v bytovém domě k roku 2011. Zdroj: Vlastní tvorba.	89
Obrázek 24: Materiál nosných zdí bytových domů k roku 2011. Zdroj: Vlastní tvorba.	90
Obrázek 25: Počet zahájených a dokončených bytů v okrese Uherské Hradiště od roku 2000 do roku 2016. Zdroj: Vlastní tvorba.	90
Obrázek 26: Počet nově postavených bytů v bytových domech na území města. Zdroj: Vlastní tvorba.	91
Obrázek 27: Průměrná užitková plocha a průměrná obytná plocha bytů I. až VII. kategorie na sídlišti Malinovského. Zdroj: Vlastní tvorba.	96
Obrázek 28: Struktura bytů na sídlišti Malinovského. Zdroj: Vlastní tvorba.	96
Obrázek 29: Dispozice bytových jednotek v bytových domech na sídlišti Pod Svahy II. Zdroj: Vlastní tvorba.	99
Obrázek 30: Dispozice bytových jednotek v bytových domech na sídlišti Stará Tenice (I. etapa). Zdroj: Vlastní tvorba.	100
Obrázek 31: Dispozice bytových jednotek v bytových domech na sídlišti Mojmir II („Štěpnice“). Zdroj: Vlastní tvorba.	102
Obrázek 32: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě na ulici Františkánská č.p. 140 – 141. Zdroj: Vlastní tvorba.	103
Obrázek 33: Dokončené byty v Uherském Hradišti v letech 2001 – 2015. Zdroj: Vlastní tvorba.	105
Obrázek 34: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě na ulicích Štěpnická a Jana Evangelisty Purkyně č.p. 1257 – 1260. Zdroj: Vlastní tvorba.	106
Obrázek 35: Počet bytových jednotek a komerčních prostor v jednotlivých sekcích bytového domu Sadová č.p. 1477 – 1480. Zdroj: Vlastní tvorba.	107
Obrázek 36: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě na ulici Dlouhá č.p. 1302. Zdroj: Vlastní tvorba.	108
Obrázek 37: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě na ulici Dlouhá č.p. 1303. Zdroj: Vlastní tvorba.	109
Obrázek 38: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě na ulici Dlouhá č.p. 1312 a č.p. 1391. Zdroj: Vlastní tvorba.	110
Obrázek 39: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě č.p. 1708 – 1713 v k.ú. Mařatice. Zdroj: Vlastní tvorba.	112
Obrázek 40: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě č.p. 1714 – 1720 v k.ú. Mařatice. Zdroj: Vlastní tvorba.	113

Obrázek 41: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě č.p. 1721 – 1724 v k.ú. Mařatice. Zdroj: Vlastní tvorba.	114
Obrázek 42: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě č.p. 1290 v k.ú. Mařatice. Zdroj: Vlastní tvorba.	115
Obrázek 43: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě na ulici Františkánská č.p. 1333. Zdroj: Vlastní tvorba.	116
Obrázek 44: Dispozice bytových jednotek v rezidenci Hradební – 1. blok. Zdroj: Vlastní tvorba.	117
Obrázek 45: Dispozice bytových jednotek v rezidenci Hradební – 2. blok. Zdroj: Vlastní tvorba.	118
Obrázek 46: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě č.p. 1755 v k.ú. Mařatice. Zdroj: Vlastní tvorba.	119
Obrázek 47: Dispozice bytových jednotek v bytových domech označovaných jako Sluneční terasy II a III. Zdroj: Vlastní tvorba.	120
Obrázek 48: Dispozice bytových jednotek v 5 bytových domech projektu Nové Štěpnice na ulici Zahradky. Zdroj: Vlastní tvorba.	122
Obrázek 49: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě č.p. 1522 vybudovaném v projektu „Rezidence Štěpnice“. Zdroj: Vlastní tvorba.	123
Obrázek 50: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě budovaném v projektu „Rezidence Štěpnice 2“. Zdroj: Vlastní tvorba.	124
Obrázek 51: Dispozice bytových jednotek v bytovém domě budovaném v projektu „Rezidence Dlouhá“. Zdroj: Vlastní tvorba.	125
Obrázek 52: Vymezené oblasti s bytovými domy vystavěnými do roku 1949, v rámci nichž jsou srovnatelné podmínky pro bydlení. Zdroj: Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).	131
Obrázek 53: Vymezené oblasti s bytovými domy vystavěnými od roku 1950 do roku 1999, v rámci nichž jsou srovnatelné podmínky pro bydlení. Zdroj: Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).	132
Obrázek 54: Vymezené oblasti s bytovými domy vystavěnými od roku 2000 do roku 2017, v rámci nichž jsou srovnatelné podmínky pro bydlení. Zdroj: Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).	133
Obrázek 55: Oblasti vhodné a připravované pro výstavbu rezidenčního bydlení. Zdroj: Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).	134
Obrázek 56: Metoda přímého porovnání. Zdroj: Teorie oceňování nemovitostí.	137
Obrázek 57: Metoda nepřímého porovnání. Zdroj: Teorie oceňování nemovitostí.	138
Obrázek 58: Jednotka vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Zdroj: http://nahliznidokn.cuzk.cz	152
Obrázek 59: Jednotka vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Zdroj: http://nahliznidokn.cuzk.cz	152

Obrázek 60: Index realizovaných cen starších bytů. Zdroj: ČSÚ.....	162
Obrázek 61: House Price Index (HPI) vybraných zemí Evropské unie (2012 – 2013 = 100). Zdroj: ČSÚ, Eurostat.	164
Obrázek 62: Vyčlenění oblastí pro analýzu faktoru vývoje výstavby do roku 1949. Zdroj: Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).	167
Obrázek 63: Vyčlenění oblastí pro analýzu faktoru vývoje výstavby od roku 1950 do roku 1999. Zdroj: Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).	168
Obrázek 64: Vyčlenění oblastí pro analýzu faktoru vývoje výstavby od roku 2000 do roku 2017. Zdroj: Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).	169
Obrázek 65: Struktura výpočtového modelu. Zdroj: JANÍČEK, Přemysl. Systémová metodologie – brána do řešení problémů.	179
Obrázek 66: Krabicový diagram. Zdroj: Průvodce základními statistickými metodami.....	181
Obrázek 67: Hustota normálního rozdělení, kde μ – střední hodnota, σ – směrodatná odchylka. Zdroj: Vlastní tvorba.	182
Obrázek 68: Histogram bytů vystavěných do roku 1949 bez rozlišení velikosti podlahových ploch. Zdroj: Vlastní tvorba.	187
Obrázek 69: Krabicový graf bytů v bytových domech vystavěných do roku 1949, bez rozlišení podlahových ploch. Zdroj: Vlastní tvorba.....	187
Obrázek 70: Histogram bytů s podlahovou plochou do 40 m ² . Zdroj: Vlastní tvorba.	191
Obrázek 71: Krabicový graf bytů s podlahovou plochou do 40 m ² . Zdroj: Vlastní tvorba.	191
Obrázek 72: Histogram bytů s podlahovou plochou od 40 m ² do 70 m ² . Zdroj: Vlastní tvorba.....	195
Obrázek 73: Krabicový graf bytů s podlahovou plochou od 40 m ² do 70 m ² . Zdroj: Vlastní tvorba.....	195
Obrázek 74: Histogram bytů s podlahovou plochou nad 70 m ² . Zdroj: Vlastní tvorba.	199
Obrázek 75: Krabicový graf bytů s podlahovou plochou nad 70 m ² . Zdroj: Vlastní tvorba.	199
Obrázek 76: Histogram bytů vystavěných od roku 2000 do roku 2017, bez rozlišení velikostí podlahových ploch. Zdroj: Vlastní tvorba.	204
Obrázek 77: Krabicový graf všech bytů bez rozlišení velikostí podlahových ploch. Zdroj: Vlastní tvorba.	204
Obrázek 78: Znázornění procentuálního zastoupení jednotlivých typů výstavby v realizovaných prodejkách bytových jednotek.....	217