

Univerzita Karlova
Přírodovědecká fakulta

Studijní program: Geografie
Studijní obor: Sociální geografie a regionální rozvoj



Bc. Ondřej Sládeček

Diferenciace a revitalizace panelových sídlišť v České Lípě
Differentiation and revitalization of housing estates in Česká Lípa

Diplomová práce

Vedoucí práce: RNDr. Petra Špačková, Ph.D.

Praha 2021

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze dne 29. 7. 2021

Bc. Ondřej Sládeček

Poděkování

Chtěl bych tímto poděkovat RNDr. Petře Špačkové, Ph.D. za vedení mé práce, trpělivost, cenné připomínky a konzultace. Poděkování patří také všem respondentům za věnovaný čas, ochotu a poskytnuté informace. Nakonec bych rád poděkoval rodině a své přítelkyni za podporu během studia a psaní této práce.

Abstrakt

Diplomová práce hodnotí současný stav fyzického prostředí sídlišť v České Lípě. Zaměřuje se na postup procesu revitalizace panelových domů a veřejných prostranství a objasňuje mechanismy diferenciací jednotlivých sídlišť z tohoto pohledu a roli aktérů. Práce kombinuje kvantitativní a kvalitativní výzkumné metody. Teoretická část se věnuje příčinám revitalizace a faktorům, které ji ovlivňují, dále historii výstavby sídlišť především v Česku a ve významných zemích Evropy. Empirická část práce je věnována mapování současného stavu fyzického prostředí a revitalizačních projektů sídlišť na úrovni jednotlivých panelových domů a veřejných prostorů. Jsou zjištěny relevantní údaje, které mohou mít vliv na postup revitalizace (historie výstavby panelových sídlišť, vývoj a současný stav vlastnické struktury domů, data o struktuře obyvatelstva a bytového fondu). Práce využívá i informace ze strukturovaných rozhovorů se zástupci hlavních aktérů rozvoje. Prokázal se rozhodující vliv typu vlastnictví na úspěšnost revitalizace.

Klíčová slova: *postsocialistické město, panelová sídliště, revitalizace, Česká Lípa*

Abstract

The diploma thesis evaluates the current state of the physical environment of the housing estates in Česká Lípa. It is focused on the process revitalization of the blocks of flats and public areas and clarifies the mechanisms of differentiation of individual housing estates from this point of view and the role of actors. The work combines quantitative and qualitative research methods. The theoretical part deals with the causes of revitalization and the factors that affect it, as well as the history of housing estates construction, especially in the Czech Republic and in major countries in Europe. The empirical part of the work is devoted to mapping the current state of the physical environment and the revitalization projects of housing estates at the level of individual prefabricated houses and public spaces. Relevant data that can have an effect on the revitalization process (history of construction of prefabricated housing estates in Česká Lípa, development and current state of ownership structure of houses, data on the structure of population and housing stock) are identified. The diploma thesis also uses information from the structured interviews with representatives of the main actors of development. It proved to be a decisive influence of the type of ownership on the successful revitalization.

Key words: *postsocialist city, housing estates, revitalization, Česká Lípa*

Obsah

Seznam obrázků.....	7
Seznam tabulek.....	7
Seznam grafů.....	7
Seznam příloh.....	8
Seznam zkratk.....	9
1 Úvod	11
2 Přehled literatury	14
3 Historie panelových sídlišť	18
3.1 Poválečná výstavba.....	19
3.2 Západní Evropa a USA	20
3.3 Východní Evropa a SSSR	22
3.4 Poválečná výstavba v Česku.....	23
3.5 Šest fází výstavby panelových domů a sídlišť v Česku.....	27
4 Příčiny revitalizace domů na sídlištích.....	29
4.1 Přehled	29
4.2 Cykly úpadku a jeho prevence.....	33
4.3 Kontext revitalizačních procesů.....	34
4.4 Společné a veřejné prostory	39
5 Formy vlastnictví bytových domů a financování jejich revitalizace.....	41
5.1 Vlastníci panelových domů v Česku	41
5.2 Financování revitalizace	43
6 Metodika.....	46
7 Historie a charakteristika České Lípy.....	49
7.1 Historie do roku 1989	49
7.2 Historie od roku 1989	53
8 Vlastníci panelových domů v České Lípě	60

8.1	Přehled vlastníků.....	60
8.2	Vývoj OSBD Česká Lípa.....	64
9	Analýza dokumentů týkající se sídlišť v České Lípě	67
9.1	Dokumenty pro celé město	67
9.2	Dokumenty pro revitalizaci jednotlivých sídlišť	70
9.3	Doprava v klidu	72
10	Analýza revitalizace sídlišť v České Lípě	74
10.1	Charakteristika sídlišť	74
10.2	Postup revitalizace	84
10.3	Stav a prostorový vzorec revitalizace sídlišť	90
11	Závěr.....	96
	Zdroje.	99
	Přílohy	110

Seznam obrázků

Obrázek 1: Česká Lípa – místní části	56
Obrázek 2: Česká Lípa - funkční využití ploch	58
Obrázek 3: Skupiny vlastníků na sídlištích v České Lípě podle své právní podstaty	77
Obrázek 4: Stav revitalizace sídlišť v České Lípě	94
Obrázek 5: Vybrané typické domy ze sídlišť v České Lípě	95

Seznam tabulek

Tabulka 1: Byty ve vysokopodlažní zástavbě v Evropě v roce 2004	26
Tabulka 2: Respondenti a témata rozhovorů	48
Tabulka 3: Bytová výstavba v České Lípě v letech 1961 – 1977	51
Tabulka 4: Stáří obyvatelstva k 1.1. 2020	54
Tabulka 5: Index zatížení obcí panelovou zástavbou	59
Tabulka 6: Objekty spravované OSBD	62
Tabulka 7: Investičních priority obyvatel	70
Tabulka 8: Struktura domů na sídlištích podle počtu pater	75
Tabulka 9: Charakteristika sídlišť podle vlastnictví	76
Tabulka 10: Vlastnictví bytů na sídlištích podle jednotlivých subjektů	79
Tabulka 11: Vlastnictví bytů na jednotlivých sídlištích podle typu vlastníka	80
Tabulka 12: Charakteristiky obyvatelstva sídlišť v České Lípě	83
Tabulka 13: Věková struktura obyvatelstva na sídlištích v České Lípě v roce 2011	83
Tabulka 14: Vzdělanostní struktura obyvatelstva na sídlištích v České Lípě v roce 2011	84
Tabulka 15: Vlastnická struktura a revitalizace panelových domů	85
Tabulka 16: Sídlíště – souhrn charakteristik	90
Tabulka 17: Stav revitalizace na jednotlivých sídlištích v procentech	93

Seznam grafů

Graf 1: Obydlené domy podle období výstavby nebo rekonstrukce v Česku v letech 1946-2011	27
Graf 2: Obydlené byty podle právního důvodu užívání v roce 2011	41
Graf 3: Vývoj počtu obyvatel v České Lípě v letech 2001- 2020	54
Graf 4: Vývoj počtu obyvatel a domů v České Lípě v letech 1869-2011	55

Graf 5: Struktura vzdělanosti v České Lípě.....	57
Graf 6: Počet bytů na jednotlivých sídlištích	74
Graf 7: Vlastnická struktura bytů na sídlištích v České Lípě	78
Graf 8: Přehled typů vlastníků podle sídlišť	80
Graf 9: Struktura podle správy panelových domů v České Lípě.....	81
Graf 10: Celkový stav revitalizace bytů na sídlištích v České Lípě.....	91

Seznam příloh

Příloha 1: Česká Lípa - obyvatelstvo a bytový fond v roce 2011
Příloha 2: Česká Lípa bez místních částí v roce 2011
Příloha 3: Česká Lípa v systému osídlení
Příloha 4: Česká Lípa - administrativní členění
Příloha 5: Vývoj velkých oprav domů v OSBD
Příloha 6: Stav revitalizace sídliště Holý Vrch
Příloha 7: Stav revitalizace sídliště Kopeček a Vrchlického
Příloha 8: Stav revitalizace sídliště Lada
Příloha 9: Stav revitalizace sídliště Sever a Střelnice
Příloha 10: Stav revitalizace sídliště Slovanka
Příloha 11: Stav revitalizace sídliště Střed a Smetanovo nábřeží
Příloha 12: Stav revitalizace sídliště Špičák
Příloha 13: Test závislosti revitalizace na typu vlastnictví
Příloha 14: Závislost revitalizace na vzdělání a věku obyvatel
Příloha 15: Pocitová mapa České Lípy

Seznam zkratek

CPI	Czech Property Investment
ČLT	Českolipská teplárenská, a.s.
ČR	Česká republika
ČSR	Česká socialistická republika
ČSSZ	Československé stavební závody
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
FBH	Fond bytového hospodářství
EU	Evropská unie
IPR	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
IROP	Integrovaný regionální operační program
MHD	městská hromadná doprava
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPZ	městská památková zóna
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NDR	Německá demokratická republika (Východní Německo)
NSR	Německá spolková republika (Západní Německo)
OPŽP	Operační program Životní prostředí
ORP	obec s rozšířenou působností
OSBD	Okresní stavební bytové družstvo
SBD	Stavební bytové družstvo
SČMBD	Svaz českých a moravských bytových družstev

SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SSSR	Svaz sovětských socialistických republik
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
ÚRM	Útvar rozvoje hlavního města Prahy
ZSJ	základní sídelní jednotka
ZŠ	základní škola

1 Úvod

Panelová sídliště v Česku jsou vnímána jako jeden z hlavních symbolů socialistického režimu v zemích dřívějšího východního bloku. Vznikala od poloviny 50. let do konce 80. let 20. století. Sídlíště patří k nejdůležitějším odkazům socialistického režimu a dodnes ovlivňují podobu českých měst. Přes pesimistické předpovědi o jejich budoucnosti na počátku 90. let, tedy hrozící ghettoizaci, jsou stále rozšířené a ceněný typ bydlení (Špaček 2012; Ouředníček, Špačková, Pospíšilová 2018). V Česku žije přibližně třetina obyvatel právě v panelových domech (Temelová, a kol. 2011). Tímto podílem se Česko řadí mezi většinu postsocialistických států střední Evropy, kde byla výstavba sídlišť podporována státem jako forma řešení hromadného bydlení.

Postsocialistická města se v mnoha aspektech podobají kapitalistickým. Vytvoření trhu a rostoucí vliv mezinárodní ekonomiky byly hlavními silami, které formovaly transformaci bývalých socialistických měst (Sýkora 1999). Přijetí ekonomického neoliberalismu současně vedlo i k větší sociální polarizaci (Szabó, Burneika 2020). Přesto postsocialistická panelová sídliště v řadě případů nesměřují k úpadku jako mnohá západoevropská. Dodnes představují akceptovatelnou formu bydlení i pro příslušníky středních a někdy i vyšších středních vrstev (Temelová, a kol. 2011).

V české geografii byla věnována výzkumu sídlišť v postsocialistickém období menší pozornost než procesům suburbanizace a gentrifikace. Sídlíště zůstávala stranou hlavních proměn obcí okolo velkých měst a městských center. Podle Musila (2002) se nejvíce měnila centra měst a suburbie okolo nich. Postsocialistická transformace přinesla investice do městských center a do satelitů za městy, oproti tomu sídlíštím začala hrozit fyzická degradace domů i pokles sociálního statusu. Musil (2002) řešení viděl v humanizaci sídlišť a odpovědnosti kladené na městské samosprávy. Protože ale sídlíště jsou domovem mnoha obyvatel Česka, je otázka jejich revitalizace významná a představuje velkou výzvu pro budoucnost.

Diplomová práce se zabývá problematikou revitalizace v České Lípě, kde je významná a naléhavá, protože většina obyvatel žije v panelových domech a budoucnost města je proto spojena s budoucností sídlišť (viz příloha 1). Revitalizace by mohla přispět k tomu, aby město bylo atraktivnějším místem pro život a snížil se pokles počtu obyvatel. Velké množství panelových domů je důsledkem specifického historického vývoje, kdy Česká Lípa byla v socialistickém období střediskem uranového průmyslu s vysokou státní podporou jako strategického průmyslu.

Důvod pro výběr města Česká Lípa v této práci je, že žiji v okrese Česká Lípa. Jedná se o město s nižší atraktivitou pro život v rámci Česka. V období po roce 1989 se potýkalo s depopulací a teprve s postupující revitalizací tvář sídlišť i celého města.

Přínosem práce by mělo být lepší pochopení sídlišť v okresním městě, protože většina výzkumů je zaměřena na velká města, především na Prahu, Brno a Ostravu a proměny sídlišť v menších městech byly opomíjeny. Bude podáno vysvětlení toho, jak se město snaží vyrovnat s tím, že jeho budoucnost závisí na budoucnosti sídlišť, kde se nacházejí téměř tři čtvrtiny bytů. Bude popsána role velkého bytového družstva jako významného aktéra revitalizace.

Hlavním cílem práce je zjistit, jak probíhá revitalizace sídlišť v České Lípě v postsocialistickém období a jakou roli hrají aktéři v revitalizaci sídlišť.

Diplomová práce by měla zodpovědět výzkumné otázky:

- V jaké fázi je technická revitalizace jednotlivých domů na sídlištích a jaký je další výhled pro její pokračování?
- Jaké faktory ovlivňují prostorový vzorec revitalizace?
 - Ovlivňuje struktura obyvatelstva (věk, vzdělání) a vlastnictví bytů průběh revitalizačních projektů?
 - Jaká je role aktérů v revitalizačním procesu?

V této práci je po úvodní kapitole uveden přehled literatury o sídlištích a jejich revitalizaci. Následuje třetí kapitola popisující vznik sídlišť, jejich rozvoj a rozdílný vývoj v zemích západní a východní Evropy. Je charakterizována výstavba v Česku v období socialismu včetně jejího možného rozdělení do šesti etap. Ve čtvrté kapitole je diskutována literatura o úpadku, revitalizaci sídlišť a způsobech jejího financování se zohledněním nejčastějších typů vlastnictví domů v Česku. Pátá kapitola popisuje formy vlastnictví domů na sídlištích v Česku a využívané finanční zdroje pro jejich revitalizaci. Šestá kapitola obsahuje metodiku. V empirické části sedmá kapitola vysvětluje historický vývoj České Lípy a okolnosti vzniku sídlišť. Osmá kapitola se věnuje zjištěným typům vlastnictví bytových domů v České Lípě. V deváté kapitole jsou analyzovány veřejně dostupné dokumenty územního a strategického plánování města a také zprávy o plánech na revitalizaci některých sídlišť zadaných městským úřadem. V desáté kapitole je prostorový vzorec revitalizace domů analyzován s využitím informací zjištěných terénním

šetřením, rozhovory s aktéry rozvoje (zástupci okresního družstva a městského úřadu) a statistických dat o obyvatelstvu ze SLDB z roku 2011, protože další sčítání proběhlo na jaře roku 2021 a zpracovaná data Český statistický úřad (ČSÚ) zveřejní až v pozdější době.

2 Přehled literatury

Moje diplomová práce se zabývá sídlišti v České Lípě. Historií České Lípy se zabývají knihy regionálního historika Ladislava Smejkal *Stará Česká Lípa v dobových fotografiích* (1996), *Českou Lípou krok za krokem* (2006) a jeho kronika vývoje města v období 1900 - 2000, která je dostupná na webových stránkách Vlastivědného muzea v České Lípě. Dále je to kniha Panáčka a kol. (1999) *Z dějin České Lípy* popisující historii města do roku 1945 a odsun obyvatelstva německé národnosti. Kratochvíl a kol. (2018) v knize *Česká Lípa – město na Ploučnici* podrobně popisuje historický vývoj města ve 20. století, kromě obecného vývoje města zmiňuje i výstavbu sídlišť. Většina této regionální historické literatury je zaměřena na starší dobu před vznikem sídlišť. Oblastní archiv Česká Lípa (2019) má k dispozici materiály o výstavbě domů i dopravní infrastruktury především z fondů bytové komise a stavební a kontrolní komise z 50. až 70. let, které byly prostudovány roku 2019. Nevýhodou je, že zpracované materiály z novější doby než je konec 70. let ještě nejsou veřejnosti přístupné.

Na Českou Lípou bylo na jiných univerzitách zaměřeno několik prací. Diplomová práce Kubištové (2010) z oboru Dějiny výtvarných umění na Univerzitě Palackého v Olomouci se zabývá historií urbanismu v České Lípě ve 20. století včetně výstavby sídlišť. Charakterizuje jejich architekturu, typy domů a počty bytů. Vysvětluje politické pozadí výstavby a vliv architektů ze SIAL (Sdružení inženýrů a architektů v Liberci). Urbanismus a vnímání míst obyvateli zkoumá bakalářská práce Kohoutka (2012) z oboru Aplikovaná geografie na Technické univerzitě v Liberci, který rozhovory a kreslením mentálních map s obyvateli zjistil, že Českou Lípou vnímají spíše jako souhrn jednotlivých míst a ne jako fungující celek. Upozorňuje na slabý pocit identifikace velké části obyvatel s jejich městem, ke kterému si teprve budují vztah. S tím mohu souhlasit z vlastní zkušenosti. Město je rozděleno hlavními silničními tahy na několik celků a čtvrti na sebe přirozeně nenavazují. Většina českého obyvatelstva se přistěhovala po roce 1945 nebo až v 70. a 80. letech v době rozvoje uranového průmyslu (viz kapitola 7).

Na Katedře sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy byly napsány o panelových sídlištích závěrečné práce s různým zaměřením, ale velká část z nich již před více než 10 lety. Tinková (2009) v bakalářské práci dotazníkovým šetřením zjišťovala názory obyvatel na občanskou vybavenost a trávení volného času na sídlišti Stodůlky. Diplomová práce Šnýdra (2006) o pražských sídlištích se zabývala i možnostmi revitalizace

domů a veřejného prostoru. Diplomová práce Fořtové (2009) a bakalářská práce Worschové (2012) byly zaměřené na stárnutí obyvatelstva na pražských sídlištích.

Mezi novější výzkum\ patří diplomová práce Dolejší (2016) zkoumala percepci kvality života na sídlištích v Praze polostrukturovanými rozhovory a využitím focus group. Zjistila, že obyvatelé sídlišť je vnímají mnohem pozitivněji než lidé, kteří na nich nežijí. Většina zpracovávaných prací se tedy zaměřovala na Prahu, která má specifické postavení hlavního města v Česku. Menší města jsou zkoumána méně. Tyto práce je možné rozdělit na dva typy, jeden s převažujícím využitím statistických dat o obyvatelstvu většinou z Českého úřadu statistického (ČSÚ) a druhý zaměřený především na zjišťování informací terénním šetřením o stavu budov, veřejných prostorů a názorů tamních obyvatel.

Mezi práce o sídlištích mimo Prahu patří Socioekonomická analýza sídliště Kročehlavy v Kladně autorů Temelové, Ouředníčka, Nováka, Puldové (2007) z hlediska demografie, ekonomické aktivity, kriminality, sociálního vyloučení, fyzického stavu domů a veřejných prostorů, dostupnosti služeb a mobility obyvatel. Míru revitalizace tohoto sídliště zjišťovala Dumbrovská a kol. (2016) ve své výzkumné zprávě terénním šetřením. Jednotlivé budovy podle stadia jejich revitalizace a veřejné prostory podle míry své udržovanosti jsou přehledně barevně odlišeny v mapách.

Dalšími zdroji jsou knihy zaměřené obecně na témata sídlišť v Česku. Kniha Lidé a sídliště Musila a kol. (1985) je obsáhlým dílem, které už ale zastarává vlivem společenských změn. Kniha volá po výstavbě hřišť pro mládež a dospělé a k lepšímu členění veřejných, poloveřejných a polosoukromých ploch i bezbariérovosti domů. Nezabývá se otázkou revitalizace, i když upozorňuje na morální zastarávání nejstarších sídlišť. V 80. letech ještě nebyly tak velké problémy s množstvím aut a jejich parkováním, jako jsou v současné době. V knize Zrod velkoměsta se Horská, Maur, Musil (2002) snaží popsat urbanizaci českých zemí v porovnání s Evropou. Dotýkají se i problematiky sídlišť v období socialismu a transformace po roce 1989. Zadražilová (2013) v knize Když se utopie stane skutečností - Panelová sídliště v Československu 1953 – 1989 - rozebírá podrobně příčiny výstavby sídlišť v Česku, inspiraci prvorepublikovou avantgardou a Le Corbusierovým dílem, centralizaci plánování, zprůmyslnění výstavby, problémy s uskutečňováním plánů a realitu života na sídlištích.

Lux a Kostelecký (2011) ve své knize Bytová politika - teorie a inovace pro praxi zajímavě popisují ze sociologického pohledu fungování trhu s bydlením v Česku v současnosti,

jeho podstatné odlišnosti od trhu s jinými statky, druhy vlastnictví nemovitostí i výstavbu sídlišť v období socialismu. Bytová politika a limity reprodukce autorů Gollera, Prostějovské, Brožové (2009) charakterizuje nástroje státní podpory výstavby a udržování nemovitostí pro bydlení v Česku a uvádí je do evropského kontextu.

Ze zahraniční literatury je možné zmínit knihu *Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenge*, ve které se Hess, Tammaru, Ham, Wassenberg (2018) zaměřují na fyzický stav, revitalizaci, etnickou segregaci a rizika budoucího vývoje. Většina knihy obsahuje případové studie sídlišť v metropolitních areálech v různých zemích Evropy. Turkington, van Kempen, Wassenberg (2004) v knize *High-rise housing in Europe (Current trends and future prospects)* popisují vývoj vysokopodlažních domů a sídlišť ve vybraných zemích Evropy po druhé světové válce. Porovnávají situaci v zemích západní Evropy s postsocialistickými státy a rozdílné problémy, kterým sídliště čelí. Vysvětlují příčiny úpadku některých z nich. Madden a Marcuse (2020) v knize *Na obranu bydlení - politická krize z levicových pozic* silně kritizují komodifikaci bydlení v Evropě a USA na úkor uživatelské funkce. Současné kapitalistické uspořádání společnosti viní z nedostatku bytů v mnoha městech a nadměrného růstu nájmů. Zastávají se práv nájemníků. Volají po větším rozšíření státních a obecních nájemních bytů. O Česku píše americká architektka Zarecor (2011) v knize *Manufacturing a socialist modernity housing in Czechoslovakia 1945 – 1960*, která je zaměřena na podrobné vysvětlení vzniku centrálně plánovaného systému výstavby v socialistickém státě s využitím prefabrikace. Popisuje první pokusy s výstavbou podle plánu a vznik experimentálních sídlišť v 50. letech 20. století.

Výzkumem revitalizace sídlišť se zabývají v Estonsku (Leetmaa, a kol. 2018; Lithmaa, a kol. 2018) a také v Polsku (Gorczyca, Kocaj, Fiedeń 2019; Orchowska 2019). Estonsko představuje případ země, která se ze svazové republiky SSSR stala členem Evropské unie a prodělala velkou společenskou transformaci. V Polsku je velký podíl panelové výstavby. Podle Špačka (2012) se výzkumy v Česku zaměřují na veřejně podporované programy především fyzické revitalizace panelových sídlišť. Szabó a Burneika (2020) při porovnání sídlišť ve Vilniusu a Budapešti zjišťovali možný vliv demografických charakteristik obyvatelstva a velikosti a stáří domů na průběh revitalizace.

Problémy a revitalizaci sídlišť popisují dokumenty Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, například *Koncepce rozvoje veřejných prostranství pražských sídlišť* (IPR 2015). Jsou sice samozřejmě zaměřené na specifické podmínky Prahy, ale část obsahu je platná i

pro menší města. Dále existují dokumenty strategického a územního plánování zpracované pro město Česká Lípa především Strategický plán rozvoje města Česká Lípa na období 2017 – 2023 (2017) a Územní plán České Lípy (2013).

3 Historie panelových sídlišť

Nejprve je nutné vyjasnit, co je označováno pojmem „sídliště“. Cowan (2005, s. 186) definuje sídliště jako obytný celek postavený podle jednoho plánu a bez dalších využití nebo zařízení. Hrůza ve Slovníku soudobého urbanismu uvádí, že sídliště se používá jako označení nové čtvrti bytových domů, ale ne pro celé město. „V běžném použití a v obecném povědomí je pojem sídliště spojován s novými obytnými celky na okrajích měst a obcí stavěnými obvykle z vícepodlažních domů při použití zprůmyslněných technologií.“ (Hrůza 1977, s. 243). Panelové sídliště je podle nařízení vlády č. 494/2000 Sb. charakterizováno jen stručně jako „ucelená část území obce zastavěná bytovými domy, postavenými panelovou technologií o celkovém počtu nejméně 150 bytů“ (Zákony pro lidi 2007).

Definici sídliště má i IPR hl. m. Prahy: „*Pojmem modernistické sídliště (dále jen sídliště) je chápán obytný soubor z druhé poloviny 20. století s vícepodlažními objekty realizovanými jednotnou průmyslovou technologií (panelové) výstavby, navržený a projektovaný jako jeden kompoziční celek. Strukturou zastavění se sídliště liší od tradičního kompaktního města.*“ (IPR 2015, s. 5) Stavební čára u domů ustupuje od uliční čáry (hranice komunikace) natolik, že ji nelze regulovat jako blokovou strukturu kompaktního města. Musil a kol. (1985, s. 49) za sídliště považoval „*poměrně velké nové obytné celky postavené podle určité jednotné koncepce a s použitím převážně jednoho stavebně typizovaného objektu. Způsobem zastavění se liší od staršího ulicového typu městských čtvrtí. Většinou, avšak ne vždy, jsou sídliště na okraji měst nebo obcí.*“

V 19. století se v Evropě a USA vlivem probíhající mohutné urbanizace a industrializace objevila potřeba zajistit ve městech hygienicky přijatelné bydlení velkému počtu obyvatel. Bytová otázka se stala významným společenským tématem. (Musil 2005; Němec, Hájek 2018). Podle Pivody (2007) příkladem hromadného řešení bydlení v době před 1. světovou válkou je Liebiegovo městečko v Liberci pro zaměstnance textilní továrny Textilana, které tvořilo několik většinou dvoupatrových domů zasazených do zeleně podle tehdy módního konceptu zahradních měst. Kvalitní bydlení pro nižší třídu obyvatel postavil továrník Theodor Liebieg (1872 - 1939) v letech 1906 - 1912. Z období 20. a 30. let 20. století je možné zmínit velké bytové komplexy tzv. „Rudé Vídne“, kde sociálnědemokratické vedení města postavilo více než 60 000 bytů především v blocích (Madden, Marcuse 2020).

3.1 Poválečná výstavba

Výstavba panelových sídlišť byla v socialistických i kapitalistických státech Evropy považována za nutnost v období po druhé světové válce. Jednalo se o napravení válečných škod a snahu dohnat vývoj v oblastech, kde se během války nestavělo. Zavedla se průmyslová výroba panelů. Bylo prosazováno co největší zapojení veřejného sektoru (státu, měst) nebo družstev. Sídlíště měla poskytnout ubytování velkému počtu lidí z nejširších vrstev společnosti na dostatečné hygienické úrovni (van Beckhoven, Bolt, van Kempen 2005; Zadražilová 2013; Cupers 2017). Budování sídlišť v Evropě znamenalo významnou urbanistickou revoluci. Byly za tím tři příčiny: bytová poválečná nouze, móda velkých architektonických projektů jako celých čtvrtí a sociální idea zajistit kvalitní bydlení co nejvíce lidem (Musil 2002).

Velká část národních systémů bydlení po roce 1945 měla částečně dekomodifikační charakter. Stát vlastnil velkou většinu nových bytů. V rychle rostoucích ekonomikách západní Evropy založených na fordismu a keynesiánství bylo bydlení prvkem masové spotřeby. Na jeho výstavbě se podílel stát a obce (Madden, Marcuse 2020). V socialistických zemích byl nárok na bydlení chápán jako právo (Lux, Kostecký 2011). Stát zasahuje do otázky bydlení, protože jde o základní lidskou potřebu. Bydlení není veřejným statkem, je spíše jeho opakem. Může být označeno jako prospěšný statek. Člověk svým bydlením znemožňuje ostatním bydlet v tom samém prostoru, proto jeho nabídka nemůže být neomezená. Stát zasahuje buď nepřímo vytvářením norem nebo přímo kupováním, správou a prodejem bytů (Lux, Sunega, Kadlecová 2011).

Velká sídlíště v polovině 20. století byla představována jako modernistické městské a sociální utopie, které by řešily různé městské problémy v době rychlé industrializace a urbanizace ve většině zemí Evropy v období poválečného baby boomu. Ve východní Evropě byla velká sídlíště naplánována od bytů, budov až po úroveň sídlíštních okrsků, s cílem poskytnout nižší a střední třídě kvalitní životní podmínky za přijatelnou cenu (Hess, a kol. 2018). Zadražilová (2013) přirovnává přechod k průmyslové výrobě panelů a výstavbě sídlišť k přechodu od feudálního města k městu za průmyslové revoluce. Český sociolog Jiří Musil chápání bytové výstavby jako racionálního průmyslového procesu označil socialistickým fordismem (Musil 2005; 2015).

Byty v domech o více než pěti patrech představovaly ideální bydlení své doby. Rovnostářské moderní byty byly prostorné, pohodlné, dobře navrhované a vhodně umístěné. V další fázi se tyto vlastnosti začaly zpochybňovat a kritizovat. Výškové bydlení je

nejjednodušším a nejrozsáhlejším typem evropského bydlení, které kdy bylo postaveno (Wassenberg, a kol. 2004). Odhaduje se, že v Evropě, s výjimkou bývalého Sovětského svazu, v těchto velkých sídlištích v roce 2000 žilo 41 milionů lidí (Dekker, Kempen 2004).

Mezi sedm hlavních důvodů pro vysokopodlažní obytnou výstavbu v Evropě v 60. letech 20. století Wassenberg, a kol. (2004) řadí:

- dlouhodobý nedostatek bytů – urbanizace, industrializace po 2. světové válce
- technologický pokrok – panelárny, prefabrikace
- víru v „moderní architekturu“, která má vytvořit lepší spravedlivější společnost
- snahy chránit volnou krajinu před zastavěním rodinnými domy
- nový životní styl – vyšší nároky na velikost a kvalitu bytů. Nejstarší domy často poskytovaly kvalitní bydlení.
- soutěž obcí v poskytování co největšího množství nových bytů
- velkorysé vládní stimuly k vyřešení problémů s bydlením, které byly možné v době hospodářského růstu.

3.2 Západní Evropa a USA

Panelová sídliště jsou spojována se socialistickými zeměmi východní Evropy, ale stavěla se i v západní Evropě a v malé míře v USA. V kapitalistických státech na sídlištích žil menší podíl obyvatel než v socialistických zemích a už v 70. letech se přestávaly budovat, protože svobodná společnost dokázala pružněji reagovat na své chyby než společnost dodržující pětileté plány. Stavěly se původně pro nižší střední třídu, ale od konce 60. let se do nich začaly stěhovat nejchudší vrstvy. Image sídlišť se tím zhoršila. Střední třída je začala opouštět, uvolněné byty obsadili další chudí a tím se úpadek prohluboval. Dodnes zůstávají domovem pro chudší vrstvy společnosti. Některá se změnila v ohniska sociálních problémů (Zadrazilová 2013; Hess, a kol. 2018).

V USA, kde veřejné bydlení nikdy nemělo silnou politickou podporu, bylo postaveno pouze jako „mezistanice“ pro chudé a od začátku bylo rasově odděleno (Cupers 2017). Asi nejslavnější sídliště v USA bylo Pruitt Igoe v centru Saint Louis v Missouri vlastněné městem, které se s vandalismem, neplacením nájemného a 30% neobsazeností bytů stalo symbolem neúspěchu. Sídlíště bylo postupně bouráno od roku 1972 za velkého zájmu médií. Alternativní vysvětlení tohoto úpadku podává film *The Pruitt-Igoe Myth* z roku 2011, který viní

ekonomickou restrukturalizaci regionu a nárůst nezaměstnanosti vedoucí k sociálně patologickým jevům (Majumber 2014; Bolt 2018).

Ve Švédsku bylo v letech 1965 – 1974 postaveno na pokyn vlády cca 650 000 bytů v panelových domech v programu *Miljonprogrammet* (Milion domovů) s úmyslem posílit rovnost mezi lidmi. Na sídlištích se od 70. let prohlubovala rezidenční etnická segregace a mnohá se stala sociálně problémovými (Rinkeby, Tensta ve Stockholmu nebo Rosengård v Malmö). Dodnes mají ve Švédsku velký podíl městské byty jako symbol štědrého sociálního státu (Hess, a kol 2018; Leetmaa, a kol. 2018).

V Nizozemsku je nejznámějším sídlištěm Bijlmermeer v Amsterdamu z let 1968 – 1975 s cca 12 500 městskými byty, kde docházelo k řadě problémů: výtržnictví, krádeže, zchátralé a znečištěné prostředí, nedostatek výtahů, chybějící parkovací plochy atd. Zhruba čtvrtina bytů zůstala neobsazena. Přes nákladnou snahu sídliště revitalizovat v 80. letech nakonec stejně došlo k demolici 50 % domů (Wassenberg, Kempen 2004).

Ve Velké Británii v 60. letech nastal velký boom panelových domů především věžáků vyšších než 10 pater. Popularitu panelových domů oslabilo snížení veřejných výdajů na údržbu koncem 60. let. Následovala vlna nákladných demolicí a privatizace v 80. letech. Stát nabízí program podpory revitalizace domů, protože demolice cca 250 000 domů by byla příliš nákladná (Turkington 2004).

Ve Francii byla sídliště mohutně stavěna po válce kvůli velké bytové krizi (Cupers 2017). Mezi lety 1960 až 1980 postavili 9 milionů bytů a během každých čtyř let v těchto dvou desetiletích to bylo více domů než v období 1920 - 1940. V 80. letech pokusy o zlepšení pomocí participace obyvatel většinou selhaly a pozornost se obrátila k demolicím (Blanc, Stébé 2004). Nárůst nezaměstnanosti, útlum průmyslu a zbohatnutí části obyvatel sídliště vedly k odchodu střední třídy a nárůstu kriminality, kterou trpí zůstávající nižší třída (Keller 2010).

Německo je zajímavý specifický případ, kde západní a východní část země mají odlišnou historii. Stavělo se od 50. let jako reakce na velkou bytovou nouzi kvůli příchodu odsunutých Němců a válečným škodám. V Německé spolkové republice (NSR) od konce 70. let začala spirála úpadku a odchodu lidí do rodinných domů. V Německé demokratické republice (NDR) vznikly miliony bytů, panelová města byla větší než stará zástavba. Sídliště byla obývaná zpravidla jen jednou třídou, například jen dělníky nebo zemědělci. Lidé pečovali o domy a veřejné prostory v tzv. „kvazivlastnictví“, protože stát péči zanedbával (Deilmann, Effenberger,

Banse 2009). Privátní sféra byla tolerována, aby mohl socialismus formálně fungovat (Šmídová 2012).

Po sjednocení německá vláda financuje mohutné programy k zlepšení stavu měst v bývalé NDR. Podpořila opravy, snížení hustoty demolicemi i stavbu nižších domů v meziprostorech. V období 1993 - 2000 byly přes 3 miliardy eur investovány do veřejného prostoru a do budov přes 15 miliard eur. V NDR bylo neobsazeno 1,2 milionu bytů následkem emigrace do západních oblastí Německa za práci a nízké porodnosti. Bylo zbouráno cca 350 000 bytů v rámci Programu regenerace měst. Více než jeden milion bytů byl rekonstruován (Siedow 2004; Orchowska 2019).

3.3 Východní Evropa a SSSR

Na přelomu 50. a 60. let nastala mohutná výstavba panelových sídlišť v socialistických zemích (Šindelíř 2012). V socialistické východní Evropě i Česku za touto výstavbou stály čtyři faktory: socialistická politika, socialistická kultura, moderní architektura a pokrok ve stavebních technologiích (Musil 2002). Velká část bytového fondu byla zestátněna a předána do vlastnictví obcí. Postupně se zjistilo, že stát není schopen financovat potřebný rozsah bytové výstavby, proto vznikala od konce 50. let stavební bytová družstva a podniková výstavba (Musil 2005; Lux, Kostecký 2011).

Socialistické město mělo být rovnostářské a panelové domy byly prostředkem, jak skrýt rozdíly a zajistit, aby lidé žili spolu ve stejných podmínkách (Smith 1996; Leetmaa, a kol. 2018). Krajní formou kolektivismu byl kolektivní dům tzv. koldům s co nejvíce společnými místnostmi a funkcemi, tato idea se ale masově nerozšířila (Guzik 2017).

Klíčovou roli v socialistických ekonomikách hrálo centrální národohospodářské plánování (Musil 2002; Mikeszová, a kol. 2011). „*Pokud tedy v západních zemích představují sídliště specifickou, ale v zásadě minoritní formu zástavby, v postsocialistických městech se jedná o nezanedbatelnou část struktury města.*“ (Špaček 2012, s. 971) V žádné zemi Evropské unie (EU) mimo postsocialistické státy nepřekračuje podíl obyvatelstva na sídlištích 10 %. V zemích střední a východní Evropy je to 20 - 35 % (Špaček 2012).

V Polsku masová výstavba byla nápravou válečných škod a zajištění bytů pro nové obyvatele měst pracujících v rozvíjejícím se průmyslu. V Polsku nebyly komunální byty jako v SSSR. Od 80. let se snižovala výstavba, velká družstva se rozpadala na malá a mnoho bytů si

koupili nájemníci (Kiciński 2004). Ve 4 milionech bytů prefabrikované výstavby v současné době bydlí 12 milionů lidí, tedy jedna třetina populace země a polovina obyvatel měst (Orchowska 2019).

Ve Svazu sovětských socialistických republik (SSSR) po roce 1959 pomocí technologie francouzské firmy Camus postavili 30 milionů bytů. Francouzský systém panelových domů se podobal československému (Zarecor 2011). Nová sídliště byla symbolem moderního bytu zejména kvůli zavedené teplé vodě a záchodům. (Šindelíř 2012). Nejznámější typ panelového domu v SSSR, tzv. „chruščovka“, měl jen 5 pater, aby se ušetřilo za výtahy. Nedostatek financí znamenal úpadek, a to i inženýrských sítí a centrálního vytápění. V současnosti si v mnoha případech každý opravuje a zatepluje jen svůj úsek fasády bez koordinace se sousedy (Durmanov, Dubbeling 2004).

Na Slovensku byla masová výstavba sídlišť důsledkem prudké urbanizace po 2. světové válce spojené s industrializací. V letech 1952 – 1990 byl postaven cca 1 milion bytů. Největším sídlištěm je Petržalka v Bratislavě z let 1975 – 1990 s 41 000 byty a 130 000 obyvateli (Divinský 2004).

3.4 Poválečná výstavba v Česku

Po roce 1945 byla nutnost intenzivní bytové výstavby (Němec, Hájek 2018). Od roku 1946 byla bytová výstavba plánována centrálně. Cílem dvouletého plánu bylo postavit 125 000 bytů. Po roce 1948 dostal socialistický režim pod svou přímou kontrolu stavebnictví a architekturu. Výstavba byla zprůměrněna, zabývaly se jí zestátněné podniky v rámci pětiletých hospodářských plánů. Byla zavedena typizace bytových domů a hromadná výroba panelů ve státních panelárnách. Panelový dům byl nejrychlejší a nejlevnější řešení výstavby (Zarecor 2011; Zdražilová 2013). Socialistický režim si kladl velké cíle. Uspokojování potřeb bydlení obyvatel patřilo mezi společenské úkoly státu (Musil 1985). Podle Musila a kol. (1985, s. 37) *„Socialistická bytová politika zdůrazňuje komplexní pojetí bydlení, které se neomezuje jen na výstavbu bytů, ale současně zajišťuje i základní vybavení pro denní život domácností, pro rekreaci a zaměřuje se i na zajištění výchovných cílů, na vytvoření zdravotně nezávadného obytného prostředí.“*

Roku 1948 byly sloučeny zestátněné stavební firmy do národního podniku Československé stavební závody (ČSSZ). Uvnitř ČSSZ byla založena projektová organizace Stavoprojekt. V té době byl jednou z největších organizací na světě svého druhu

s 1 200 zaměstnanci. Maximálně se využívala standardizace, prefabrikace a typizace stavebních materiálů. V 50. letech se stavělo především z cihel, protože pro výrobu panelů byl nedostatek železa, oceli i cementu. Proto se typizovaly jen okna, dveře a instalační příčky. Do 60. let se mohla projevit iniciativa jednotlivých architektů, kteří od 70. let pracovali jen jako téměř anonymní kolektiv (Zadrazilová 2013).

Na konci 50. let se budovala sídliště v oblastech těžkého průmyslu (Ostrava, Kladno, Horní Slavkov, Ostrov nad Ohří). Výstavba v Praze byla nedostatečná, až v 60. letech se začala stavět sídliště na Petřinách, Pankráci, Červeném Vrchu, v Malešicích a Zahradním Městě (Zadrazilová 2013). V 50. letech byl upřednostněn průmysl ve státním financování oproti bydlení. Nastal velký nedostatek vhodných bytů. Od 60. let šla většina financí do sídlišť na okrajích měst na úkor center měst (Růžička 2010).

V socialistické společnosti byty nemohly být zbožím v ekonomickém slova smyslu. Přidělování bytů bylo řízeno státem a tržní nájemné nahrazeno dotovaným. Ústřední výbor KSČ určil bytovou otázku za problém celonárodního významu a plánoval v roce 1959 do roku 1970 postavit 1 200 000 bytů. Na konci 50. let bylo stanoveno, že standardní výměra bytu bude 37 m². Stát nedostatky v plnění plánu státní výstavby řešil podporou družstevní výstavby (Zadrazilová 2013).

Kvantitativní pokrok ve výstavbě sídlišť přišel v 60. letech se zavedením prefabrikovaných panelů. To přineslo zrychlení a zlevnění výstavby a umožnilo budování velkých sídlišť (Rojík 1974 cit. v Šimáček, a kol. 2015). Velké rozpory byly mezi naplánovanou podobou sídliště a realizovanou výstavbou. Ta měla nižší kvalitu použitých materiálů i estetickou hodnotu. Problémem československé výstavby bylo používání panelů z těžkého železobetonu. V západní Evropě se používaly lehčí panely. Počítalo se s životností sídlišť jen na 80 až 100 let. Poté měly být domy zbořeny a postaveny nové. Výstavba paneláren zaostávala a zdržovala plánovanou výstavbu sídlišť (Zadrazilová 2013).

Velká očekávání se naplnila jen částečně. V 50. letech byly oceňovány na svou dobu vysoké standardy bydlení, ale postupně sílila kritika nedostatečného občanského vybavení až po názory, že sídliště už nemají žádnou budoucnost a nejsou vhodné pro bydlení (Maier 2003). Občanské vybavení plní řadu důležitých funkcí, poskytuje pracovní příležitosti, umožňuje navazování kontaktů mezi lidmi a vytváří městské prostředí (Musil, a kol. 1985). *„České sídliště je kříženec industrialismu, vulgarizovaného pojetí moderního urbanismu, socialistických*

představ o kultuře a chudých finančních zdrojů.“ (Musil 2002, s. 279) Výstavbou výškových domů se šetřilo místo a náklady na inženýrské sítě. Všichni bydleli v podobných bytech, aby se snížily sociální rozdíly. Bylo to ale na úkor kvality prostředí a spokojenosti obyvatel (Zadražilová 2013). Navzdory velkému množství omylů ve výstavbě sídlišť se kvalita českého bydlení v průběhu šedesátých let zvýšila. Radiátory a koupelna s teplou vodou se staly běžným vybavením bytu (Šindelíř 2012).

V roce 1949 fungovalo 900 bytových družstev. Po roce 1948 dochází k omezení družstevní bytové výstavby až roku 1954 k jejímu zastavení (Svoboda, a kol. 2006). Roku 1959 byl schválen nový zákon o bytovém družstevnictví, protože státní podniky nestíhaly samy budovat dostatek bytů (Bedrna, Čížkovská 1983; Zadražilová 2013). Družstevní výstavba byla obnovena ale na jiných principech. Postupně se družstevnictví stávalo převažující formou bytové výstavby oproti rokům 1961-1965, kdy převládaly komunální byty. V letech 1966-1970 již družstevnictví dosahuje 56 % podílu na celkové bytové výstavbě (Svoboda, a kol. 2006).

Česko je na třetím místě za Polskem a Slovenskem s nejvyšším zastoupením vysokopodlažní zástavby na bytovém fondu ze 16 vybraných zemí v Evropě. V Česku bylo roku 2010 33,8 % bytů v bytových domech s více než 4 poschodími (viz tabulka 1). Je viditelný rozdíl mezi západní Evropou a bývalými socialistickými zeměmi s většinou vyšším podílem.

Tabulka 1: Byty ve vysokopodlažní zástavbě v Evropě v roce 2004

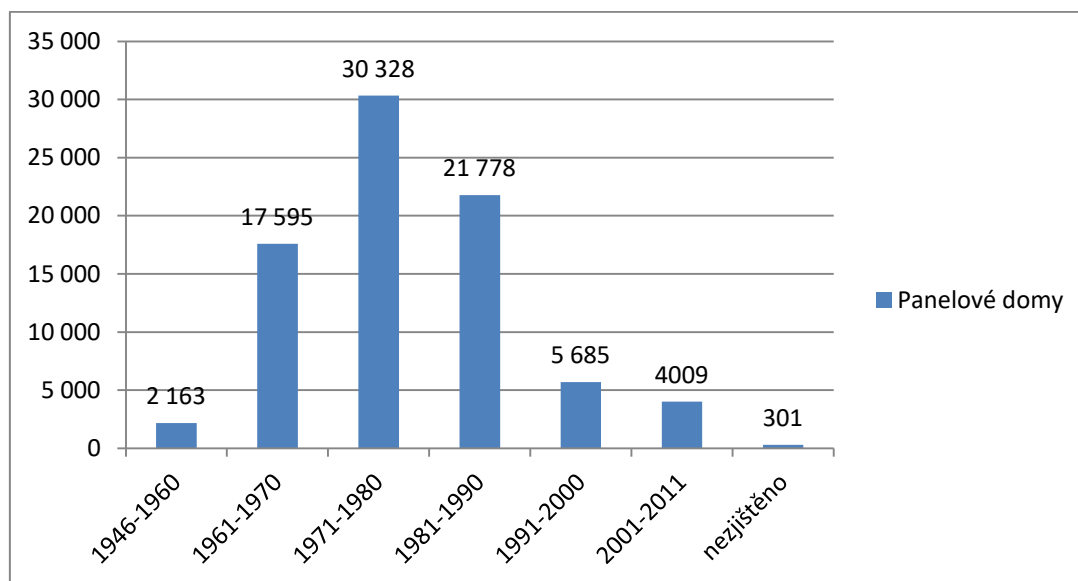
Země	Podíl v %
Polsko	38,9
Slovensko	37,5
Česká republika	33,8
Španělsko	20,6
Maďarsko	23,2
Itálie	22,7
Finsko	22,0
Portugalsko	21,6
Lucembursko	16,2
Francie	15,9
Slovinsko	12,4
Dánsko	10,4
Nizozemí	6,7
Německo	6,0
Belgie	4,3
Velká Británie	2,4

Zdroj: International union of tenants 2010

* *Vysokopodlažní výstavbou se rozumí bytové domy o více jak 4 poschodích.*

Graf 1 ukazuje výstavbu panelových domů v jednotlivých desetiletích, která vrcholu dosáhla v 70. letech. Svoboda a kol. (2006) uvádí, že stavební bytová družstva v letech 1960 – 1990 postavila cca 800 000 bytů. Po roce 1990 se intenzita výstavby bytů podstatně snížila. Jen někdy dál stavěly obce, kraje a stát jen výjimečně. V roce 1990 bylo v Česku 90 % nově dokončených bytů v panelových domech, roku 1995 20 % a roku 2010 už jen 5 % (Mikeszová, a kol. 2011). Po roce 1989 s koncem centrálně plánového hospodářství došlo jen k dostavění rozestavěných domů. Od konce 90. let se pozornost soustředila na zateplování fasád ve snaze uspořit za nižší spotřebu tepla. Šedivá sídliště se postupně stávala barevnými. Jednotlivé domy byly vylepšeny, ale většinou chyběl celkový záměr ke zkvalitnění sídliště (Zadrazilová 2013). V České Lípě vrchol výstavby nastal až v 80. letech.

Graf 1: Obydlené domy podle období výstavby nebo rekonstrukce v Česku v letech 1946-2011



Zdroj: ČSÚ 2011a, vlastní zpracování

3.5 Šest fází výstavby panelových domů a sídlišť v Česku

Pro přiblížení vývoje výstavby rozdílných panelových sídlišť v období 40. až 90. let je možné využít dělení na šest etap, které vzniklo v rámci výzkumného projektu Panelová sídliště v České republice, jako součást městského životního prostředí: Zhodnocení a prezentace jejich obytného potenciálu. Výstavba panelových domů v Česku byla rozdělena nejen podle proměn urbanismu, ale i širších dobových souvislostí. Etapy nemusejí mít jasné časové hranice a mohou se překrývat (Paneláci 2017). V České Lípě se nenacházejí sídliště z prvních dvou fází.

První „Dřevní fáze“ ve 40. a začátku 50. let 20. století obsahuje prvky meziválečného funkcionalismu (Paneláci 2017). Stavěly se domy s maximálně čtyřmi patry jako menší obytné celky v širších centrech. Některé byty mají až 100 m² (Zarecor 2011). Stavěly se zděné domy s částečnou typizací oken a dveří. Sídlíště vznikala především u podniků těžkého průmyslu na Ostravsku, Kladensku a Mostecku, v menším rozsahu v Praze (sídlíště Solidarita), Hradci Králové, Olomouci a Zlíně (Paneláci 2017).

Druhá „Fáze socialistického realismu“ v 50. letech znamenala posílení státní kontroly a vznik velkých architektonických kanceláří. Sídlíště vznikala hlavně ve vládou podporovaných městech s těžkým průmyslem a doly (Musil 2002). Nejznámější z nich se nacházejí v Ostravě-Porubě a také na Karlovarsku v Ostrově. Domy byly z cihel, ale stavěly se i z kvádropanelů a

panelobloků. Schodiště, okna, dveře, někdy stropní překlady už byly typizované a prefabrikované (Paneláci 2017).

Třetí „Pionýrská fáze“ v 60. letech zavedla nové panelové konstrukce, např. systém celomontovaných panelových domů, kde obvodové i vnitřní celostěnné panely tvoří hlavní nosné prvky. V 50. letech stát využil poznatky od firmy Baťa. První socialistický celopanelový dům byl postaven už roku 1954 ve Zlíně. Konstruktivní systém byl označen jako řada G (podle města Zlína - Gottwaldova). Příkladem sídliště této fáze je Invalidovna v Praze ze 60. let (Zarecor 2011; Paneláci 2017). V České Lípě vznikly nejstarší čtyřpatrové domy na Slovance.

Čtvrtá „Krásná fáze“ v 60. a 70. letech umožnila svobodnější plánování a důraz i na kvalitu života, životní prostředí a bylo dovoleno se inspirovat západní architekturou. Podle Zarecor (2011) se v 70. letech panelové domy rozšířily do celé země. Byl kladen důraz na vymezení velkých prostor k parkovým úpravám, vazby na příměstskou krajinu a okružní cesty okolo sídlišť. Příkladem jsou sídliště Lesná v Brně (1962-1970) a Ďáblice (1966-1975) v Praze (Paneláci 2017). V České Lípě bylo dokončeno sídliště Slovanka a postaven Holý Vrch.

Pátá „Technokratická fáze“ v 70. a 80. letech znamenala přísnější politický dohled nad architekty. Tlak na rychlou výstavbu vedl k poklesu kvality některých sídlišť. Ekonomika zvítězila nad estetikou. Sídliště na zelené louce neměla přímé vazby na původní zástavbu. Vzniklo Jižní Město v Praze (1971-1988), Lochotín v Plzni (1974-1980). Chyby při projektování způsobovaly následnou nákladnou údržbu domů. Intenzivní výstavba kladla velké nároky na kapacitu škol (Goller, Prostějovská, Brožová 2009). Musil (2002) řadí mezi dlouhodobé nevýhody monotónnost budov, nedostatečnou občanskou vybavenost, nedostatečnou městskost veřejných prostorů mezi domy vlivem příliš rychlé výstavby a současně nedostatku financí. Panelová výstavba v Česku dosáhla vrcholu v 70. letech (Mikeszová, a kol. 2011). Většina sídlišť v České Lípě patří do této fáze, kdy cílem byla co nejrychlejší výstavba co nejvíce bytů.

Šestá „Fáze pozdních krásných a postmodernistických sídlišť“ začátkem 80. let přinesla snížení výdajů na výstavbu. Záměry architektů proto narážely na nedostatek financí. Mezi sídliště této fáze patří Jihozápadní město (Stodůlky, Lužiny, Velká Ohrada a Nové Butovice) a Nový Barrandov v Praze (Paneláci 2017). V České Lípě byly jen dokončeny sídliště Špičák a Lada a zrušeny plány na další výstavbu směrem na sever k Novému Boru.

4 Příčiny revitalizace domů na sídlištích

4.1 Přehled

Revitalizace závisí na demografických charakteristikách obyvatelstva, na struktuře vlastnictví bytových domů a politice místních samospráv. Sýkora (2001) klade důraz nejen na statický popis, ale i na vysvětlení vývoje v čase a procesů, které za ním stojí. Sociální prostorovou strukturu města hodnotí pomocí charakteristik obyvatelstva rozmístěného a pohybujícího se v prostoru města. U transformací fyzických struktur rozlišuje mezi třemi typy změn, kdy je zachována morfologická stavba města (fyzický úpadek, stagnace, rehabilitace a regenerace) a třemi, které způsobují její proměny (asanace a nová výstavba, vyplnění volných parcel, nová výstavba na zelené louce). Fyzická revitalizace by proto měla být zkoumána také se zaměřením na mechanismy a síly, které ji podporují, včetně role zúčastněných aktérů, kteří o ní rozhodují.

V postsocialistických městech jsou sídliště dnes obývána sociálně různorodou populací. V západní Evropě byla revitalizace řízena především samosprávami měst nebo vládami států, které poskytovaly velkou finanční podporu, zatímco v postsocialistických městech je zapojení veřejného sektoru menší. Západoevropská regenerace měst spojuje fyzickou renovaci se sociálními, kulturními a ekonomickými cíli (Szabó, Burneika 2020).

Z výzkumů revitalizace sídlišť v Evropě je možné zmínit například porovnání stavu a příčin revitalizace domů na sídlištích v Budapešti a Vilniusu a jejich možnou závislost na sociálním statusu obyvatel, jejich věku a také stáří a velikosti budovy, kterou udělali Szabó a Burneika (2020). Porovnávají i závislost na velikosti a dostupnosti státní podpory a polohu sídliště. Přestože podpora z fondů EU je dostupná od roku 2010, renovace sídlišť zůstala převážně bottom up procesem ve zkoumaných postsocialistických městech. Proto sociální struktura, geografická poloha a fyzická charakteristiky sídlišť mohou mít dopad na jejich revitalizaci. Szabó a Burneika měli hypotézu, že stupeň revitalizace je nižší tam, kde žije starší generace. Sídliště s bohatšími obyvateli mohou být více renovována, protože většinu nákladů platí jejich obyvatelé. Vliv mohou mít i faktory jako je technický stav domů, jejich stáří, velikost a použité stavební materiály. Proto pracovali s hypotézou, že starší a větší budovy pravděpodobně budou v lepším stavu. Stav nejstarších domů je obvykle nejhorší, to může vést k rozhodnutí o renovaci. Velikost je důležitá, protože velké domy mají nižší jednotkové náklady na renovaci, ale současně může být obtížnější dosáhnout shody většího počtu obyvatel. Věk obyvatel se ukázal jako nedůležitý. Velikost budovy a poloha sídliště působí jen někde.

Nejvýznamnější je vliv veřejné finanční podpory, proto je víc domů revitalizovaných v Budapešti než ve Vilniusu.

Dostupnost různého bydlení se výrazně zvýšila a v prostředí sídlišť se začíná projevovat nejen stárnutí populace, ale i odchod bohatších obyvatel. Pozitivní dědictví poměrně širokého sociálního mixu obyvatel sídlišť začíná oslabovat. Typologická monotónnost prostředí tak může posílit i monotónnost sociální (Kohout, a kol. 2015). Studie (Leetmaa, a kol. 2018) odhalila, že za těchto okolností sídliště v Tallinnu ohrožuje postupné stárnutí a sociální degradace. Sídlíště měla relativně dobrou sociální strukturu, ale často čelí technickým problémům, stárnutí komunit nebo ztrátě komunitních vazeb. Nedostatečná infrastruktura a nedostatek sociálních aktivit proto mohou vést ke zhoršení sociální struktury a destabilizaci celých městských čtvrtí (Gorczyca, Kocaj, Fiedeń 2019). Výzkum provedený ve velkých polských bytových komplexech ukazuje korelaci mezi věkem bytového fondu a demografickým složením jejich obyvatel. (Gorczyca, Kocaj, Fiedeń 2019).

Struktura vlastníků je důležitým faktorem ovlivňujícím možnosti regenerace na velkých sídlištích. Velká sídliště s družstevním i komunálním bydlením obsahují velké podíly zastavěné půdy s neurčeným stavem vlastnictví. Privatizace bytového fondu může být překážkou regenerace v oblastech spravovaných několika vlastníky, jako jsou družstva, obce a soukromí vlastníci (Gorczyca, Kocaj, Fiedeń 2019). Problémy s přílišnou privatizací pozemků kolem družstevních domů jsou například v Tallinnu. Družstva tím nad nimi ztratila kontrolu (Leetmaa, a kol. 2018).

Od 60. let do 80. let západní Evropa a USA zažily změnu bytové politiky, kdy velká část veřejného bydlení byla privatizována podle zásad neoliberalismu. Premiérka Thatcherová v Británii privatizovala obecní byty nájemníkům, protože podle konceptu lidské teritoriality Oscara Newmana předpokládala, že o byty a domy se nejlépe starají ti, kteří v nich žijí. Lidská teritorialita byla koncipována jako individualizovaný „osobní prostor“, který měl být zajištěn privatizací jako logické řešení neúspěchů veřejného bydlení (Cupers 2017).

Nevyhnutelným důsledkem rozvoje výškových budov bylo vytvoření společných prostor, hal, chodeb, výtahů, míst pro odpad atd. Využití a sdílení společného prostoru počítalo s kolektivní odpovědností lidí. To dobře fungovalo ve švédském a dánském modelu sociální péče s rozsáhlým veřejným sektorem. Bylo to i v souladu se socialistickými principy komunálního plánování v zemích východní Evropy (Wassenberg, a kol 2004).

Na sídlištích je bezpečnost jedním z hlavních problémů. Jedná se o drogy, kriminalitu a vandalismus (Dekker, Kempen 2004). Americký architekt Oscar Newman formuloval teorii „obhajitelného prostoru“, která podpořila negativní image sídlišť. Anonymita vede k malé sociální kontrole a problematické údržbě veřejných prostorů. Existuje „*malá obhajitelnost prostorů mezi ulicí a domy*“. Newmannův přístup je zaměřený na prevenci, řádně udržované prostředí by mělo působit na pachatele odrazujícím způsobem. I proto se už výškové obytné budovy v některých západních zemích nestavějí (Wassenberg, a kol. 2004; Pospěch 2014; Wassenberg 2018).

Většina studií českých panelových sídlišť hodnotí jejich vývoj jako poměrně příznivý, ale přitom upozorňuje i na rizikové faktory (Špaček 2012). Mezi aktuální problémy Temelová a kol. (2011) řadí migraci osob vyššího sociálního statusu ze sídlišť, proces demografického stárnutí sídlišť a otázky vztahující se k regeneraci sídlišť.

V Česku bylo postaveno téměř 66 000 bytových domů pomocí technologie prefabrikace. Cca 2,7 milionu obyvatel žilo v 1,2 milionu bytů (Šimáček a kol. 2015), tedy 26 % obyvatel. V období mezi lety 1971 – 1990 měly panelové domy dokonce 84% podíl na nových bytech v bytových domech (Špaček 2012). Panelové domy si zachovávaly velký podíl na českém bytovém fondu i po roce 1989. Roku 2001 více než 1,2 milionu bytů v panelových domech tvořilo 32 % z celkového počtu bytů (Mikeszová, a kol. 2011).

Po roce 1989 se změnila pozice sídlišť v Česku. V socialismu stála sídliště v centru pozornosti, ale transformace ke kapitalismu přinesla dynamicky se rozvíjející příměstské oblasti a revitalizaci center měst. Sídlíště často proto stála stranou největších proměn. Pozornost sociologů a geografů se zaměřovala na procesy, jako je gentrifikace a suburbanizace. Vyšší pozornost je věnována komplexnímu hodnocení změn vnitřní prostorové struktury postsocialistických měst. Přesto považují někteří výzkumníci řešení budoucího vývoje sídlišť za jednu z hlavních výzev postsocialistických měst (Špaček 2012; Šimáček, a kol. 2015). Věnují pozornost programům hrazeným z veřejných zdrojů, které jsou zaměřené na fyzickou revitalizaci panelových sídlišť.

Podle Hlaváčka (2014) socialistická výstavba v mnoha městech často významně ovlivnila jejich urbanistickou podobu. Po deregulaci nájemného a období privatizace v 90. letech místní samosprávy ztratily velkou část vlivu (Tosics, 2005), i když to byly samy obce, kdo řídil

privatizaci bytů (Mikeszová, a kol. 2011). V důsledku toho hrály tržní síly hlavní roli při opravách domů (Szabó, Burneika 2020).

Od začátku 90. let minulého století, došlo u podílu panelových sídlišť na celkovém počtu bytů k poklesu o cca 10 procentních bodů. To je důsledek nové bytové výstavby tradičními nepanelovými technologiemi (často developerské projekty ve městech a také suburbanizace) (Šimáček, a kol. 2015). Přestože lokality sídlišť mají v různých místech republiky odlišné problémy, od postupného vylidňování v chudších regionech, až po tlak na novou zástavbu v rámci sídlišť v Praze, přesto je možné popsat společné obecné problémy a specifika tohoto typu zástavby (Kohout, a kol. 2015).

Česká sídliště se podle Maiera (2003) liší od západoevropských:

- 1) Lepší polohou a dostupností ve městě – snaha o vytváření podobně kvalitní infrastruktury jako v jiných čtvrtích
- 2) Podílem sídlišť na bytovém fondu v celostátním měřítku, a zejména v českých větších městech je výrazně větší, než je tomu v západní Evropě. I v případě mohutné nové výstavby by sídliště na dobu dožití zůstala významnou součástí stavebního fondu měst.
- 3) Normálním vnímáním bydlení pro střední třídu
- 4) V 90. letech se jednalo o cenově dostupnější bydlení i pro mladé lidi.
- 5) Velkým rozdílem v zájmu obyvatel vylepšovat byty (úpravy v tzv. „kvazivlastnictví“)

Kritici sídlišť často jejich hodnocení spojují s odsuzováním socialistického režimu. Sídlíště považují za architektonický omyl ignorující lidské měřítko (Špaček 2012). Již v 90. letech byla sídlíště hanlivě nazývána „králíkárnami“ z doby socialismu (Svoboda, Šolc 2019), byty se ale privatizují a obyvatelé tím získávají nový status. Postupně se rekonstruují panelové domy i jednotlivé byty, dochází k určité stabilizaci kvality bydlení. S privatizací město ztrácí svůj přímý vliv nad rozhodováním o budoucnosti sídlišť (IPR 2015). Panelák se stal symbolem minulosti, ale protože stále slouží k bydlení mnoha lidem, je potřebné jeho vylepšování (Novotná 2010). *„Pravým testem logiky a úspěchu prvních bytových programů komunistické vlády bude skutečnost, zda se podaří paneláky plně integrovat do stále se vyvíjející krajiny českých měst.“* (Zarecor 2011, s. 375)

Sídlíště jsou střídavě oslavována a zatracována. Mohou se ale stát rovnocennými čtvrtěmi s dostatečnou občanskou vybaveností, i když přetrvává jejich závislost na vnitřním městě. Měla by se respektovat historická specifika a usilovat o provázání s centrem města (Zadrazilová 2013).

Mnohá sídliště jsou špatně navázána na okolní město, protože výstavba popírala původní urbanistické vazby. Sídlíště by mělo být s okolním městem z hlediska veřejných prostranství, především pěších vazeb, dobře a plynule provázáno (IPR 2015). Například pražské sídliště Jižní Město nelze z tohoto důvodu považovat za město, neboť je svým vymezením monofunkční, určené pouze k bydlení. V ostatním je závislé na skutečném vnitřním městě (Hnilička 2005). Kallabová (2004 cit. v Šimáček, a kol. 2015, s. 87) řadí „*mezi konkrétní negativní vlastnosti kvality sídlišť, jak je vnímají obyvatelé, nedostatek estetické kvality, architektonická nejasnost, monotónnost, design, šedivost hmot a nevýraznost barev, absence poloveřejných prostorů, špatná kvalita provedení staveb, nevzhledné a nehygienické kontejnery na komunální odpad. Je kritizována nejasnost prostorové organizace způsobující dezorientaci.*“ Z těchto důvodů budoucí hodnocení sídlišť závisí na z velké části na jejich revitalizaci.

Sídliště mohou být lákavá pro mladé obyvatele na počátku pracovní kariéry, kteří tráví většinu času mimo domov a chtějí mít bydlení s co nejmenšími nároky na údržbu. Další početnou skupinou jsou senioři, kteří jsou na prostředí sídliště zvyklí, protože v něm strávili většinu života (Zadrazilová 2013). Výhodou sídlišť je, že svou vysokou hustotou zalidnění šetří množství zastavěné půdy, energie a dopravní infrastrukturu oproti satelitům.

4.2 Cykly úpadku a jeho prevence

Mnoho autorů vysvětluje procesy vylepšování a úpadku sídlišť pomocí konceptu různých cyklů. Jsou uvedeny tři možné přístupy.

Temelová, a kol. (2011) rozděluje možnou budoucnost vývoje českých sídlišť na tři scénáře:

- (1) *Téměř ideální vývoj.* Jedná se o sídliště s pozitivními vyhlídkami na budoucnost, díky smíšené socioekonomické skladbě obyvatel a zlepšování hmotné stránky sídlišť. Většina takových sídlišť nepotřebuje pomoc, např. Jižní Město v Praze.
- (2) *Sídliště na křižovatce mezi regenerací a degradací.* Budoucnost závisí především na postoji lokálních samospráv k privatizaci, sociálnímu bydlení a regeneraci bytového fondu, např. Kročehlavy na Kladně.
- (3) *Posílení ghetta.* Sídlíště s koncentrací sociálních problémů a malou šancí na zlepšení např. Chanov v Mostě.

Podle Wassenberga, a kol (2004) Prak a Priemus roku 1986 přišli s komplexním modelem pro pochopení tohoto procesu. Identifikovali tři cykly:

- 1) technický pokles (ovlivňující majetek)
- 2) sociální úpadek (ovlivňující obyvatele)
- 3) finanční úpadek (ovlivňující životaschopnost majetku).

Cykly se mohou navzájem ovlivňovat a posilovat a mají vliv také vnější faktory, včetně vládních politik, širších sociálních a ekonomických trendů. Vývoj na sídlištích nemůže být vysvětlen pouze z hlediska designu a architektonického dědictví, ale musí být viděn v širším územním, politickém a společenském rámci. Všechny čtvrti jsou součástí města a existují v regionálním a národním kontextu, ve kterém jsou spojené s evropskými politickými a globálními ekonomickými systémy (Wassenberg, a kol 2004).

Gorczyca, Kocaj, Fiedeń (2019) považují za nutné rozpoznat včasné varování před nadcházející krizí a rychle podniknout protipatření:

- omezit chaos spojený s privatizací veřejných prostor zavedením místních územních plánů
- udržovat heterogenní sociální struktury sídlišť zajištěním dobrého přístupu k občanské vybavenosti
- přizpůsobit vybavenost pro seniory (výtahy, příjezdové cesty)
- zajistit územní integraci sídlišť s ostatními městskými částmi udržováním dobré dopravní dostupnosti
- zvýšit vyšší energetickou účinnost budov.

4.3 Kontext revitalizačních procesů

Revitalizace měst je snahou o vnesení nového života do měst a modernizace městských oblastí pro „vyšší“ sociální a ekonomické využití. Existují dvě hlavní složky městské revitalizace – sociální, která se týká hlavně obytných oblastí, a především ekonomická týkající se komerčních služeb. Investice do domů mohou vytvořit vzestupnou spirálu zlepšení, která přinese rozpadajícím se čtvrtím atraktivnější image a podmínky pro obyvatele. Roztříštěné a nestabilní instituce v zemích, které prošly postsocialistickou transformací, spolu s fiskální a organizační slabostí samosprávy měst, nedostatek spolupráce mezi zúčastněnými stranami a pokračující významná úloha státu v územním plánování vede k odlišnému procesu regenerace od západních měst (Temelová 2007). V postsocialistických zemích privatizace státního bydlení po roce 1989

pravděpodobně znamenala největší převod vlastnických práv v dějinách (Madden, Marcuse 2020).

Velkou roli v rezidenční diferenciaci současných měst sehrály privatizační procesy. Restituce přispěly k sociální proměně zejména v atraktivních centrálních čtvrtích a k rozptýlení sociálně slabých obyvatel do okrajových lokalit s levným bydlením, často do sídlišť. Přes výrazný pokles podílu bytů ve vlastnictví měst a obcí zůstávají samosprávy významnými aktéry rezidenčního rozvoje (Temelová, a kol. 2009). Přejít z plánované na tržní ekonomiku zahrnuje širokou škálu vládních opatření (institucionální deregulace, privatizace státních aktiv, restituce, cenová liberalizace a deregulace nájemného), která vedou k zásadní restrukturalizaci české společnosti. Deregulace cen, nájemného a decentralizace rozhodování usnadnily obnovu nemovitostí (Temelová 2007). Sýkora (1993) popisuje důležitost institucí ve městě, které mají moc rozhodovat o alokaci financí a regulují město například územními plány.

Účelem výstavby sídlišť bylo zajistit dostatečnou kapacitu bydlení pro velké množství nových obyvatel v krátkém čase. Tuto motivaci lze označit jako „*kvantitativní*“. Význam kvantitativního aspektu bydlení poklesl, jak dokazuje snížení nebo dokonce úplné zastavení této bytové výstavby. Zvýšený důraz na kvalitativní aspekt bydlení zahrnuje úsilí o zlepšení bytů a domů. Cílem je demolice domů nebo alespoň sídlištní budovy nechat postupně „*dožít*“ a namísto nich investovat do výstavby nových rezidenčních areálů (Wassenberg, a kol. 2004; Šimáček, a kol. 2015). Řešení každodenních problémů současných obyvatel sídlišť přispívá ke spokojenosti s bydlením a chrání sídliště od filtračního procesu, který postihuje morálně zastarávající zástavbu. Řešení technického stavu budov, nedostatečného počtu parkovacích míst a kvality veřejných prostor je proto významnou součástí regeneračních projektů (Špaček 2012).

O humanizaci sídlišť se diskutovalo ve střední a východní Evropě zemí už před rokem 1989, ale realizace byla často omezena na terénní úpravy. Péče o novou zeleň bývala poté zanedbána. To vedlo k degradaci životního prostředí a snížení udržitelnosti „humanizačního“ úsilí. Zálžitosti revitalizace a humanizace sídlišť představují problém většího významu v postsocialistických zemích. Západní Evropa vidí humanizaci hlavně jako nápravu narušeného sociálního prostředí sídlišť obývaných jen určitými skupinami obyvatel. Postsocialistické země kladou důraz na revitalizaci fyzického prostředí sídlišť (Šimáček, a kol. 2015). V 80. letech sílila kritika sídlišť ze strany odborníků i veřejnosti. Na rozdíl od výhrad v předchozích obdobích, týkajících se dílčích problémů (plošný standard bytů, chybějící občanské vybavení, neudržované plochy „zeleně“) začala být sídliště vnímána jako principiálně nevyhovující špatné bydlení

(Maier 2003). Obytné čtvrti se staly „ztělesněním všeho, co lidé chtěli změnit - byla šedá, uniformní, nelidsky grandiózní“ (Maier 2003). Uvažovalo se o hromadných demolicích. „Když v 80. letech vrcholila kritika sídlišť, přístup k nim osciloval mezi touhou je zbourat, nebo zlidštit.“ (Řepková 2019, s. 24). Odborníci ve všech zemích se shodují, že sídliště jsou monotónní bez osobitých rysů, že totéž sídliště by mohlo stát kdekoliv (Musil, a kol. 1985). Podle Temelové (2012) komplexní regenerace panelových sídlišť má znamenat víc než jen zlepšení fyzického stavu budov, ale také zlepšení image sídlišť, kvality života a stabilizaci obyvatelstva.

Hess a kol. (2018) rozlišuje ve svém výzkumu tři hlavní typy politik zaměřených na velká sídliště v Evropě. Jsou založeny na místech, lidech a konektivitě. Aktivita prvního typu se zaměřuje hlavně na zlepšování fyzického prostředí velkých sídlišť, které zahrnují demolici (častější v západoevropských zemích) nebo výstavbu budov, která je běžnější ve východní Evropě. Politiky založené na lidech jsou souborem opatření zaměřených na snížení chudoby, zvýšení zaměstnanosti a poskytování lepšího vzdělání. Autoři zdůrazňují význam integrace politik. Třetí typ politiky směřuje ke zlepšení dostupnosti velkých sídlišť a snížení prostorového oddělení chudých skupin od příležitostí, budování zařízení pro volný čas.

Faktory stability a proměny českých sídlišť Špaček (2012) dělí na sociálně-ekologické, politicko-ekonomické a kulturní. Po roce 1990 se ze sociálně-ekologického hlediska předpokládal úpadkový vývoj sídlišť, způsobený odchodem finančně lépe situovaných obyvatel ze sídlišť. Výzkumy neprokazují, že by se jednalo o situaci většiny sídlišť. Jedním z vysvětlení je vysoký podíl bytů v panelových domech v bytovém fondu, kde se přibližně třetina bytů nachází v panelových domech, a proto se obyvatelé nemohou všichni přestěhovat. Mezi stabilizující faktory se řadí blízký vztah obyvatel sídlišť k místu jejich bydliště a privatizace bytového fondu. K destabilizujícím faktorům patří nutnost spolupráce majitelů bytů a zavrhování sídlišť jako přežitého symbolu komunismu. Řešením je zohlednění specifík konkrétní lokality při výzkumu.

Mezi příčiny, proč se panelové domy revitalizují, Aulická, a kol. (1993) řadí odstranění konstrukčních nedostatků domů, zlepšení vzhledu a snižování energetické náročnosti. Drápalová (2006) jako důvod zateplování uvádí zdražování tepla oproti době socialismu se státním centrálním vytápěním. Je možné snížit náklady za teplo o 30 až 50 %. Je levnější revitalizovat staré domy než stavět nové. Žádný z panelů použitých v Česku nevyhovuje současným normám na tepelnou ochranu budov a mnoho panelů ani socialistickým normám v době výstavby. K roku 2005 neexistovala jednotná metodika a definice, co je to kompletně revitalizovaný dům (Drápalová 2006).

Pozornost u revitalizace se soustřeďuje převážně na přestavby jednotlivých objektů, tedy zateplení obvodového pláště, výměny oken, výrazně nabarvené fasády a výměny umakartových bytových jader za zděná. Veřejné prostory se zpravidla opomíjejí. Roku 2000 se v médiích objevovala varování, že téměř polovina domů postavených před rokem 1970 se už blíží ke konci své plánované životnosti stanovené na 50 let (Grzywa 2000).

Podle Šimáčka a kol. (2015) lze zdůraznit tři oblasti zájmu: 1) přestavba bytů, 2) regenerace bytových domů, 3) revitalizace veřejných prostor. Přestavba bytů je omezena dispozicí panelových zdí, proto i obyvatelé spokojení s prostorem sídliště se mohou chtít odstěhovat, protože jim nevyhovuje jejich byt (Musil, a kol. 1985). Pevně monofunkční povaha sídlišť se mění na multifunkční komplexy, většinou výstavbou nových obchodů na sídlištích (nebo v jejich těsné blízkosti) nebo zřízením specializovaných obchodních prostor, jako jsou kadeřnictví nebo restaurace (Šimáček, a kol. 2015).

Kohout a kol. (2015) uvádí čtyři principy pro vylepšení a transformaci sídlišť:

- 1) Zčistění prostorové struktury vymezením menších celků na sídlišti: bloků, sousedství, aby se nahradila chybějící uliční čára.
- 2) Hierarchizace prostranství dle míry soukromí vytváří škálu venkovního prostoru od veřejného, poloveřejného, polosoukromého, až po soukromý prostor, která člověku pomáhá prostředí „čist“ a chápat rozdílně.
- 3) Podpora funkční rozmanitosti prostředí. K oživení sídlišť i podpory celkové udržitelnosti místa vede doplnění nových obytných domů a vznik polyfunkčního prostředí.
- 4) Řešení systému dopravní obsluhy území a parkování. Každá lokalita si žádá jiný přístup podle konkrétní kompozice sídliště.

Třetí bod se dá považovat za kritiku zónování z Athénské charty architektů.

Zkušenosti s regenerací výškových budov ve Skandinávii, Británii, Francii, Nizozemsku a Německu ukazují, že nejúčinnější prostředky k dosažení efektivní dlouhodobé změny je integrovaný přístup, který se skládá z posouzení potenciálu sídlišť a jeho obyvatel, zapojení obyvatel v partnerství s odborníky k posouzení možných opatření. Nevýhodou je, že se jedná o drahou a časově náročnou metodu, která může zahrnovat roky příprav. Obyvatelé unavení čekáním na změnu k lepšímu se mohou odstěhovat (Wassenberg, a kol. 2004; Dekker, Kempen 2004).

Účast obyvatel při územním plánování, rozhodování o revitalizaci a na práci při vylepšování okolí jejich bydliště zvyšuje štěstí, pocit identity a zlepšuje sousedské vztahy. Čím více jsou obyvatelé zapojení do plánování proměny sídliště, tím větší je jejich spokojenost s výsledkem (Šimáček, a kol. 2015; Orchowska 2019). Úspěšná revitalizace předpokládá zapojení obyvatel od návrhů, přes diskuzi o řešeních, až po realizaci. Nejdůležitější jsou činnosti, které přinášejí rychlé reakce k řešení problémů. Pokud se revitalizace dělá bez zapojení obyvatel, často nezvýší jejich spokojenost (Orchowska 2019) a takové vyloučení z rozhodovacích procesů může vést k řadě problémů od apatie po vandalismus (Hall 1997). Přejít od top down k bottom up plánování souvisí i se změnou ekonomiky a společnosti od fordismu k postfordismu, která umožňuje obyvatelům projevit se individuálně a nejen pouze podléhat centrálnímu plánování.

Humanizační přístup inspirovaný i zahraničními příklady se objevil v koncepčních materiálech pro hl. m. Prahu v tzv. Regeneraci pražských sídlišť z roku 2002, kterou vytvořil tehdejší Útvar rozvoje hl. m. Prahy (ÚRM), a která se zaměřuje i na kvalitu veřejných prostranství. Základním cílem bylo vyhodnotit potenciál jednotlivých pražských sídlišť. Vytvořit městské nebo městu podobné prostory a sídliště oživit drobnou architekturou, využitím parteru a vylepšením samotných objektů. Je snaha sídliště „zahustit“ a tak přiblížit ideálu kompaktního města (IPR 2015). Celé prostředí by mělo mít vyšší sociální udržitelnost prostřednictvím konkrétních systémových kroků vedoucích k vyšší srozumitelnosti prostředí, se kterou se obyvatelé dokážou lépe identifikovat (Kohout, a kol. 2015).

Jedním z řešení úpadku sídlišť je demolice domů, která může být způsobena nízkou poptávkou po bydlení a opuštěnými byty nebo snahou odlehčit „přehuštěným“ sídlištěm. Důvodem může být i snaha změnit strukturu populace (Wassenberg, a kol 2004). Masové demolice jsou ale nemožné (s výjimkou některých východoněmeckých měst) kvůli nadměrným finančním nákladům a také není kam hromadně přestěhovat obyvatele sídliště. V Česku se to ukázalo jako zcela nerealistické, protože by se musela přestěhovat cca třetina obyvatel (Drápalová 2006; Novotná 2010; Šimáček, a kol. 2015). Česko se liší od bývalé NDR tím, že stále je zájem o bydlení v panelových domech, a proto až na výjimky nedochází k demolicím. V Česku byly demolice pouze v Mostě, Litvínově, Havlíčkově Brodě a Praze, ale šlo jen o několik málo domů a ne celá sídliště.

4.4 Společné a veřejné prostory

Funkcionalismus přinesl ideál města se spoustou zeleně a slunce. Veřejný prostor měl být plný parků, laviček a promenád. Místo toto se v parteru sídlišť nacházejí spíše parkoviště, špatně udržovaná zeleň a směs komunikací. Podle Musila a kol. (1985) bylo největší slabinou socialistických sídlišť, že nebyla dostatečně městská, že se vyznačovala nedostatkem obchodů, restaurací, monotónním prostředím a rozvolněným uspořádáním budov bez jasně vymezené uliční sítě. Sídlíště nenabízela obyvatelům prostory, které by lákaly k trávení volného času. Prostor mezi domy se stával „zemí nikoho“.

Veřejná prostranství často tvoří až tři čtvrtiny plochy těchto území. To vyžaduje potřebu specifického přístupu a zvýšené péče o veřejná prostranství ze strany veřejné správy (Kohout, a kol. 2015). Musil a kol. (1985) považuje za problém nerozlišování mezi veřejným a polosoukromým prostorem v okolí domů. Sídlíště mají poměr veřejných prostranství vůči celku asi 60–80 %, ale tradiční město jen cca 30 %. Údržba prostorů na sídlíštích znamená vyšší provozní náklady, ale s anonymitou a vandalismem i zvýšené bezpečnostní riziko (Kohout, a kol. 2015). „*Má-li být prostředí sídlišť atraktivním a plnohodnotným místem k životu - “dobrou adresou“, musí být i prostředí mezi již z velké části regenerovanými domy, kvalitní. Obecným cílem je najít způsob, jak efektivně veřejná prostranství sídlišť spravovat, opravovat a upravovat.*“ (IPR 2015, s. 1)

Pro prostory se vytvářejí manuály tvorby například v IPR (Kratochvíl 2015). Zeleň na sídlíšti může vtáhnout krajinu do obytného prostředí. Řešením je stanovení odpovědnosti za plochy konkrétním lidem. Je možné využít neziskového sektoru nebo restitucí pozemků, kdy se mohou začít starat soukromí majitelé (IPR 2015).

Jedním z nejsilněji vnímaných problémů sídlišť je parkování. „*Velkým a donekonečna otevřeným problémem pro budoucnost se stala revitalizace sídlišť. Zeleň, herní koutky a hřiště se brzy v sídlíštích ujaly, ale nikdo počátkem 90. let netušil, jakým svízelným problémem se stane parkování neustále rostoucího počtu automobilů.*“ (Kratochvíl, a kol. 2018, s. 297). Absence podzemních garáží i charakter zástavby přispívají k vysoké obsazenosti veřejného prostoru automobily. Míra automobilizace byla v době výstavby podstatně nižší a rozvoj individuální dopravy z veřejných prostranství sídlišť vytváří prostor spíše pro parkování než pro bydlení, zejména ve východoevropských sídlíštích, kde se počet aut enormně zvýšil (Dekker, Kempen 2004; Kohout, a kol. 2015). Lepším řešením je výstavba podzemních garáží

oproti zřizování velkokapacitních parkovišť (Ježek, Krbová 2020). Neřízeným doplňováním komunikací dalšími parkovacími místy jsou odkrajevány a dále fragmentovány plochy trávníků (IPR 2015).

Výzkumy ukazují, že i přes určitá negativa převažuje u obyvatel sídlišť všeobecná spokojenost s životem na sídlištích. Konkrétní důvody těchto postojů se můžou u různých jedinců značně lišit. Stěhování do bytů na sídlištích bylo často vnímáno jako řešení, jak mít vlastní bydlení, protože byty na sídlišti mají stále relativně dobrý poměr přínosů a nákladů. Studie umožňují srovnání hodnotících postojů směrem k sídlištím u lidí, kteří tam nežijí, na rozdíl od postojů obyvatel (Šimáček, a kol. 2015). Barvíková (2010) používá pojmy „*lidé zvenčí – outsideři*“ a „*místní obyvatelé – insideři*“. Andráško a kol. (2013) hovoří o „*vnějším*“ a „*vnitřním*“ obrazu sídlišť (cit. v Šimáček a kol 2015).

5 Formy vlastnictví bytových domů a financování jejich revitalizace

5.1 Vlastníci panelových domů v Česku

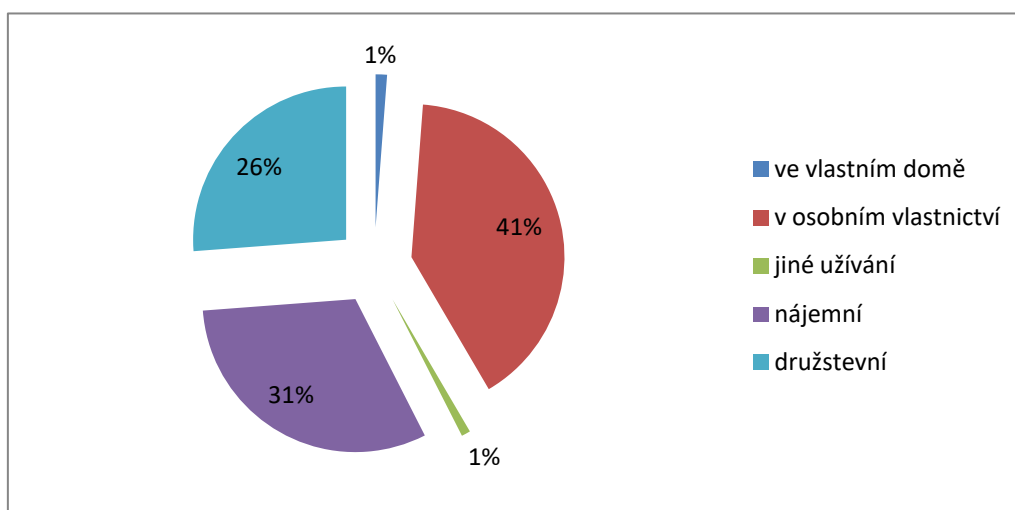
Rozlišují se bytové systémy založené na vlastnickém a na nájemním bydlení (Lux, Sunega 2011). Vlastnické bydlení znamená totožnost vlastnictví a uživatelského vztahu k nemovitosti. Patří sem i bydlení družstevní (Goller, Prostějovská, Brožová 2009).

Podle Drápalové (2006) v Česku mají panelové domy tři hlavní formy vlastnictví: obecní, družstevní, osobní – často jako společenství vlastníků jednotek (SVJ). Každá z nich má jiné způsoby rozhodování a možnosti financování revitalizací.

Rozšiřuje se i další druh vlastnictví - skupování panelových domů velkými soukromými firmami, které poté vydělávají na nájemním bydlení. Někdy je to spojeno i s využíváním doplatků na bydlení od státu, tedy obchodem s chudobou. Goller, Prostějovská, Brožová (2009) uvádějí, že nájemní bydlení vlastněné soukromými firmami je financováno především z nájemného a komerčních úvěrů.

V Česku byly údaje o obydlených bytech zjišťovány při Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) v roce 2011. Největší podíl na bytech v domech ze stěnových panelů byl v osobním vlastnictví (viz graf 2). Bylo to 463 000 bytů, tedy 41 % z celkového počtu. Nájemních bytů bylo 358 962 (31 %). Družstevních bytů bylo 300 536 (26 %). Ostatní 2 % jsou byty ve vlastním domě užívané bezplatně nebo s jiným důvodem užívání.

Graf 2: Obydlené byty podle právního důvodu užívání v roce 2011



Zdroj: ČSÚ 2011b, vlastní zpracování

Jednotlivé obce spravují většinou více bytových domů (ne všechny musejí být panelového typu). Obec určuje strategii oprav jednotlivých bytových domů. Zanedbanost bytových objektů bývá vysoká a příjmy z nájemného nevystačují na provedení komplexních oprav. Příjmy většinou umožňují maximálně udržování bytových objektů v provozuschopném stavu (Drápalová 2006). V České Lípě je odlišná situace, protože město vlastní na sídlištích většinou až novější domy postavené po roce 1989 a také dokázalo využívat zdroje z regionálních fondů EU. Starší domy byly privatizovány státními podniky a většinou přešly do vlastnictví obyvatel, kteří utvořili SVJ, a soukromých firem, které byty pronajímají.

Vlastníci bytů mohou vytvořit společenství vlastníků jednotek (SVJ). Povinností vlastníků je přispívat na správu domu a pozemku. Výše nákladů jsou obvykle určeny podle velikosti spoluvlastnického podílu. *"Společenství vlastníků patří k nejmotivovanějším skupinám obyvatel bytových panelových domů. Protože se stali vlastníky buď převodem od bytových družstev, privatizací od obce nebo si dům postavili na základě smlouvy o výstavbě, museli už kolektivní aktivitu vyvinout a většinou to dělali právě proto, že byli a jsou přesvědčeni, že se o dům budou lépe starat."* (Drápalová 2006, s. 87) V mnoha případech svěřují část povinností při správě domů družstvům za poplatek. Vlastníci se také méně často stěhují. To by mělo vést k větší sociální stabilitě a menšímu výskytu sociálně-patologických jevů (Lux, Sunega 2011). Pokud je část bytů v SVJ, rozhoduje se o úpravách domů dvakrát, na družstevní schůzi a na shromáždění vlastníků jednotek (Drápalová 2006).

Důležitým mezičlánkem mezi zájmy obyvatel a dalšími veřejnými aktéry jsou na sídlištích bytová družstva. V českém kontextu bytová družstva představují velice různorodou kategorii, která zahrnuje malé organizace čítající několik desítek bytů v jednom domě, ale i mohutné celky spravující tisíce bytů. Způsob, jakým fungují družstva různých velikostních kategorií, je málo prozkoumán (Špaček 2012). Oproti nájemníkům bytů mají družstevníci možnost spolurozhodovat o případných opravách objektu a jejich financování. Stanovy obsahují pravidla pro přípravu a financování modernizace (Drápalová 2006). Významná byla úloha bytových družstev při rozvoji sídlišť už od 50. let, protože spojují obyvatele v jejich péči o domy (Musil, a kol. 1985). Výhodou velkého družstva je množství zaměstnanců, kteří se zabývají údržbou i záležitostmi okolo revitalizace domů. Družstvo může snáz vyjednávat s městem a státními orgány oproti SVJ, kde správu vykonávají obyvatelé při běžném zaměstnání. Protože družstvo je největším správcem bytového fondu v České Lípě a je o jeho činnosti k dispozici

nejvíce informací, je empirická část této práce z velké části zaměřená právě na družstvo a jeho roli v revitalizaci sídlišť. Družstvo také spravuje část domů v majetku různých SVJ.

Stárnutí družstevního bytového fondu přimělo družstva se zaměřit na údržbu a opravy domů a bytů. Na přelomu 80. a 90. let 20. století vlastnila bytová družstva přibližně jednu čtvrtinu bytového fondu. Družstva ztratila po roce 1990 svou stavební roli. Je potřebné význam družstevní bytové výstavby znovu posílit. Družstevní principy bytové výstavby jsou využívány v celé Evropské unii a první kroky k vytvoření žádoucího ekonomického a legislativního prostředí byly učiněny i v České republice. Společným cílem bytových družstev a společenství vlastníků, jejichž soužití vedle sebe prokázalo životaschopnost družstevního i soukromého vlastnictví bytů, by mělo být kvalitní a bezpečné bydlení, úspory energie a ochrana životního prostředí (Svoboda, a kol, 2006).

Zda je lepší veřejné bydlení nebo soukromé, závisí především na sociálním složení obyvatel. Stejně tak aktuální schopnost obyvatel financovat základní údržbu budovy se může lišit podle vlastnické struktury. Velké rozdíly mezi obyvateli a jejich finančními možnostmi mohou vést k nekoordinovaným opravám domů, tzv. „urbanismus do-it-yourself“, ke kterým dochází v méně bohatých postsocialistických městech ve formě stavby balkonů nebo zateplování (Hess, a kol. 2018). Stav revitalizace závisí na podmínkách v jednotlivých zemích a městech. Například v Bruselu jsou obecní domy lépe udržované. V Tallinnu ovlivňuje ochotu obyvatel renovovat byty národnost více než příjem. Estonci se většinou starají více než Rusové (Leetmaa, a kol. 2018).

5.2 Financování revitalizace

Obce mohou financovat opravy a modernizaci bytových domů nájemným, příjmy z prodeje domů, půjčkami a dotacemi. Nájemné může být zvýšeno po dohodě s nájemníky s předpokladem, že po revitalizaci ušetří prostředky na nižších poplatcích za energie. Obec může privatizovat některé byty nebo domy, aby získala prostředky na revitalizaci ostatních domů. Je možné využít i komerční úvěry od banky (Drápalová 2006).

Družstva využívají tyto příjmy: poplatky za správu od ostatních subjektů, nájemné z nebytových prostor, administrativní poplatky od nájemníků, úroky z vkladů, výnosy z cenných papírů. Společenství vlastníků jednotek mají podobné možnosti jako bytová družstva, ale získávání dotací je pro ně obtížnější kvůli malému počtu lidí, kteří se tím zabývají (Kolářová 2019). Družstva využívají fond oprav, komerční úvěry od bank nebo dotace a

zvýhodněné úvěry od EU a státních institucí. Ve fondu oprav je většinou jen málo finančních prostředků, protože jsou průběžně spotřebovávány na dílčí opravy a modernizace. Družstvo může platby do fondu oprav zvýšit, ale využívají se jen pro méně nákladné opravy (Drápalová 2006). U družstev stát někdy nabízí garanci úroků u komerčních úvěrů nebo přímo výhodné úvěry (Lux, Sunega 2011).

V minulosti bylo možno získat na opravy a modernizace objektu poměrně významné nevratné dotace ze státního rozpočtu, jak ve formě příspěvku k celkovým investičním nákladům (nebo části uznatelných nákladů), tak ve formě příspěvku ke splátkám úroků z bankovního úvěru. Česká vláda zavedla různá opatření a zejména přímé dotace pro regeneraci panelových domů. Většina dotačních programů se zaměřila na zlepšení technického stavu budov, ale některé také pokrývají revitalizaci veřejných prostorů na sídlištích. Jednotlivé programy se liší ve svém zaměření (například podle vlastnictví domu nebo „problematické povahy“ místa). Existují dva typy dotací: přímé a nepřímé. U přímých dotací vláda přiděluje finanční prostředky na realizaci konkrétních projektů. Nepřímé dotace vytvářejí příznivé podmínky, například snížením úrokových sazeb pro půjčky nutné k realizaci různých projektů (Šimáček, a kol. 2015). Jak uvádějí Lux, Sunega (2011), stát nebo obec také mohou poskytnout pozemek za výhodnou cenu pro výstavbu nových bytových domů.

V současnosti jsou dotace poskytovány pouze na uznatelné náklady nebo úvěry prostřednictvím zvýhodněných finančních nástrojů bez přímého příspěvku. Výše rozpočtů jednotlivých programů jsou značně omezené. Pro panelové objekty jsou v současnosti především programy Panel 2013+, Nová zelená úsporám a nově Integrovaný regionální operační program (IROP).

K ostatním zdrojům kromě rozpočtů místních a regionálních samospráv, které mohou být používány pro humanizaci postsocialistických sídlišť, patří strukturální fondy Evropské unie, například integrované operační programy nebo program JESSICA. V Česku je k dispozici řada dotačních programů, které lze využít pro humanizaci panelových sídlišť. Nejběžnější je program Panel pro regeneraci sídlišť, koordinovaný ministerstvem pro místní rozvoj, který se zaměřuje na přeměnu současných monofunkčních sídlišť na polyfunkční obytné komplexy. Program je určen pro obce, které mají panelové sídliště s nejméně 150 byty. Mezi další programy patřil Program finanční podpory pro opravy vad v panelových budovách (1998 - 2005), který byl určen především pro nejnaléhavější opravy technického stavu panelových domů. Program Panel (2002 - 2015) je určený k modernizaci a prodloužení životnosti stávajícího bytového fondu.

Program Zelená úsporám (2009 – 2020) podporuje snížení energetické náročnosti domů. Programy evropských strukturálních fondů (2007 – 2015) jsou určeny na revitalizaci veřejných prostor a regeneraci bytových domů ve vybraných problematických sídlištích (Goller, Prostějovská, Brožová 2009; Šimáček, a kol. 2015).

Skupiny obyvatel s nízkými příjmy žijící v energeticky neúsporných domech v Evropě často platí vysoké náklady za topení. Proto je třeba zmírnit toto znevýhodnění opatřeními sociální ochrany nebo nástroji energetické politiky. Distribuce grantů v energetickém programu může způsobit důležité sociální důsledky a mít kritické účinky na regionální rozvoj. Autoři doporučují stanovit kvóty na dotace pro zaostávající regiony, zavedení bezplatného profesionálního poradenství a konzultací pro bytová sdružení (Lihtmaa, Hess, Leetmaa 2018).

Seznam programů

- Program regenerace panelových sídlišť
V programu Regenerace sídlišť Státního fondu rozvoje bydlení v seznamu žádostí období 2018 - 2020 Česká Lípa není.
- Program Panelové vady - podpora oprav havarijního stavu panelových domů (Goller, Prostějovská, Brožová 2009).
- Program oprav bytového fondu
- Program Zelená úsporám, program Nová zelená úsporám
- Program Panel, program Panel 2013+, program Panel 2015+ poskytující státní garance úroku pro komerční úvěry (Goller, Prostějovská, Brožová 2009).
- Program JESSICA
- Bytové domy bez bariér – pro pořízení výtahů
- IROP - Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení

Rozhodnutí o použití veřejných peněz se řídí dvěma kritérii: potenciální účinností (očekávané zapojení soukromých investic po zahájení) a potenciálními riziky (zpožděná nebo chybějící veřejná pomoc). Z řady rozborů prováděných již od konce 80. let odbornými ústavy vyplynulo, že prostředky vložené do regenerace sídlišť ze Státního fondu bydlení (SFRB) nebo přímo ze státního rozpočtu, nemohou stačit k regeneraci všech sídlišť. Státní podíl na regeneraci proto má být pouze iniciační složkou pro celkové investice, i když ani tak nebudou prostředky pro všechna sídliště (Maier 2003).

6 Metodika

Tato diplomová práce se zabývá sídlišti v okresním městě Česká Lípa v Libereckém kraji. Panelová sídliště se nacházejí jen v katastrálním území samotného města a ne v okolních periferních sídlech venkovského charakteru, které tvoří místní části České Lípy (viz obrázek 1). Jedná se o bývalé samostatné obce, které byly postupně připojeny k České Lípě (viz kapitola 7). Panelové domy v České Lípě byly pro účely terénního průzkumu, který byl proveden v dubnu a květnu 2020, rozčleněny na 10 sídlišť: Lada, Sever, Střelnice, Slovanka, Holý Vrch, Střed, Kopeček, Vrchlického, Smetanovo nábreží a Špičák. Dále bylo sídliště Špičák pro některé analýzy rozděleno na tři lokality, protože se nachází ve třech ZSJ a jedná se o největší sídliště (viz obrázek 2).

Hlavním cílem práce je zjistit, jak probíhá revitalizace sídlišť v České Lípě v postsocialistickém období a jakou roli hrají aktéři v revitalizaci sídlišť.

Diplomová práce by měla zodpovědět výzkumné otázky:

- V jaké fázi je technická revitalizace jednotlivých domů na sídlištích a jaký je další výhled pro její pokračování?
- Jaké faktory ovlivňují prostorový vzorec revitalizace?
 - Ovlivňuje struktura obyvatelstva (věk, vzdělání) a vlastnictví bytů průběh revitalizačních projektů?
 - Jaká je role aktérů v revitalizačním procesu?

Analytická část práce je založena na analýze čtyř typů dat. Sekundárními zdroji jsou data ze Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 z Českého statistického úřadu (ČSÚ) a dokumenty územního plánu a strategického plánu rozvoje města, zejména části o obyvatelstvu sídlišť a místních problémech a návrzích na jejich řešení. Stěžejní část práce pak využívá primární data, která byla sebrána pro účely práce.

Terénním průzkumem byl zjišťován stav revitalizace domů. Pro další zpracování byly domy rozděleny do čtyř kategorií: kompletně revitalizován, dílčí revitalizace, žádná revitalizace a v opravě. Jako v opravě byly označeny domy, které měly lešení. Byly zjišťovány prvky, jako je zateplení zdí, nové štíty a nová podezdívka. Domy, které měly všechny tyto prvky revitalizované, byly zařazeny do kategorie kompletní. Domy, které měly některé prvky nové a některé původní, byly zařazeny do kategorie částečná revitalizace. Výsledky terénního šetření byly zakresleny do map uvedených v kapitole 10 a v přílohách (viz přílohy 6 až 12).

Většina domů má nové dveře a zanedbané vchody jsou jen výjimkou, proto byly z posuzování vynechány. Pouze část domů se starými dveřmi a zanedbanými vchody se nachází na sídlišti Sever (viz obrázek 4). Stav oken a balkonů často závisí na jednotlivých majitelích bytů, proto ho nebylo možné posuzovat podrobně u všech domů. Většina domů ale už má nová okna a počet zasklených balkonů postupně narůstá. Nemá smysl je podrobně analyzovat, když jsou nová okna již v naprosté většině domů a i Okresní stavební bytové družstvo (OSBD) je vyměnilo všude, jak bylo zjištěno z rozhovorů (Kolářová 2019). Nerozlišoval se stav domů podle oken, aby kvůli novým oknům téměř všechny domy nebyly zařazeny minimálně do kategorie částečně revitalizovaných. Potom by nebyl zachycen rozdíl mezi nezatepleným domem s původními štíty a novými okny a domem už částečně zatepleným. Podrobné popsání všech prvků (oken, dveří, balkonů) přesahuje rámec této práce. Renovace společných prostor (vchod, vymalování a nová výbava společných zařízení) v domech nemohla být terénním šetřením postihnuta. Stav střech také nemohl být takto zjištěn, ale alespoň informace o části domů byly získány rozhovorem s technikem OSBD.

Pro zjištění jednotlivých faktorů na stav revitalizace byla použita sekundární data. V první řadě byla využita data ze Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 na úrovni sčítacích obvodů o vzdělanosti a věku obyvatel, ze kterých byly vybrány obvody s panelovými domy. Data byla sečtena a roztríděna do několika sídlišť, aby se dosáhlo vyšší přesnosti než z dat na úrovni základních sídelních jednotek (ZSJ). Relevance dat je omezená datem jejich vzniku.

Další typ dat o panelových domech na sídlištích, který se týkal vlastnictví, byla zjištěna z webových stránek Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK) pomocí funkce Nahlížení do katastru. Pro analytické účely jsou domy klasifikovány podle svého vlastnictví s ohledem na to, kdo vlastní nadpoloviční podíl, protože u většiny družstevních domů není družstvo jediným majitelem. Dále je zjištěno z rozhovorů a z webu družstva Okresního stavebního bytového družstva v České Lípě (OSBD), kdo domy spravuje, aby byla viditelná úloha družstev i jako správců domů.

Nejprve je nutné objasnit, jak jsou definovány domy na sídlištích, se kterými je dále pracováno v empirické části této práce. Počet domů se liší podle zvolené metody, jestli počítáme dům jako samostatnou stavbu fyzicky oddělenou od ostatních staveb prolukou nebo jako stavbu zapsanou v katastru nemovitostí. V České Lípě je časté, že jeden dům s více vchody je zapsán v katastru jako několik domů s jedním až dvěma vchody. V této práci je používán první způsob

vymezení domů jako samostatných staveb. Samostatných staveb je 248, domů zapsaných v katastru nemovitostí je 352 a počet vchodů je 615.

Uváděný počet bytů z dat na úrovni jednotlivých vchodů slouží jen jako jednotka pro vzájemné srovnání. Nerozlišuje se vlastnictví jednotlivých bytů a samozřejmě ani jejich stav v interiéru v rámci jednotlivých domů. Počet bytů dává váhu domům v tabulce. Je to přesnější metoda než porovnání podle počtu vchodů, kde by nebyl rozlišen malý čtyřpatrový dům od dvanáctipatrového.

V rámci kvalitativního výzkumu byly uskutečněny tři strukturované rozhovory se zástupci hlavních aktérů - zaměstnanci městského úřadu a vedení OSBD Česká Lípa. V období od listopadu 2019 do května 2020 byly provedeny expertní rozhovory k objasnění mechanismů revitalizace sídlišť nejvýznamnějšími aktéry na území České Lípy. Tři respondenti podepsali informovaný souhlas s uvedením jména v textu práce. Byl uskutečněn pokus o rozhovor s vedoucím pobočky CPI v České Lípě, který ale odmítl podepsat informovaný souhlas. Informace o firmě CPI byly, proto zjištěny z webu firmy a médií.

Diskutovaná témata obsahuje tabulka 2. Struktura konkrétních rozhovorů se odlišovala podle funkce dotazovaných a jejich odbornosti. Délka rozhovorů se pohybovala od 50 do 120 minut. Rozhovory byly přepsány a analyzovány pomocí s využitím principů tematické analýzy. Informace z textu byly kódovány jednoduchými kódy, které vycházely z jednotlivých témat rozhovorů. Následně byly použity především v kapitole 10 k vysvětlení situace a procesů probíhajících na sídlištích v přímé nebo nepřímé řeči.

Tabulka 2: Respondenti a témata rozhovorů

Respondent	Funkce	Témata
Mgr. Martin Hajnala, Ph.D.	referent řízení rozvojových projektů - Odbor rozvoje města a investic, Městský úřad Česká Lípa	stav, vlastnictví domů a veřejného prostoru, financování revitalizací a problémy s ní spojené
Žaneta Kolářová	předsedkyně představenstva OSBD Česká Lípa	
Vlastimil Kouřimský	vedoucí technického úseku OSBD Česká Lípa	

Zdroj: vlastní zpracování

7 Historie a charakteristika České Lípy

7.1 Historie do roku 1989

Česká Lípa (německy *Böhmisch Leipa*) vznikla začátkem 14. století na panství rodu Ronovců v okolí vodního hradu Lipý u brodu přes řeku Ploučnici. Z roku 1381 pochází nejstarší písemná zmínka o předchozím povýšení osady na město. Česká Lípa měla obdobné výsady jako města královská a do novověku patřila mezi největší poddanská města v Čechách (Panáček, a kol. 1999; Smejkal 2006). Město poškodily požáry v letech 1787 a 1820. Poté byly zbořeny středověké městské hradby (Panáček, a kol. 1999). V 18. století došlo k rozvoji manufaktur především kartounek na potiskování textilu. Roku 1806 byla postavena císařská silnice do Rumburku (Smejkal 2006). V polovině 19. století mělo město 9 000 obyvatel. Po roce 1860 se modernizovalo, vznikla plynárna a plynové osvětlení. Nemocnice byla postavena roku 1893 a soud roku 1898. Rok 1912 přinesl elektrifikaci (Smejkal 1996).

První vlak přijel do České Lípy roku 1867 z Bakova nad Jizerou. Postupně zde vznikla důležitá železniční křižovatka. Vlaky koncem 19. století jezdily do šesti směrů (Rumburk, Liberec, Bakov nad Jizerou, Lovosice, Děčín a dnes zrušená trať do České Kamenice). Podle Smejkala (2006) bylo postaveno hlavní nádraží, depo a opravárenské dílny. Příchod nových zaměstnanců posílil českou menšinu. Roku 1918 byla založena továrna Vagonka Bohemia na výrobu vagonů, tramvají, řeznických a pekařských strojů.

V době první republiky se česká menšina ve městě rozrostla asi na 3 000 osob, především příchodem státních zaměstnanců. Podle sčítání 1930 žilo v 1 421 domech 13 714 obyvatel. K německé národnosti se hlásilo 10 277 obyvatel a 3 081 k národnosti československé (Statistický lexikon obcí v Republice československé 1930 1934). Na počátku 30. let velká hospodářská krize způsobila úpadek města. Po roce 1933 se Česká Lípa stala jedním z center činnosti Henleinovy Sudetoněmecké strany. Přijetí Mnichovské dohody vedlo k obsazení města německou armádou (Smejkal 2006). Po osvobození 9. května 1945 se do České Lípy vrátila většina Čechů, kteří město na podzim roku 1938 opustili (Česká Lípa 2020). Po odsunu německého obyvatelstva počet obyvatel poklesl na pouhých 10 520 v září 1945 (Kratochvíl 2018).

První projekt výstavby komunálních bytů v České Lípě pochází z první poloviny 20. let za podpory zejména sociální demokracie. V České Lípě zůstal z celého záměru jen dům č. p. 910 na nároží ulic Mánesova a Československé armády (Smejkal 2020).

Druhá světová válka znamenala téměř úplné zastavení výstavby, ale jinak město nepoškodila. Trend velmi malé výstavby pokračoval i v poválečném období až do počátku 60. let (Kratochvíl, a kol. 2018). V poválečném období až do začátku 60. let město stagnovalo (Smejkal 1996). V 50. letech i přes úbytek obyvatel byl nedostatek bytů, který brzdil rozvoj průmyslu. Po válce byly nejdříve pouze dostavěny rozestavěné domy z doby okupace. Nové byty vznikly jen v ulici Dukelské a ulici Československé armády (Oblastní archiv Česká Lípa 2019).

V Lípě byly v 50. letech podniky vagonka Bohemia, Železniční opravny a strojírna, Rosenthal, Siemens, Pražská akumulátorovna, Richteroва přádelna a továrna na pianu Rösler. V 60. letech přibýly pouze Severočeské pekárny. Nevznikala nová pracovní místa, proto obyvatelstvo narůstalo jen pomalu. Celých 60 % obytných domů bylo starých a nevyhovujících. Liberecký kraj dostával 1 % peněz na bytovou výstavbu v rámci republiky, protože se peníze dělily podle sektorů hospodářství a nikoli počtu obyvatel. Průmyslové závody stavěly byty jen málo (Oblastní archiv Česká Lípa 2019). Ve 2. polovině 60. let začala výstavba prvního sídliště Slovanka a vzniklo prvních 840 bytů. S další výstavbou rozsáhlejších sídlišť se v té době nepočítalo (Oblastní archiv Česká Lípa 2019). V období socialismu ve městě byla jen malá výstavba rodinných domů (Kratochvíl, a kol. 2018).

Česká Lípa se roku 1960 stala okresním městem. Správní reformou vznikl nový Severočeský kraj se sídlem v Ústí nad Labem a z jeho deseti okresů byl českolipský největší. Celá třetina okresu byla tvořena vojenským prostorem (Smejkal 2020). Okolo roku 1960 byla vypracována koncepce rozvoje, podle které měl ze starého centra zůstat jen klášter a radnice. Plán se nenaplnil (Oblastní archiv Česká Lípa 2019). Znovu v 70. letech se uvažovalo o možnosti staré domy v centru nahradit panelovými domy. Plán se uskutečnil jen z malé části postavením sídlišť Střed I. a Střed II. (viz obrázek 2) (Kratochvíl, a kol. 2018). V letech 1966 – 1968 byla v centrální části města vybudována přeložka silnice II/292 od Děčína směrem na Mimoň. Silniční tah byl umístěn do nivy Ploučnice (viz příloha 4).

Od začátku 70. let se zintenzivnil nárůst počtu obyvatel (viz tabulka 3) v období 5. a 6. pětiletého hospodářského plánu. Byl způsoben zahájením těžby uranu v roce 1966 u Stráže pod Ralskem 20 km východně od České Lípy (viz příloha 3). Těžilo se velmi neekologickým způsobem, kdy se do země vháněla kyselina, potom se vyčerpávala a oddělovaly se z ní uranové sloučeniny. Česká Lípa byla v roce 1974 prohlášena sídelním centrem severočeského uranového průmyslu. Státní plány počítaly s velkými přesuny obyvatel. Stráž pod Ralskem se pro ubytování tak velkého počtu lidí nehodila. Je to malé městečko obklopené lesy, kde vzniklo jen menší

sídliště, ale i tak vzrostl počet obyvatel z 898 v roce 1970 na 3 873 v roce 1991. Nastal příliv pracovníků do vznikajícího uranového průmyslu, který potřeboval i kvalifikované zaměstnance (Smejkal 2020). Podpora strategického průmyslu byla důležitou součástí centrálního plánování (Sýkora 2009).

Tabulka 3: Bytová výstavba v České Lípě v letech 1961 – 1977

Období roky	Dokončené byty	Přírůstek obyvatel celkem	Přírůstek obyvatel přistěhovalectvím
1961-65	334	860	381
1966-70	835	1 335	601
1971-75	1 969	2 482	1 426
1976-77	744	1 659	1 168

Zdroj: Oblastní archiv Česká Lípa 2019, vlastní zpracování

Začala intenzivní výstavba sídlišť: Kopeček a Holý Vrch (1970 – 1973), Sever (1972 – 1976), Střelnice, Střed I. a Střed II. (1976 – 1980). Špičák byl budován od roku 1977. Kvalita sídlišť se lišila. Nestíhala se budovat občanská vybavenost: obchody, základní školy (ZŠ), školky. Obchodní středisko na sídlišti Slovanka bylo dokončeno až v 1. polovině 70. let a na Holém Vrchu roku 1977. Obvyklé bylo čtyřleté zpoždění výstavby obchodů za výstavbou panelových domů. Základní škola byla postavena na Slovance roku 1970, Holém Vrchu roku 1977 a Severu roku 1982. V letech 1976 - 1981 vznikla okresní nemocnice s 589 lůžky (Oblastní archiv Česká Lípa 2019). Problematické bylo i zajištění dodávek tepla a teplé vody. Ulice a chodníky se stavěly až nakonec. Město slibovalo i kvalitní životní prostředí, ale ekologie tehdy ještě často splývala s pouhou péčí o veřejnou zeleň (Kratochvíl, a kol. 2018).

„Většinu pracovníků v uranovém průmyslu tvořili lidé s nižším vzděláním, ale bylo nutné zaměstnat i menšinu vzdělaných expertů. Lidé byli do města lákáni vyššími mzdami a také příslibem nových bytů. Zvláštností byla kyvadlová autobusová doprava mezi Českou Lípou a Stráží pod Ralskem, kterou tvořilo několik desítek spojů během 24 hodin, protože se pracovalo i v noci. V České Lípě bylo zřízeno autobusové nádraží jen pro toto spojení na okraji sídliště Sever (Oblastní archiv Česká Lípa 2019).

Do výstavby v České Lípě se zapojilo slavné SIAL roku 1970 stavbou ZŠ Jižní na sídlišti Holý Vrch. Postavením věžáků na Slovance novou metodou vycházející z modelu G ze Zlína se výstavby účastnil Stavoprojekt, od kterého se SIAL osamostatnilo roku 1968 (Kubištová 2010).

Rok 1973 lze považovat za historický mezník ve vývoji města. V průběhu několika málo let zdvojnásobilo počet obyvatel. Z necelých 20 000 se stalo střediskem se 40 000 lidmi (Smejkal 2020). V letech 1976 - 1980 bylo dokončeno na sídlišti Holý Vrch 64 bytů, Střed I. 320, Střed II. 184, Špičák 868, Střelnice 272 a Sever 1 409. Celkem to bylo 3 117 bytů (Oblastní archiv Česká Lípa 2019). Od začátku 70. let se stavělo sídliště Holý Vrch a připravovala výstavba sídliště Sever. Mezi Sever a střed města bylo umístěno sídliště Střelnice. Na sídliště Špičák se první lidé nastěhovali roku 1980. Poslední sídliště Lada nebylo dokončeno kvůli změně režimu (Kratochvíl, a kol. 2018). Nová sídliště kapacitně nedostačovala, a proto se několikrát „zahušťovala“ novými bytovými stavbami. Smělým plánem bylo po poměrně skromných sídlištích Střelnice a Sever vytvořit opravdové velkoměsto stavbou sídliště Lada. Tím by se město přiblížilo k rychle se rozvíjícímu Novému Boru (Smejkal 2020). Utopické plány městských představitelů, že se Česká Lípa stane jedním z nejdůležitějších měst v Československu, předpokládaly do roku 2000 zvýšení počtu obyvatel na 110 000. Postupný útlum uranové těžby je znemožnil (Kubištová 2010).

Českolipsko bylo spolu s Mosteckem, Chomutovskem a Ústeckem vybráno jako privilegovaná průmyslová oblast v Severočeském kraji. Výstavba sídlišť byla podpořena rozhodnutím vlády České socialistické republiky (ČSR) z roku 1976. Česká Lípa dostala přednost v investičních plánech výstavby v budoucích pětiletkách. Územní plán z 1984 počítal s dosažením 40 000 obyvatel roku 1990 a 45 000 obyvatel roku 2000. Nezávislá studie roku 1984 poukazovala na předimenzovaná sídliště a kritické zanedbání středu města (Kratochvíl, a kol. 2018; Smejkal 2020). „*Vznikly nové části města, které jsou takřka samostatnými městy, a počet obyvatel v nich žijících převyšuje původní dlouhodobě vznikající městskou aglomeraci. Jen na největším sídlišti Špičák žije více obyvatel než v celé České Lípě v době předuranové.*“ (Kratochvíl, a kol. 2018, s. 78). V České Lípě jsou kvalitnější sídliště ze 70. let než z 80. let. To je rozdíl oproti Praze, kde podle Špačka (2012) jsou sídliště ze 70. let považována za o něco hůře urbanisticky řešená než sídliště z 80. let. Považuji za pravděpodobné, že kdyby nenastala „uranová“ fáze rozvoje, nárůst počtu obyvatel města by se zastavil na cca 20 000 a sídliště by tvořilo méně nižších domů.

Roku 1984 bylo otevřeno nákupní středisko Uran (dnes Banco). V stejném roce začala stavba kulturního domu Crystal (Smejkal 2020). Výstavbu částečně financoval uranový průmysl. Roku 1987 byla zprovozněna silniční estakáda, která přivedla silnici I/9 do středu města

přemostěním řeky Ploučnice. V té době největší silniční stavba v Československu rozdělila město v severojižním směru (Smejkal 2020).

7.2 Historie od roku 1989

Po roce 1989 byla utlumena těžba uranu. Většina pracovníků se dokázala uplatnit v jiných profesích. Úsilí se soustředilo na rekultivaci krajiny a asanaci škod pod vedením státního podniku DIAMO (Smejkal 2020).

Začátek 90. let přinesl snahy opravit domy, chodníky, ulice a zvelebit zeleň. Nové vedení radnice si současně uvědomilo, že je nezbytné posílit vztah občanů k městu (Smejkal 2020). Po roce 1991 začala regenerace historického jádra města, bylo vyhlášeno městskou památkovou zónou (MPZ) a dnes má rekonstruovanou pěší zónu a řadu architektonických památek (Místopisy 2020). V České Lípě zatím nedošlo k demolici panelových domů, protože žádný příliš nepřekážel a hlavně úbytek obyvatel nebyl tak velký, jako například na některých sídlištích ve východním Německu.

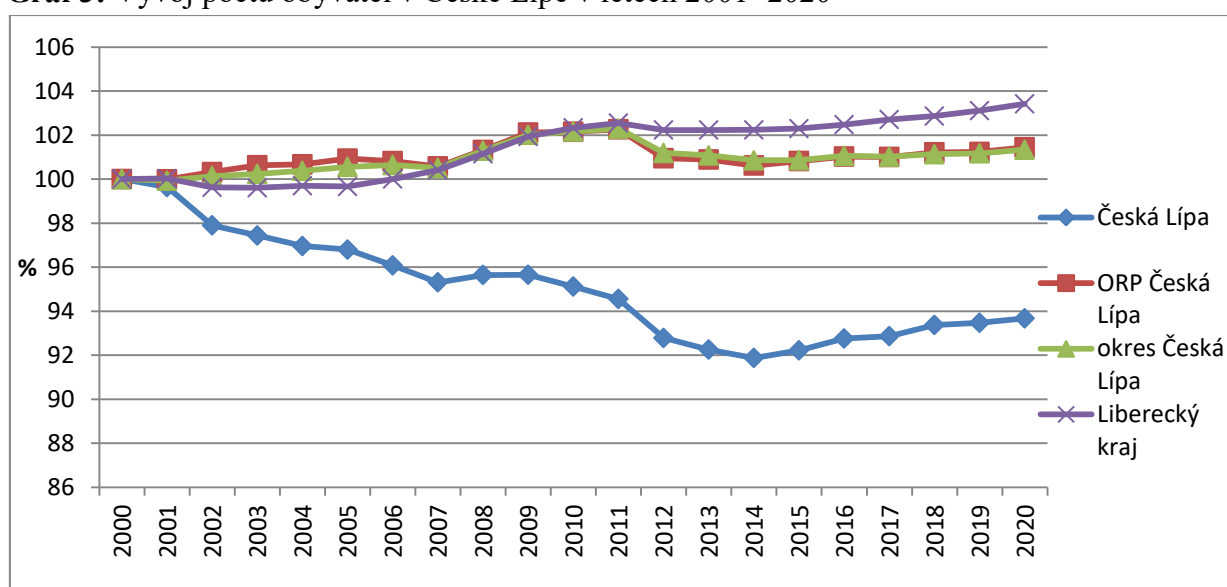
Do města v 90. letech vstoupil cizí kapitál a rozvíjela se průmyslová zóna ve čtvrti Dubice. Prosazovaly se i některé domácí firmy. Rok 1993 je počátkem nové éry lokálního průmyslu. Vznikla pobočka firmy Johnson Controls, kde se šijí potahy na autosedačky. Tradiční výroba autobaterií v České Lípě se významně napojila na automobilový průmysl. Nově vznikající podniky zajistily místní hospodářskou prosperitu a relativně nízkou nezaměstnanost. Výkyvy v tomto důležitém odvětví se ale mohou negativně projevit na životě České Lípy (Smejkal 2020).

V současnosti představují největší zaměstnavatele tři společnosti. Nástupce Vagonky Bombardier Transportation Czech Republic vyrábí svařované komponenty pro vlaky, Fehrer Bohemia je dodavatelem interiérových dílů pro automobilový průmysl a Johnson Controls vyrábí baterie včetně značky Varta a potahy na autosedačky. Více než 500 osob zaměstnává Nemocnice s poliklinikou Česká Lípa, a.s. Důležití zaměstnavatelé jsou Česká pošta, České dráhy, Správa železniční dopravní cesty, Policie České republiky, banky a maloobchodní řetězce (Strategický plán rozvoje 2017).

Graf 3 ukazuje bazický index vývoje počtu obyvatel v České Lípě, obci s rozšířenou působností (ORP), okrese a Libereckém kraji v období 2000 až 2020. Rok 2000 má přiřazenou hodnotu 100. Česká Lípa je třetím nejlidnatějším městem kraje. Ve sledovaném období počet

obyvatel v Libereckém kraji mírně vzrostl ze 429 012 na 443 690. V okrese Česká Lípa narostl z 101 939 na 103 300. V ORP se také mírně zvýšil ze 75 903 na 76 998 obyvatel. Město Česká Lípa populačně pokleslo ze 40 059 obyvatel na 37 525. Všechny územní celky po roce 2008 v době hospodářské krize populačně stagnovaly. V České Lípě se populace zmenšovala už od počátku sledovaného období roku 2000. Mírný nárůst od roku 2014 je pravděpodobně způsoben rozvojem dodavatelského automobilového průmyslu. Vývoj ORP a okresu Česká Lípa se podle bazického indexu téměř nelišil. To je způsobeno menší lidnatostí druhého ORP Nový Bor. Počet obyvatel České Lípy k 1.1. 2021 je 37 361, okresu 102 998 a kraje 442 476 (ČSÚ 2021).

Graf 3: Vývoj počtu obyvatel v České Lípě v letech 2001- 2020



Zdroj: ČSÚ 2020a; 2020b, vlastní zpracování

Z 15 měst s více než 5 000 obyvateli v Libereckém kraji měla k 1.1. 2020 Česká Lípa druhý nejnižší průměrný věk obyvatel, který dosahuje 41,1 let. Nižší hodnotu má jen Chrastava s 40,8 lety. Průměrný věk i index stáří dosahují v České Lípě nižších hodnot než v okrese Česká Lípa, Libereckém kraji a Česku (viz tabulka 4).

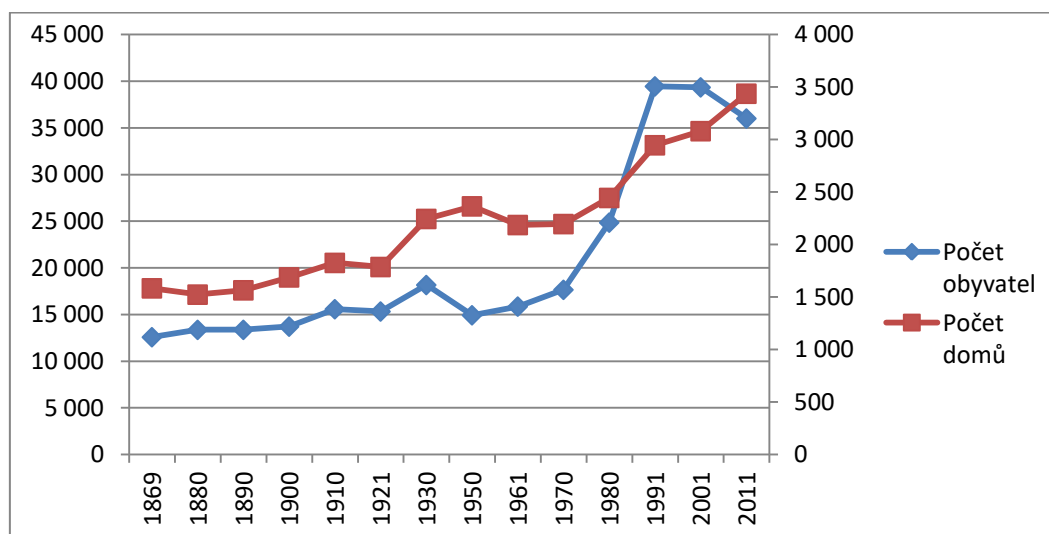
Tabulka 4: Stáří obyvatelstva k 1.1. 2020

Území	Průměrný věk	Index stáří
Česká Lípa	41,1	105,5
Okres Česká Lípa	41,9	118,7
Liberecký kraj	42,3	124,3
Česko	42,5	125,5

Zdroj: ČSÚ 2019b; 2020c; ČSÚ 2020d, vlastní zpracování

V roce 2011 se nacházelo ve městě 3 438 domů a 15 802 bytů. Z bytů bylo 93 % obydleno. Byty v panelových domech tvořily 72,8 % z počtu trvale obydlených bytů. Intenzita výstavby bytů je podprůměrná oproti Libereckému kraji (Strategický plán rozvoje města Česká Lípa na období 2017 – 2023 2017). Česká Lípa se vyznačuje prudkým nárůstem počtu obyvatel v období po roce 1970 (viz graf 4), který se během několika let více než zdvojnásobil. Počet domů v období 1970 -1990 vzrostl z 2 196 na 2 947 a počet obyvatel z 17 658 na 39 463 (ČSÚ 2015). V samotném městě bez ostatních místních částí se počet obyvatel v letech 1960 - 1990 dokonce ztrojnásobil z 12 970 roku 1960 na 37 518 roku 1991. Nejprudší nárůst přistěhovalectvím o 9 753 obyvatel byl v období 1980 – 1986 (ČSÚ 2019a). Sídliště jsou větší než ve většině měst podobné velikosti v České republice (viz tabulka 5). Takto prudký nárůst obyvatel vyvolal velký tlak na co nejrychlejší výstavbu dalších panelových domů a důsledkem byl pokles kvality materiálů a stavebních prací (Oblastní archiv Česká Lípa 2019). Demografický vývoj si vynutil výstavbu 8 až 12 patrových domů místo 4 patrových, tím byly vývoj města a jeho současné problémy z velké části předurčeny.

Graf 4: Vývoj počtu obyvatel a domů v České Lípě v letech 1869-2011

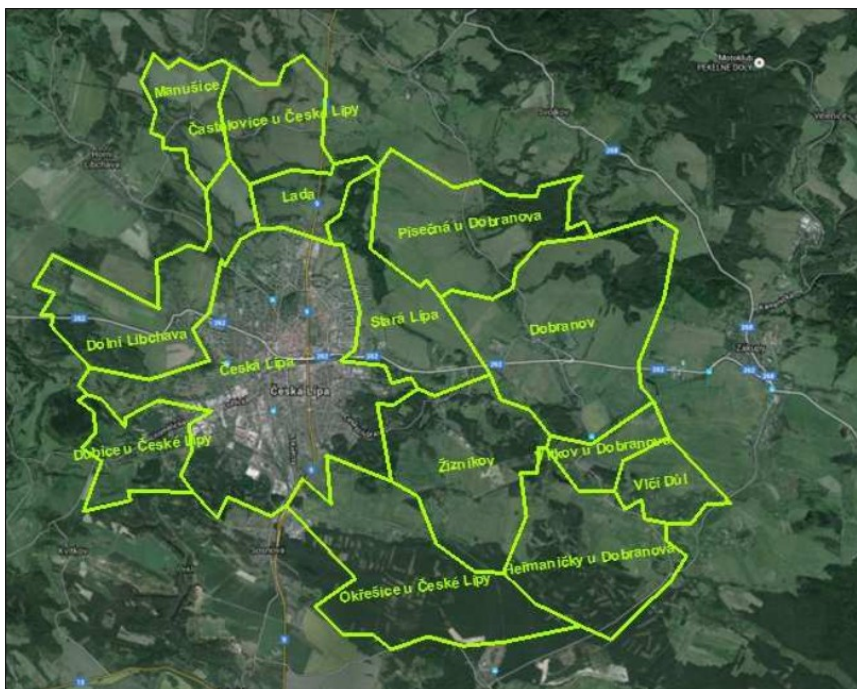


Zdroj: ČSÚ 2015, historický lexikon obcí , vlastní zpracování

Nejvíce obyvatel ve městě žilo v roce 1990, kdy jejich počet dosáhl 40 985. Poté ubylo 1 190 obyvatel osamostatněním 5 místních částí (Častolovice, Horní Libchava, Kozly, Kvítkov a Sosnová). Od té doby populace poklesla a počtu 40 000 nikdy znovu nedosáhla, proto se Česká Lípa nestala statutárním městem.

Česká Lípa se dělí na 14 katastrálních území a současně 14 místních částí. V období 1960 - 1981 byly připojeny obce Dubice, Stará Lípa, Lada, Dolní Libchava, Robeč, Bořetín,

Častolovice, Okřešice, Žízníkov, Kozly, Kvítkov, Sosnová, Dobranov (s osadami Vlčí Důl a Heřmaničky), Horní Libchava a Manušice (Oblastní archiv Česká Lípa 2019). Panelová sídliště, kterými se zabývá tato práce, se nacházejí jen v katastrálním území České Lípy bez místních částí (viz obr. 1). V ostatních místních částech mimo samotnou Českou Lípu žilo roku 2011 4 526 obyvatel (viz příloha 2).

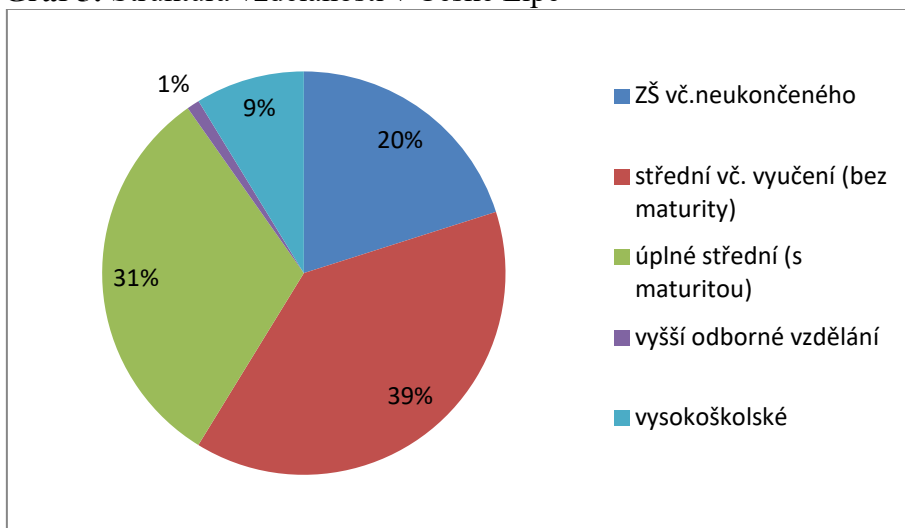


Obrázek 1: Česká Lípa – místní části

Zdroj: Strategický plán města Česká Lípa na období 2017-2023 2017

Základní vzdělání mělo 20 % obyvatel, střední bez maturity 39 %, úplné střední 31 %, vyšší odborné 1 % a vysokoškolské 9 % (viz graf 5). „Na vzdělanost se také váže určitý očekávatelný způsob sociálního chování a jednání jednotlivců, určitý větší rozhled, specifické potřeby, prostorová mobilita nebo i odlišná kriminalita.“ Ukazatelem je počet obyvatel s nejvyšším dokončeným vzděláním (Heřmanová, Chromý a kol. 2009, s. 31-33).

Graf 5: Struktura vzdělanosti v České Lípě

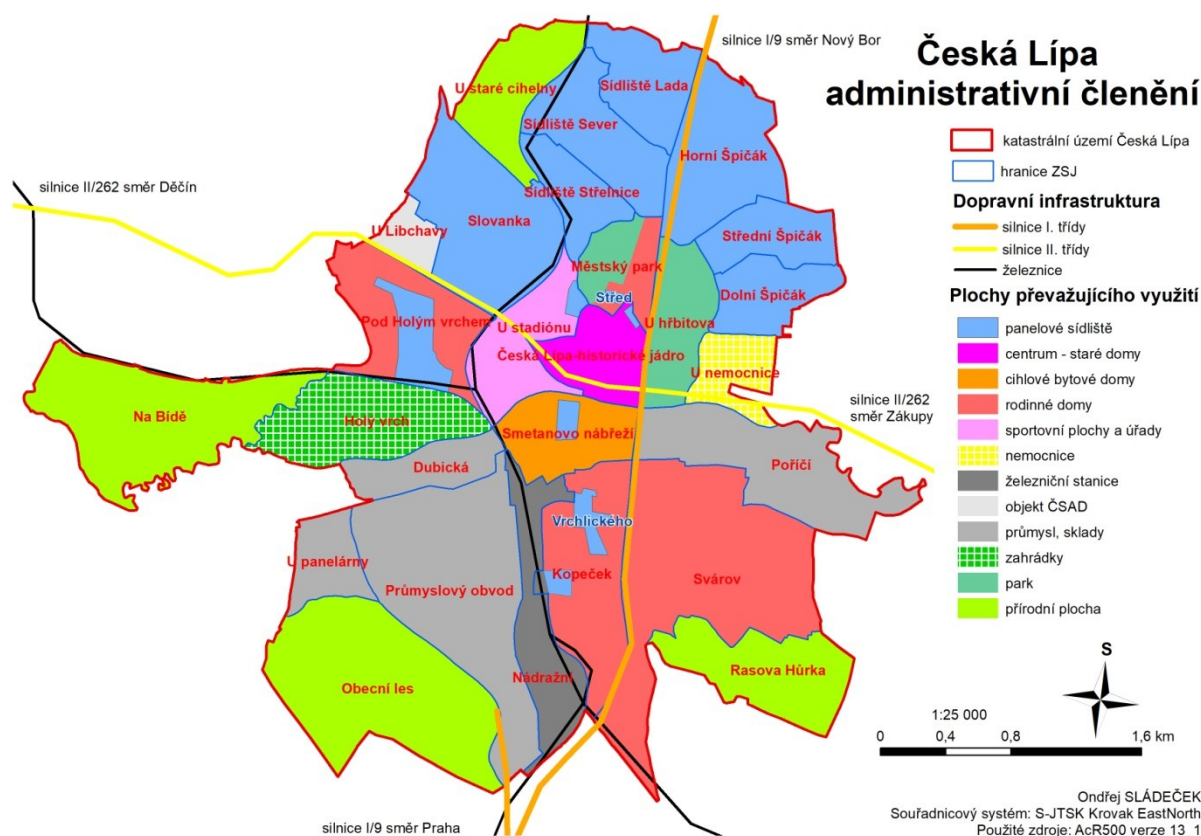


Zdroj: SLDB 2011, vlastní zpracování

Demografická situace po změně režimu je ovlivněna několika procesy. Jsou to suburbanizace a imigrace sociálně slabých osob do uvolněných bytů. V období 1992 - 2013 migrace město připravila o 5 073 obyvatel. Na druhé straně dochází k imigraci cizinců, například Mongolů a Indů pracujících pro subdodavatelské firmy automobilového průmyslu. V každém jednotlivém roce tohoto období bylo migrační saldo záporné. Česká Lípa byla za rok 2013 městem s největším úbytkem obyvatel v Libereckém kraji. Počet obyvatel se snížil z 36 957 na 36 805 vlivem vystěhovalectví (Českolipský deník 2014). Kolářová (2019) tvrdí, že imigrace cizinců za prací vedla k nárůstu poptávky po bytech po předchozím vyliďňování.

Při SLDB roku 2011 se z cizinců nejvíce lidí přihlásilo k slovenské národnosti (481), následovali Mongolové (200), Vietnamci (142), Ukrajinci (122) a Poláci (84) (Strategický plán rozvoje 2017). V České Lípě se dle těchto výsledků nenacházela žádná velká národnostní menšina. Od té doby se ale zvyšuje počet Mongolů a Indů. Novináři odhadují počet Mongolů na 1 500. Většina žije na sídlištích především v nájmu na Severu a Špičáku. Po pěti letech získají trvalý pracovní pobyt a mohou se stěhovat po EU volně. Někteří přišli sami a část s rodinou. Začlenění dětí v mateřských a základních školách je obtížné kvůli jazykové a kulturní bariéře. V továrně mají mongolské tlumočníky, proto se mohou uzavírat do své komunity (Týden 2019). České pohraničí je národnostně pestré. Po válce přicházeli Češi z vnitrozemí, Slováci, Romové, Volyňští Češi. Později to byli Vietnamci, kteří jsou známí drobným podnikáním v obchodě a stánkovým prodejem (Heřmanová, Chromý, a kol. 2009). Vietnamci v současnosti na sídlištích v České Lípě provozují obchody s potravinami a hazardní herny.

Mapa funkčního využití ploch v České Lípě ukazuje, kde se nacházejí sídliště zkoumaná v této práci (viz obr. 2). Velká sídliště v severní části města odpovídají svým rozsahem hranicím jednotlivých ZSJ (Střelnice, Sever, Lada, Špičák). Sídlíště Špičák leží ve 3 ZSJ (Horní, Střední a Dolní Špičák). Sídlíště ve střední a jižní části města jsou vyznačena podrobněji uvnitř základních sídelních jednotek (ZSJ) (Holý Vrch, Střed, Smetanovo nábřeží, Vrchlického, Kopeček).



Obrázek 2: Česká Lípa - funkční využití ploch

Zdroj: vlastní zpracování

Index zatížení panelovou výstavbou udává v procentech podíl počtu bytů v panelových domech oproti počtu obydlených bytů v obci. Česká Lípa s indexem zatížení panelovou výstavbou 72,82 je na 12. místě z porovnávaných obcí v Česku. Z okresních měst je na prvním místě. Všechna města s vyšší hodnotou indexu než Česká Lípa, mají méně obyvatel. Z 12 měst s nejvyšší hodnotou indexu se 10 nachází v Ústeckém a Karlovarském kraji, kde se budovala velká sídliště i v menších městech pro pracovníky v dolech a průmyslu. Výjimkou je kromě České Lípy pouze Stráž pod Ralskem (viz tabulka 5).

Tabulka 5: Index zatížení obcí panelovou zástavbou

Pořadové číslo	Obec	Byty v panelových domech	Obydlené byty	Zatížení obce panelovou výstavbou
1	Chodov	5 225	5 615	93,05
2	Stráž pod Ralskem	1 366	1 542	88,59
3	Rovná	168	197	85,28
4	Bečov	605	723	83,68
5	Kadaň	5 899	7 121	82,84
6	Nová Role	1 283	1 560	82,24
7	Ralsko	414	543	76,24
8	Rotava	942	1 252	75,24
9	Klášterec nad Ohří	4 284	5 782	74,09
10	Bílina	4 805	6 520	73,70
11	Obrnice	594	815	72,88
12	Česká Lípa	10 671	14 653	72,82
13	Bruntál	4 811	6 621	72,66
14	Kopřivnice	6 274	8 667	72,39
15	Habartov	1 492	2 070	72,08
16	Chomutov	15 290	21 229	72,02
17	Mladá Boleslav	12 087	16 988	71,15
18	Most	20 247	28 530	70,97
19	Chlumec	1 101	1 562	70,49
20	Frýdek-Místek	16 096	23 108	69,66
republikový průměr z obcí s více než 150 byty		1 224 749	2 708 519	45,22

Zdroj: Ministerstvo místního rozvoje (MMR) 2019

8 Vlastníci panelových domů v České Lípě

8.1 Přehled vlastníků

V České Lípě se nacházejí sídliště Holý Vrch, Kopeček, Lada, Smetanovo nábřeží, Sever, Slovanka, Střed, Střelnice a Špičák. Dále byly pro potřeby této práce domy v ulicích Vrchlického a Lukostřelecká nazvány jako sídliště Vrchlického.

Společnost **CPI Byty, a. s.**¹ vlastní téměř všechny domy na sídlišti Sever a většinu domů na sídlišti Kopeček. Byty jen pronajímá. Nájemníci si je nemohou odkoupit. V České Lípě vlastní cca 1 700 bytů (CPI 2020), které pronajímá. Firma využívá vlastní zdroje především nájemné. Dotace téměř nevyužívá. Czech Property Investment (CPI) spolupracuje v sociální a bezpečnostní problematice sociálním odborem městského úřadu, státní i městskou policií. Kancelář je v jednom z panelových domů.

V lednu 2004 město Česká Lípa v dražbě prodalo 1 700 bytů za 241 milionů Kč. V rámci konkurzu na Stavební podnik Ralsko, firmu, která na počátku devadesátých let převzala byty socialistického producenta uranu - Uranových dolů Hamr (Idnes 2009b). Sídlíště Sever navštívil roku 2009 ombudsman Otakar Motejl a varoval před prohlubováním sociálních problémů (Idnes 2009a). Místo centrálního vytápění z teplárny CPI zvolila vytápění z lokálních plynových kotlů, které je dražší a neekologické. CPI tvrdí, že domy postupně opravuje všechny, ale reálně se opravilo jen několik vzorových domů. Velká část původních nájemníků se odstěhovala po roce 2010, kdy domy společnost koupila a začala zvyšovat nájemy. Jak uvádí Mikeszová, a kol. (2011) od roku 2007 vešel v účinnost zákon umožňující zvyšování nájmů v rámci deregulace.

Občanské sdružení Za klidný Sever založené roku 2008 usilovalo o odkup bytů do osobního vlastnictví a o dodržování práv nájemníků. Nechávalo přezkoumat nájemní smlouvy u soudu. Medializovalo problémy na sídlišti (Za klidný Sever rok 2020). Sdružení si stěžovalo na absenci hydrantů, hasicích přístrojů, katastrofální stav hromosvodů, oken, balkónových zábradlí, střech a odpadávání kusů panelů z některých domů. Sbíralo stížnosti obyvatel na rušení nočního klidu, kriminalitu, chybějící parkovací místa, ničení zeleně a zastávek autobusu městské hromadné dopravy (MHD) (Českolipský deník 2008). Na sídliště se stěhovali noví nájemníci z řad sociálně slabých, kteří za bydlení neplatili. Úměrně tomu se chovali k domům. Začarovaný

¹ Společnost CPI, a. s. se sídlem v Praze podniká v realitách od roku 2010. Majitelem je český miliardář Radovan Vitek, který ji řídí přes dceřinou společnost CPI Group. Vlastní téměř 13 000 bytů v 15 městech v Česku, kde je druhým největším poskytovatelem nájemního bydlení. CPI Group se věnuje také rezidenčnímu developmentu. Působí převážně v Praze, Libereckém, Ústeckém a Moravskoslezském kraji (CPI 2020).

kruh degradace sídliště pokračoval (Českolipský deník 2009). Sdružení Za klidný Sever se v roce 2017 se zastávalo nájemníků, kteří měli plíseň a zimu kvůli nedostatečnému vytápění nevykonnou kotelnou. Plísně se tvořily i kvůli tepelným mostům, které vznikají v nezateplených objektech zastarávající konstrukce. Betonové panely mají vnitřní polystyrenovou výplň, která bývá dávno rozpadlá. Sdružení volalo po tom, aby majitel své domy zateplil a také po větší přítomnosti policie na sídlišti (I-noviny 2014; Českolipský deník 2017a).

Za rok 2018 CPI investovala 21 milionů Kč do domů na sídlišti Sever. V roce 2019 bylo 99 % bytů obsazených nájemníky. Ke zlepšování situace přispívá i úzká spolupráce s městem. *„Město na sídlišti vybudovalo zcela nové dětské hřiště a další prošla opravami a doplněními o některé herní prvky. Město se snaží také celkově upravovat okolí, ale i zlepšovat kvalitu dalších služeb pro zdejší obyvatele, jako je např. městská hromadná doprava, rekonstrukce sportoviště u ZŠ Sever apod. Je skvělé, že se do zvelebování pustili i nájemníci a pomohli mimo jiné s výsadbou květin,“* uvádí Milan Faistl, vedoucí pobočky CPI Byty v České Lípě (Českolipský deník 2019). CPI se snaží o vytváření pozitivního mediálního obrazu, aby se překryla negativa, jako je obchod s chudobou a ponechávání většiny domů bez revitalizace. Byla jen vyměněna okna za plastová a vyměněny vstupní dveře v domech, ale to bez zateplení nemá příliš velký smysl.

Okresní stavební bytové družstvo (OSBD), založené roku 1973, je největším správcem bytů v Libereckém kraji. Má dominantní postavení v okrese Česká Lípa. *„Bylo to v době prudkého stavebního boomu v České Lípě. Stavělo se sídliště na Holém Vrchu.“* (Kolářová 2019) Sloučením více malých družstev vzniklo na přelomu let 1980-81 velké družstvo působící v celém okrese. V současnosti spravuje více než 10 000 bytů (364 domů) (viz tabulka 6). Byty se nacházejí v 31 obcích okrese. Družstvo je aktivním členem SČMBD a úzce spolupracuje s regionálními orgány státní správy a samosprávy (OSBD 2020a).

V České Lípě OSBD vlastní postupně klesající počet domů, protože každý rok jsou další byty převáděny do osobního vlastnictví a dále družstvem jen spravovány. OSBD nemá žádný dům ze 100 %. Vlastní většinový podíl v 63 domech a 72 jich spravuje. Z toho ve 33 spravovaných domech nemá ani menšinový podíl, vše patří jednotlivým SVJ. Předmětem činnosti je správa bytových a nebytových objektů, garáží ve vlastnictví družstva, správa bytových objektů ve vlastnictví jiných osob a pronájem nebytových prostor. Statutárním orgánem družstva je sedmičlenné představenstvo a nejvyšším orgánem je shromáždění delegátů.

Jak uvádějí Bedrna a Čížková (1983), velká družstva mají shromáždění delegátů, protože tisíce členů nemohou z praktických důvodů osobně jednat. Malá družstva mají shromáždění členů.

OSBD má 35 zaměstnanců. Družstvo hospodaří dlouhodobě se ziskem. Jeho výhodou je při výběru firem a žádání o dotace silnější vyjednávací pozice a množství zaměstnaných odborníků. Už jen velikost družstva umožňuje získávat množstevní slevy (Kolářová 2019).

OSBD v roce 2018 mělo ve správě 5 965 bytů v České Lípě. Počet domů ve správě v celém okrese k 31. 12. 2018 byl celkem 366 z toho 237 družstevních a 129 cizích. V České Lípě družstvo spravovalo 158 domů (OSBD 2019a). Seznam domů je webu OSBD (OSBD 2020b). V dalších kapitolách této práce jsou vynechány některé domy, které se nacházejí mimo řešená sídliště. Většinou se jedná o zděné domy v centru České Lípy.

Tabulka 6: Objekty spravované OSBD

Byty ve správě	Byty ve vlastnictví OSBD	Spravované byty vlastníků	Garážová stání	Garáže
10 718	5 429	5 289	118	71

Zdroj: OSBD 2019a

V roce 2020 mělo OSBD Česká Lípa 7 068 členů a spravovalo celkem 370 domů, což představuje 10 329 bytů. Družstvo spravovalo celkem 161 společenství vlastníků s právní subjektivitou (dále SVJ), z toho 121 původně družstevních domů. Střediska ostatního hospodaření, mezi kterými jsou nebytové prostory včetně budovy banky, vygenerovaly zisk 2,2 mil. Kč. Středisko úroků a vnitrodružstevních půjček dosáhlo zisku 2,7 mil. Kč a skupina středisek cenných papírů vytvořila zisk 5 mil (OSBD 2021).

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) se nachází větší množství ve městě v jednotlivých domech. Nesdružují se v žádné společné organizaci. Existují ve 117 domech a 44 z nich platí za správu svých domů OSBD. Nejvíce domů v SVJ se nachází na Slovance, které nejsou nijak spojeny s družstvy a v dolní části Špičáku (spravované OSBD). Oba typy SVJ mají domy v dobrém stavu, jak bylo zjištěno terénním šetřením. Označení SVJ je používáno jen jako správní jednotka. V Katastru nemovitostí jsou domy zapsány jako vlastnictví jednotlivých fyzických osob.

Město Česká Lípa vlastní nově postavené domy na sídlišti Lada a také opravené starší budovy. Všech 13 domů na sídlištích je vzorně opravených a udržovaných. Ostatní městské byty jsou v domech v centru města mimo sídliště. Město nevlastní starší panelové domy, protože ty

byly až do 90. let většinou ve vlastnictví státních podniků. Město je neodkoupilo. Panelové domy ve vlastnictví města byly privatizovány nájemníkům. V roce 2007 vzniklo 160 obecních bytů dokončením I. a II. etapy výstavby bytových jednotek v místní části Lada. V období 2000 - 2006 bylo ve městě všemi investory ročně dokončováno jen 5 až 53 bytů.. Obecních bytů je cca 440. Nacházejí se na sídlišti Lada, v ulicích Dubická, Mánesova, Pražská, Československé armády, Komenského a ve středu města.

V letech 2000 - 2005 vznikl projekt bytových domů, 149 bytových jednotek v jedenácti čtyřpodlažních bytových domech od 12 po 24 bytů v každém domě, který byl dostavěn roku 2007 (Kubištová 2010). SFRB na výstavbu domů poskytl městu v roce 2005 dotaci 70 milionů Kč na výstavbu nájemních bytů, které měly být v souladu s podmínkami poskytnuté dotace po dobu nejméně 20 let byty nájemními nebo družstevními. Po uplynutí této doby mohou být byty zájemcům ze strany nájemníků převedeny do osobního vlastnictví (I-Noviny 2005; Liberec rozhlas 2014). Bytové družstvo LADA zkrachovalo. Byty převzalo město. Družstevních bytů mělo být původně více, ale nebyl zájem o tuto formu vlastnictví (Českolipský deník 2015). Dále má město bytový dům v ulici Komenského č. p. 2989 vznikl roku 1996 s nájemními městskými byty na sídlišti Lada (Kubištová 2010).

Stavební bytové družstvo Pozemní stavby Liberec (SBD PS) vlastní a spravuje 12 domů, z toho 10 na Špičáku a 2 na Holém Vrchu. Ve všech domech má většinový podíl, ale nikde 100 %. Zpravidla vlastní větší podíl než je obvyklé u domů v majetku OSBD. SBD PS vlastní nebo spravuje cca 7 000 bytů v severních Čechách, konkrétně v Liberci, Jablonci nad Nisou, České Lípě, Novém Boru a Děčíně. Družstvo svým hospodařením patří k nejlepším v Česku. Je jedno z největších a nejstarších družstev v Liberci s rokem založení 1960. V současnosti se chystá projekt Energetické úspory bytového domu na adrese Jana Wericha č.p. 2339-2430 v České Lípě. Cílem je dosažení úspor energie a snížení emisí CO₂ s využitím fondů EU (SBD-PS Liberec 2020).

TTP Invest, a. s. vlastní čtyři domy na Holém Vrchu, které jsou v lepším stavu, než domy v majetku CPI. Je to akciová společnost založená roku 2011 se sídlem v Praze. Investuje do pozemků, bytů, bytových domů, historických, komerčních nebo administrativních budov a průmyslových a skladových areálů. Zabývá se i výstavbou a developmentem. V ulici Větrná vlastní věžový panelový dům se třinácti podlažími. Okna jsou plastová, zdvojená a fasáda domu je zateplená, i když jen starou metodou. V domě je 78 bytů. V ulici Jižní vlastní dva

sedmipodlažní řadové panelové domy. Dům č.p. 1816 má 19 bytů, dům č.p. 1815 má 20 bytů (TTP Invest 2020).

KAHORO, s. r. o. je česká společnost založená roku 2007 zabývající se úpravou zemědělských ploch, údržbou krajiny a pronájmem nemovitostí. Vlastní jen dva domy, které podle katastru nemovitostí tvoří jeden dům o 8 patrech a 32 bytových jednotkách na sídlišti Lada. KAHORO se s domy účastní projektu "Snížení energetické náročnosti bytového domu v ulici Okružní č.p. 2078 a 2079 Česká Lípa". Projekt je spolufinancován EU. Došlo k zateplení obvodového pláště, střechy, stropu nad suterénem a výměně výplní otvorů bytového domu. Tím se zajistilo snížení energetické náročnosti budovy, zlepšení hygienických podmínek, bezpečnosti a komfortu bydlení (KAHORO 2020). Revitalizace byla financována v rámci operačního programu IROP v letech 2014 - 2016. Výše dotace EU byla 2 876 535 Kč a národní soukromá částka byla 4 314 802 Kč. Celkové náklady dosáhly 7 191 337 Kč (IROP 2020).

Bytové družstvo Kovářova je výjimkou mezi družstvy, protože vlastní jen jeden dům o třech vchodech a má v něm 100 % podíl. Vzniklo roku 1991. Dům je plně revitalizován.

Dvě fyzické osoby jsou majiteli ubytovny na sídlišti Lada, která nabízí i dlouhodobé ubytování. Je to bývalý hotel Kahan patřící dříve uranovému podniku, který neprodělal podstatnou opravu.

8.2 Vývoj OSBD Česká Lípa

Následující text popisuje podrobněji historii a fungování OSBD Česká Lípa, protože se jedná o největšího vlastníka a správce domů na sídlištích ve městě. Hraje nejvýznamnější roli při revitalizaci. V letech 2000 - 2007 bylo prodáno nájemcům 44 rodinných domů a 220 garáží. Začaly se čerpat dotace na revitalizaci z programů Panelové vady a poté Panel, se kterým se zateplilo 31 domů za 45 milionů Kč. V roce 2003 začala výměna vstupních dveří a oken (32 000 oken za 453 milionů Kč). Roku 2000 byl založen Fond bytového hospodářství (FBH) a v letech 2000 až 2010 bylo do něj posláno 56 milionů korun. Roku 2003 bylo založeno 9 SVJ a od té doby se jejich počet zvyšuje. Od roku se také přijímají cizí společenství vlastníků do správy. V roce 2019 to bylo 36 domů s 1032 byty. V letech 2000 - 2010 bylo půjčeno 176,6 milionů Kč vnitrodružstevními půjčkami především na výměnu oken a topení (OSBD 3 2019b).

V období 2001 - 2003 probíhal převod pozemků pod domy (621 parcel od státu a 124 od měst a obcí a 7 od fyzických osob). Roku 2002 se ve větším rozsahu nastartovaly velké

opravy panelových bytových domů - zateplení pláště domu, generální oprava střechy se zateplením a výměna oken. Financování bylo z půjček samosprávám, a to jak z vnitrodružstevních a poprvé i od peněžních ústavů. Opravy pozitivně zasáhly do úspor tepla v jednotlivých domech a prodloužily jejich životnost. V letech 2002 - 2008 byly největší výdaje na nová okna a zateplení. Roku 2006 byla financována většina oprav z vlastních prostředků, jen na komplexní opravy byly využity bankovní úvěry. Roku 2007 bylo vydáno 169 milionů korun na opravy. Program Panel byl čerpán pro 6 domů ve výši 10,4 mil. Kč. Převody bytů byly cca 400 ročně v období 2007 – 2011. Osobní vlastnictví bytů v družstevních domech komplikuje jejich správu a snižuje možnosti využívání vnitrodružstevní půjčky a koordinovaných plošných akcí typu modernizace výtahů. Velké opravy jako zateplení fasád domů se hodně zpomalily, protože řada domů zatím splácí půjčky a úvěry na nová okna (OSBD 2019a; 2020c). Velkými opravami OSBD rozumí všechny akce nad půl miliónu korun, tedy zateplení domů, generální opravy střech, výměny podlahových krytin či radiátorů na větších domech (OSBD 2021). Na převod bytu do osobního vlastnictví je zákonný nárok do roku 2021 pro ty, kteří požádali do roku 1995. Pro ostatní to umožňují stanovy družstva schválené navíc nad rámec zákona (OSBD 2020d)

Dotace Zelená úsporám od Státního fondu životního prostředí se využívala v letech 2009 – 2010. Kvůli nejasnostem kolem způsobu financování a formě souhlasu vlastníků bytů bylo téměř nemožné úspěšně podat žádost (OSBD 2010). V roce 2012 pokračoval trend rekordního zájmu o zateplení domů, hydroizolace základů a generální opravy střech financované ze zdrojů samospráv a vnitrodružstevních půjček.

Po velké vlně výměn oken a zateplování v letech 2006 – 2010 jsou na vzestupu opravy plochých střech a spodních izolací domů. V roce 2012 se opravilo 19 střech, v předchozích letech to bylo v průměru 10. Od roku 2013 se kvůli udržení kvality počty generálních oprav střech redukovaly a rozdělily se na více let. Od roku 2011 ve velkém měřítku zbavuje domy spodní a povrchové vody propracovaným systémem vnější hydroizolace základů s napojenou drenáží na odtok podzemní vody. Od roku 2013 dochází k převodu cca 200 bytů ročně. Opravy jsou stále převážně financovány vlastními prostředky samospráv a vnitrodružstevními půjčkami. V roce 2016 pokračovaly komplexní opravy panelových domů. Probíhala plánovaná modernizace výtahů, opláštění a zajištění výtahových šachet. V roce 2017 byly uskutečněny plánované velké opravy bytových domů za 67 mil. Kč, byla dokončena modernizace výtahů a tím po 14 letech skončila úspěšně jedna největších akcí OSBD.

Z dat o množství uskutečněných projektů v OSBD lze rozeznat různá období z hlediska revitalizace domů (viz příloha 5). Do roku 2004 se téměř neměnila okna a jen se „mírně“ zateplovalo. V letech 2004 až 2012 bylo masové vyměňování všech oken a vstupních dveří. Od roku 2009 začalo období oprav spodních izolací domů, zejména na sídlišti Špičák, kde zatekalo do sklepů. S výjimkou několikaletého období, kdy se střechy dělaly současně se zateplováním, je roční počet realizovaných střech závislý na počasí a kapacitních možnostech firem více než na financích. Novým typem prací je mytí a ochranné nátěry zateplených fasád. Odstraňování řas čeká všechny zateplené domy. Snižující se množství oprav a nákladů na ně (viz příloha 5) je způsobeno mimo jiné postupným vznikem SVJ z původně družstevních domů, které už nejsou v ročních statistikách zachyceny (OSBD 2020d; 2020c). Další revitalizaci komplikuje nedostatek stavebního materiálu a prudký růst cen. Očekává se proto nárůst družstevního nájmu a poplatků (OSBD 2021).

Role OSBD je v současnosti významná i v podpoře levnějšího vytápění teplárnou Českolipská teplárenská (ČLT) v České Lípě, ve které má menšinový podíl. Energetická koncepce města upřednostňuje centralizovaný způsob výroby tepla před individuálním (Územní plán 2013). Problém rozpadu systému centrálního zásobování teplem vysvětlují například Bouzarovski, Sýkora, Matoušek (2016) na případu Liberce, kde se týká také panelových sídlišť. Zdražování tepla vedlo obyvatele mnoha domů mimo sídliště k odchodu ze systému a spoléhání se na lokální kotelny. Tím nastala pozitivní zpětná vazba dalšího zdražování a dalšího úbytku zákazníků. Důsledkem bylo velké zvýšení cen tepla na sídlištích, která zůstala závislá na centrálním vytápění.

OSBD se v soutěži o panelový dům roku 2016 pořádané SČMBD² umístilo na 3. místě s kvalitně revitalizovaným domem v České Lípě na sídlišti Špičák na adrese Hradecká č.p. 2658-2659. Posuzována byla doba realizace revitalizace, množství ušetřeného tepla, rozpočtová náklady na byt a rozsah oprav (Panel Plus 2017).

² Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD) sdružuje bytová družstva, společenství vlastníků jednotek (SVJ) nebo sdružení těchto družstev. SČMBD v současné podobě vznikl v roce 1969 a navázal na předválečné tradice českého bytového družstevnictví (SČMBD 2020). Dnes zastupuje členská družstva v jednáních se státními i nestátními orgány a organizacemi (Kolářová 2019). Je členem mezinárodních družstevních organizací (Svoboda, a kol, 2006). Zřídil ve všech regionech Česka územní pracoviště, která poskytují družstvům v daném území informace, zejména z oblasti technické, ekonomické a právní, a zároveň přenášejí požadavky členské základny na svaz. Dále organizuje výměnu zkušeností a spolupráci mezi družstvy, svolává porady, školení a semináře pro funkcionáře nebo pracovníky družstev (SČMBD 2020).

9 Analýza dokumentů týkající se sídlišť v České Lípě

Postoj k sídlištím a jejich revitalizaci se měnil v závislosti na politickém složení zastupitelstva města a jeho prioritách. V období 2014 – 2018 v době vlády ČSSD se projevoval velký zájem o budoucnost sídlišť a do diskuzí byla zapojována i veřejnost. *„Od listopadu 2018 má město nové vedení. Politické směřování se změnilo. Sídliště nejsou taková priorita. Aktuální rozpočet už s regenerací moc nepočítá. Holý Vrch byl dán k ledu. Pro rok 2020 nejsou stanoveny žádné konkrétní projekty na vylepšení nějaké lokality na Špičáku. Pořizování plánu pro Sever, Střelnici a Lada je momentálně přerušeno.“* (Hajnala 2020). Bez politické podpory zůstává Strategický plán pouze formálním dokumentem (Strategický plán rozvoje města Česká Lípa na období 2017–2023 Implementační plán aktualizace 2020)

Město i OSBD hodnotí veřejné prostory jako nedokončené s nejasnou koncepcí rozvoje a údržby. Revitalizace zahájené v minulých letech se téměř zastavily s výjimkou sídliště Špičák, kvůli změně politického vedení města po volbách na podzim 2018, kdy vyhrála strana ANO. Poté se už jen dokončily některé probíhající projekty. S ohledem na současný vývoj se dá předpokládat, že v době po skončení covidové pandemie nebude dostatek financí na významnější projekty, pokud se nenaskytne příležitost na získání většího množství dotací.

Další informace o sídlištích ve městě je možné získat z dokumentů týkajících se rozvoje a územního plánování. Jsou to v první části kapitoly dokumenty zahrnující celé město a ve druhé části i dokumenty zaměřené vždy jen na revitalizaci vybraného sídliště. Některé části dokumentů byly vysvětleny informacemi získanými z rozhovorů.

9.1 Dokumenty pro celé město

Městu stále chybí podrobné dokumenty pro jednotlivé oblasti zájmu, které by upřesňovaly zásady rozvoje pro dlouhodobé plánování. Situace je nejasná i co se týká veřejné zeleně, kde opět chybí dlouhodobé plánování. *„Město má zpracovaný Strategický plán pro období 2017 - 2023, ale ten je příliš obecný. Péče o veřejné prostory se dělá ad hoc a maximálně co se udělá, že se zohlední předpokládané výdaje při plánování rozpočtu města na další rok. Veřejná zeleň je vymezená Územním plánem z roku 2013 a pečuje se o ni jen v současnosti bez budoucího plánování.“* (Hajnala 2020) a dodává, že chybí podrobné generely – střednědobá strategie pro veřejnou zeleň, dopravu v klidu atd. Částečně je nahrazují jen plány regenerace jednotlivých sídlišť.

Z dokumentů o rozvoji, které se týkají celého města, Územní a strategické plány se zabývají i problematikou rozvoje sídlišť. Jsou to Územní plán z roku 2013 a Strategické plány z let 2002 a 2017. Podrobnější dokumenty se věnují sídlištím Holý Vrch a Špičák z pohledu stavu a revitalizace veřejného prostoru, protože domy městu nepatří. Podle Hajnaly (2020) si město objednalo i dokument zabývající se návrhem revitalizace sídlišť Lada, Sever a Střelnice jako jednoho prostoru dohromady, který ale nebyl dosud zpracován.

Strategický plán rozvoje města na období 2002 – 2012 z roku 2002 se v menší míře opíral o názory obyvatel města, zjišťované pomocí setkání s občany, ankety mezi žáky základních škol, ankety pro veřejnost „Budoucnost našeho města“ a sběrem námětů a připomínek. Důležitým cílem bylo zlepšení kvality bydlení. Plán počítal s regenerací panelových sídlišť. Z tohoto plánu je stále aktuální, že velká část obyvatel cítí jen slabou lokální identitu s městem. Nemá zájem o dění ve městě a nepodílí se na jeho rozvoji. Je nedostatek míst pro odpočinek, relaxačních zón (promenády, dětské koutky) a hřišť pro rekreační sport, zejména v blízkosti velkých sídlišť (Strategický plán rozvoje města na období 2002).

Problematiku sídlišť řeší i Strategický plán rozvoje města Česká Lípa na období 2017 – 2023 (2017), který už vznikl s větším zapojením obyvatel. Uskutečnily se veřejná projednání v květnu 2016 a čtyři tematické pracovní stoly. Proběhlo dotazníkové šetření mezi obyvateli i neziskovými organizacemi. V říjnu 2016 anketa zjistila, které investice jsou pro obyvatele České Lípy prioritou. Výsledky ukázaly, že většina chce revitalizovat sídliště a rozšiřování počtu parkovacích míst na sídlištích (92,3 % respondentů) a to i lidé, kteří na nich nebydlí. To je více než zajištění nových lokalit pro výstavbu rodinných domů (58,2 %) nebo řešení nedostatku parkovacích míst v centru města výstavbou parkovacího domu (58,5 %).

Vyhodnocení pocitových a sémantických map proběhlo v rámci veřejného projednání v květnu 2016. Městu na dotazník na spokojenost se životem na sídlišti z 11 tisíc obyvatel odpovědělo jen 114 lidí. Jako největší problém bylo vnímáno parkování. Projekt počítá i s novými dětskými hřišti a se zelení (Českolipský deník 2016).

Návrhová část má za cíl město bez zaostávajících vnitřních a vnějších periferií, s atraktivním udržitelným prostředím na sídlištích, které zůstávají prioritou. Cílem je stanovit strategii regenerace panelových sídlišť, přístup města k ochraně a rozvoji příznivého životního prostředí v souvislosti s bydlením a více zapojit veřejnost. Cílem strategické oblasti Sídlíště a místní části je zkvalitnit prostředí pro život pomocí systémového přístupu k regeneraci sídlišť

na území města, k zabránění úbytku obyvatel a sociálnímu vyloučení. (Strategický plán města Česká Lípa na období 2017 – 2023, 2017). Plán předpokládá zpracování koncepce postupné regenerace, ke které ale u všech sídlišť nedošlo, a podporu zlepšení technického stavu panelových domů, udržení občanské vybavenosti na sídlištích, rekonstruována veřejná prostranství a revitalizována veřejná zeleň.

Město plánovalo sídliště vylepšit za pomoci státních dotací, konkrétně z programu Regenerace panelových sídlišť. Revitalizace jsou kvůli nákladnosti plánovány po částech. Sídlíště Špičák má mít náklady v řádech stovek milionů korun. Vedení města odhadovalo, že revitalizace budou trvat pět až deset let. První plánovanou lokalitou byl Špičák. Revitalizace sídlišť Lada a Sever měla následovat (Českolipský deník 2016).

Územní plán byl vydaný roku 2013. Aktualizace probíhají formou postupně vydávaných změn. Plán se sídlištím věnuje jen málo, protože struktura zástavby na sídlištích je v podstatě dána historickým vývojem a neuvažuje se ani o výstavbě nových komerčních objektů nebo prvků občanské vybavenosti s výjimkou parkovacích domů. V severní poměrně stabilizované části města se plánovala humanizace sídlišť. Územní plán po změně č. 6 z března 2019 vymezuje dvě zastavitelné plochy pro středněpodlažní bydlení (bytové domy vyšší než 4 patra) o rozloze 6,2 a 2,15 hektaru východně od silnice I/9 na severní hranici zastavěného území sídliště Špičák. Podle Hajnaly (2020) město nehodlá zatím pořídit nový územní plán. V současné době byla jen schválena devátá změna (Územní plán Česká Lípa (2020)). Největší zastavitelná plocha k výstavbě bytových domů se nachází severně od Špičáku, není ale hotová studie a ani si město nezdalo její zpracování (Kolářová 2019).

OSBD vyjednává s městem o podpoře družstevní výstavby, ale zatím bez výsledku, i když podle předsedkyně OSBD Žanety Kolářové je poptávka po bytech v současnosti větší než nabídka. *„Stoupá také počet spekulantů s byty. V Lípě se začala objevovat nová pracovní místa v průmyslu. Problém je, že družstvo nevlastní volné pozemky, kde by se daly stavět nové domy. Plochy okolo domů patří většinou městu. Družstvo nemá samo dost peněz. Návratnost stavebních projektů je u bytových domů i 40 let.“* (Kolářová 2019) Na lokalitách vhodných pro výstavbu bytových domů zatím nelze stavět. Neexistuje žádný volný brownfield. Jen tři lokality ze 13 mají zpracovanou územní studii, proto je na ostatních stavební uzávěra. V současnosti se chystá k zastavění plocha u Staré Lípy směrem na Špičák východně od nemocnice, kde jsou velké pozemky v majetku města (Hajnala 2020).

OSBD alespoň dokázalo přestavět bývalé obchody v přízemí bytového domu v ulici Pražská č. p. 2923-2928 na sídlišti Lada na osm nových bytů. Protože obchodů ubývalo a je poptávka po nových bytech. Projekt narážel na problém s povolením, protože musí být jedno parkovací místo na jeden byt. Družstvo nemá pozemek, proto se musela parkovací místa pronajmout od města (Kolářová 2019; OSBD Zpravodaj č. 4 2020).

9.2 Dokumenty pro revitalizaci jednotlivých sídlišť

Společnost AF–CityPlan, s. r. o. zpracovala Studii regenerace sídliště Špičák (2015). Vychází z Územního plánu z roku 2013 a Strategického plánu rozvoje města z roku 2002. Většinu návrhů zpracovali experti a obyvatelé se podíleli jen málo vyplněním dotazníků. Plán regenerace se zaměřuje na řešení bezbariérovosti pěších tras, provozu městské hromadné dopravy, dopravy v klidu (parkování), bezpečnosti provozu, doplnění zeleně a parkovacích domů na okraji sídliště. Z ankety mezi obyvateli sídliště na přelomu let 2014/15 vyplývá, že názory obyvatel se většinou kryjí se zadáním regenerace sídliště. Požadavky na výdaje podle představ respondentů (viz tabulka 7) potvrzují nejsilnější poptávku po řešení dopravy v klidu.

Tabulka 7: Investičních priority obyvatel

Investiční oblasti	Dominantní odpověď	(%)
Pozemní komunikace (včetně parkovacích míst)	Zcela určitě	60
Pěší cesty (oprava a vznik nových chodníků)	Zcela určitě	47
Dětská hřiště	Spíše ano	39
Veřejná prostranství (utvoření míst pro setkání)	Spíše ano	37
Investice do sadových úprav	Spíše ano	44
Cyklostezky	Spíše ano	44
Možnost bezbariérového přístupu	Spíše ano	49

Zdroj: Studie regenerace sídliště Špičák 2015

Projekt regenerace měl zkvalitnit veřejná prostranství a doplnit komunikace pro chodce, cyklisty a parkovací stání. Největší nedostatek stání byl ve středu sídliště s hustou zástavbou a v okolí 12patrových domů. Snahou bylo vytvořit bezpečné prostředí pro pohyb zejména chodců všech věkových kategorií s ohledem na osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Plán počítal s úpravou městského mobiliáře, doplnění laviček, obměnou veřejného osvětlení a regenerací zeleně. Veřejné prostory na sídlišti jsou ve vlastnictví města. Objekty služeb jsou soukromé. Bytové domy jsou z větší části v družstevním (OSBD) nebo v osobním vlastnictví (SVJ) (Studie regenerace sídliště Špičák 2015).

Studie revitalizace sídliště Špičák (2015) počítala s návrhem parkovacích domů doporučených územním plánem. Byla navržena vylepšení, jako je využití tupé stěny mezi dvěma paneláky pro balkony, lávky přes příkop před domem ke dveřím – přístupnost pro invalidy. Všechny navržené úpravy jsou finančně náročné, celková hodnota úprav je odhadnuta na 127 mil. Kč. Město bude čerpat na jednotlivé projekty dotace (s výjimkou parkovacích domů). Proto úpravy probíhají na etapy. Do roku 2021 zatím byly opraveny ulice, zvýšen počet parkovacích míst, ale žádný parkovací dům postaven nebyl. Podle Kolářové (2019) se zatím nedaří vyjednat a postavit nové družstevní domy. U těch už by měl být vyšší standard bydlení, nejen co se týká vzduchotechniky, ale měly by mít dokonce i podzemní garáže.

V roce 2017 městský úřad zahájil dvouletou revitalizaci s využitím státních dotací, konkrétně finančních prostředků z programu Regenerace panelových sídlišť. Změny se týkají především nárůstu počtu parkovacích míst pro automobily, ale také budování chodníků, veřejného osvětlení a zeleně (Českolipský deník 2017b). Revitalizace probíhala i v roce 2019. Hajnala (2020) hodnotí její průběh pozitivně. Dodává, že zlepšování veřejných prostor probíhalo i pomocí 1. ročníku participativního rozpočtu (viz Tvoříme město 2020 (2020)), podle návrhů občanů se stavěla nová dětská i workoutová hřiště a stará se rekonstruovala.

Společnost AF–CityPlan, s. r. o. v roce 2018 vytvořila Studii regenerace sídliště Holý Vrch. Vychází z Územního plánu a ze Strategického plánu rozvoje města z roku 2017 (Studie regenerace sídliště Holý Vrch 2018). Revitalizace sídliště byla naplánována pomocí moderní metody participace obyvatel, kteří se zapojili do komunitních setkání, psaní připomínek a tvorby pocitových map. Projekt je propagován na webových stránkách (Podholák 2020).

Demografický vývoj sídliště Holý Vrch charakterizuje rostoucí podíl starších obyvatel. Index stáří dosahuje vysoké hodnoty 167. Na sídlišti bydlí převážně obyvatelé, kteří se nastěhovali v době po dokončení výstavby panelových bytů v 70. letech. Pro mladší generaci nepředstavuje bydlení na tomto sídlišti lákavou alternativu. Problémem je nedostatek parkovacích ploch na sídlištích, zastaralý mobiliář, nedostatečná péče o zeleň a výsadba stromů. Je nutné zklidnění dopravy, opravení zanedbaných míst a umístění kamer. K hlavnímu cíli patří budování a udržování parkovacích míst, sítě chodníků a logická průchodnost územím, dětská hřiště, prostory pro trávení volného času, odpočinek, zelené plochy, vyhodnocení možnosti vést sídlištěm cyklotrasu nebo přizpůsobit komunikace bezpečnému pohybu pěších a cyklistů (Studie regenerace sídliště Holý Vrch 2018).

Pro sídliště Holý Vrch byly zpracovány roku 2018 pocitové mapy organizací Agora Central Europe, o.p.s. Šetření vnímání jednotlivých míst na sídlišti obyvateli se účastnilo přímo 250 - 350 osob a 40 osob online. Bylo vyznačeno 700 bodů. Většina respondentů hodnotila jako dobré místo dětské hřiště a jako nejnaléhavější problém vidělo dopravní situaci, kterou je nutné zklidnit. Jako špatné místo byla převážně vnímána budova bývalého smíšeného zboží, která dnes slouží jako večerka a herna s barem Hong Kong, kde se shromažďují problémoví lidé. Absence lamp v okolí dětského hřiště je vnímána negativně. Bylo navrženo umístění dalších laviček a zrušení večerky (Zpráva z pocitové mapy 2018).

Město mělo záměr nechat pro sídliště Sever, Lada a část Střelnice plán revitalizace veřejného prostoru. Podle Hajnaly 2020 to měl být jeden plán pro všechna tato sídliště celkem s cca 7 800 obyvateli na 57 hektarech. Do výběrového řízení se přihlásila jen jedna firma. Nebyla vybrána. Řízení se asi bude opakovat. Zatím není nic naplánováno, ani realizováno.

9.3 Doprava v klidu

Dopravou v klidu se v České Lípě zabývají dokumenty rozvoje po roce 2000 stále znovu a znovu. Cílem plánu je vytěsnit parkující vozidla z okrajů vozovek. Problém se týká především sídliště Špičák. Řešením je výstavba parkovacích domů a u nově budovaných komerčních objektů povinnost budovat podzemní parkoviště (Strategický plán města Česká Lípa 2002-2012). Plán považuje za problém dopravu v klidu na sídlištích Špičák, Sever a Lada, části území Slovanka a Holý Vrch s vysokopodlažní zástavbou. Mezi cíle patří zvýšení parkovací kapacity, zejména na sídlištích a v centru města. V centru města počítá se stavbou parkovacích domů (Strategický plán města Česká Lípa 2017-2023). Jen Smetanovo nábřeží a Slovanka mají menší obsazenost automobily než je počet parkovacích míst. Celkem na sídlištích chybí 5 256 legálních stání. Je navržena regenerace ulic a především výstavba nových nadzemních parkovacích objektů. Pro tyto objekty byla vytipována místa: Špičák, Lada, Sever, Holý Vrch, Slovanka a centrum města. Na sídlišti Lada jsou navrženy parkovací domy pro 250 stání. Na sídlišti Sever má v rámci regenerace ulic vzniknout 310 parkovacích a odstavných stání. Stále bude chybět 560 parkovacích stání. Pro sídliště Slovanka územní plán navrhuje výstavbu dalších parkovišť. Na sídlišti Špičák vypočítaná potřeba představuje dalších 2 000 stání (Územní Plán 2013).

Vše se komplikuje nedostatkem místa a rozdílnými zájmy obyvatel. *„Město a paní starostka se snaží prostory vylepšit, protože to chtějí obyvatelé. Je to otázka zeleně a nedostatku parkovacích míst. Požadavky na tyhle dvě věci jdou proti sobě. Celkově se situace na sídlištích*

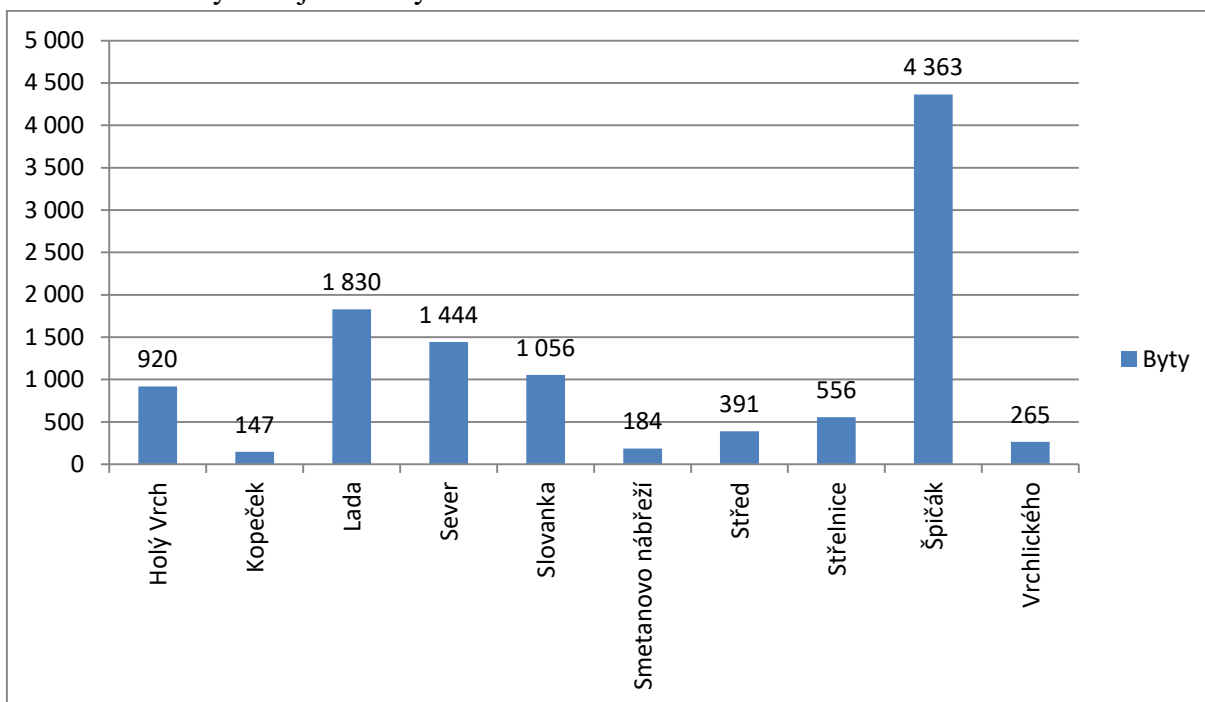
zlepšuje. Byly pokusy prosadit parkovací domy, ale bylo by to dost drahé. Tohle jsou plány až do vzdálenější budoucnosti. Parkovací dům se nepostaví za rok včetně schválení. Pokud vzniknou, bude to spíš někde na okraji centra města než na Špičáku.“ (Kolářová 2019) Například místní politické hnutí Živá Lípa se zastává veřejné zeleně proti rozšiřování parkovišť (Živá Lípa 2018). Terčem kritiky je absence podrobnějších dokumentů k řešení problémů. „Pořád existují velké tlaky na parkování, parkuje se na veřejné zeleni a chodnících. Parkovací místa na sídlištích se budují postupně nahodile bez širší strategie. Existuje záměr nechat zpracovat Strategii dopravy v klidu ve městě. Dopravní situace na sídlištích je nepřehledná, nefunkční a často nebezpečná. Dochází k zácpám a parkuje se všude možně mimo parkovací místa.“ (Hajnalová 2020)

10 Analýza revitalizace sídlišť v České Lípě

10.1 Charakteristika sídlišť

Sídliště jsou z hlediska počtu bytů významnými čtvrtěmi České Lípy. Byty v nich představují 70,6 % celkového bytového fondu ve městě, tedy v absolutních číslech 11 516 z 15 802 (SLDB 2011). Nejvíce bytů se nachází na sídlištích v severní části města (Špičák 39 %, Lada 16, 4 % a Sever 12,9 %) (viz graf 6) postavených v 80. letech během největšího nárůstu počtu obyvatel města. Sídliště Špičák je dále v práci rozděleno na tři části podle hranic tří základních sídelních jednotek, protože se jedná o největší sídliště ve městě a jednotlivé části se liší podle míry revitalizace i struktury vlastnictví domů. Sídliště ve středu města a v jeho jižní části mají bytů méně (Střed 3,5 %, Vrchlického 2,4 %, Smetanovo nábřeží 1,6 %, Kopeček 1,3 %). Holý Vrch má podíl 8,2 % Slovanka 9,5 % a Střelnice 5 %.

Graf 6: Počet bytů na jednotlivých sídlištích



Zdroj: SLDB 2011, vlastní zpracování

V této kapitole jsou předloženy výsledky terénního průzkumu, informace z expertních rozhovorů spolu s daty s katastru nemovitostí a Českého statického úřadu. S pomocí tabulek, grafů a map je provedena analýza stavu revitalizace panelových domů na jednotlivých sídlištích. Využitím statistických metod jsou hledány možné souvislosti mezi mírou revitalizace a typem vlastnictví domů a charakteristik obyvatelstva, jako je věková a vzdělanostní struktura. Pojem sídliště je definován v teoretické části této práce. Je to několik panelových domů s nejméně

150 byty. Výjimkou bylo pouze sídliště Kopeček se 147 byty, které bylo do analýzy také zahrnuto, protože stojí samostatně od ostatních sídlišť a jeho vlastnická struktura souvisí se stavem revitalizace domů.

S výjimkou Slovanky pocházející z 60. let ostatní sídliště vznikla v období 1970-1990 (viz tabulka 9). S rostoucí kvantitou postupně klesala kvalita domů. Největší intenzita výstavby, a s tím spojený nárůst obyvatel, byla v období let 1980-1987. Téměř polovinu zkoumaných domů tvoří osmipatrové běžné panelové domy (viz tabulka 8). Nachází se v nich také nadpoloviční většina bytů. Nejpozději postavené sídliště Lada má také převážně 8 patrové domy. Na menších sídlištích jsou spíše domy se 4 patry, které mohou pokládat za stavby přiměřené velikosti s lidským měřítkem. Raritou jsou 3 domy se 13 patry na sídlišti Holý Vrch postavené na počátku 70. let.

Tabulka 8: Struktura domů na sídlištích podle počtu pater

Počet pater	Počet domů	v %	Počet vchodů	v %	Počet bytů	v %
3	24	9,7	49	8,0	337	3,0
4	40	16,1	131	21,3	1 311	11,8
5	1	0,4	5	0,8	95	0,9
6	12	4,8	35	5,7	584	5,2
7	5	2,0	17	2,8	339	3,0
8	133	53,6	339	55,1	6 291	56,4
9	1	0,4	1	0,2	34	0,3
12	28	11,3	34	5,5	1 859	16,7
13	4	1,6	4	0,7	306	2,7
Celkem	248	100,0	615	100,0	11 156	100,0

Zdroj: SLDB 2011, terénní šetření, vlastní zpracování

Jsou uvedeny počty domů, bytů a obyvatel pro porovnání velikosti jednotlivých sídlišť. Sídliště jsou rozdělena do několika období podle data výstavby (viz tabulka 9), aby bylo vidět, kdy bylo postaveno jaké množství bytů. Počty obyvatel sídlišť jsou dostupné k roku 2011. Typ převažujícího vlastnictví ukazuje, jestli je nejvíce bytů obecních, družstevních, v majetku soukromých firem nebo vlastněno svými obyvateli jako SVJ. Největší průměrný počet obyvatel na 1 byt je na sídlišti Špičák 2,51 s nízkým indexem stáří a nejmenší počet na sídlišti Slovanka, kde žije více seniorů (viz tabulka 12).

Sídliště byla vystavěna ve třech desetiletích. Před obdobím rozvoje uranového průmyslu to byla Slovanka a částečně Holý Vrch. Ostatní sídliště spadají do období uranového průmyslu. Nejnovější sídliště Lada bylo budováno až ve druhé polovině 80. let a dokončeno po roce 1989.

Období transformace v 90. letech znamenalo ukončení další výstavby navzdory existujícím plánům. Teprve po roce 2000 bylo postaveno několik městských bytových domů na okraji sídliště Lada a začala probíhat revitalizace domů.

Tabulka 9: Charakteristika sídlišť podle vlastnictví

Sídliště	Výstavba	Domy	Počet bytů	Počet obyvatel*	Počet obyvatel na 1 byt
Slovanka	1963-1971	21	1 056	1 762	1,67
Holý Vrch	1970 -1977	13	920	1 689	1,84
Vrchlického	1970-1980	16	265	599	2,26
Kopeček	1972-1973	6	147	360	2,45
Sever	1973-1984	36	1 444	3 044	2,11
Střelnice	1976-1980	12	556	1 231	2,21
Střed	1976-1980	13	391	743	1,90
Smetanovo nábřeží	1977-1979	9	184	445	2,42
Špičák dolní	1977-1990	34	1 612	4 112	2,55
Špičák horní	1977-1990	14	608	1 564	2,57
Špičák střední	1977-1990	33	2 143	5 287	2,47
Lada	1986-1990	41	1 830	4 149	2,27
Celkem	1963-1990	248	11 156	24 985	2,24

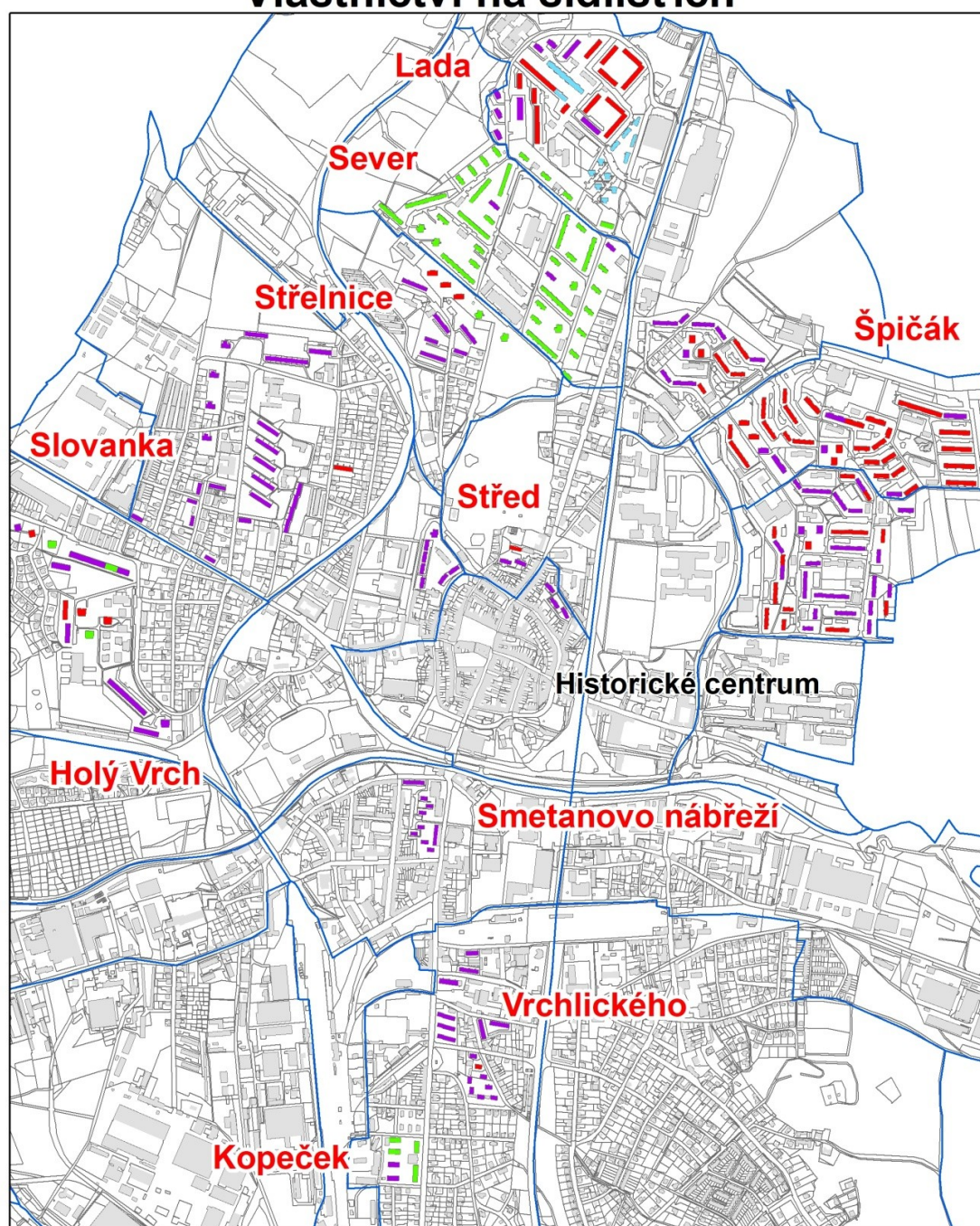
Zdroj: SLDB 2011, ČÚZK, vlastní zpracování

* počet obyvatel je k roku 2011

Pozn.: Barevně jsou vyznačena období zahájení a největší výstavby.

V České Lípě byly zjištěny čtyři typy vlastníků: obec (město Česká Lípa), bytové družstvo (OSBD, SBD, BD Kovářova), jiná právnická osoba (CPI, TTP, KAHORO), fyzická osoba (SVJ + 2 fyzické osoby), kteří vlastní panelové domy (viz tabulky 10 a 11). Struktura vlastníků v této zjednodušené podobě je zobrazena v mapě (viz obrázek 3).

Vlastnictví na sídlištích



Vlastníci panelových domů na sídlištích

- | | |
|---|--|
| ■ město Česká Lípa | □ hranice parcely |
| ■ družstva | ■ ostatní zástavba |
| ■ jiné právnické osoby | □ hranice ZSJ |
| ■ fyzické osoby | |

Kopeček sídliště



1:15 000

0 0,25 0,5 1 km

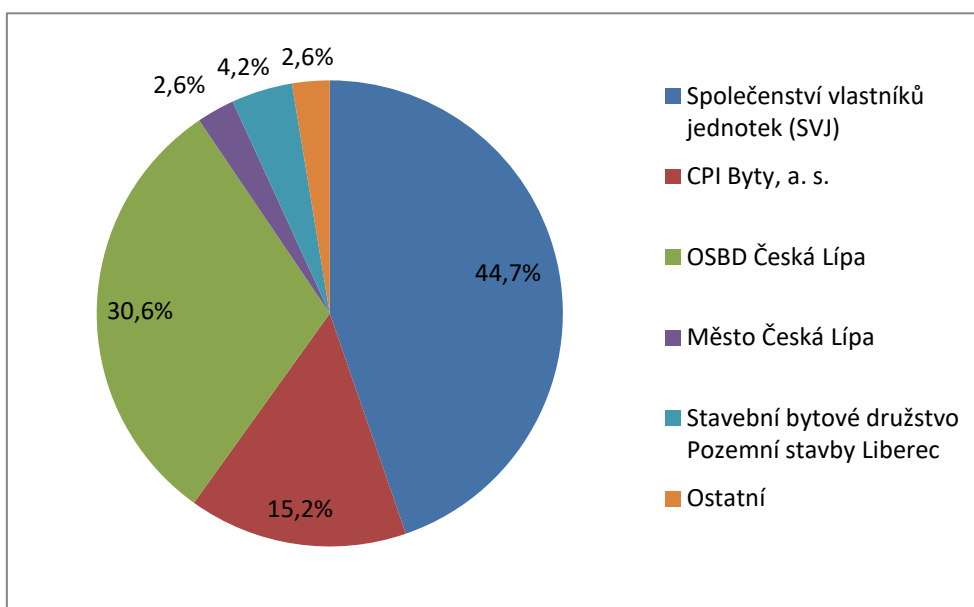
Ondřej SLÁDEČEK
 Souřadnicový systém: S-JTSK Krovak EastNorth
 Použité zdroje: ČÚZK. Data katastrální mapy
 ve formátu SHP. 2021 [online]. [cit. 24. 5. 2021].
 Dostupné z: <https://services.cuzk.cz/shp/ku>
 ČÚZK (2020): Nahlížení do katastru nemovitostí.
 Dostupné z: <https://nahliizenidokn.cuzk.cz/> [cit. 2. 5. 2020].

Obrázek 3: Skupiny vlastníků na sídlištích v České Lípě podle své právní podstaty
 Zdroj: ČÚZK 2020, vlastní zpracování

Dominantními vlastníky panelových domů v České Lípě jsou SVJ, CPI a OSBD. Nejméně zastoupení vlastníci jsou KAHORO s. r. o., Bytové družstvo Kovářova a dvě fyzické osoby vlastníci ubytovny, kteří byli označeni jako ostatní (viz graf 7).

Co může vlastnická struktura ovlivňovat? Vlastnickou strukturu zjišťujeme proto, aby se objasnilo, kdo rozhoduje o revitalizaci a jaký vliv na proměny sídlišť mají obyvatelé bytů. Soukromými společnostmi jsou označovány především společnosti s ručením omezeným a akciové společnosti, které kupují domy a byty v nich pronajímají, a ne družstva nebo SVJ. Pro soukromé společnosti je charakteristické, že vlastní celé domy. Je to způsobeno především odmítáním prodeje bytů nájemníkům těmito společnostmi. Důsledkem tohoto přístupu je vyloučení obyvatel z rozhodování o budoucnosti domů a proto jsou nájemníci pasivní, jak bylo zjištěno i z článků v médiích. Nespokojenost řeší případně odchodem. Dochází k výměně obyvatel a sociálnímu poklesu (Kolářová 2019). Naopak družstva většinou vlastní jen menšinový podíl na domu a zbytek je ve vlastnictví obyvatel někdy sdružených v rámci SVJ. Družstvo potom pomáhá samosprávě SVJ například se zajištěním revitalizace. Město panelové domy privatizovalo a dnes je jen menšinovým vlastníkem bytů v České Lípě. Vlastní byty ve starých zděných domech v centru a novostavby na sídlišti Lada.

Graf 7: Vlastnická struktura bytů na sídlištích v České Lípě



Zdroj: ČÚZK 2020, vlastní zpracování

Je viditelné, že existují velké rozdíly ve vlastnictví bytů na sídlištích (viz tabulka 10). CPI vlastní téměř všechny byty na sídlišti Sever (1 348 z 1 444) a také většinu na sídlišti

Kopeček (99 ze 147). Ve vlastnictví SVJ a OSBD je většina domů na sídlištích Špičák a Střelnice. Střed, Slovanka, Holý Vrch a Vrchlického jsou většinově ve vlastnictví SVJ. Smetanovo nábřeží je dokonce celé vlastněné SVJ (viz graf 8). TTP Invest vlastní menšinu bytů (150 z 920) v domech na Holém Vrchu. „V posledních letech osobního vlastnictví přibývá na úkor družstevního tempem průměrně 220 bytů ročně. Trend je jednoznačný. Lidé chtějí bydlet ve svém. Vznikají společenství vlastníků jednotek s vlastní právní subjektivitou. Družstvo u nich řeší jen provoz domů, zajišťování dodávek energií, údržbu společných prostor a právní zastupování ve věcech celého domu.“ (Kolářová 2019).

Tabulka 10: Vlastnictví bytů na sídlištích podle jednotlivých subjektů

Sídliště	Domy	Byty	Vlastnictví (bytů)								Město Česká Lípa	Nejčtenější typ vlastníka
			SVJ	CPI	OSBD	SBD PS Liberec	TTP Invest	KAHORO	BD Kovářova	2 fyzické osoby		
Holý Vrch	13	920	555	0	108	107	150	0	0	0	0	fyz. os.
Kopeček	6	147	48	99	0	0	0	0	0	0	0	soukr.
Lada	41	1 830	409	106	900	0	0	32	0	90	293	družstvo
Sever	36	1 444	96	1 348	0	0	0	0	0	0	0	soukr.
Slovanka	21	1 056	1 038	0	0	0	0	0	18	0	0	fyz. os.
Smetanovo nábřeží	9	184	184	0	0	0	0	0	0	0	0	fyz. os.
Střed	13	391	359	0	32	0	0	0	0	0	0	fyz. os.
Střelnice	12	556	272	143	141	0	0	0	0	0	0	fyz. os.
Špičák dolní	34	1 612	1 036	0	320	256	0	0	0	0	0	fyz. os.
Špičák horní	14	608	352	0	256	0	0	0	0	0	0	fyz. os.
Špičák střední	33	2 143	382	0	1 651	110	0	0	0	0	0	družstvo
Vrchlického	16	265	256	0	9	0	0	0	0	0	0	fyz. os.
Celkem	248	11 156	4 987	1 696	3 417	473	150	32	18	90	293	fyz. os.

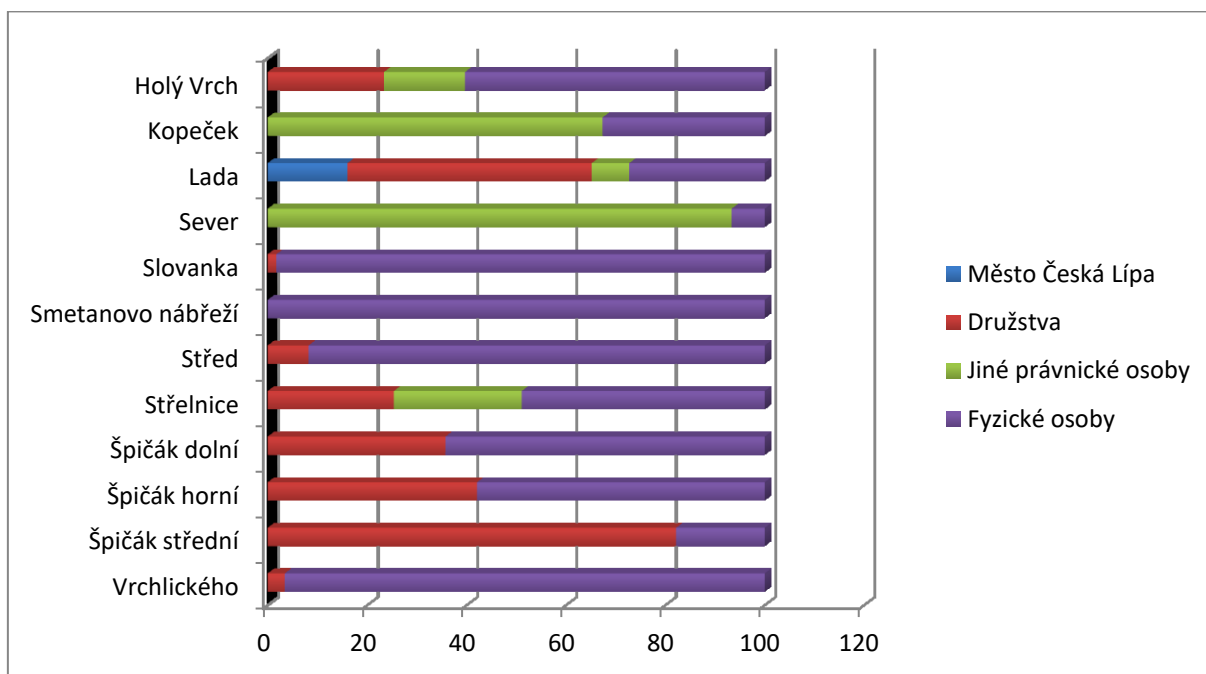
Zdroj: SLDB 2011, ČÚZK 2020, vlastní zpracování.

Tabulka 11: Vlastnictví bytů na jednotlivých sídlištích podle typu vlastníka

Sídliště	Domy	Byty	Vlastnictví bytů v %				Nejčtenější typ vlastníka
			Město Česká Lípa	Družstva	Jiné právnické osoby	Fyzické osoby	
Vrchlického	16	265	0	3	0	97	fyz. os.
Špičák střední	33	2 143	0	82	0	18	družstvo
Špičák horní	14	608	0	42	0	58	fyz. os.
Špičák dolní	34	1 612	0	36	0	64	fyz. os.
Střelnice	12	556	0	25	26	49	fyz. os.
Střed	13	391	0	8	0	92	fyz. os.
Smetanovo n.	9	184	0	0	0	100	fyz. os.
Slovanka	21	1 056	0	2	0	98	fyz. os.
Sever	36	1 444	0	0	93	7	soukr.
Lada	41	1 830	16	49	8	27	družstvo
Kopeček	6	147	0	0	67	33	soukr.
Holý Vrch	13	920	0	23	16	60	fyz. os.
Celkem	248	11 156	3	35	17	46	fyz. os.

Zdroj: SLDB 2011, ČÚZK, vlastní zpracování

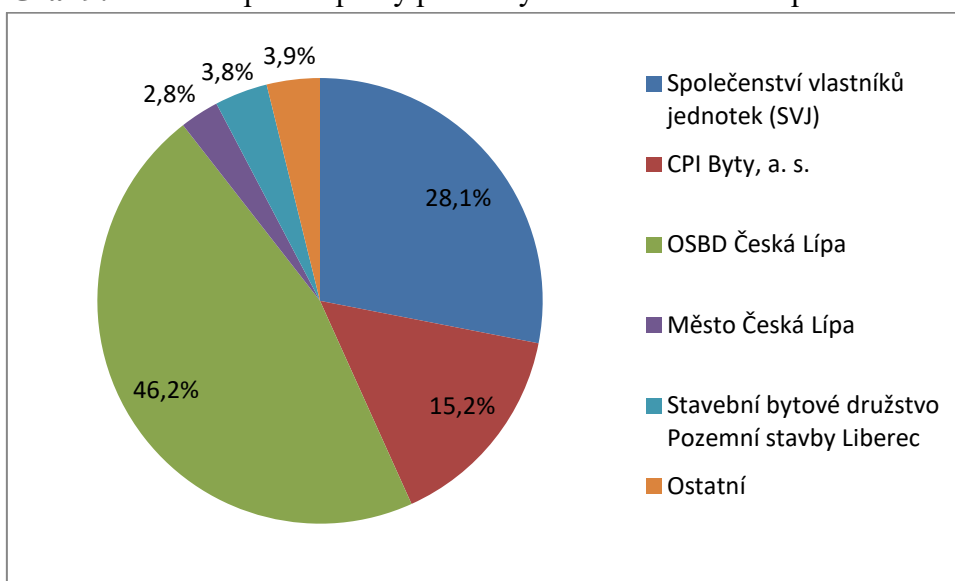
Počet domů na sídlištích se pohybuje od šesti na Kopečku po 81 na Špičáku.

Graf 8: Přehled typů vlastníků podle sídlišť

Zdroj: SLDB 2011, ČÚZK, vlastní zpracování

To, že vlastník a správce domu se může lišit, je popsáno proto, že správci mají vliv na udržování nemovitostí i organizaci revitalizace, když mohou radit majiteli domu s revitalizací (viz kapitola o družstvech a SVJ). Z bytů ve většinovém vlastnictví SVJ je spravováno OSBD 37 % (viz graf 9). Ostatní většinoví vlastníci si spravují své domy sami, s výjimkou dvou domů spravovaných bytovým družstvem Pozemní stavby Liberec, kde má většinový podíl SVJ a správu přenechává družstvu s menšinovým podílem na vlastnictví. „*Městských bytů je cca 440 k roku 2020. Spravuje je správce zaměstnaný městem.*“ (Hajnalová 2020)

Graf 9: Struktura podle správy panelových domů v České Lípě



Zdroj: ČÚZK 2020, OSBD 2020, vlastní zpracování,

Role družstev roste jako správce domů, kde mají jen menšinový podíl a většinu vlastní SVJ. Největším správcem domů jednotlivých SVJ je OSBD. Jeho vliv na spravované domy v majetku SVJ je omezený. U družstevních domů a u domů ve správě družstva je rozdíl v míře, v jaké může OSBD do procesu zasahovat. „*U domů v majetku OSBD vybírá firmy, které budou revitalizaci provádět. U SVJ může jen poskytovat rady a varovat před riziky, ale SVJ někdy rozhodnou nevhodně, ať už z neznalosti nebo kvůli špatným úmyslům předsedů SVJ. Výsledkem jsou předražené revitalizace. SVJ mají plnou odpovědnost za uzavřené smlouvy. OSBD poskytuje jen poradenství.*“ (Kouřimský 2020)

Je důležité sledovat strukturu obyvatelstva na sídlištích (a to zejména v případě domů v soukromém vlastnictví, SVJ a družstevní), protože jsou to většinou obyvatelé sídlišť, kteří rozhodují o vylepšení svých domů a mají na tom největší zájem prodloužit jejich životnost, ušetřit náklady za topení a žít v hezčím prostředí. Jedná se o charakteristiky, jako je věk nebo

vzdělanost. Srovnávají se jednotlivé charakteristiky a stav revitalizace sídlišť, aby se zjistily možné souvislosti mezi nimi a průběhem, stavem revitalizace domů. Dá se předpokládat, že senioři mající nižší příjmy z důchodů, mají méně finančních prostředků a lidé s vysokou školou naopak budou mít více prostředků a větší zájem o revitalizaci svého bydlení. Stáří obyvatel souvisí s dobou vzniku sídliště, kdy se tam nastěhovali první lidé. Vzdelanost souvisí s dostupností pracovních míst i pro více kvalifikované lidi. Pro ověření těchto předpokladů jsou použity statistické metody. Podrobněji je vývoj města Česká Lípa vysvětlen v kapitole 7. Budoucnost sídlišť závisí i na budoucnosti celého města, jestli se nebude vyliďňovat a lidé v něm budou chtít žít jako prostoru, který se úspěšně rozvíjí. Tím nedojde ke scénářům jako je například demolice prázdných panelových domů.

Pro zjištění možných souvislostí mezi vzdělaností a věkovou strukturou obyvatel sídlišť a revitalizací bytových domů byla využita data ze Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 na úrovni sčítacích obvodů, ze kterých byly vybrány obvody tvořené panelovými domy a roztrženy do několika sídlišť, aby se dosáhlo vyšší přesnosti než z dat na úrovni ZSJ. Relevance dat je omezená datem jejich vzniku. Data o počtu obyvatel jsou na úrovni jednotlivých vchodů dostupné jen z roku 2011, kdy se konalo poslední SLDB.

Rozdíly mezi indexem stáří jednotlivých sídlišť jsou významné od 46,6 na Špičáku po hodnotu 219,6 na Slovance. Nejnovější sídliště Špičák a Lada se vyznačují mladým obyvatelstvem. Největší podíl seniorů nad 65 let mají sídliště Slovanka (29,5 %) a Holý Vrch (20,8 %), protože se jedná o nejstarší sídliště. Tyto dvě sídliště mají i nejmenší podíl lidí ve věku 15-64 let 58 % a 67 % (viz tabulka 12). Nejnižší podíl má sídliště Špičák (7,2 %), odkud se nejvíce lidí odstěhovalo v 90. letech a přistěhovali se noví obyvatelé (viz tabulka 13) (Kolářová 2019). Rozdíly v podílu dětí do 14 let jsou menší (12,6 až 17,6 %). Rozdíly v podílu lidí se základním vzděláním jsou malé. Index ekonomické aktivity je dle očekávání nejvyšší tam, kde je nejmladší obyvatelstvo. Česká Lípa si udržuje poměrně příznivou demografickou strukturu, V období 2011-2020 index stáří vzrostl z 91,6 na 105 a zůstal nižší než v Česku.

Tabulka 12: Charakteristiky obyvatelstva sídlišť v České Lípě

ZSJ	Index stáří*	Podíl obyvatel se základním vzděláním (%)	Index ekonomické aktivity**	Počet bytů	Podíl bytů postavených před rokem 1980 (%)
Slovanka	219,6	16,7	41,8	1 296	90,7
Holý Vrch	167,6	16,6	44,5	1 176	77,1
Smetanovo nábřeží	114,4	17,5	20,1	737	80,7
Kopeček	107,8	18,0	46,0	817	76,1
Sídliště Střelnice	68,4	15,6	49,2	613	45
Sídliště Sever	67,6	21,7	46,8	1 301	76,9
Sídliště Lada	57,4	20,1	50,0	1 816	3,9
Horní Špičák	48,4	17,3	54,9	629	1,3
Střední Špičák	46,6	17,6	57,0	2 109	0
Dolní Špičák	46,5	17,7	56,4	1 609	9,8
Česká Lípa celkem	91,6	18,6	50,3	15 802	42,8

Zdroj: Strategický plán rozvoje města Česká Lípa na období 2017 – 2023 2017

Pramen: SLDB 2011

*Index stáří = poměr počtu osob ve věku 65 let a více k počtu osob ve věku 0-14 let * 100 (100 = vyrovnaný počet, při hodnotách nad 100 převládají senioři nad dětmi)

**Index ekonomické aktivity = podíl ekonomicky aktivních osob, tj. zaměstnaných (pracujících) a nezaměstnaných, na osobách starších 15 let

Tabulka 13: Věková struktura obyvatelstva na sídlištích v České Lípě v roce 2011

Sídliště	Věk 0 - 14 let		Věk 15 -64 let		Věk 65 a více let		Celkem
	počet	%	počet	%	počet	%	
Holý vrch	258	13	1 364	67	427	21	2 049
Kopeček	42	15	200	71	39	14	281
Lada	709	18	2 903	72	412	10	4 024
Sever	485	17	2 068	72	328	11	2 881
Slovanka	262	13	1 212	58	616	30	2 090
Smetanovo nábřeží	68	15	358	76	43	9	469
Střed	108	12	643	73	128	15	879
Střelnice	175	16	784	73	111	10	1 070
Špičák	1 609	16	8 037	77	753	7	10 399
Vrchlického	98	15	487	73	80	12	665
Celkem	3 814	15	18 056	73	2 937	12	24 807

Zdroj: SLDB 2011

Naopak nepozorujeme výrazné rozdíly mezi sídlišti z hlediska vzdělanosti jejich obyvatel. Vypovídající hodnota dat je snížena kvůli vysokému podílu nezjištěného vzdělání u části lidí. V České Lípě roku 2011 vysokoškolské vzdělání 9 % obyvatel, tato hodnota byla podprůměrná na všech sídlištích s výjimkou Střelnice.

V tabulce 14 je vzdělanost obyvatel v jednotlivých kategoriích uváděna v procentech vůči celkovému počtu obyvatel, kteří uvedli své vzdělání. Obyvatelé s nezjištěným vzděláním nebyli vzati v úvahu, bylo jich 4 999 z 24 922. Na sídlištích Kopeček a Sever je poněkud nižší vzdělanost (viz tabulka 14), ale obyvatelé tam jsou jen nájemníky bez práva rozhodovat o revitalizaci domů.

Tabulka 14: Vzdělanostní struktura obyvatelstva na sídlištích v České Lípě v roce 2011

Sídliště	ZŠ včetně nedokončené		vyučení		SŠ s maturitou		nástavby a VOŠ		VŠ		Počet obyvatel
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%	
Holý vrch	309	18,1	696	40,8	462	27,1	74	4,3	165	9,7	1 706
Kopeček	69	30,9	83	37,2	52	23,3	9	4,0	10	4,5	223
Lada	696	22,1	1 201	38,2	926	29,5	118	3,8	202	6,4	3 143
Sever	555	25,2	886	40,2	531	24,1	80	3,6	152	6,9	2 204
Slovanka	331	18,7	693	39,2	489	27,7	85	4,8	170	9,6	1 768
Smetanovo nábřeží	60	15,6	158	41,0	122	31,7	13	3,4	32	8,3	385
Střed	119	16,0	301	40,6	220	29,6	35	4,7	67	9,0	742
Střelnice	151	18,5	295	36,2	227	27,8	37	4,5	106	13,0	816
Špičák	1 601	19,1	3 439	41,0	2 474	29,5	325	3,9	559	6,7	8 398
Vrchlického	101	18,8	245	45,5	127	23,6	27	5,0	38	7,1	538
Celkem	3 992	20,0	7 997	40,1	5 630	28,3	803	4,0	1 501	7,5	19 923

Zdroj: SLDB 2011, vlastní zpracování

10.2 Postup revitalizace

Revitalizace panelových domů v České Lípě má své kořeny už v 1. polovině 90. let, kdy stát začal dřív u svých domů před privatizací provádět výměnu starých nevyhovujících dřevěných roštů, skelné vaty a hliníkových lamel. Masově začala probíhat ale až po roce 2000 po dokončení privatizace nájemníkům a po přizpůsobení družstev novým podmínkám. Domy ve vlastnictví soukromých společností jsou stále opožděné v revitalizaci, záleží tedy na typu vlastnictví (viz tabulka 15). „OSBD začalo roku 1996 v době po nástupu nového vedení, které se více věnovalo rozvoji majetku družstva. Skončila tím doba sporů, nejasností a transformace po změně režimu. Začal se využívat první systém státních dotací Program panelové vady, ale jeho nevýhodou bylo, že mohl být využit jen na opravu panelů a ne oken nebo jiných prvků.“ (Kouřimský 2020) OSBD má dobré výsledky v revitalizaci domů. „Za posledních 15 let se podařilo udělat rekonstrukce u asi 90 % našich domů. Týká se to zateplení plášťů, oken a střech.“ (Kolářová 2019)

Tabulka 15: Vlastnická struktura a revitalizace panelových domů

Majitel	Domy	Byty	Stav revitalizace bytů							
			žádná		dílčí		kompletní		v opravě	
			abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
SVJ	117	4 987	484	10	1 188	24	3 224	65	91	2
CPI Byty, a. s.	42	1 696	1 632	96	32	2	32	2	0	0
OSBD Česká Lípa	61	3 417	184	5	656	19	2 577	75	0	0
Město Česká Lípa	13	293	0	0	0	0	293	100	0	0
SBD Pozemní stavby Liberec	10	473	76	16	63	13	334	71	0	0
TTP Invest, a. s.	2	150	34	23	116	77	0	0	0	0
KAHORO, s. r. o.	1	32	0	0	0	0	32	100	0	0
Bytové družstvo Kovářova	1	18	0	0	0	0	18	100	0	0
2 fyzické osoby	1	90	0	0	90	100	0	0	0	0
Celkem	248	11 156	2 410	22	2 145	19	6 510	58	91	1

Zdroj: ČÚZK 2020, terénní šetření 2020

V roce 2020 byl postup revitalizace dalších domů velmi zpomalen pandemií koronaviru. „Před pandemií se někdy hlásilo až 12 firem. Během pandemie někdy i jen jedna firma, ale řízení musí mít minimálně tři zájemce. Pokud s nimi jsou už předchozí zkušenosti, tak minimálně dvě. Bude se opravovat asi jen 12 - 15 domů místo 30 v OSBD. Virus vše zkomplikoval, například nebylo možné dovážet materiál ze zahraničí a firmy neměly zahraniční pracovníky. Téměř 90 % materiálu na střechy se dováží z Itálie.“ (Kouřimský 2020). Co nebylo schváleno na schůzi před koronavirem v březnu 2020 za opravy nelze zahájit kvůli zákonným omezením na schvalování a výběr firem (Zpravodaj OSBD č. 4 2020; č. 2 2021).

Po dokončení revitalizace veřejných prostorů sídliště Špičák se pravděpodobně nebude pokračovat s dalšími sídlišti. „Špičák má zpracovaný plán revitalizace. Bylo provedeno stanovení priorit pro jednotlivé lokality. Roku 2019 byla dodělána část okolo ulice Vladimířská a roku 2018 ulice Bardějovská, Zhořelecká a Budyšínská. Holý Vrch má jen zpracován plán revitalizace. Byl udělán průzkum veřejného mínění – pocitové mapy roku 2018. Zatím ale realizace nezačala.“ (Hajnala 2020)

OSBD dělá výběrová řízení na zateplovací práce a revitalizace (Kouřimský 2020). OSBD má podle Kolářové (2019) větší odbornost správně vybrat vhodné firmy na revitalizaci než mnohá SVJ, a proto jim radí. I SVJ, která si všechny záležitosti spravují samy, mají, jak bylo zjištěno terénním šetřením většinu domů zcela revitalizovaných, ale s pomocí expertů z velkého družstva je možné dosáhnout nižší ceny za tyto zakázky. Družstvo nemá na zateplování jednu

stálou firmu, i ty osvědčené stále musejí procházet novými výběrovými řízeními při každé zakázce. „OSBD není státní instituce, proto nemusí zveřejňovat kritéria výběru. Cena nebývá nejdůležitější, rozhoduje se především podle kvality a také dle referencí firmy a data, kdy budou schopni zakázku zahájit prací v terénu.“ (Kouřimský 2020)

OSBD se zlepšující se finanční situací a možnostmi nájemníků i narůstajícími zkušenostmi je schopno provádět revitalizace efektivněji než v minulosti, protože už lze vše opravit najednou. Do roku 2010 probíhaly opravy postupně s menší efektivitou kvůli nedostatku financí. „Začínalo se s novými štíty (500 - 800 Kč/m²), protože stěna s okny stála více (1500 Kč/m²). Některé domy dokonce dělaly zateplení s ponecháním dřevěných oken. Musely je potom dodělat za velkých nákladů o několik let později. Nemohly také udělat ostění u oken, které představovalo tepelný most působící největší ztráty.“ (Kouřimský 2020)

OSBD si podle Kouřimského (2020) klade za další cíle dokončení zateplení některých střech a výměnu elektrických rozvodů (náhrada hliníku mědí). Dále chce zefektivnit rozvody teplé vody, u kterých dochází k větším ztrátám než u topení. Byla by lepší příprava vody ohřátím až na místě v domě. Možná v budoucnu dojde i na rekuperace vzduchu, ale na to nejsou žádné dotace. Zajistilo by se tím zdravější prostředí, protože lidé málo větrají, aby bránili úniku tepla. „V době pandemie se objevilo téma čištění a dezinfekce vzduchotechniky moderní metodou českou firmou.“ (Kouřimský 2020)

Družstevní střechy jsou kvalitně opravené. „Dělají se na základě odborného posudku. Střecha s novým správným kotvením vydrží i orkán. U většiny domů se dělají střešní izolace ne kvůli teplu, ale proti vlhkosti. Bývají silnější než izolace stěn tedy 22 - 26 cm. OSBD používá asfaltovou směs na střechy a sypané kamínky, které je lepší než foliové střechy.“ (Kouřimský 2020) Ty jsou málo odolné proti pošlapání nebo bouřím. Často skrz ně zatéká. Stále existují problémy se základy některých domů. „Špičák stojí na jílu. V době stavby se myslelo, že betonové základy na jílu budou stačit jako izolace, ale nestačily. OSBD muselo nechat udělat hydroizolaci.“ (Kouřimský 2020)

Možné zdroje k využití při revitalizaci panelových domů a veřejných prostor na sídlištích jsou popsány v teoretické části (viz kapitola 6.2). Zdroje financování využívané jednotlivými vlastníky v České Lípě byly zjištěny z expertních rozhovorů, z webových stránek těchto subjektů a ze zpráv v médiích.

OSBD používá v současnosti především finance svých členů, bankovní úvěry a vnitrodružstevní půjčky z prostředků družstva. Dotace se již čerpají méně. Dříve to byl Program panelové vady a program Zelená úsporám. OSBD také čerpá z programu Podpora bydlení 2020 bez bariér, kde jsou dotace až 40 % na nový výtah pro domy, kde dříve žádný nebyl. Program Panel Plus družstvo využívá jen málo. Důvodem je velmi složité podávání žádostí a přísné podmínky udělování úvěrů. Program IROP poskytovaný MMR má jen okrajový význam pro několik SVJ spravovaných OSBD. Ostatní SVJ kromě úspor svých členů si také půjčují od bank.

Město využívá program IROP. Program Revitalizace sídlišť se nevyužil, protože je velká konkurence, příprava žádosti je příliš složitá a také je nutná vysoká finanční spoluúčast. Dále vlastníci využívají dotace na zateplení sídliště z Operačního programu životního prostředí (OPŽP) od Ministerstva životního prostředí (MŽP). Soukromé společnosti používají prostředky z nájemného.

Akteři rozvoje se pokoušejí využívat dotace, ale stěžují si, že jejich čerpání je administrativně náročné. Město čerpá dotace na sídliště z programů životního prostředí a z IROP – většinou na domov důchodců a základní a mateřské školy. Program dotací Revitalizace sídlišť není využíván z důvodů velké konkurence žadatelů, náročnosti přípravy žádosti a také vysoké finanční spoluúčasti. Jak potvrdil Hajnala (2020) snahu získat dotaci komplikuje složité žádání přes ministerstvo kultury pro městskou památkovou zónu nebo přes Ministerstvo životního prostředí, které poskytuje dotace na zateplení sídlišť v rámci Operačního programu životního prostředí.

OSBD využívá i dotace na specifické účely jako je zajištění bezbariérovosti domů. Podle Kolářové 2019 je program Podpora bydlení 2020 bez bariér určený k zaplacení výtahů. Využívá se v těch domech, kde už předtím sehnali peníze na zateplení. Týká se méně domů než program PANEL, protože nemají všechny domy výtahy. *„Dnes se dělají výtahy nově i ve čtyřpatrových domech, kde nikdy předtím nebyly. Je to důsledek stárnutí obyvatelstva a potřeby dopravit do bytu například kočárek nebo nábytek Jsou dotace až 40 % na nový výtah. Už není nutné mít souhlas 100 % vlastníků. Je ceněna bezbariérovost zájemci o koupi bytu.“* (Kouřimský 2020) Dům bez výtahů dnes ztrácí hodnotu. Podle Kouřimského (2020) v době vstupu do EU bylo 322 výtahů v OSBD. Modernizace dle nových norem vyžadovala celkem 322 milionů Kč. OSBD nemělo dost peněz, lidé chtěli spíš opravy štítů a zateplení nebo střech. Staré výtahy stále fungovaly, proto bylo lidi těžké přesvědčit k výdajům. Modernizace probíhala na 3 etapy

(signalizace, lana, el. vedení atd.). Nevýhodou je, že zůstala stále stejná velikost i nosnost kabiny. Dnes si proto část domů kupuje nové větší výtahy.

OSBD využívá svou dobrou finanční situaci pro podporu rekonstrukce družstevních domů z vlastních zdrojů. *„Jsou dostupné vnitrodružstevní půjčky, ale jen pro družstevní byty. Ty měly objem okolo 30 milionů Kč ročně, ale částka postupně poklesla. V roce 2019 je to jen cca 12 milionů Kč ročně.“* (Kolářová 2019)

Nejstarší využívanou dotací na opravy panelových domů je Program panelové vady s dotací 20 - 40 %, kdy podle Kouřimského (2020) nebylo spravedlivé, že domy bez dřívějších oprav byly logicky v horším stavu, a proto dostaly 40 % příspěvek. Často se používal program Zelená úsporám, který byl jednoduchý na vyřízení žádosti. Zaplatil až 50 % nákladů. Dříve byly dotace štedřejší, protože se peníze získávaly prodejem českých emisních povolenek. Fond životního prostředí nezvládal dotace vyřídit, přijal příliš mnoho žádostí a došly mu finance.

OSBD se snaží čerpat dotace, ale z důvodu složitého žádání využívá více vlastní zdroje a bankovní půjčky. *„Státní fond bydlení nabízí program financování PANEL 2013 Plus, který družstvo využívá jen poměrně málo. Důvodem je velmi složité podávání žádostí a přísné podmínky udělování úvěrů. Je to komplikovaná byrokracie i pro velké družstvo, jako je naše. Žádosti řeší externí firma.“* (Kolářová 2019) OSBD využívalo tento program v minulosti, kdy byly drahé bankovní půjčky a stát poskytoval garanci úroků. Podle Kouřimského (2020) se tehdy program vyplatil. Dnes OSBD využívá především komerční úvěry s nízkými úroky. Program Ministerstva místního rozvoje IROP zaplatí 20 - 30 % nákladů. IROP se vyplatí jen pro dům s více než 20 byty.

Problém u dotací, například IROP, je, že bez dotace lze dům zateplit za 12 - 15 milionů Kč. S dotací náklady vyrostou na 23 milionů Kč a částka, kterou zaplatí OSBD je opět 12 - 15 milionů Kč. *„Říkám tomu, že dotace má sklon požírat sama sebe“* (Kouřimský 2020). Program na omezení tepelných ztrát má složité žádání. Dnes ho používají jen dvě SVJ. Je nutné projít přes komisi, mít záruku a poslat zprávu o využití dotace na ministerstvo. Zvyšováním nákladů na byrokracii a samotnou stavbu, například je tendence zbytečně zateplovat stropy sklepů.

Firma TTP Invest vlastní menšinu bytů (150 z 920) v domech na Holém Vrchu (viz kapitola 8.1). Jsou sice jen částečně opravené, mají staré štíty z konce 90. let, ale jsou v lepším stavu, než domy vlastněné CPI. Rozdílné je, že TTP pronajímá raději méně bytů

v lepším stavu než více v horším. Bytové domy jsou jen jednou z jejich více investičních položek. CPI Byty sází na množství, pronajímá více než 12 000 bytů v 15 českých městech.

Míra revitalizace panelových domů byla srovnávána s faktory jako je typ vlastnictví, struktura domů dle období výstavby, vzdálenost od/dostupnost centra města, podíl VŠ obyvatel, podíl seniorů (viz tabulka 16).

Vliv typu vlastnictví se ukázal jako velmi významný. Statistickou metodou testu chí-kvadrát bylo zjištěno, že existuje významná závislost mezi typem vlastnictví domů a mírou jejich revitalizace (viz příloha 13). Většina domů v původním stavu je jen na sídlištích Sever a Kopeček, která jsou převážně nájemní (viz tabulka 16). Data vycházejí z katastru nemovitostí. Pokud je vlastník soukromá firma, jedná se o nájemní bydlení.

Struktura domů dle období výstavby nemá vliv. Nepotvrdila se souvislost mezi staršími domy a větší snahou je revitalizovat. Naopak nejvíce opravována byla nejmladší sídliště Špičák a Lada. To může být způsobeno i tím, že tato sídliště z 80. let nebyla postavena tak kvalitně jako ta ze staršího období.

Vzdálenost do centra města se ukázala jako nevýznamná. Česká Lípa je příliš malé město, aby poloha sídliště byla rozhodující pro změny struktury jeho obyvatel a ochotu domy revitalizovat. Sídlíště jsou navíc dostupná i autobusy MHD.

Podíl obyvatel, absolventů vysoké školy, pravděpodobně nesouvisí s mírou revitalizace domů. Byla vypočítána korelace mezi podílem obyvatel absolventů vysoké školy a mírou revitalizace domů na sídlišti (viz příloha 14). Dosáhla hodnoty 0,339, je to slabá korelace.

Podíl seniorů a možná souvislost s mírou revitalizace, byla zjišťována výpočtem korelace, která je ale slabší než vliv typu vlastnictví. (viz příloha 14). Dosáhla hodnoty 0,058, tedy je to velmi slabá korelace a stav domů na množství seniorů nezávisí. Bylo zjištěno, že v České Lípě je souvislost mezi stářím výstavby a stářím obyvatel, kdy ve starších sídlištích je starší obyvatelstvo (viz tabulka 16). To je v souladu s tím, co zjistili Gorczyca, Kocaj, Fiedeń (2019) na velkých sídlištích v Polsku.

Pro obyvatele se ukazuje výhodný model, kdy je dům v osobním vlastnictví. Vlastníci tvoří společenství vlastníků (SVJ), které část záležitostí týkajících se správy domů mohou svěřit velkému družstvu za poplatek. V souvislosti s revitalizací domů nebylo zjištěno, že by byl rozdíl mezi SVJ, která celou správu domu vykonávají samy a SVJ, která si platí pomoc velkého

družstva. Obě skupiny jsou úspěšné v revitalizaci. Přesto je pro SVJ výhodnější nechat si poradit od expertů z družstva, jak dosáhnout vyšší kvality a nižších cen stavebních prací (viz Kouřimský 2020).

Tabulka 16: Sídliště – souhrn charakteristik

Sídliště	Výstavba	Domy	Byty	Počet obyvatel	Nejčtenější typ vlastnictví	Index stáří	Senioři v %	VŠ v %	Revitalizace dílčí	Revitalizace kompletní (%)
Slovanka	1963-1971	21	1 056	1 762	fyz. os.	220	30	9,6	12	67
Holý Vrch	1970 -1977	13	920	1 689	fyz. os.	168	21	9,7	24	56
Vrchlického	1970-1980	16	265	599	fyz. os.	82	12	7,1	0	60
Kopeček	1972-1973	6	147	360	soukr.	108	14	4,5	16	16
Sever	1973-1984	36	1 444	3 044	soukr.	68	11	6,9	0	9
Střelnice	1976-1980	12	556	1 231	fyz. os.	68	10	13,0	11	46
Střed	1976-1980	13	391	743	fyz. os.	119	15	9,0	21	61
Smetanovo n.	1977-1979	9	184	445	fyz. os.	114	9	8,3	0	83
Špičák dolní	1977-1990	34	1 612	4 112	fyz. os.	47	7	6,7	16	81
Špičák horní	1977-1990	14	608	1 564	fyz. os.	48			16	84
Špičák střední	1977-1990	33	2 143	5 287	družstvo	47			22	78
Lada	1986-1990	41	1 830	4 149	družstvo	57	10	6,4	45	46

Zdroj: SLDB 2011, terénní šetření, vlastní zpracování

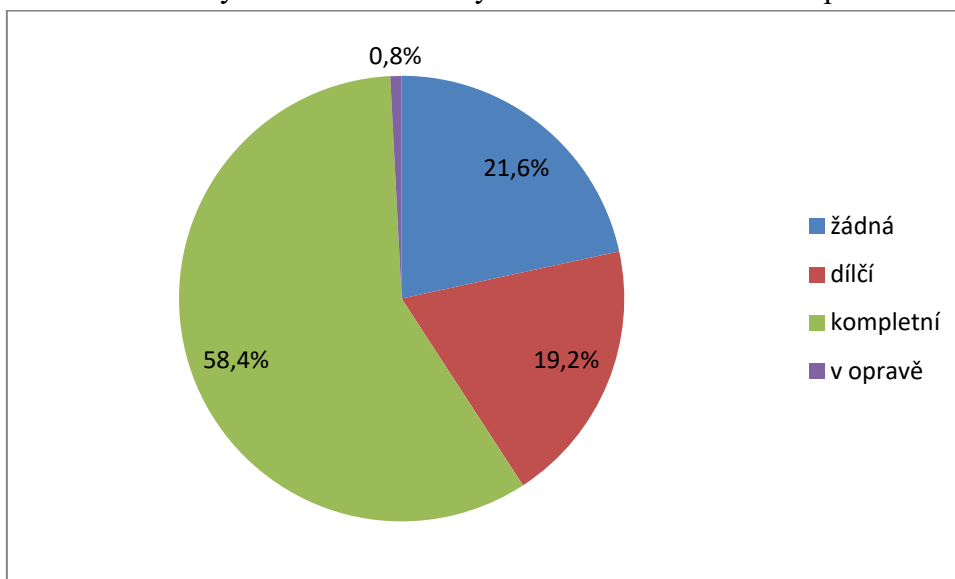
10.3 Stav a prostorový vzorec revitalizace sídlišť

V této kapitole jsou uvedeny výsledky terénního průzkumu sídlišť a cílem je pokusit se vysvětlit faktory ovlivňující revitalizaci domů a její prostorový vzorec ve městě. Je vysvětlován pomocí dat z katastru nemovitostí, informací zjištěných z expertních rozhovorů, webových stránek jednotlivých aktérů, zpráv v médiích, terénního vlastního šetření, s využitím statistických metod a s uvedením tabulek, grafů. Prostorový vzorec revitalizace sídlišť je ilustrován mapou.

Přes menší nedostatky je celkový průběh revitalizace sídlišť v České Lípě a jejich současný stav shodně vnímán aktéry jako dobrý a lepší, než očekávali v minulých letech v počátcích tohoto procesu, jak bylo zjištěno rozhovory. V současnosti je kompletně revitalizována více než polovina domů (58,4 %). Probíhající revitalizace byla zjištěna jen u dvou domů. V době terénního šetření neprobíhaly žádné velké opravy a přestavby domů. Stále je více než pětina domů v původním stavu (21,6 %) (viz graf 10). Jedná se především o domy

ve vlastnictví soukromých firem, které je pronajímají a snaží se minimalizovat své náklady. Plastová okna a nové dveře jsou jedinými vylepšenými prvky.

Graf 10: Celkový stav revitalizace bytů na sídlištích v České Lípě



Zdroj: terénní šetření, vlastní zpracování

Již delší dobu se vede veřejná debata o potřebě další výstavby, ale není dost vhodných zastavitelných pozemků v majetku města, kde není překážka typu stavební uzávěry a čekání na zpracování studie. Pracovníci OSBD usilují o dobrou spolupráci s městským úřadem, a proto se o něm vyjadřují velmi korektně. Shodují se v tom, že je potřebné podpořit novou bytovou výstavbu v České Lípě a je to naléhavé téma v Česku (viz rozhovory Kolářová 2019, Hajnala 2020).

Stav panelových sídlišť hodnotí respondenti spíše pozitivně. Probíhá rychleji, než původně mysleli. *Současný fyzický stav sídlišť (domů i veřejného prostoru) je lepší, než se dřív čekalo. Udělal se velký kus práce v posledních letech.*“ (Kolářová 2019) Všechny domy je podle nich možné revitalizovat a nevidí důvod pro jejich demolice, ani z důvodu ochrany zdraví obyvatel, ani kvůli nízkému zájmu o bydlení. *„Protože domy pocházejí většinou ze 70. až 90. let, jsou ve stavu, kdy je revitalizace možná. Demolice nejsou nutné. Špatný stav domů je například v Ostravě, kde jsou domy z 50. let s dnes nevyhovujícími zdraví nebezpečnými prvky, jako jsou olověné trubky nebo azbestové výplně. Česká Lípa a OSBD tím netrpí.*“ (Kouřimský 2020) Stejně jako v jiných českých městech se nic nebourá, protože o bydlení je pořád velký zájem. *„I o levné byty na Špičáku. A není tady tolik problémových obyvatel, aby paneláky zničili. Opravy jsou pořád levnější než nová výstavba.*“ (Hajnala 2020)

Jako odvrácenou stránku této revitalizace je možné zmínit, že neexistuje žádná snaha koordinovat barevné fasády domů. Často se nedokážou shodnout na barvách nejen obyvatel jednoho sídliště, ale i dvou sousedních vchodů, i pokud tvoří dvě SVJ spravované jedním družstvem (viz obrázek 5). Město se tímto nezabývá. Místo toho se věnovalo hlavně revitalizaci centra města. Funkce hlavního městského architekta byla zrušena. Některé části sídliště Špičák jsou proto příliš barevné a barvy spolu neladí, protože každé SVJ ve správě družstva si zvolilo jiné odstíny (Kouřimský 2020).

Prostorový vzorec revitalizace jednotlivých sídlišť je patrný z mapy České Lípy (viz obrázek 4), kde je stav domů zjištěný terénním šetřením rozdělen do 4 kategorií a barevně odlišen. Kategorie domů v opravě je zastoupená jen nevýznamně, protože terénní šetření probíhalo během 2 měsíců na jaře 2020. V té době byla činnost stavebních firem velmi omezena (viz rozhovor Kouřimský 2020).

Sídliště je možné rozřadit do tří skupin podle celkového stavu revitalizace domů. Sídliště s většinou domů v téměř původním stavu je rozlehlý Sever a poměrně málo významný Kopeček.

Sídliště s největším podílem zcela a také částečně revitalizovaných domů jsou Lada a Špičák. Výsledné zjištění o stavu sídliště Špičák je překvapivé, protože bylo dlouhou dobu obyvateli a lidmi z vnějšku hodnoceno spíše negativně jako přehustěná šedivá masa domů. V současnosti, jak vyplývá i z rozhovorů s aktéry revitalizace, se toto hodnocení změnilo k lepšímu. Sídliště z větší části bylo revitalizováno po roce 2015. Na sídlišti Lada je polovina domů kompletně opravena (viz tabulka 17). Oproti tomu sídliště Lada je hodnoceno obyvateli města pozitivně, jak je patrné i z pocitové mapy z roku 2017 (viz příloha 15).

Ostatní sídliště (Holý Vrch, Střelnice, Slovanka, Smetanovo nábřeží, Střed, Vrchlického) mají podstatnou část domů zcela revitalizovanou, ale také část v původním stavu (viz tabulka 17). Co se týká rozdílů revitalizace uvnitř sídlišť, nejmenší heterogenita je na sídlištích Sever a Špičák. Nejvíce heterogenní jsou Holý Vrch, Střelnice a Střed.

Nebyla zjištěna žádná společná souvislost v tom, jak vedení města vybíralo, která ze sídlišť budou revitalizována, co se týká jejich veřejných prostor. Nebyla vybrána jen nejstarší sídliště a ani všechna sídliště, která by měla domy v nejhorším stavu. Nejprve byl zpracován plán revitalizace sídliště Špičák, protože je nejlidnatější a byly tam hlasité stížnosti na nedostatek parkovacích míst, nevhodné uspořádání některých ulic z hlediska dopravy a údržbu zeleně. Jako druhé sídliště byl poté vybrán Holý Vrch, kde byla uplatněna metoda participativního plánování.

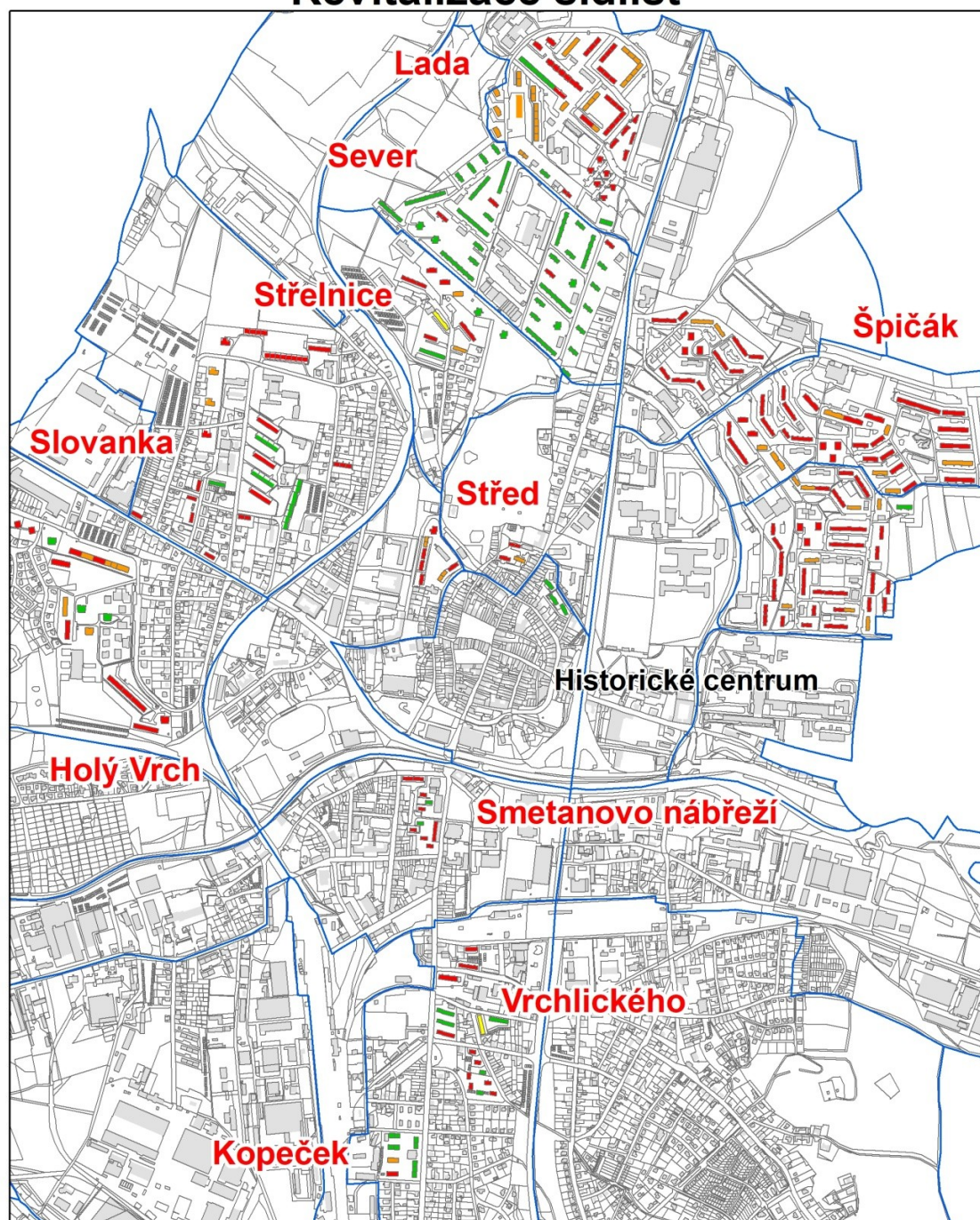
Po volbách a změně složení politické koalice ve vedení města bylo pokračování v tomto projektu přerušeno přesto, že se podařilo zapojit do participativního plánování tamní obyvatele. Úvahy o potřebné revitalizaci sídlišť Střelnice, Sever a Lada se nedostaly k dokončení výběrového řízení zpracovatele studie. Tato tři sídliště vznikla v rozdílné době, mají rozdílný stav revitalizace domů, ale protože leží vedle sebe, jejich veřejný prostor měl být vylepšen současně.

Tabulka 17: Stav revitalizace na jednotlivých sídlištích v procentech

Sídliště	Výstavba	Počet bytů	Stav revitalizace (bytů) v %			
			žádná	dílčí	kompletní	v opravě
Holý Vrch	1970 -1977	920	20	24	56	0
Kopeček	1972-1973	147	67	16	16	0
Lada	1986-1990	1 830	10	45	46	0
Sever	1973-1984	1 444	91	0	9	0
Slovanka	1963-1971	1 056	21	12	67	0
Smetanovo nábřeží	1977-1979	184	17	0	83	0
Střed	1976-1980	391	18	21	61	0
Střelnice	1976-1980	556	32	11	46	12
Špičák dolní	1977-1990	1 612	3	16	81	0
Špičák horní	1977-1990	608	0	16	84	0
Špičák střední	1977-1990	2 143	0	22	78	0
Vrchlického	1970-1980	265	30	0	60	10
Celkem	1963-1990	11 156	22	19	58	1

Zdroj: vlastní zpracování

Revitalizace sídlišť



Stav revitalizace

■	kompletní		hranice parcely
■	částečná		ostatní zástavba
■	v rekonstrukci		hranice ZSJ
■	původní stav		

Kopeček sídliště



1:15 000

0 0,25 0,5 1 km

Ondřej SLÁDEČEK
Souřadnicový systém: S-JTSK Krovak EastNorth
Použité zdroje: ČÚZK. Data katastrální mapy
ve formátu SHP. 2020 [online]. [cit. 20. 1. 2021].
Dostupné z: <https://services.cuzk.cz/shp/ku>

Obrázek 4: Stav revitalizace sídlišť v České Lípě
Zdroj: terénní šetření 2020, vlastní zpracování



Obrázek 5: Vybrané typické domy ze sídlišť v České Lípě

Zdroj: terénní šetření 2020 (obrázky uvedeny odshora zleva, v závorce uveden vlastník)

Nový dům Lada (městský), revitalizovaný dům Lada (OSBD), revitalizovaný Holý Vrch (SVJ), revitalizovaný Špičák (Stavební bytové družstvo Pozemní stavby Liberec), původní stav Sever (CPI), původní vchod Sever (CPI), Kopeček (CPI) a Střelnice (SVJ) detail s originálním zateplením

11 Závěr

Ve své diplomové práci jsem se zabýval tématem revitalizace panelových sídlišť vybudovaných v období socialismu. Zaměřil jsem se na město Česká Lípa, protože většina výzkumů je zaměřena na velká města, především na Prahu, Brno a Ostravu a proměny sídlišť v menších městech byly poněkud opomíjeny. V období po roce 1989 se Česká Lípa potýkala s depopulací (ČSÚ 2015) a teprve s postupující revitalizací se tvář sídlišť i celého města začala měnit. Hlavním cílem práce bylo zjistit, jak probíhá revitalizace sídlišť v České Lípě v postsocialistickém období a jakou roli v ní hrají její aktéři. Diplomová práce měla zodpovědět výzkumné otázky: V jaké fázi je technická revitalizace jednotlivých domů na sídlištích a jaký je další výhled pro její pokračování? Jaké faktory ovlivňují prostorový vzorec revitalizace? Ovlivňuje struktura obyvatelstva (věk, vzdělání) a vlastnictví bytů průběh revitalizačních projektů? Jaká je role aktérů v revitalizačním procesu?

Zjištěné výsledky ukazují, že prostorový vzorec stavu sídlišť v České Lípě závisí především na vlastnické struktuře. Ta ovlivňuje i zájem obyvatel o prostor, ve kterém žijí. Sídlště, která se podařilo privatizovat do rukou jejich obyvatel, se většinou daří revitalizovat. Trend směřuje k tomu, že lidé chtějí bydlet ve svém bytě a sami rozhodovat o opravách domu, jak bylo zjištěno z rozhovorů. Nejvíce se to týká největšího Okresního stavebního bytového družstva v České Lípě. To je v souladu s názorem Drápalové (2006), že lidé v SVJ jsou více motivovaní. K tomu lze dodat, že se to týká i družstevníků. Na druhé straně stojí domy privatizované soukromými společnostmi, které vydělávají na nájemném a revitalizují jen málo svých domů. Významná je role OSBD, CPI Byty, různých SVJ a města. Ostatní aktéři vlastní jen malý počet domů a zásadně neovlivňují život na sídlištích a jejich budoucnost.

Revitalizace domů stále probíhá. Nejvíce se jich opravilo v posledních pěti letech. Svě plány do budoucnosti má OSBD, Bytové družstvo Pozemní stavby Liberec i město Česká Lípa. Z rozhovorů s aktéry vyplývá, že platné dokumenty územního a strategického plánování vydané městem jsou ale příliš obecné. Chybí zpracování podrobných strategií pro konkrétní oblasti jako je doprava v klidu, údržba veřejné zeleně a výstavby dětských hřišť. Přestože byly vypracovány strategické dokumenty pro revitalizaci některých sídlišť, vedení města další práce zastavilo.

Typ vlastnictví domů a bytů má rozhodující vliv na objasnění procesu revitalizace panelových domů v České Lípě jejich údržbu. Ostatní faktory se ukázaly jako méně významné. Například Szabó a Burneika (2020) při porovnání sídlišť ve Vilniusu a Budapešti pracovali s hypotézou, že revitalizaci domů na sídlištích mohou ovlivňovat faktory, jako je sociální status,

věk obyvatel, stáří a velikost budov, dostupnost státní podpory, vzdálenost sídliště od centra města. Zjištěné výsledky v České Lípě jsou poněkud odlišnější. Věk a vzdělání obyvatel na sídlištích se neprokázaly jako důležité, i když především index stáří vykazuje velké rozdíly mezi jednotlivými sídlišti. Česká Lípa je příliš malé město na to, aby vzdálenost sídliště od centra města měla význam. Szabó a Burneika (2020) také pracovali s hypotézou, že u starší budovy bude větší snaha o jejich revitalizaci. To se v České Lípě nepotvrdilo. Velikost domu má vliv na nižší jednotkové náklady na renovaci, ale současně může být obtížnější dosáhnout shody většího počtu obyvatel. Aktéři v České Lípě se nerozhodují podle velikosti objektů. Nebylo zjištěno, že by velké byly opraveny a malé ne nebo naopak. Gorczyca, Kocaj, Fiedeń (2019) zjistili silnou korelaci mezi věkem bytového fondu a demografickým složením obyvatel velkých sídlišť v Polsku. V České Lípě také nejstarší sídliště mají nejvyšší index stáří obyvatel, ale nemá významný vliv na revitalizaci.

K limitům výsledků mé práce patří, že vzhledem k tomu, že dostupná statistická data jsou jen ze Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011, je jejich vypovídající hodnota omezená. Další omezení vyplývá z toho, že data na úrovni základních sídelních urbanistických obvodů jsou tedy již agregovaná. Byly sice vybrány obvody, kde tvoří panelové domy naprostou většinu obytných staveb, ale přesto v tomto území se nachází i několik rodinných domů. Zkreslení by ale mělo být jen malé, protože v nich žije mnohem méně obyvatel než v sousedních panelových domech. Nižší podrobnost dat zastírá vnitřní heterogenitu sídlišť. Hess, a kol. (2018) uvádí, že výzkum sídlišť ve většině evropských zemí ztěžuje nedostatek dat kvůli ochraně soukromí. Práce využívá informace z expertních rozhovorů se zástupci některých aktérů revitalizace, ale nepostihuje současné názory obyvatel sídlišť vlastním dotazníkovým šetřením. Názory obyvatel na revitalizaci sídlišť jsou zmíněny jen při analýze dokumentů strategického a územního plánování, které obsahují některé výsledky minulých průzkumů.

Pro případný další výzkum by měla být využita data ze SLDB 2021 až budou dostupná ke zjištění toho, jak se změnila demografická charakteristika obyvatel sídlišť od roku 2011. Bylo by možné se zaměřit na zjišťování názorů obyvatel na život na sídlištích a jejich proměny a také provést terénní šetření zjišťující množství a kvalitu občanské vybavenosti. Případně porovnat Českou Lípou s některým městem podobné velikosti a vysokým podílem panelových sídlišť na bytovém fondu, například s Příbramí, která má také historii spojenou s těžbou uranu.

V České Lípě se nechystá „zahušťování“ sídlišť. Naopak demolice některých domů v nejhustších zastavěných oblastech by mohla mít pozitivní vliv, ale není její realizace

pravděpodobná z více důvodů. Ani v ostatních českých městech nejsou demolice rozšířeným jevem (Drápalová 2006; Novotná 2010; Šimáček, a kol. 2015). Kombinace efektivní správy OSBD a motivovaných obyvatel SVJ vedla ke zlepšení situace například i na sídlišti Špičák, kde ještě okolo roku 2015 byly stav domů a image špatné. Teprve v letech 2017 až 2020 tam proběhlo částečné vylepšení veřejných prostorů městem.

Budoucí vývoj revitalizace domů ve vlastnictví města, OSBD, Stavebního družstva Pozemní stavby Liberec, většiny SVJ i firmy KAHORO směřuje k jejímu dokončení u všech domů během několika let. U velkých soukromých firem jako je CPI Byty a TTP Invest bude tento proces trvat mnohem déle. Roli OSBD je možno hodnotit pozitivně. Je naděje, že v budoucnu bude stavět i nové bytové domy jako stavební družstvo. Vedení družstva jedná s městem o podpoře nové výstavby družstevního bydlení (Kolářová 2019). Role města je malá jako majitele bytů, ale významná v revitalizaci veřejných prostorů, jak zdůrazňoval již Musil (2002), že odpovědnost městských samospráv je klíčová. Další zlepšování stavu veřejných prostorů na sídlištích bude záviset na budoucím politickém složení koalice v městském zastupitelstvu, jak bude naslouchat a komunikovat s obyvateli při plánování svých záměrů. Dá se předpokládat, že pokračování těchto projektů bude záviset na možnosti získat další dotace ze státního rozpočtu nebo fondů EU. Vybudování parkovacích domů není pravděpodobné, protože jsou obsahem dokumentů strategického plánování již 20 let a do roku 2021 nebyl vybudován ani jeden. Není jisté, jestli město zadá sepsání dalších podrobných dokumentů rozvoje a strategií správy prostorů a dopravy v klidu.

V České Lípě po roce 1989 bylo nutné se vyrovnat se sídlišti dimenzovanými pro potřeby mohutného uranového průmyslu. Bylo také potřeba přilákat do města investory a zajistit tak vznik nových pracovních míst. Budoucí vývoj sídlišť závisí na ekonomické situaci v České Lípě, jestli nastane úpadek, stagnace nebo rozvoj. Slabou stránkou města je velká závislost na automobilovém průmyslu. Cílem politiky by měla být větší diverzifikace ekonomiky, aby obyvatelé měli práci a důvod ve městě zůstat včetně těch s vyšším vzděláním. Nehrozí rizikový scénář, že dojde ke skupování dalších domů soukromými společnostmi, s tím spojené chátrání a hrozící sociální pokles. Už je jen velmi malý počet domů, které by takový subjekt mohl koupit. Družstva ani členové SVJ nemají zájem své byty prodat. Celkově lze říci, že i přes výše uvedené problémy má Česká Lípa předpoklady k pozitivnímu vývoji. Sídliště budou vždy hrát významnou roli v životě města.

Zdroje

Literatura

ANDRÁŠKO, I. (2013): Quality of life: An introduction to the concept. Brno: Masarykova univerzita. In.: Šimáček, P., Szczyrba, Z., Andráško, I., Kunc, J. Twenty-five years of humanising post-socialist housing estates: from quantitative needs to qualitative requirements. *Geographia Polonica*, Warsaw, Polish Academy of Science, 88, 4, 649-668.

AULICKÁ, Z., a kol. (1993): Regenerace sídlišť. Vyd. 1. Praha, Výzkumný ústav výstavby a architektury, 94 s. ISBN 80-85124-25-4.

BARVÍKOVÁ, J. (2010): Jak se žije na Jižním Městě z pohledu „Husákových dětí“. In.: Šimáček, P., Szczyrba, Z., Andráško, I., Kunc, J. Twenty-five years of humanising post-socialist housing estates: from quantitative needs to qualitative requirements. *Geographia Polonica*, Warsaw, Polish Academy of Science, 88, 4, 649-668.

van BECKHOVEN, E., BOLT, G., van KEMPEN, R. (2005): „Theories of Neighbourhood Change and Neighbourhood Decline: Their Significance for Post-WWII Large Housing Estates.“ Příspěvek přednesený na konferenci Housing in Europe: New Challenges and Innovations in Tomorrow's Cities. Reykjavik, 29. 6. – 2. 7. 2005.

BLANC, M., STÉBÉ, J. (2004): France. In: Turkington, R., Van Kempen, R., Wassenberg, F. (eds): High-rise housing in Europe. Current trends and future prospects. Delft, Housing, Urban and Policy Studies, 99-116.

BEDRNA, J. ČÍŽKOVSKÁ, V. (1983): Občan v družstevním bytě. Praktická příručka. 2. přepracované a doplněné vydání. Panorama, Praha, 264 s. 02/24 11-101-83.

BOLT, G. (2018): Who Is to Blame for the Decline of Large Housing Estates? An Exploration of Socio-Demographic and Ethnic Change. In: Hess, D., Tammaru, T., Ham, M. (eds): Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges. Springer Open, 57-76. ISBN 978-3-319-92813-5.

BOUZAROVSKI, S., SÝKORA, L., MATOUŠEK, R. (2016): Locked in post-socialism: rolling path dependencies in Liberec's district heating system, *Eurasian Geography and Economics*. ISSN: 1538-7216

BURNEIKA, D., SZABÓ, B. (2020): The impact of social structure and physical characteristics on housing estate renovation in postsocialist cities: cases of Vilnius and Budapest. *Geographia Polonica*, 93 (2), 229-244.

COWAN, R. (2005): The Dictionary of Urbanism. Vyd. 1. Streetwise Press. 425 s. ISBN 0-9544330-0-9.

CUPERS, K. (2017): Human Territoriality and the Downfall of Public Housing. *Public Culture*, 29, 165-190.

DEILMANN, C., EFFENBERGER, K. H., BANSE, J. (2009): Housing stock shrinkage: Vacancy and demolition trends in Germany. *Building Research & Information*, 37:5-6, 660-668.

- DEKKER, K., van KEMPEN, R. (2004): Large housing estates in Europe: A contemporary overview. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 95, 5, 570–577.
- DIVINSKÝ, B. (2004): Slovakia. In: Turkington, R., van Kempen, R., Wassenberg, F. (eds): *High-rise housing in Europe. Current trends and future prospects*. Delft, Housing, Urban and Policy Studies, 203-2014.
- DOLEJŠÍ, B. (2016): Jakou image mají sídliště? Percepce kvality života na vybraných pražských sídlištích. Diplomová práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha. Vedoucí práce: docentka RNDr. Bc. Jana Spilková, Ph.D.
- DRÁPALOVÁ, J. (2006): *Regenerace panelových domů. Krok za krokem*. Vyd. 1. Brno, ERA, 142 s. ISBN 80-7366-054-7.
- DUMBROVSKÁ, V., FENCLOVÁ, V., MATERNA, K., STARÝ, V., SÝKORA, B., ZBÍRAL, J. (2011): Výzkumná zpráva k případové studii sídliště Kročehlavy v Kladně. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, PřF UK, Praha, 31 s.
- DURMANOV, V., DUBBELING, D. (2004): Ukraine. In: Turkington, R., van Kempen, R., Wassenberg, F. (eds): *High-rise housing in Europe. Current trends and future prospects*. Delft, Housing, Urban and Policy Studies, 203-2014.
- FOŘTOVÁ, B. (2007): Vývoj věkové struktury Prahy s důrazem na stárnutí obyvatelstva na sídlištích.. Bakalářská práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha. Vedoucí práce: docent RNDr. Ludek Sýkora, Ph.D.
- GOLLER, S., PROSTĚJOVSKÁ, Z., BROŽOVÁ, L. (2009): *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. Vyd. 1. Praha, Vydavatelství ČVUT, 172 s. ISBN 978-80-01-04419-3.
- GORCZYCA, K., KOCAJ, A., FIEDEN, L. (2019): Large housing estates in Poland – a missing link in urban regeneration? *European Planning Studies*.
- GUZIK, H. (ed.) (2017): *Bydlet spolu: Kolektivní domy v českých zemích a Evropě ve 20. století*. Vyd. 1. Brno, Arbor vitae. 287 s. ISBN 978-80-7467-127-2.
- HALL, P. (1997) *Regeneration Policies for Peripheral Housing Estates: Inward- and Outward-looking Approaches*. *Urban Studies*, 34, 5-6, 873-890.
- HEŘMANOVÁ, E., CHROMÝ, P. a kol. (2009): *Kulturní regiony a geografie kultury*. Vyd. 1. Praha, ASPI, a.s., 348 s. ISBN 978-80-7357-339-3.
- HESS, D. B., TAMMARU, T., HAM, M. (2018): Lessons Learned from a Pan-European Study of Large Housing Estates: Origin, Trajectories of Change and Future. Prospects. In: Hess, D. B., Tammaru, T., van Ham, M. (eds): *Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges*. Springer Open, 3-34. ISBN 978-3-319-92813-5.
- HLAVÁČEK, P. (2014): Transformační procesy post-socialistických měst a panelových sídlišť ve Střední Evropě z pohledu místních obyvatel. In: 17. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků. 17th International Colloquium on Regional sciences. Conference Proceedings. Brno, Masaryk University Press, 701-707. ISBN 978-80-210-6840-7.

- HNILÍČKA, P. (2005): Sídlní kaše. Otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů. Vyd. 1. Brno, Era. 131 s. ISBN 80-7366-028-8.
- HRŮZA, J. (1977): Slovník soudobého urbanismu. Vyd. 1. Praha, Odeon. 341 s. ISBN: 01-527-77.
- IPR (2015): Koncepce rozvoje veřejných prostranství pražských sídlišť. Formulace základního přístupu. Institut plánování, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, 32 s.
- JEŽEK, J, KRBOVÁ, J. (2020): Metodika revitalizace městských center: V kontextu jejich polyfunkčního využití. Vyd. 1. Plzeň, Západočeská univerzita v Plzni, 117 s. ISBN 978-80-261-0992-1.
- KALLABOVÁ E. (2004): Sociálně geografické souvislosti panelových sídlišť a problémy jejich vývoje v České republice. Disertační práce. In.: Šimáček, P., Szczyrba, Z., Andráško, I., Kunc, J. (2015): Twenty-five years of humanising post-socialist housing estates: from quantitative needs to qualitative requirements. *Geographia Polonica*, Warsaw, Polish Academy of Science, 88, 4, 649-668.
- KELLER J. (2010): Tři sociální světy: sociální struktura postindustriální společnosti. Vyd. 1. Praha, Sociologické nakladatelství, 211 s. ISBN 978-80-7419-031-5.
- KICIŃSKI, A. (2004): Poland. In: Turkington, R., van Kempen, R., Wassenberg, F. (eds): *High-rise housing in Europe. Current trends and future prospects*. Housing, Delft, Housing, Urban and Policy Studies, 187-202.
- KOHOUT, M., TICHÝ, D., TITTL, F. (2015): Sídliště, jak dál? Urbanismus a územní rozvoj – ročník XVIII., číslo 2/2015., 21 -26.
- KOHOUTEK, P. (2012): Česká Lípa – místa vnitřní a vnější. Bakalářská práce. Technická univerzita v Liberci, Fakulta přírodovědně-humanitní a pedagogická, Katedra geografie, Liberec. Vedoucí práce: docent RNDr. Alois Hynek, Csc.
- KRATOCHVÍL, J., a kol. (2018): Česká Lípa – město na Ploučnici. Vydalo město Česká Lípa. Česká Lípa. Vyd. 1. 607 s. ISBN 978-80-905846-1-7.
- KRATOCHVÍL, P. (2015): Městský veřejný prostor. Vyd. 1. Praha, Zlatý řez, 191 s. ISBN 978-80-88033-00-4.
- KUBIŠTOVÁ, J. (2010): Architektura 20. století v České Lípě. Diplomová práce. Univerzita Palackého v Olomouci, Filozofická fakulta, Katedra dějin umění, Olomouc. Vedoucí práce: profesor PhDr. Rostislav Švácha, CSc.
- LEETMAA, K., HOLVANDUS, J., MÄGI, K., KÄHRIK, A. (2018): Population Shifts and Urban Policies in Housing Estates of Tallinn, Estonia. In: Hess, D. B., Tammaru, T., Ham, M. (eds): *Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges*. Springer Open, 389-412. ISBN 978-3-319-92813-5.
- LIHTMAA, L., HESS, D. B., LEETMAA, K. (2018): Intersection of the global climate agenda with regional development: Unequal distribution of energy efficiency-based renovation subsidies for apartment buildings. *Energy Policy*, Volume 119, 327-338, ISSN 0301-4215.

- LUX, M., KOSTELECKÝ, T. (eds.) (2011): Bytová politika - teorie a inovace pro praxi. Vyd. 1. Praha, Sociologické nakladatelství SLON. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
- LUX, M., SUNEKA, P., KADLECOVÁ, M. (2011): Bydlení a trh In: Lux, M., Kostecký, T. (eds.) Bytová politika - teorie a inovace pro praxi. Vyd. 1. Praha, Sociologické nakladatelství SLON. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. 18 – 48.
- LUX, M., SUNEKA, P. (2011): Bydlení a stát In: Lux, M., Kostecký, T. (eds.) Bytová politika - teorie a inovace pro praxi. Vyd. 1. Praha, Sociologické nakladatelství SLON. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. 49 – 92.
- MADDEN, D., MARCUSE P. (2020): Na obranu bydlení. Politická krize. 1. Vyd. Praha, Neklid, 166 s. ISBN 978-80-907562-2-9.
- MAIER, K. (2003): Sídliště: problém a multikriteriální analýza jako součást přípravy k jeho řešení. Sociologický časopis, 39, 5, s. 653 – 666.
- MAJUMBER, A. (2014): A dramatic story with a dramatic end. Pruitt Igoe Myth. Seminar work. School of planning and architecture. New Delhi. 1-5.
- MIKESZOVÁ, M., LUX, M., POLEDNIK, M., SUNEKA, P. (2011): Inovace v české bytové politice číslo jedna: Sociální a garantované bydlení stát In: Lux, M., Kostecký, T. (eds.) Bytová politika - teorie a inovace pro praxi. Vyd. 1. Praha, Sociologické nakladatelství SLON. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. 93 – 127.
- MUSIL, J. (2005): Jak se formovala sociologie bydlení. Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 41, 2, 207–225.
- MUSIL, J. (2002): Část čtvrtá. Co se děje s českými městy dnes. In: HORSKÁ, P., E., MAUR, MUSIL, J. Zrod velkoměsta: Urbanizace českých zemí a Evropa. Vyd. 1. Praha, Paseka. 352 s. ISBN 80-7185-409-3.
- MUSIL, J. (1985): Lidé a sídliště. Vyd. 1. Praha, Nakladatelství Svoboda, 333 s. ISBN 25-022-85.
- NĚMEC, A., HÁJEK, R. (2018): Sídliště Kladno - Rozdělov – historie, architektura, urbanismus a všední život. Vyd. 1. Kladno, Halda. 299 s. ISBN 978-80-907236-0-3.
- NOVOTNÁ, B. (2010): Panelák jako symbol a místo paměti. Sociální studia 7 (3): 127–131.
- OBLASTNÍ ARCHIV ČESKÁ LÍPA (2019): Fondy bytové komise a stavební a kontrolní komise z 50. až 70. let. Přečteno roku 2019.
- ORCHOWSKA, A. (2019): The Human Factor in the Revitalization of the Housing Estates. IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. 1-7.
- OUŘEDNÍČEK, M., ŠPAČKOVÁ, P., POSPÍŠILOVÁ, L. (2018): Long-term Development and Current Socio-Spatial Differentiation of Housing Estates in Prague, Czechia. In: Hess, D. B., Tammaru, T., Ham, M. (eds): Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges. Springer Open, 339-360. ISBN 978-3-319-92813-5.

- PANÁČEK, J., VOJTÍŠKOVÁ, M., SMEJKAL, L. (1999): Z dějin České Lípy. Vyd. 1. Vydala Magdalena Sobotová. 186 s. ISBN 80-238-4113-0.
- PIVODA, M. (2007): Tovární čtvrť „Liebiegovo město“ v Liberci 1850-1923. Diplomová práce. Katedra historie, Fakulta přírodovědně-humanitní a pedagogická, Technická univerzita v Liberci, Liberec. Vedoucí práce: PhDr. Miloslava Melanová.
- POSPĚCH, P. (2014): Semiveřejné prostory. In: Matoušek, R., R. Osman, R. (ed). Prostor(y) geografie. Praha, Karolinum, 147-166. ISBN 978-80-246-2733-5.
- ROJÍK V. (1974): Panelové objekty. Prague: State Publishing House of Technical Literature. In: Šimáček, P., Szczyrba, Z., Andráško, I., KUNC, J. Twenty-five years of humanising post-socialist housing estates: from quantitative needs to qualitative requirements. Geographia Polonica, Warsaw, Polish Academy of Science, 88, 4, 649-668.
- RŮŽIČKA, M. (2010): In: Československé město včera a dnes: každodennost - reprezentace – výzkum. Ferenčuhová, S., Galčanová, L., Vacková, B. (eds.). 1. vyd. - Červený Kostelec; Brno: Mervart; Masarykova univerzita v Brně, 281 s. 978-80-87378-44-1
- ŘEPKOVÁ, H. (2019): Má smysl to chránit? In.: Svoboda, P., Šolc, M. (ed.) Panelová sídliště – revitalizace vs. ochrana hodnot = Plattenbausiedlungen : Revitalisierung vs. Bewahrung der Werte. Brno, Národní památkový ústav, 95 s. ISBN 978-80-7480-134-1.
- SIEDOW, K. 2004): Germany. In: Turkington, R., van Kempen, R., Wassenberg, F. (eds): High-rise housing in Europe. Current trends and future prospects. Housing, Urban and Policy Studies. Delft, 165-186.
- SMEJKAL, L. (2006): Českou Lípou krok za krokem. Česká Lípa. Vyd. 1. Vydala Magdalena Sobotová, 92 s. ISBN 80-239-6347-3.
- SMEJKAL, L. (1996): Stará Česká Lípa v dobových fotografiích - Alt Böhmisch-Leipa in zeitgemäßen Photos. Česká Lípa. Vyd. 1. Vydala Magdalena Sobotová a Okresní muzeum Česká Lípa. 212 s. ISBN 80-900074-3-0.
- SMITH, D. M. (1996): The Socialist City. In: Andrusz, G., Harloe, M., Szelenyi (eds.): Cities After Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies. Blackwell Publisher, Oxford, s. 70-99.
- SVOBODA, P., ŠOLC, M. (ed.) (2019): Úvod. In: Panelová sídliště – revitalizace vs. ochrana hodnot = Plattenbausiedlungen : Revitalisierung vs. Bewahrung der Werte. Brno, Národní památkový ústav, 95 s. ISBN 978-80-7480-134-1.
- SVOBODA, J., a kol (2006): 160 let družstevnictví v České republice 1847-2007. Vyd. 1. Praha, Družstevní asociace, 40 s. ISBN 80-239-7279-0.
- SÝKORA, L. (2009): „Post-Socialist Cities.“ In: Kitchin, R., Thrift, N. (ed.). International Encyclopedia of Human Geography. Oxford, Elsevier. 8, 387–395.
- SÝKORA, L. (2001): Teoretické přístupy ke studiu města. In.: Sýkora, L. (ed.). Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii. Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha,

SÝKORA, L. (1999): Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague. *GeoJournal*, 49 (1): 79-89.

SÝKORA, L. (1993): Teoretické přístupy ke studiu města. In: Sýkora, L., (ed.), *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii*. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, s. 64 – 99.

ŠIMÁČEK, P., SZCZYRBA, Z., ANDRÁŠKO, I., KUNC, J. (2015): Twenty-five years of humanising post-socialist housing estates: from quantitative needs to qualitative requirements. *Geographia Polonica*, Warsaw, Polish Academy of Science, 88, 4, 649-668.

ŠINDELÍŘ, M. (2012): Bydlení a bytová politika v Československu v letech 1960-1980. Bakalářská práce. Pedagogická fakulta, Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích. Vedoucí práce: Mgr. Marek Šebeš, Ph.D.

ŠMÍDOVÁ, O. (1996): Vlastnictví a kvazi-vlastnictví bytů za socialismu a jejich postsocialistická mutace. In: Anne Olivier (ed.). *Původní a noví vlastníci*. Cahiers du CEFRES no 11. Praha, CEFRES. 115–136.

ŠNÝDR, M. (2006): Budoucnost pražských panelových sídlišť. Diplomová práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK. Vedoucí práce: Docent RNDr. Martin Ouředníček, Ph.D.

ŠPAČEK O., (2012): Česká panelová sídliště: faktory stability a budoucího vývoje. *Sociologický časopis*, 48, č. 5, s. 965-988.

TEMELOVÁ, J. (2012): Revitalizace panelových sídlišť v Česku. *Geografické rozhledy*. 22(2), 6-7).

TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J., OUŘEDNÍČEK, M., PULDOVÁ, P. (2011): Housing Estates in the Czech Republic after Socialism: Various Trajectories and Inner Differentiation. *Urban Studies*, 48, 9, 1811 – 1834.

TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J., OUŘEDNÍČEK, M., PULDOVÁ, P. (2009): Budou česká sídliště místy bydlení chudých? *Era* 21,9, 1, 53-54.

TEMELOVÁ, J., OUŘEDNÍČEK, M., NOVÁK, J., PULDOVÁ, P. (2007): Socioekonomická analýza Sídlíště Kročehlavy v Kladně. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, 120 s.

TEMELOVÁ, J. (2007): Flagship developments and the physical upgrading of post-socialist inner city: The Golden Angel project in Prague. *Geografiska Annaler B: Human Geography*, 89, č. 2. s. 169-181.

TINKOVÁ, M. (2009): Občanská vybavenost a volný čas na sídlišti: případová studie Stodůlky. Bakalářská práce, Katedra sociální geografie a region. rozvoje PřF UK, Praha. Vedoucí práce: RNDr. Jana Temelová, PhD.

TURKINGTON, R. (2004): Britain High-rise as a doubtful quest. In: Turkington, R., van Kempen, R., Wassenberg, F. (eds): High-rise housing in Europe. Current trends and future prospects. Housing, Urban and Policy Studies. Delft, 147-164.

TÝDEN (2019): Mongolové v České Lípě. č. 13/2019.

WASSENBERG, F. (2018): Beyond an Ugly Appearance: Understanding the Physical Design and Built Environment of Large Housing Estates. In: Hess, D. B., Tammaru, T., Ham, M. (eds): Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges. Springer Open, 35-57. ISBN 978-3-319-92813-5.

WASSENBERG, F., a kol. (2004): High-rise housing estates in Europe. In: Turkington, R., van Kempen, R., Wassenberg, F. (eds): High-rise housing in Europe. Current trends and future prospects. Housing, Urban and Policy Studies. Delft, 1-14.

WASSENBERG, F., KEMPEN, R. (2004): The Netherlands Modernist Housing in a developed welfare state. In: Turkington, R., van Kempen, R., Wassenberg, F. (eds): High-rise housing in Europe. Current trends and future prospects. Housing, Urban and Policy Studies. Delft, 129-146.

WORSCHOVÁ, M. (2012): Vývoj pražských sídlišť: stárnutí a funkční vybavenost. Bakalářská práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha. Vedoucí práce: Docent RNDr. Martin Ouředníček, Ph.D.

ZADRAŽILOVÁ, L. (2013): Když se utopie stane skutečností. Panelová sídliště v Československu 1953-1989. Vyd. 1. Praha, Uměleckoprůmyslové museum v Praze, 144 s. ISBN: 978-80-7467-058-9.

ZARECOR, K. E. (2011): Manufacturing a socialist modernity housing in Czechoslovakia, 1945-1960. Pittsburgh, University of Pittsburgh Press. ISBN 082297780X.

Elektronické zdroje

CPI (2020): CPI Byty a .s. [cit. 2.5.2020]. Dostupné z: <https://cpibyty.cz>

Česká Lípa (2020): Česká Lípa a její historie a současnost. Oficiální web města. [cit. 10. 1. 2020]. Dostupné z: <https://www.mucl.cz/ceska-lipa-a-jeji-historie-a-soucasnost/ds-1095>

Českolipský deník (2019): Českolipské sídliště Sever má novou tvář a hlásí téměř plno. html [cit. 10. 1. 2020]. Dostupné z: https://ceskolipsky.denik.cz/zpravy_region/ceskolipske-sidliste-sever-ma-novou-tvar-a-hlasi-temer-plno-20190815.

Českolipský deník (2017a): Musí žít v bytě plném plísní. [cit. 10. 1. 2020]. Dostupné z: https://ceskolipsky.denik.cz/zpravy_region/musi-zit-v-byte-plnem-plisni-20170112.html

Českolipský deník (2017b): Špičák bude mít přes stovku nových parkovacích míst [cit. 24. 11. 2018]. Dostupné z: https://ceskolipsky.denik.cz/zpravy_region/regenerace-ceskolipskeho-sidliste-spacak-pokracuje-20170527.html

Českolipský deník (2016): Na sídlištích se bude žít i parkovat líp [cit. 24. 2. 2019]. Dostupné z: https://ceskolipsky.denik.cz/zpravy_region/na-sidlistich-se-bude-zit-i-parkovat-lip-20160708.html

Českolipský deník (2015): Zánik kontroverzního bytového družstva Lada se zřejmě odloží [cit. 24. 2. 2019]. Dostupné z: https://ceskolipsky.denik.cz/zpravy_region/zanik-kontroverzniho-bytoveho-druzstva-lada-se-zrejme-odlozi-20151214.html

Českolipský deník (2014): Z České Lípy se vystěhovalo přes 1 100 lidí za jediný rok [cit. 26. 2. 2019]. Dostupné z: https://ceskolipsky.denik.cz/zpravy_region/z-lipy-se-vystehovalo-pres-1100-lidi-za-jediny-rok-20140327.html

Českolipský deník (2009): Podle Motejla hrozí vznik ghetta [cit. 16.5.2020]. Dostupné z: https://ceskolipsky.denik.cz/zpravy_region/video-podle-motejla-hrozi-vznik-ghetta20090616.html

Českolipský deník (2008): Lidé na Severu se spojili. [cit. 24. 2. 2019]. Dostupné z: https://ceskolipsky.denik.cz/zpravy_region/cl_lide_na_severu_se_spojili_20081127.html

GRZYWA, M. (2000): Paneláky čekají na ozdravnou kúru [cit. 28. 3. 2020]. Dostupné z: <https://moderniobec.cz/panelaky-cekaji-na-ozdravnou-kuru/>

Idnes (2009a): Už tu vidím hochy z Dělnické strany, řekl ombudsman na chátrajícím sídlišti. [cit. 17.3.2020]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/uz-tu-vidim-hochy-z-delnicke-strany-rekl-ombudsman-na-chatrajicim-sidlisti.A090616_124601_domaci_itu

Idnes (2009b): Sever? Nejdražší sídliště v kraji. [cit. 20.3.2020]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/bydleni/na-navsteve/sever-nejdrazsi-sidliste-v-kraji.A090423_164205_dum_osobnosti_web

I-noviny (2014): Monika Rejnartová: Sever určitě ještě není klidný. [cit. 20.3.2020]. Dostupné z: <http://www.i-noviny.cz/zaostreno/monika-rejnartova-sever-urcite-jeste-neni-klidny#.XsKEOWgzZPY>

I-noviny (2005): Družstvo Lada otevírá svou kancelář. [cit. 20.3.2020]. Dostupné z: <http://www.i-noviny.cz/druzstvo-lada-otevira-svou-kancelar-13027#.YBW3S-hKhPY>

IROP (2020): Snížení energetické náročnosti BD v ulici Okružní č.p. 2078 a 2079 Česká Lípa. [cit. 14.4.2020]. Dostupné z: <https://irop.mmr.cz/cs/projekty/06-2-zkvalitneni-verejnych-sluzeb-a-podminek-zivot/snizeni-energeticke-narocnosti-bd-v-ulici-okruzni>

KAHORO (2020): Společnost KAHORO. [cit. 2.5.2020]. Dostupné z: kahoro.cz

OSBD (2021): zpravodaj č. 2. [cit. 15. 3. 2020]. Dostupné z: www.osbd.cz

OSBD (2020a): Okresní stavební bytové družstvo. [cit. 10. 1. 2020]. Dostupné z: www.osbd.cz

OSBD (2020b): Seznam domů. [cit. 15. 3. 2020]. Dostupné z: www.osbd.cz

OSBD (2020c): Výroční zpráva za rok 2019. [cit. 20. 8. 2020]. Dostupné z: www.osbd.cz

OSBD (2020d): Družstevní zpravodaje za rok 2020. [cit. 20. 10. 2020]. Dostupné z: www.osbd.cz

OSBD (2019a): Výroční zpráva za rok 2018. [cit. 20. 8. 2020]. Dostupné z: www.osbd.cz

OSBD (2019b): Družstevní zpravodaje za rok 2019. [cit. 20. 10. 2020]. Dostupné z: www.osbd.cz

OSBD (2010): Výroční zpráva za rok 2009. [cit. 14. 3. 2020]. Dostupné z: www.osbd.cz

KRATOCHVÍL, J. (2018): Česká Lípa ze starých pohlednic. Böhmisch Leipa. [cit. 14.3.2020]. Dostupné z: <http://www.bohmischleipa.cz>

Liberec rozhlas (2014): Česká Lípa chce z družstevních bytů na sídlišti Lada udělat nájemní, požádali o to družstevníci. [cit. 21.5.2020]. Dostupné z: <https://liberec.rozhlas.cz/ceska-lipa-chce-z-druzstevnich-bytu-na-sidlisti-lada-udelat-najemni-pozadali-o-6004365>

Místopisy (2020): Historie obce Česká Lípa. [cit. 10.2.2020]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/1741/ceska-lipa/historie/>

OSBD (2019): Výroční zpráva za rok (2018): [cit. 10.1.2020]. Dostupné z: <https://www.osbd.cz/>

OSBD (2020): Družstevní zpravodaj [cit. 10. 1. 2020]. Dostupné z: www.osbd.cz

Paneláci (2017): Fáze socialistického realismu. [cit. 22.2.2020]. Dostupné z: <http://panelaci.cz/stranka/periodizace>

Panel Plus (2017): Panelák roku 2016. [cit. 25.5.2020]. Dostupné z: <https://www.panelplus.cz/cz/1556.panelak-roku-2016>

Podholák (2020): Regenerace sídliště Holý Vrch. [cit. 24.3.2020]. Dostupné z: <https://www.podholak.cz/>

SBD-PS Liberec (2020): Stavební bytové družstvo Pozemní stavby Liberec. [cit. 10.4.2020]. Dostupné z: <http://www.sbd-ps.cz/>

SMEJKAL, L. (2020): Česká Lípa ve 20. století. Rozepsáno po jednotlivých letech [online]. Vlastivědné muzeum a galerie v České Lípě. [cit. 24.11.2018]. Dostupné z: <https://www.muzeumcl.cz/expozice/z-historie-ceske-lipy/ceska-lipa-ve-20-stoleti/1900-az>
<https://www.muzeumcl.cz/expozice/z-historie-ceske-lipy/ceska-lipa-ve-20-stoleti/2000>

Strategický plán rozvoje města Česká Lípa na období 2017–2023 (2020): IMPLEMENTAČNÍ PLÁN (aktualizace 2020).

Strategický plán rozvoje města Česká Lípa na období 2017 – 2023. (2017): Analytická část. [cit. 28.11.2019]. Dostupné z: <http://www.mucl.cz/strategicky-plan/ds-1091>

Studie regenerace sídliště Špičák (2015): Studie, červenec 2015. 38 s. [cit. 24.3.2020]. Dostupné z: www.mucl.cz

Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD) (2020): O společnosti. [cit. 10.2.2020]. Dostupné z: <https://www.scmbd.cz/o-spolecnosti>

TTP Invest (2020): Bytové domy Česká Lípa. [cit. 29.4.2020]. Dostupné z: <http://www.ttpinvest.cz/bytove-domy-ceska-lipa-m130>

Tvoříme město 2020 (2020): Participativní rozpočet České Lípy na rok 2019. [cit. 23.2.2020]. Dostupné z: <https://www.tvorimemesto.cz/>

Územní plán Česká Lípa (2020): Úplné znění po vydání Změny č. 1, 4, 5, 6, 7 & 9 [cit. 17.6.2021]. Dostupné z: https://www.mucl.cz/assets/File.ashx?id_org=2138&id_dokumenty=42847

Územní plán České Lípy (2013): Text odůvodnění. [cit. 10.1.2020]. Dostupné z: <http://www.mucl.cz/strategicky-plan/ds-1091>

Za klidný Sever (2020): Občanské sdružení Za klidný Sever. [cit. 10.1.2020]. Dostupné z: <https://www.slideserve.com/durin/ob-ansk-sdru-en-za-klidn-sever>

Zákony pro lidi (2007): [cit. 11. 1. 2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-494>

Živá Lípa (2018): „Revitalizace“ bydliště na parkoviště? [cit. 16. 7. 2021]. Dostupné z: <https://www.zivalipa.cz/clanky/revitalizace-bydliste-na-parkoviste>

Zdroje dat

ARCDATA PRAHA, s. r. o. (2016): ArcČR 500: Digitální geografická databáze, verze 3.3 [cit. 20.5.2021]. Dostupné z: <http://www.arcdata.cz/produkty-a-sluzby/geograficka-data/arccr-500>

ČSÚ (2021): Počet obyvatel v obcích k 1. 1. 2021. [cit. 28.5.2020]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112021>

ČSÚ (2020a): Obyvatelstvo Libereckého kraje. [cit. 23.3.2020]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xl/obyvatelstvo-xl>

ČSÚ (2020b): Databáze demografických údajů za obce ČR. [cit. 20.5.2020]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112019>

ČSÚ (2020c): Věkové složení obyvatelstva. [cit. 10.5.2020]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xl/vekove-slozeni-obyvatelstva>

ČSÚ (2020d): Věkové složení obyvatelstva. [cit. 12.5.2020]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xl/vekove-slozeni-obyvatel-libereckeho-kraje-k-31-12-2019>

ČSÚ (2019a): Databáze demografických údajů za obce ČR. [cit. 23.3.2020]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-za0wri436p>

ČSÚ (2019b): Věkové složení obyvatel Libereckého kraje. [cit. 14.4.2020]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xl/vekove-slozeni-obyvatel-libereckeho-kraje-k-31-12-2018>

ČSÚ (2015): Historický lexikon obcí ČR 1869 - 2005 - 1. díl. [cit. 24.11.2018]. 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

ČSÚ (2011a): Obydlené domy s byty podle období výstavby nebo rekonstrukce a podle počtu bytů, technického vybavení, počtu nadzemních podlaží, materiálu nosných zdí a podle druhu

domu. [cit. 2020-5-5]. Dostupné z:
<https://www.czso.cz/documents/10180/20534046/1900013250.pdf/>

ČSÚ (2011b): Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu, počtu obytných místností, obytné a celkové plochy v m² a počtu bydlících osob, podle složení bytové domácnosti a počtu osob v bytě a podle materiálu nosných zdí. [cit. 2020-5-5]. Dostupné z:
<https://www.czso.cz/documents/10180/20534098/bycr806.pdf/>

SLDB (2011): Sčítání lidu, domů a bytů., 2011. Praha, Český statistický úřad.

ČÚZK (2020): Základní mapa ČR. Webová mapová služba [online]. [cit. 3. 12. 2020]. Dostupné z: <https://services.cuzk.cz/shp/ku>

ČÚZK (2020): Nahlížení do katastru nemovitostí. [cit. 2.5.2020]. Dostupné z:
<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

International union of tenants (2010): Housing Statistics in the European Union. [cit. 6. 6. 2020]. Dostupné z: <http://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/07/Housing-Statistics-in-the-European-Union-2010.pdf>

Ministerstvo pro místní rozvoj (2019): Index zatížení obcí panelovou výstavbou.

Statistický lexikon obcí v Republice československé 1930. (1934): Díl I. Země Česká. Praha: Orbis. 613 s.

Rozhovory

HAJNALA, M. (2020): Rozhovor s panem Ing. Martinem Hajnalou, Ph.D. (referent řízení rozvojových projektů - Odbor rozvoje města a investic – města Česká Lípa) ze dne 5.3.2020

KOLÁŘOVÁ, Ž. (2019): Rozhovor s paní Žanetou Kolářovou (Předsedkyně představenstva Okresního stavebního bytového družstva Česká Lípa) ze dne 25.11.2019

KOUŘIMSKÝ, V. (2020): Rozhovor s panem Vlastimilem Kouřimským (vedoucí technického úseku Okresního stavebního bytového družstva Česká Lípa) ze dne 25.5

Přílohy

Příloha 1: Česká Lípa - obyvatelstvo a bytový fond v roce 2011

Počet obyvatel	37 878
Obyvatelstvo - průměrný věk - celkem	39,28
Obyvatelstvo - průměrný věk - muži	38,39
Obyvatelstvo - průměrný věk - ženy	40,22
Obyvatelstvo - ekonomicky aktivní - celkem	18 117
Obyvatelstvo - ekonomická aktivita: nezaměstnaní - celkem	2 207
Obyvatelstvo - ekonomická aktivita: nepracující důchodci - celkem	6 830
Domy celkem	4 988
Rodinné domy	3 845
Bytové domy	960
Obydlené bytové domy	943
Obydlené byty v domech celkem - právní důvod užívání bytu: v osobním vlastnictví	3 616
Obydlené byty v bytových domech - právní důvod užívání bytu: v osobním vlastnictví	3 614
Obydlené byty v domech celkem - právní důvod užívání bytu: družstevní	3 864
Obydlené byty v bytových domech - právní důvod užívání bytu: družstevní	3 860
Počet osob v bytech celkem s právním důvodem užívání: družstevní	9 601
Obydlené byty v domech celkem s materiálem nosných zdí: ze stěnových panelů	10 216
Obydlené byty v bytových domech s materiálem nosných zdí: ze stěnových panelů	10 160
Počet osob v bytech v domech s materiálem nosných zdí: ze stěnových panelů	23 743
Neobydlené byty v bytových domech	638

Zdroj: SLDB 2011, vlastní zpracování

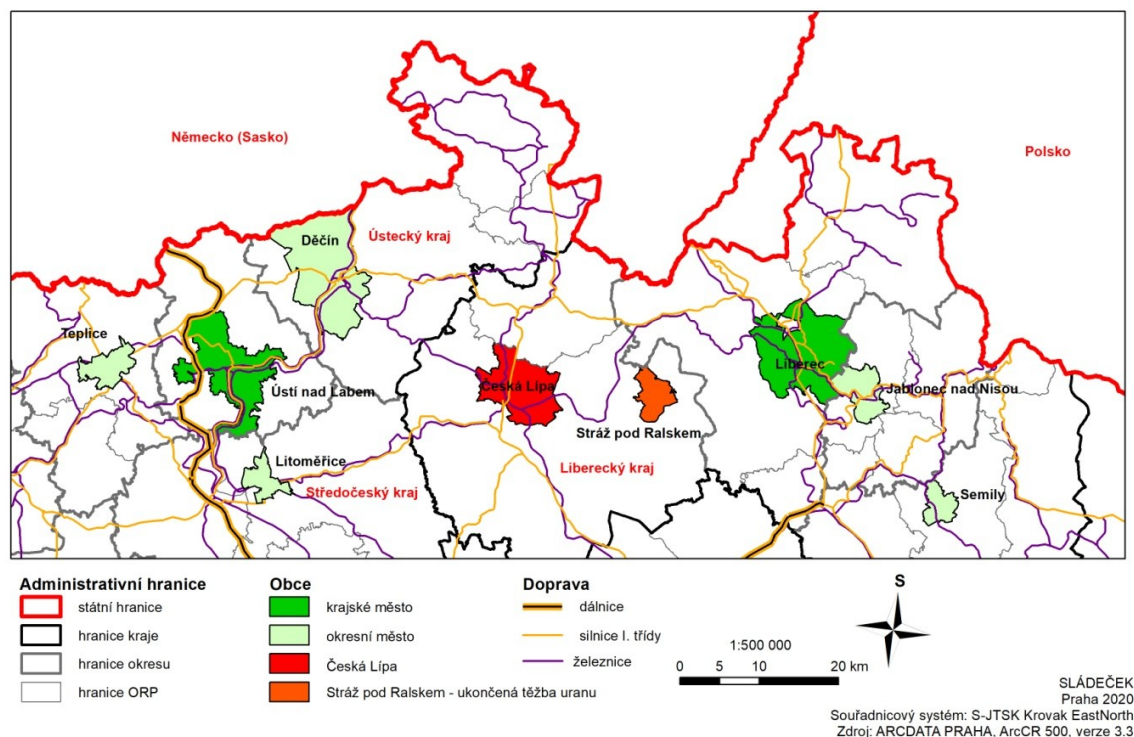
Příloha 2: Česká Lípa bez místních částí v roce 2011

Počet obyvatel	33 352
Počet osob v domech celkem	21 069
Domy celkem	3 114
Bytové domy	479
Obydlené bytové domy	473
Bytové domy - vlastnictví: obec, stát	78
Bytové domy - vlastnictví: bytové družstvo	176
Bytové domy - vlastnictví: spoluvlastnictví vlastníků bytů	96
Bytové domy - počet bytů: 12 a více	226
Počet osob v domech celkem s počtem bytů: 12 a více	10 257
Bytové domy - materiál nosných zdí: stěnové panely	206
Počet osob v domech celkem s materiálem nosných zdí: stěnové panely	9 441
Bytové domy - počet nadzemních podlaží: 5 a více	167

Zdroj: SLDB 2011, vlastní zpracování

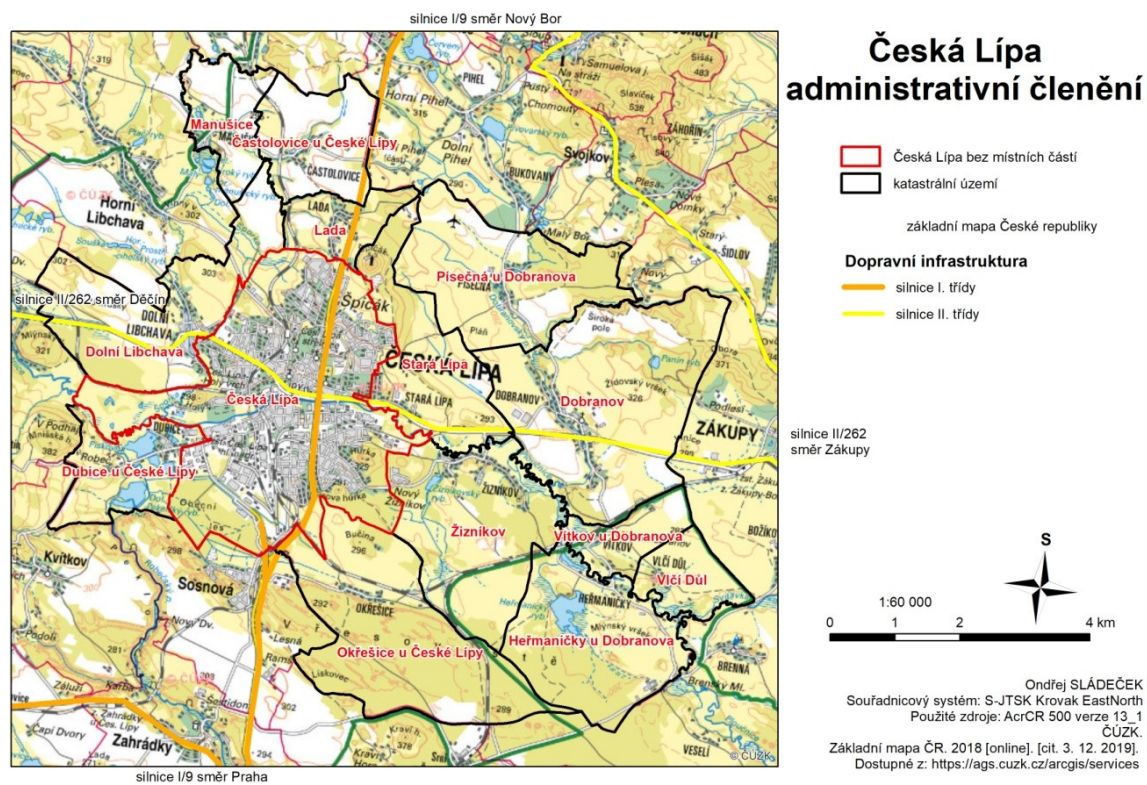
Příloha 3: Česká Lípa v systému osídlení

Poloha České Lípy v systému osídlení



Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 4: Česká Lípa - administrativní členění



Zdroj: vlastní zpracování

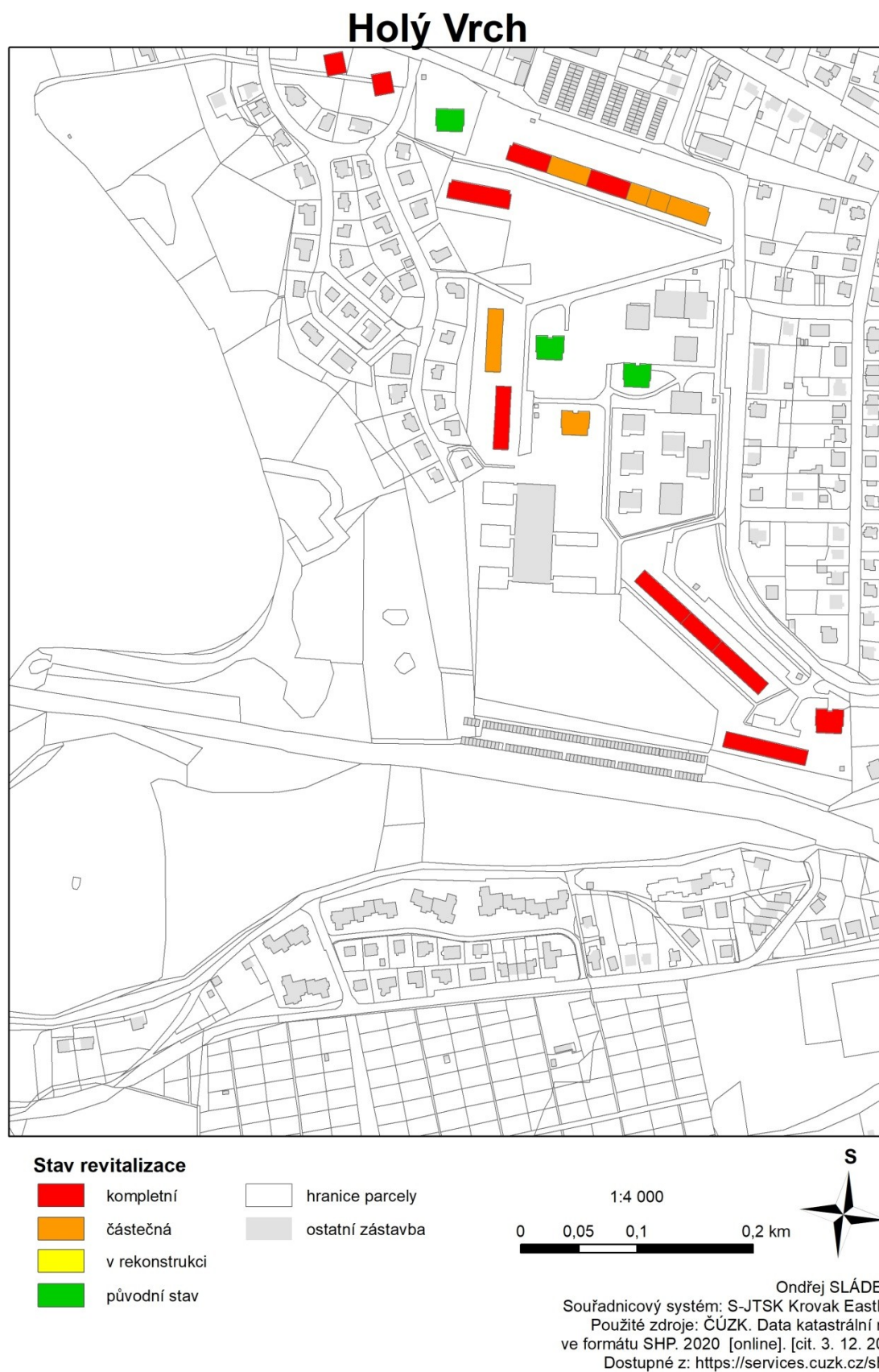
Příloha 5: Vývoj velkých oprav domů v OSBD

Rok	Zateplení		Nátěry a čištění fasád		Okna		Střechy zateplení		Drenáže	
	Počet	Náklad	Počet	Náklad	Počet	Náklad	Počet	Náklad	Počet	Náklad
2002	16	12,05			1	0,65	6	2,66		
2003	22	24,31			8	13,28	6	3,47		
2004	13	14,55			21	22,1	6	3,45		
2005	13	17,66			39	38,92	11	5,61		
2006	6	19,74			50	78,44	13	6,9		
2007	13	42,95			74	101,79	11	7,8		
2008	15	64			58	103,57	8	4,41		
2009	6	10,06			51	69,74	10	5,37	6	1,4
2010	13	8,06			32	19,06	7	4,24	10	4,12
2011	27	68,18			47	29,76	17	10,96	16	8,07
2012	17	40,25	2	0,45	41	13,73	22	18,6	16	12,46
2013	23	47,57	0	0	14	4,97	11	9,07	11	5,32
2014	32	65,59	1	0,26	9	4,22	11	10,04	8	5,79
2015	21	50,5	4	2,59	7	0,6	7	7,6	7	5,13
2016	17	65,96	4	5,52	8	0,65	5	11,1	3	1,94
2017	13	44,78	3	3,84	1	0,49	2	1,78	1	0,72
2018	12	37,16	1	1,01	1	0,32	5	5,07	1	0,26
Celkem	279	633,37	15	13,67	462	502,29	158	118,13	79	45,21

Zdroj: Výroční zpráva OSBD za rok 2018 2019

*náklad v milionech Kč, financováno z fondu oprav, vnitrodružstevních půjček a bankovních úvěrů

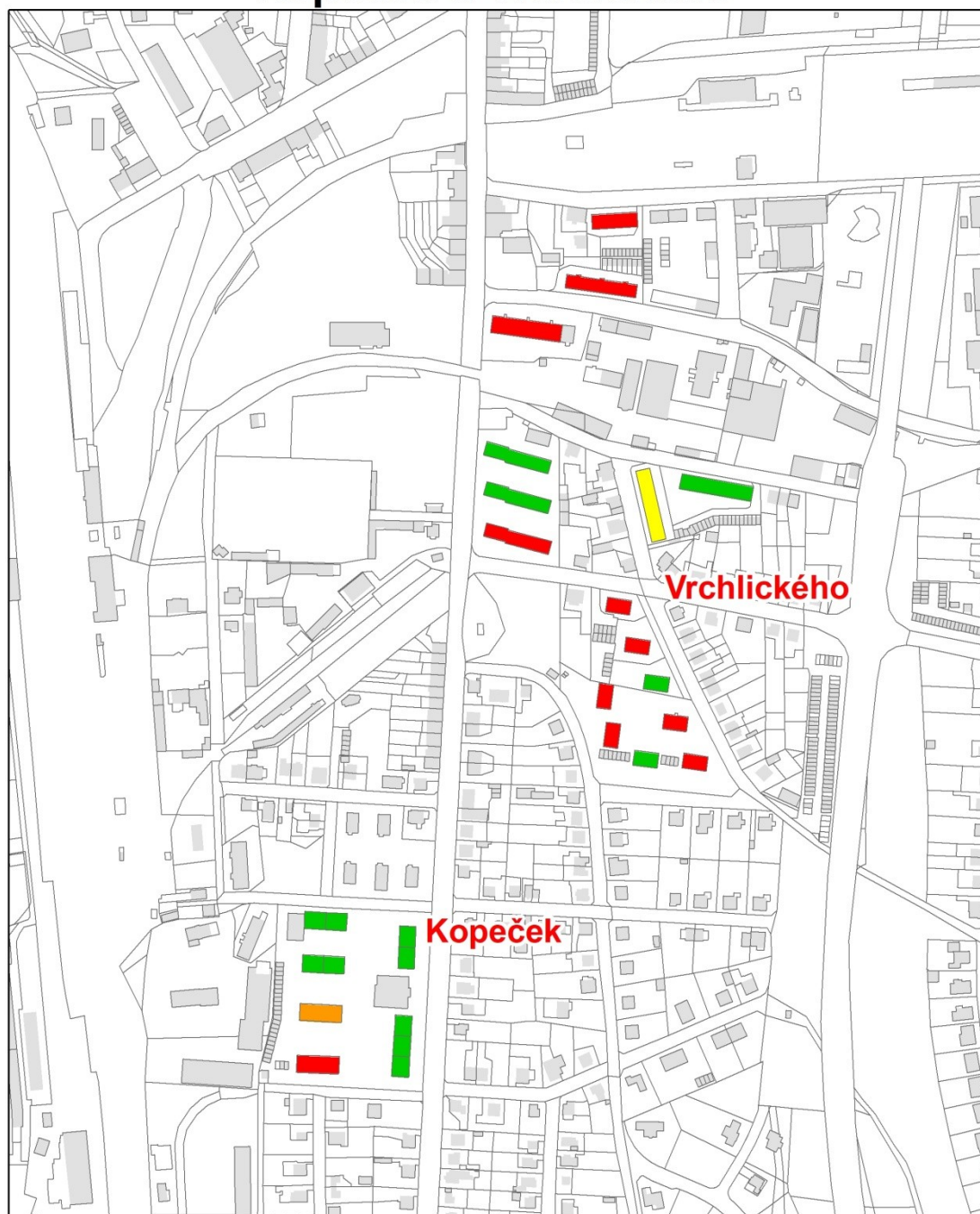
Příloha 6: Stav revitalizace sídliště Holý Vrch



Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 7: Stav revitalizace sídliště Kopeček a Vrchlického

Kopeček a Vrchlického



Stav revitalizace

	kompletní		hranice parcely
	částečná		ostatní zástavba
	v rekonstrukci	Kopeček	sídliště
	původní stav		

1:4 000
0 0,05 0,1 0,2 km



Ondřej SLÁDEČEK
Souřadnicový systém: S-JTSK Krovak EastNorth
Použité zdroje: ČÚZK. Data katastrální mapy
ve formátu SHP. 2020 [online]. [cit. 3. 12. 2020].
Dostupné z: <https://services.cuzk.cz/shp/ku>

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 8: Stav revitalizace sídliště Lada

Lada



Stav revitalizace

- kompletní
- částečná
- v rekonstrukci
- původní stav

- hranice parcely
- ostatní zástavba

Lada sídliště

1:4 000
0 0,05 0,1 0,2 km

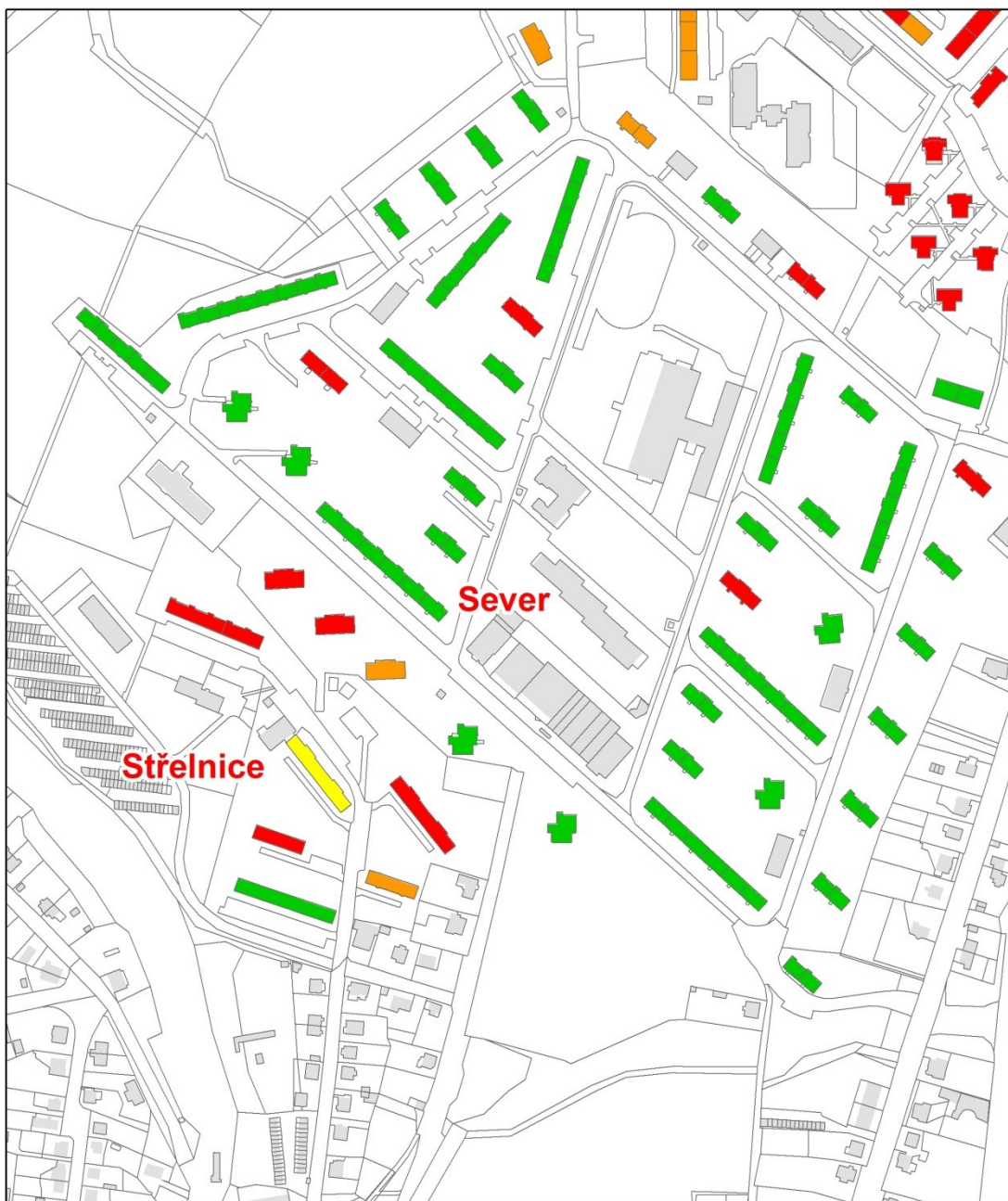


Ondřej SLÁDEČEK
Souřadnicový systém: S-JTSK Krovak EastNorth
Použité zdroje: ČÚZK. Data katastrální mapy
ve formátu SHP. 2020 [online]. [cit. 3. 12. 2020].
Dostupné z: <https://services.cuzk.cz/shp/ku>

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 9: Stav revitalizace sídliště Sever a Střelnice

Sever a Střelnice

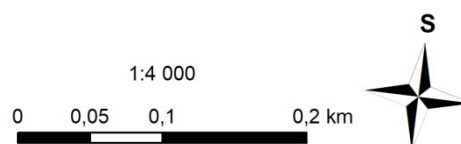


Stav revitalizace

- kompletní
- částečná
- v rekonstrukci
- původní stav

- hranice parcely
- ostatní zástavba

Sever sídliště

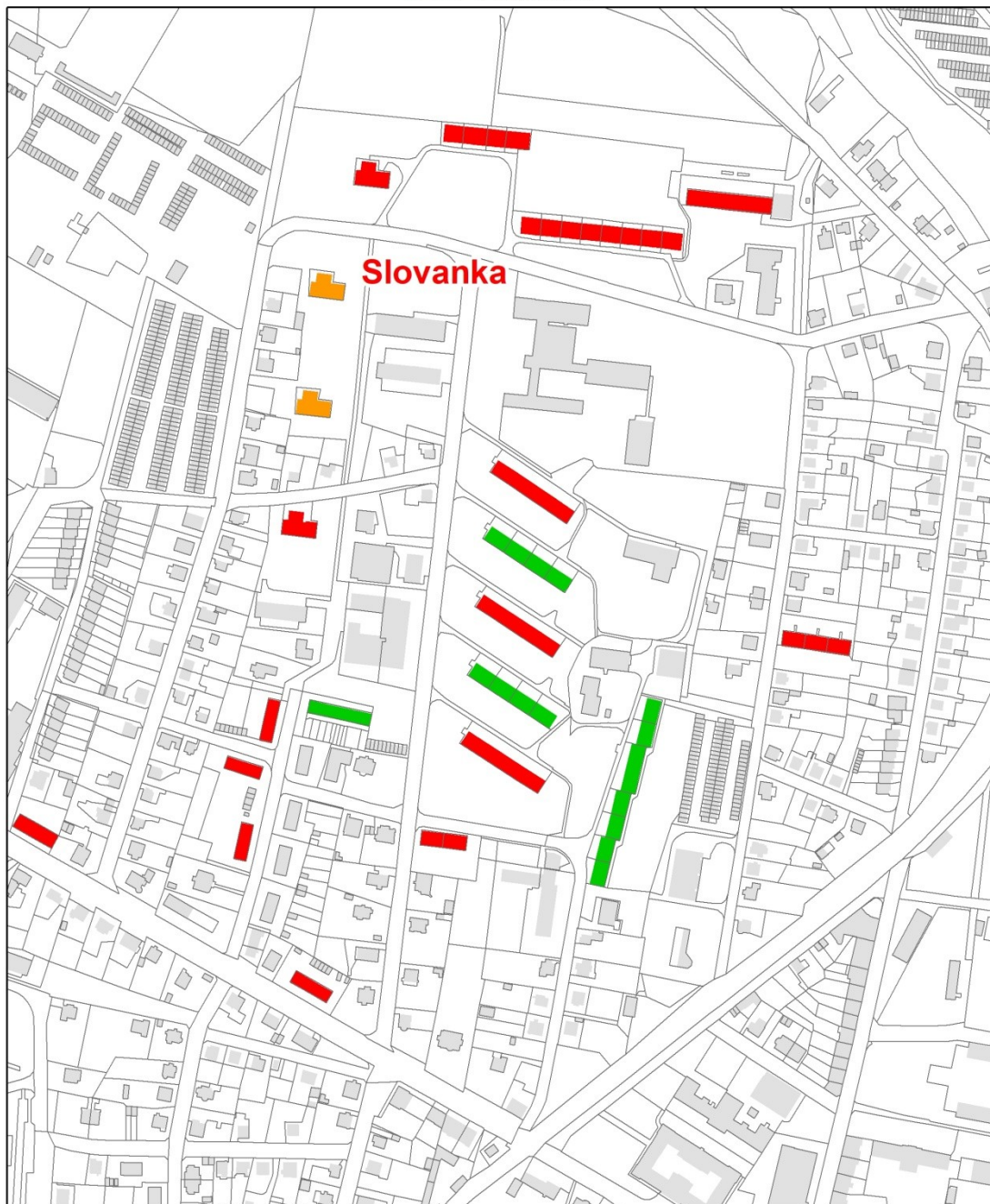


Ondřej SLÁDEČEK
Souřadnicový systém: S-JTSK Krovak EastNorth
Použité zdroje: ČÚZK. Data katastrální mapy
ve formátu SHP. 2020 [online]. [cit. 3. 12. 2020].
Dostupné z: <https://services.cuzk.cz/shp/ku>

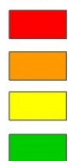
Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 10: Stav revitalizace sídliště Slovanka

Slovanka



Stav revitalizace



kompletní
částečná
v rekonstrukci
původní stav



hranice parcely
ostatní zástavba

1:4 000

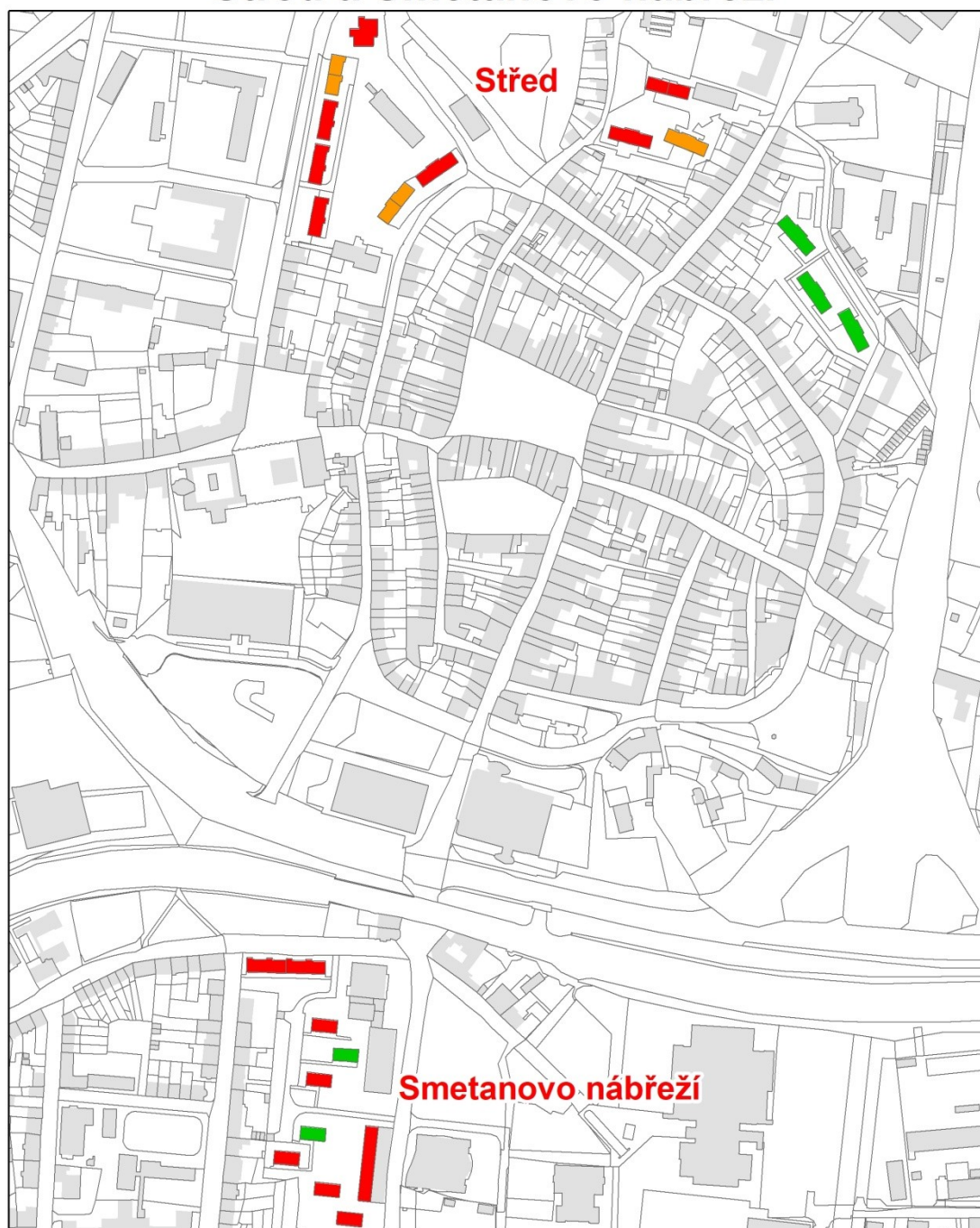
0 0,05 0,1 0,2 km



Ondřej SLÁDEČEK
Souřadnicový systém: S-JTSK Krovak EastNorth
Použité zdroje: ČÚZK. Data katastrální mapy
ve formátu SHP. 2020 [online]. [cit. 3. 12. 2020].
Dostupné z: <https://services.cuzk.cz/shp/ku>

Zdroj: vlastní zpracování

Střed a Smetanovo nábreží



Stav revitalizace

- | | | | |
|---|----------------|---|------------------|
|  | kompletní |  | hranice parcely |
|  | částečná |  | ostatní zástavba |
|  | v rekonstrukci | | |
|  | původní stav | | |

1:4 000

0 0,05 0,1 0,2 km



Střed sídliště

Ondřej SLÁDEČEK

Souřadnicový systém: S-JTSK Krovak EastNorth

Použité zdroje: ČÚZK. Data katastrální mapy

ve formátu SHP. 2020 [online]. [cit. 3. 12. 2020].

Dostupné z: <https://services.cuzk.cz/shp/ku>

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 12: Stav revitalizace sídliště Špičák

Špičák



Stav revitalizace

- | | | | |
|---|----------------|---|------------------|
|  | kompletní |  | hranice parcely |
|  | částečná |  | ostatní zástavba |
|  | v rekonstrukci | | |
|  | původní stav | | |

1:5 000

0 0,075 0,15 0,3 km



Ondřej SLÁDEČEK
Souřadnicový systém: S-JTSK Krovak EastNorth
Použité zdroje: ČÚZK. Data katastrální mapy
ve formátu SHP. 2020 [online]. [cit. 3. 12. 2020].
Dostupné z: <https://services.cuzk.cz/shp/ku>

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 13: Test závislosti revitalizace na typu vlastnictví (rozdělení χ^2)

Majitel	Stav revitalizace bytů			Byty
	žádná	dílčí	kompletní	
Společenství vlastníků jednotek (SVJ)	484	1 188	3 315	4 987
Soukromí majitelé	1666	238	64	1968
Družstva	260	719	2 929	3 908
Město Česká Lípa	0	0	293	293
Celkem	2 410	2 145	6 601	11 156

Vycházíme z tabulky číslo 10. Vlastníci byli sdruženi podle typu (SVJ, soukromí majitelé, družstva, město).

Data testujeme na 5% úrovni rozdělení χ^2 . Hypotéza H_0 předpokládá, že sledované znaky jsou nezávislé. Alternativní hypotéza H_1 předpokládá jejich závislost.

Majitel	Stav revitalizace			Počet bytů
	žádná	dílčí	kompletní	
Společenství vlastníků jednotek (SVJ)	484 n_{11}	1188 n_{12}	3315 n_{13}	4987 $n_{1.}$
	1077,3 e_{11}	958,9 e_{12}	2950,8 e_{13}	
	326,8	54,8	44,9	426,5
Soukromí majitelé	1666 n_{21}	238 n_{22}	64 n_{23}	1968 $n_{2.}$
	425,1 e_{21}	378,4 e_{22}	1164,5 e_{23}	
	3621,7	52,1	1040,0	4713,8
Družstva	260 n_{31}	719 n_{32}	2929 n_{33}	3908 $n_{3.}$
	844,2 e_{31}	751,4 e_{32}	2312,4 e_{33}	
	404,3	1,4	164,4	570,1
Město Česká Lípa	0 n_{41}	0 n_{42}	293 n_{43}	293 $n_{4.}$
	63,3 e_{41}	56,3 e_{42}	173,4 e_{43}	
	63,3	56,3	82,6	202,2
Celkem	2410 $n_{.1}$	2145 $n_{.2}$	6601 $n_{.3}$	11156 n
	4416,1	164,6	1331,9	5912,6

Zjištěné četnosti n_{ij} jsou uvedeny vždy v prvním ze tří řádků v políčku. Druhý ze tří řádků obsahuje teoretické četnosti e_{ij} , třetí pak sčítance příslušné testovému kritériu K.

Použité vzorce: $e_{ij} = \frac{n_{.i} \cdot n_{.j}}{n}$ (teoretická četnost e_{ij})

$$K = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(n_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}} \quad (\text{testové kritérium K})$$

Počet řádků $r = 4$, počet sloupců $c = 3$, počet stupňů volnosti $v = (r - 1) \times (c - 1) = 3 \times 2 = 6$

Hypotézu H_0 zamítáme, protože hodnota testového kritéria $K = 5912,6 > \chi^2 = 12,59$

(χ^2 při 5% hladině významnosti a 6 stupních volnosti). Revitalizace závisí na typu vlastníka.

Příloha 14: Závislost revitalizace na vzdělání a věku obyvatel

Sídliště	Počet bytů	Absolventi VŠ v %	Kompletní revitalizace (bytů) v %
Kopeček	147	4,5	16
Lada	1 830	6,4	46
Sever	1 444	6,7	9
Špičák	4 363	6,9	80
Vrchlického	265	7,1	60
Smetanovo nábřeží	184	8,3	83
Střed	391	9,0	61
Holý Vrch	920	9,6	56
Slovanka	1 056	9,7	67
Střelnice	556	13,0	46

Zdroj: Vlastní výpočet 2021

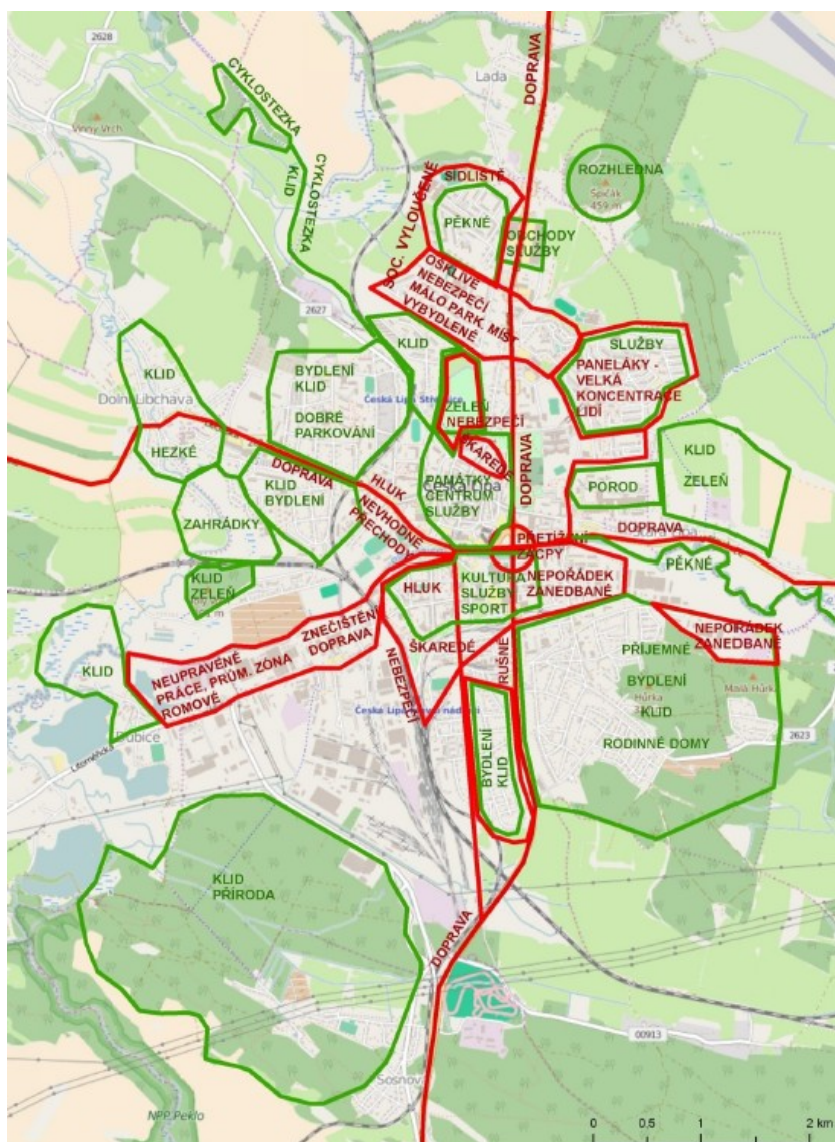
V Excelu byla spočítána korelace mezi procenty absolventů vysokých škol a stupněm revitalizace na sídlištích. Výsledná hodnota 0,339 je slabá korelace.

Sídliště	Počet bytů	Věk 65 a více v %	Kompletní revitalizace (bytů) v %
Špičák	4 363	7	80
Smetanovo nábřeží	184	9	83
Lada	1 830	10	46
Střelnice	556	10	46
Sever	1 444	11	9
Vrchlického	265	12	60
Kopeček	147	14	16
Střed	391	15	61
Holý Vrch	920	21	56
Slovanka	1 056	30	67

Zdroj: Vlastní výpočet 2021

V Excelu byla spočítána korelace mezi procenty seniorů (starších 65 let) a stupněm revitalizace na sídlištích. Výsledná hodnota 0,058 je velmi slabá korelace. Nevykazuje žádný vliv.

Příloha 15: Pocitová mapa České Lípy



Zdroj: Strategický plán města Česká Lípa na období 2017 – 2023, 2017

V rámci tvorby Strategického plánu vznikla roku 2016 pocitová mapa, kde byly jednotlivé lokality hodnoceny pozitivně nebo negativně podle vnímání 14 vybranými obyvateli. Je viditelné, že jsou velké rozdíly ve vnímání jednotlivých sídlišť. Kladně byla vnímána: Holý Vrch – *klidné bydlení*, Slovanka – *klidné bydlení, dobré parkování*, Střelnice – *klid*, Lada – *pěkné*. Rozporně jsou hodnocena sídliště Špičák – *velká koncentrace lidí, ale velká nabídka služeb*, Střed – *škaredé, ale dobrá nabídka služeb*, Smetanovo nábřeží – *hluk, ale kultura, služby, sport*, Vrchlického – *na hranici oblastí klid a hluk z dopravy silnice*. Negativně bylo vnímáno sídliště Sever – *ošklivé, vybydlené, málo parkovacích míst, nebezpečné*.