

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

FILOZOFICKÁ FAKULTA  
KATEDRA SOCIOLOGIE

RIGORÓZNÍ PRÁCE

MGR. HANA DITTRICHOVÁ

BYDLENÍ V NOVÝCH OBYTNÝCH KOMPLEXECH.  
KLADNÉ A ZÁPORNÉ STRÁNKY ŽIVOTA NA „NOVÝCH  
SÍDLIŠTÍCH“  
/EMPIRICKÁ STUDIE/

HOUSING IN NEW RESIDENTIAL COMPLEX.  
THE POSITIVES AND NEGATIVES OF LIVING IN THE „NEW  
HOUSING ESTATES“

Praha 2011

Vedoucí práce: doc. PhDr. Jiří Buriánek, CSc.

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně s použitím odborné literatury a uvedených pramenů.

V Praze dne 26. 7. 2010

Hana Dittrichová

Chtěla bych poděkovat svému vedoucímu diplomové práce doc. PhDr. Jiřímu Buriánkovi, CSc. za cenné rady a neustálou podporu při zpracování empirické sondy i všem členům katedry, kteří mě během celého studia naučili sociologickému řemeslu, především doc. PhDr. Jiřímu Šubrtovi, CSc. za provedení psaním odborných textů.

Stejně tak děkuji svému zaměstnavateli, agentuře Millward Brown, který mě naučil nabyté poznatky uplatnit v praxi a bez jehož přístupu k online dotazování by byl sběr dat v mnohém výrazně komplikovanější.

## **ABSTRAKT**

Diplomová práce je koncipována jako případová studie pražské novostavby – velkého komplexu bytových domů, který je svým uspořádáním sice podobný sídlištnímu typu zástavby, ale zároveň se od něj snaží v mnohém odlišovat. Práce pojatá jako „kapitola ze sociologie města“ je rozdělena celkem do tří základních částí.

První část práce představuje teoretické zázemí empirické sondy, která je stěžejním prvkem případové studie. Seznámí čtenáře s oborovou disciplínou sociologie města i jejím užším vymezením – sociologií architektury. Zároveň předloží základní koncepty této disciplíny – sociologický pohled na migraci, susedství, výběr bydlení a spokojenost s ním, veřejná prostranství a okrskové teorie. Odbočí i k současné situaci na českém (pražském) trhu s byty, která celé pozadí studie uzavře.

Druhá část práce je především popisem objektu případové studie – Slunečného vršku, který čtenáře seznamuje s lokalitou, v němž se nachází, s jeho bezprostředním zázemím.

Teoretická a popisná část vyústí v část empirickou, která vychází ponejvíce z dotazníkového šetření uskutečněného mezi obyvateli objektu a snaží se přispět české sociologii města z nového úhlu pohledu, pohledu novostaveb – „nových sídlišť“.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Sociologie města, novostavby, velké obytné celky, empirická sonda

## **ABSTRACT**

The thesis is a case study about Prague new housing estate, that is a build-up area very similar to housing estates from the socialist era. It differs in some aspects of living conditions on the other hand. The thesis is conceived as a „chapter from urban sociology“. It's divided into three parts.

The first part constitutes theoretical background of the empirical survey. It makes readers acquainted with the branch of urban sociology and with its narrower theme sociology of architecture. It puts forward basic conceptions of this branch – sociological perception of migration (move), neighbourhood, dwelling choice (and connected decision process) and satisfaction with it, public places and neighbourhood units (mixed-use areas). The thesis follows the situation at the Czech (Prague) housing market, that closes the whole theoretical part.

The second part of the thesis describes an object of the case study – Slunečný vršek. It pictures the nearest locality and broader surrounding of the new housing estate.

The theoretical part followed by description lead in the empirical part of quantitative empirical survey that was realized by questioning local inhabitants (inhabitants of the new housing estate Slunečný vršek). The survey aims at contribution toward the urban sociology. Wants to show the new point of view, the view of new housing estates.

## **KEY WORDS**

Urban sociology, new housing estates, large housing estates, empirical survey

# OBSAH

<b>ÚVOD</b>	<b>8</b>
<b>1. TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE</b>	<b>9</b>
1.1 SOCIOLOGIE MĚSTA A ARCHITEKTURY, URBANISMUS	9
1.1.1 Sociologie architektury	9
1.1.2 Urbanismus	11
1.1.2.1 Sociologie v urbanistických kruzích	12
1.1.2.2 Výstavba velkých obytných celků	14
1.2 OBYTNÉ CELKY V MINULOSTI – OTÁZKA SÍDLIŠŤ	15
1.3 STĚHOVÁNÍ SE NEBOLI MIGRACE	16
1.4 SOUSEDSTVÍ, SOCIÁLNÍ KONTAKTY	18
1.5 VÝBĚR BYDLENÍ A SPOKOJENOST S NÍM	20
1.5.1 Otázka lidské (i)racionality při výběru bydlení	20
1.5.2 Nemovitost a lokalita jako tržní artikl	22
1.5.3 Role informací a zkušeností při výběru místa bydliště	23
1.5.4 Spokojenost s bydlením	24
1.6 IMAGE LOKALITY, SYMBOLICKÝ VÝZNAM MÍSTA	26
1.6.1 Image lokality a jejích obyvatel	26
1.6.2 Osobní symbolika lokality	27
1.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	29
1.7.1 Definice a základní sociální funkce veřejných prostor, urbanistické dilema	29
1.7.2 Sociologické analýzy veřejných prostor	31
1.7.3 Dimenze funkčního veřejného prostoru – Project for Public Spaces a Jan Gehl	32
1.7.4 Funkční a nefunkční veřejný prostor	34
1.8 OKRSKOVÉ TEORIE	36
1.8.1 Okrsky v průběhu dvacátého století	36
1.8.2 Vliv hustoty zalidnění na kvalitu lokality	38
1.9 TRH S BYTY, BYTOVÁ ARCHITEKTURA	40
1.9.1 Aktuální situace na trhu s novými byty	40
1.9.2 Dnešní byty z dispozičního hlediska	41

1.10 PŘÍPADOVÁ STUDIE – METODOLOGIE	42
1.10.1 Výhody, nevýhody a limity případových studií	42
<b>2. SLUNEČNÝ VRŠEK – OBJEKT STUDIE</b>	<b>44</b>
2.1 SLUNEČNÝ VRŠEK, SOUČÁST MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 15	44
2.1.1 Začlenění Slunečného vršku do pražského kontextu	44
2.1.2 Historie Slunečného vršku a blízkého okolí	45
2.2 IMAGE LOKALITY, SYMBOLICKÝ VÝZNAM MÍSTA	48
2.2.1 Urbanistické prvky Slunečného vršku	48
2.2.2 Urbanistické prvky sídliště Košík	49
2.2.3 Urbanistické a kulturní prvky v zázemí obou celků	50
2.3 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	52
2.3.1 Popis veřejných prostor na Slunečném vršku	52
2.3.2 Funkčnost místních veřejných prostor	52
2.3.3 Život na veřejných prostorech Slunečného vršku	54
2.4 ZNAKY OBYTNÉHO OKRSKU APLIKOVANÉ NA SLUNEČNÝ VRŠEK A SOUSEDNÍ SÍDLIŠTĚ KOŠÍK	57
2.5 POROVNÁNÍ (NEJEN) SLUNEČNÉHO VRŠKU SE SOCIALISTICKÝMI SÍDLIŠTI	61
2.6 TRH S BYTY NA SLUNEČNÉM VRŠKU	63
2.6.1 Metodologie analýzy bytového fondu Slunečného vršku	63
2.6.2 Specifika neprodaných bytů	64
2.6.3 Typický neprodaný byt	67
<b>3. EMPIRICKÁ SONDA DO ŽIVOTA OBYVATEL SLUNEČNÉHO VRŠKU</b>	<b>69</b>
3.1 POZADÍ EMPIRICKÉ SONDY, METODOLOGIE, SBĚR DAT	69
3.2 DEMOGRAFICKÉ CHARAKTERISTIKY SOUBORU	72
3.3 MIGRACE OBYVATEL	75
3.3.1 Předchozího bydlení	75
3.3.2 Důvody stěhování	78
3.3.3 Počty stěhování a budoucí migrační tendence obyvatel	81
3.4 SOUSEDSKÉ A ŠIRŠÍ MEZILIDSKÉ VZTAHY	83

3.5 VÝBĚR BYDLENÍ	87
3.5.1 Podíl na výběru a důležitost jednotlivých atributů lokality	87
3.5.2 Druhá volba	92
3.6 SPOKOJENOST S BYDLENÍM	95
3.6.1 Celková spokojenost s bydlením a jeho jednotlivými dimenzemi	95
3.6.2 Co lidem na Slunečném vršku chybí	99
3.6.3 Spokojenost s prostorovými dispozicemi bytu	102
3.7 SHRNUÍ	105
<b>4. DISKUZE VÝSLEDKŮ ŠETŘENÍ NA SLUNEČNÉM VRŠKU S OSTATNÍMI PODOBNĚ ZAMĚŘENÝMI VÝZKUMY A PODNĚTY PRO DALŠÍ VÝZKUM (ANALÝZY)</b>	<b>107</b>
4.1 O MIGRACI	107
4.2 O SOUSEDSTVÍ A MEZILIDSKÝCH VZTAZÍCH	109
4.3 O VÝBĚRU BYDLENÍ A SPOKOJENOSTI S NÍM	110
4.4 O ZKUŠENOSTECH S VÝZKUMY ZE SÍDLIŠTNÍ ZÁSTAVBY	112
<b>ZÁVĚR</b>	<b>113</b>
<b>POUŽITÉ ZDROJE</b>	<b>116</b>
<b>PŘÍLOHY</b>	<b>123</b>
Příloha č. 1: Slunečný vršek ve fotografiích	123
Příloha č. 2: Dotazník	126
Příloha č. 3: Kontaktní lístek pro respondenty	134
Příloha č. 4: Matice faktorových analýz	135

# ÚVOD

Sociologie města za svou dobu existence prozkoumala již velkou řadu objektů – nejen prostřednictvím případových studií, ale také v rámci větších komparativních výzkumů či studií snažících se zobecnit podmínky života v jednotlivých typech zástavby. V poslední době se nejvíce zaměřuje na socialistická sídliště, jejich minulost, současnost a budoucnost, a satelitní městečka jako relativní novinku v českém urbánním prostředí. Další novinkou, která však odbornými kruhy dosud nebyla příliš diskutována, jsou tzv. „nová sídliště“ (novostavby, komplexy bytových domů) rostoucí ve větších městech velmi často v těsné blízkosti letité sídlištní zástavby. A právě na jednu takovou novostavbu se v této diplomové práci zaměříme.

Objekt případové studie, Slunečný vršek, se nachází v Hostivaři v městské části Praha 15. Na příkladu života jeho obyvatel se pokusíme nastínit základní prvky bydlení v novostavbě. Jelikož se jedná o případovou studii jen s jedním pozorovaným objektem, jsme si vědomi toho, že nemůžeme zjištění zobecnovat na žádné další, byť podobné komplexy. Nicméně se na tomto případě pokusíme upozornit na určité prvky života na nových sídlištích, které by si do budoucna zasloužily další sociologickou pozornost (a samozřejmě nejen onu).

Všechny prakticky dotazované či pozorované aspekty mají v práci samozřejmě i své teoretické pozadí, kterým začneme v zápětí. Bude nás zajímat především migrace lidí, krok stěhování se v rámci rozhodovacích procesů jednotlivců, budeme se snažit popsat podobu sousedství v mladé komunitě, na konkrétním detailně popsaném případě se seznámíme s největšími nedostatky nového celku. Jak v teorii, tak v praxi se zaměříme mj. i na koncepcie veřejných prostor a obytného okrsku. A protože se následnými analýzami budeme pohybovat na poli ještě nedokončeného projektu, který si stále hledá své nové obyvatele, podíváme se krátce i na vývoj a fungování trhu s novými byty.



# 1. TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

## 1.1 SOCIOLOGIE MĚSTA A ARCHITEKTURY, URBANISMUS

Úvodní kapitola diplomové práce je věnována jejímu teoretickému pozadí. Protože se jedná o empirickou studii věnovanou pražské novostavbě, je potřeba začít drobným úvodem do spojení sociologie a městského prostředí, sociologie a architektury. Budeme se v ní věnovat současnému urbanismu, roli sociologů v rámci městského plánování i architektuře jako součásti sociologie lidských sídel. Neboť „...architektura je subjektem širokých sociálních, politických a kulturních vlivů. Reflektuje společnost a komunikuje její hodnoty.“ [Schmeidler 1997: 189]

Sociologie lidských sídel spojuje dvě vědní disciplíny – sociologii jako nauku o společenských mechanismech a urbanismus jako nauku o lidských sídlech. Vžilo se pro ni také pojmenování sociologie města, neboť právě tyto větší sídelní celky jsou hlavní náplní takto zaměřeného sociologického zkoumání<sup>1</sup>. Tato sociologická subdisciplína tedy studuje člověka či společnost v jejich teritoriálním rámci. Lidé a město či menší lidské sídlo spolu totiž interagují [Borgatta, Montgomery 2000: 3191]. Nejenže lidé ovlivňují své okolní fyzické prostředí, ale také to může mít v určitých sférách moc ovlivňovat lidi, kteří se v něm vyskytují. V následujících teoretických i praktických kapitolách diplomové práce se podíváme na jednotlivé problémy sociologie sídel podrobněji. Zaměříme se jak na kapitoly věnované obecněji lidským sídlům, tak na oblasti, které s ní jsou spjaté a tvoří její součásti – sociologii bydlení, trh s byty atd. V této první kapitole si ale představíme blíže ještě jednu subdisciplínu sociologie města, a tou je sociologie architektury.

### 1.1.1 Sociologie architektury

Jak již bylo naznačeno, sociologie architektury nemá v českém vědeckém prostředí jako samostatná disciplína výrazné místo. Řadíme ji pod hlavičku sociologie města (lidských sídel). I česky psané literatury, která by se věnovala právě spojení společenské vědy s technickou disciplínou, moc neexistuje. Přitom působení prostoru či typu architektury na člověka se věnovala již filozofie počátku 19. století [Schmeidler 1997: 28]. V evropském

---

<sup>1</sup> V jejích počátcích stál např. Max Weber se svým spisem *Die Stadt (Město)* či Georg Simmel.

prostoru se mu i dnes více věnují u našich západních sousedů, kde je celá sociologie města výraznou disciplínou již dlouhá desetiletí. Nicméně ani v Německu nemá sociologie architektury takové samostatné postavení, jak by si její „průkopníci“ přáli. Na počátku 60. let to sice vypadalo, že se z ní stane samostatná disciplína, ale v 70. letech ztratila spolupráce sociologů, architektů a odborníků územního plánování na intenzitě a zájmu [Schäfers 2006: 9].

V českém prostředí byla sociologie architektury jako samostatná disciplína představena veřejnosti za dob První republiky – v Brně ji uvedl v život profesor architektury Jiří Kroha. Po druhé světové válce městské úřady zaměstnávaly sociology, aby byly schopné provádět dotazování mezi obyvateli měst za účelem hodnocení jednotlivých projektů. Veřejnost tak měla možnost podílet se na procesech schvalování nových podob měst [Schmeidler 1997: 53]. Sociologický výzkum začínal potřebami bydlení, k čemuž se používaly jak kvalitativní, tak kvantitativní analýzy. Hodně se sledovaly také demografické prognózy, které sloužily především pro velikostní odhad bytů v nové výstavbě. Sociologové se zajímali také o časový režim uživatelů bytů, analyzovali bydlení v různých typech domů (pavlačových, rodinných...) aj. [Schmeidler 1997].

Sociologie architektury tedy rozhodně nepatří mezi mainstreamové oborové disciplíny. Schäfers v tomto jejím upozadění vidí jak výhody, tak nevýhody. Výhodou dle jeho názoru je, že sociologa zabývajícího se architekturou nsvazují žádná pravidla stávajícího oborového diskurzu, protože žádný samostatný obor se samostatným diskurzem není, a sociolog tak dostává v podstatě volné ruce v tom, jak se svým přístupem či svými poznatky naloží. Na druhou stranu nevýhodou je, že nemá dostatečnou oporu v myšlenkách svých kolegů či oborových předchůdců [Schäfers 2006].

Čím se sociologové působící na poli architektury vlastně zabývají? Záměr jejich zkoumání jsme již nastínili, ale shrnuto dvěma větami: Dívají se na spojení staveb (materiální) s kulturou (nejen materiální, ale i nemateriální) či přímo celou civilizací, analyzují politické a ekonomické pozadí, na němž architektura vyrůstá. Hledají symboliku, kterou v sobě architektonické počiny nesou.

My se v případové studii nebudeme zaměřovat na zkoumání vztahu mezi architekturou a evropskou civilizací, to by bylo náplní spíše teoretické práce, ale podíváme se na to, jak lidé žijící v prostoru jedné z pražských novostaveb přijímají současnou architekturu. A jestli i v něčem tak obyčejném, jako je „nové sídliště“, lze hledat symbolickou rovinu.

Mezi odborníky, kteří se o architekturu ve spojení se sociálními vědami začali zabývat, se také vedou spory o to, jestli má architektura (fyzická podoba prostoru a budov)

vliv na lidské chování. Do pozice odborníků, kteří tvrdí, že takový vliv neexistuje, se staví např. Maurice Broady. Ten tvrdí, že architektura je pouze málo podstatnou determinantou lidského chování, že existuje mnohem více výraznějších faktorů, které lidské chování ovlivňují. Pro nás jsou však zajímavější opačné pozice zastánců souvislosti mezi vzhledem (vlastnostmi) prostoru a lidským chováním. Např. „Mercer tvrdí, že architektonicko-urbanistické ztvárnění prostoru přímo ovlivňuje způsoby chování člověka, případně společenské procesy, které v prostoru probíhají.“ [Schmeidler 1997: 89] Na stranu zastánců architektury jako důležité determinanty lidského chování je možno zařadit také Leona Festingera, který se svými kolegy prováděl výzkumy např. mezi americkými studenty bydlícími na univerzitních kolejích<sup>2</sup>.

### 1.1.2 Urbanismus

Urbanismus je naukou o lidských sídlech, urbanisté navrhují a projektují sídelní celky. Jedná se tedy o ryze praktickou disciplínu. V následující části této kapitoly si ukážeme, jaké urbanistické poznatky či diskuze jsou důležité i pro sociology a zvláště pro naši práci o novém sídelním komplexu.

Nové urbanistické projekty, jakým je právě předmět naší studie, mohou vznikat na buď dosud nezastavěných územích, tzv. greenfields, nebo na územích, která již jednou zastavěna byla, ale již nedostávají svému původnímu účelu a chátrají, tzv. brownfields. Stavba na zelených prostorách je sice mnohem jednodušší, ale zároveň je považována za náročnější pro životní prostředí. Především v tom, že stavba na zatím nedotčeném území zabírá volné plochy, které mohou být používány např. k rekreaci obyvatel, mohou sloužit jako veřejná zeleň. Naopak již jednou zastavěné území má jen malý potenciál k tomu, aby z něj opět mohla vzniknout zelená rekreační plocha. Logika v plánování výstavby by tedy měla být následující: greenfields je sice lehké zastavět, ale mají potenciál stát se klidovou zónou města, brownfields je těžší zastavět, ale klidová zóna se z něj bude budovat mnohem obtížněji. Developeři by tak podle ideálních představ měli hledět i na v současnosti velmi populární „sociální zodpovědnost“<sup>3</sup> a snažit se zbytečně nezabírat další volná místa, kterých je ve městech 21. století již tak málo.

---

<sup>2</sup> Tématu prostoru a mezilidských vztahů se více dotýkáme v kapitole 1.4 Sousedství, sociální kontakty.

<sup>3</sup> Pod sociální zodpovědností máme v tomto případě na mysli především omezení přístupu k prostoru, který je charakteristický jen honbou za ziskem. Přestavění brownfields sice může být finančně náročnější, ale každopádně bude pro lokalitu přínosnější a šetrnější.

Trend přesouvání výstavby z greenfields do prostoru brownfields se začíná prosazovat např. v Británii, kde se objevuje posun v politice výstavby. Roku 1998 britská vláda přijala cíl na rok 2008, v němž předestírá, že 60 % nových budov (resp. bytů či domů) bude ve své podstatě přestavěnými brownfields [Power 2002: 31]<sup>4</sup>. Mluví-li se o přestavbě brownfields v pražském kontextu, má se na mysli většinou oblast širšího centra města (Libeň, Vysočany, Karlín, Smíchov), kde se nachází starší industriální komplexy, které s odchodem průmyslu z hlavního města nemají žádné využití. V takové blízkosti do centra ani možnost výstavby na zelených loukách v podstatě není – na rozdíl od městské periferie.

V souvislosti se zastavováním čím dál tím většího počtu dosud zelených ploch se diskutuje o existenci komplexního urbanismu v současné České republice. Odpůrci koncepčnosti dnešní výstavby upozorňují právě na touhu stavitelů po zisku. „Zdá se, že (...) jedinou urbanistickou zásadou je využít maximálně každý pozemek.“ [Sedláková 2009] K negativnímu pohledu veřejnosti na developery se ještě vrátíme. Nejsou totiž jediní, kteří do procesu výstavby promlouvají. Již R. E. Pahl si v 60. letech uvědomoval, že zastavěné prostředí (tedy v anglickém originále „built environment“) je výsledkem konfliktu mezi mocenskými skupinami ve společnosti – především vlastníky půdy, pracovníky odborů územního plánování, developery, realitními agenty, místními zastupitelstvy a autoritami, příp. nátlakovými skupinami [Pahl 1970: 60].

### 1.1.2.1 Sociologie v urbanistických kruzích

Jednou ze stran, která by se mohla do procesu výstavby zapojovat (a někdy se tak i skutečně děje), je i sociologická odborná veřejnost. Ta je schopná svými znalostmi a nástroji pomoci v procesu navrhování, plánování a následné realizace nových městských čtvrtí nebo jejich částí. Sociolog by mohl být prostředníkem mezi skupinami, které výstavbu plánují, realizují, a těmi, pro které má být plánována, kteří jí mají přihlížet či pozměněné místo následně využívat. Zásadní překážkou, která ale stojí v cestě této spolupráci, je čas a migrace obyvatelstva. Plánování trvá i několik let a projekt v prvotní fázi ještě nemá své obyvatele, rezidenty (mluvíme-li v kontextu výstavby obytného celku). Proto v podstatě není ani teoreticky možné plánování nových městských čtvrtí propojit s hodnocením veřejnosti, s její účastí na celém projektu. Není v podstatě s kým komunikovat. Noví (na počátku ani

---

<sup>4</sup> Anne Power svůj článek psala pár let po vyřčení tohoto vládního cíle (vyřčen 1998, článek psán 2002), takže neznáme její vyjádření k tomu, jak se předsevzetí britské vlády podařilo naplnit. Každopádně podle anglických internetových zdrojů vláda plán realizovala až na regionální odlišnosti [English Partnerships. The National Regeneration Agency].

Pozn. Není známo přesné datum vydání tiskové zprávy.

v průběhu projektu většinou neznámí) obyvatelé tak mají na podobu lokality většinou už jen velmi malý vliv [Porteous 1977: 343]<sup>5</sup>.

Pokud se nepraktikuje komunikace s obyvateli před a během výstavby, zvláště je-li to nereálné z důvodu jejich nepřítomnosti v lokalitě, mohla by se realizovat komunikace s obyvateli alespoň po jejich nastěhování. Podle Karla Schmeidlera je tomu tak alespoň v zámoří. „V USA a později i v dalších zemích se již stalo zvykem hodnocení objektu po obsazení uživatelem.“ [Schmeidler 1997: 224] Zpětné hodnocení již stojících, fungujících staveb (tzv. post occupancy evaluation) je tedy nejčastější formou hodnocení nemovitostí, nejčastějším způsobem, jímž lidé pomáhají urbanistům, architektům a sociologům porozumět lidským přáním a potřebám v kontextu bydlení [Schmeidler 1997: 274]. Architekti lidem totiž stále moc nerozumí, sami navrhují budovy jinak, než jak je lidé potom užívají [Zeisel 1975]. Je-li tedy záměrem výstavby stavět funkční místa, je nutné řídit se především praxí, ne teoriemi. Tzn. dívat se kolem sebe, pozorovat, zkoumat již existující prostory, abychom se mohli poučit z těch, které jsou utvořeny správně<sup>6</sup>. Je potřeba brát si příklad z městských prvků, které již jsou v provozu a které se urbanistům a architektům povedly [Seymour 1969: 10].

Nejen že tedy developéři a urbanisté z městských částí nekomunikují s občany, ale ani komunikace mezi developery a architekty není jednoduchá. Značný prostor podobným diskuzím o vzájemné spolupráci věnují na webovém portálu [www.stavebni-forum.cz](http://www.stavebni-forum.cz). V mnoha článcích se ve výrocích architektů i developerů vyskytují stereotypní představy o tom, že architekti jsou nepraktičtí „čmáralové“, kteří se vznášejí s hlavami v oblacích, kdežto developéři naopak bývají popisováni jako tvrdí byznysmeni, kterým jde jen o to postavit co nejlaciněji a co nejdražší prodat bez zájmu o to, jestli je stavba architektonicky kvalitní. Jejich spor dotýkající se toho, proč se nestaví kvalitnější byty, se pak paradoxně také často odvolává na třetí stranu v podobě samotných spotřebitelů. Mnoho českých i zahraničních stavitelů tak svaluje vinu na zákazníky, kteří jsou ochotni do nekvalitních bytů investovat. „Pokud by se nenašli kupci na nekvalitní byty, které se dnes staví, developéři by aktuální systém hodnot museli přehodnotit.“ [Stavební fórum 2008] Vinni jejich špatnou kvalitou jsou tak kupující, kteří koupí i nekvalitní věci, protože nejsou v tomto směru

---

<sup>5</sup> S budoucími obyvateli se o podobě nových projektů mluvit nedá, ale na druhou stranu se většinou ani nemluví s obyvateli, kteří bydlí v blízkosti lokality, která má být zastavěna. Pokud se nějaká diskuze objeví, pochází velmi často až z iniciativy občanských sdružení, která se snaží „svou lokalitu“ před developery bránit a nevydat ji alespoň bez smysluplné kompenzace, jakou může být vytvoření nového parku, sportovních prostor atd. Příkladem takového občanského sdružení může být např. Koalice Trojmezí, která se snaží bojovat proti zastavění přírodního území mezi Prahou 10, 11 a 15.

(Pozn.: Trojmezí sousedí přímo se Slunečným vrškem, dělí je pouze místní komunikace.)

<sup>6</sup> Je možné označit je jako funkční.

„vzdělanými“. Postrádají patřičné zkušenosti s pohybem na trhu, protože na českém trhu s byty chybí mobilita [Bým 2008].

I když názor, že development se snaží především o prosazení vlastních (hlavně levných) nápadů, převládá, najdou se i výjimky, které potvrzují, že skutečnost nebude tak černobílá a že se tak trochu jedná i o profesní oborové spory. Např. architekt Václav Aulický zastává názor, že development není ze své podstaty špatný, jen je v určitých intelektuálních kruzích módní zavrňovat věci, které jsou primárně komerčního charakteru, což development samozřejmě je [Stavební fórum 2009b].

### 1.1.2.2 Výstavba velkých obytných celků

Urbanismus se nezabývá jen výstavbou izolovaných projektů, ale spíše komplexností celé výstavby a jejím začleněním do okolního prostředí. Je známé, že na socialistických sídlištích (předchůdcích dnešních komplexů novostaveb) docházelo ke značným problémům – např. přílišné věkové homogenitě jejich obyvatel, protože sídliště poskytovala především byty pro mladé rodiny. Zkušenosti ze Západu ale mohou pomoci v tom, jak takovéto nepřirozené věkové či jiné sociální homogenitě zabránit. Z nich vyplývá, že velké celky by se měly stavět na etapy, v místě by se měly rezervovat zatím prázdné plochy pro případ, že se na nějakou důležitou funkci při prvním plánování zapomnělo [Schmeidler 1997]. O výstavbě na etapy dnes mluví i analytici zabývající se trhem s byty a výstavbou jako takovou. Po postavení první etapy plánovaného celku se tak dá zjistit, jestli je dobře nastavená cenová hladina bytů, a podle toho pak udělat možná opatření týkající se etap následujících [Zvěřinová 2010]<sup>7</sup>.

Určitá stavba na etapy existovala již dříve, i když v trochu jiné a nepřilíhš povedené podobě. V první fázi se stavěly byty, až poté následovaly prvky občanské vybavenosti. Vznikají-li možnosti pro sociální život obyvatel až po jejich nastěhování (s časovým odstupem), je možné, že ke vzniku sociálního života v obytných komplexech bude docházet jen velmi pomalu. Lidé si totiž dost možná zvyknou za nabídkou takových služeb (např. pohostinstvím, zábavou) jezdit do blízkého okolí a nové služby přímo v lokalitě je nedokážou jejich návyku zbavit [Musil 1971: 283]<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Více k trhu s byty v samostatné kapitole 1.9 Trh s byty, bytová architektura věnující se současným tržním trendům.

<sup>8</sup> Objekt naší případové studie je stavěn také na etapy (1. byty – 2. byty a občanská vybavenost – 3. byty – 4. poslední fáze stále čeká na realizaci, takže se zatím nedá přesně říci, co bude jejím obsahem). Ani postavení prostor pro občanskou vybavenost v tomto případě neznamená, že bude v dohledné době také funkční.

## 1.2 OBYTNÉ CELKY V MINULOSTI – OTÁZKA SÍDLIŠŤ

Již jsme naznačili, že současné novostavby budované v podobě větších obytných komplexů mají svůj předobraz v minulosti. Se sídlišti budovanými v dobách socialismu či dostavovanými těsně po Revoluci mají mnoho společného, v dalších prvcích se od nich snaží naopak odlišovat. Na jejich podobnost a odlišnost se následně zaměříme i v rámci bloku 2. Popis Slunečného vršku, seznámení se s objektem studie.

Poválečným sídlištím se v evropském akademickém i komunálním (či republikovém) prostoru věnovala a věnuje velká pozornost. V západní Evropě totiž dochází k nežádoucím efektům navázaným na prostor těchto obytných celků, stávají se z nich slumy či ghetta, segregované lokality poskytující domov sociálně slabším a imigrantům. Pro mladé rodiny představuje (resp. představovalo) bydlení na sídlištích přechodné první místo, než se postaví ekonomicky pevněji na vlastní nohy. Jakmile se jim to podaří, vystěhují se do vlastního bydlení v zeleni. Sídlíště v západní Evropě se totiž pro mnohé lidi stala místem, která nevyhovovala svým standardem požadovaným představám o komfortu [Farwick 2001]<sup>9</sup>. Sociální segregace obyvatel do sídlištních prostor byla predikována i ve východním Německu jako jedné ze zemí postsocialistického bloku [Häussermann 1996] a nevyhnula se ani ostatním zemím regionu. Vedly se dlouhé debaty o tom, že domy nebude chtít nikdo privatizovat ani revitalizovat, a tak je čeká budoucnost v podobě slumů. Odhadovaná životnost sídlišť se pohybuje mezi 20 a 30 lety od jejich výstavby, což znamená, že téměř všechna česká sídliště už mají svou optimální životnost za sebou [Szelenyi 1996].

Vize toho, že se i z českých sídlišť stanou sociální ghetta, se naštěstí zatím až na výjimky nenaplnila. Česká sídliště se totiž od těch západní, kterým se tento osud nevyhnul, v mnohých aspektech liší. Jedním z nejvýraznějších rozdílů je rozsah bytového fondu v rámci panelových domů. Na sídlištích v ČR bydlí asi třetina obyvatel, v Praze ještě více [Maier 2003]. Takže samosprávy nemohou nechat třetinu českého bytového fondu v podobě panelových domů chátrat. Pražský bytový fond se nyní omlazuje především výstavbou nových bytů v bytových domech<sup>10</sup> (komplexech, jako je právě Slunečný vršek). Je otázkou, jak budou tyto komplexy nahlíženy za dalších pár desítek let, jestli se o nich bude mluvit ve stejném duchu jako o předchozí rozsáhlé výstavbě.

---

<sup>9</sup> Farwickova případová studie se věnovala západoněmeckým Brémám a Bielefeldu, ale jeho teorie se dá považovat za zobecnění platné univerzálně pro západoevropské státy, protože k podobné situaci nedochází jen v těchto dvou německých městech.

<sup>10</sup> V letech 2006 – 2008 bylo v Praze dokončeno přes 20 tisíc bytů – v rodinných domech se jich nacházela jen jedna desetina [ČSÚ 2009].

## 1.3 STĚHOVÁNÍ SE NEBOLI MIGRACE

Otázka migrace není v rámci sociologie města žádnou novinkou. Stěhování lidí mezi venkovem a městem i následně v rámci města samotného bylo jedním z centrálních zájmů výzkumů sociologů případně urbanistů již v dobách chicagské školy, proudu, který položil základy mnoha sociologickým poznatkům o městě a mechanismech, které v něm fungují [Pahl 1970: 29]. Již ve dvacátých letech 20. století sociology zajímal směr pohybu obyvatelstva jako takový, vzdálenost, jakou lidé v rámci procesu stěhování urazí, z jaké a jak vzdálené lokality se přestěhovali na nově vybrané místo. V neposlední řadě se zajímali také o důvod migrace. Předmětem jejich zájmu nebyl jen pohyb jako takový, ale zajímali se také o spoustu jevů, které jsou na migraci navázány. Mnoho z nich je pro naši případovou studii irelevantních, nepodstatných, takže se jim nebudeme podrobněji věnovat. Přesto se pokusíme tyto vedlejší fenomény krátce shrnout.

Když se zkoumala migrace, zajímalo sociology přetrvání původních sociálních vazeb, které lidé zanechali na místě svého původního bydliště<sup>11</sup>. Možnost naprostého přetrhání sociálních vazeb v době dnešní rozpínavé internetové komunikace z naší studie vyloučíme, naopak v kapitole věnované sousedství se budeme zabývat potenciálem vzniku nových sociálních sítí.

V prvních desetiletích minulého století se ve Spojených státech sledovala migrace obyvatelstva také z hlediska genderového složení migrantů. Pokud se např. do konkrétních oblastí stěhovali více samostatně žijící muži<sup>12</sup>, mohla mít tato genderově nevyvážená (selektivní) migrace na svědomí objevující se sociální problémy, jako je rostoucí prostituce, opilství a na něj navázaný vandalismus aj. Nepředpokládáme však, že by se dnes v rámci Prahy stěhovali masivně buď muži, nebo ženy, protože pražská migrace je z hlediska pohlaví v podstatě vyvážená [ČSÚ, Hl. m. Praha 2008: 25]. Tato případná koncentrace se v českých městech dá předpokládat na místech, kde jsou mezi obyvateli častěji zastoupeni vykonavatelé dělnických profesí. Vzhledem k tomu, že cenové hladiny pořízení bydlení na Slunečném vršku jsou spíše vyšší kategorie, ani koncentrace obyvatel dělnických profesí zde není předpokládána.

V amerických městech a posléze také ve velkých městech západní Evropy se také stále diskutuje stěhování etnických menšin do jedné kompaktnější lokality. Život příslušníků

---

<sup>11</sup> Téměř o 100 let později, kdy se závislost sociálních vazeb na fyzické lokalitě díky rozvoji moderních komunikačních technologií podstatně zmenšila, je tato otázka v podstatě irelevantní. Vezmeme-li také v potaz předpoklad, že se lidé stěhují v rámci města (mluvíme o Praze) a ještě většinou v rámci jeho jedné části (ne formální městské části), nejde o možnosti naprostého přetrhání sociálních vazeb v zásadě mluvit.

<sup>12</sup> Šlo především o muže stěhující se za prací.



národnostních menšin na jednom místě jim může sice minimálně z počátku života v nové zemi zjednodušovat start v neznámém prostředí, ale nese s sebou také určité možné negativní dopady typu uzavření se v rámci komunity a odmítání asimilace s většinovou populací. Podle čísel o složení obyvatel Prahy na základě jejich státní příslušnosti víme, že 10 % obyvatel Prahy má jinou státní příslušnost než ČR<sup>13</sup>. Až na výjimky však nejsou pražské městské části proslaveny tím, že by v nich docházelo k výrazným koncentracím etnických či národnostních menšin<sup>14</sup>. Praha 15, do níž Slunečný vršek administrativně spadá, se svou měrou obyvatel cizí státní příslušnosti drží pod pražským průměrem. Nepředpokládáme tudíž, že by se na něj výrazně stěhovali lidé jiného občanství než ČR. Na druhou stranu cizinci tvoří většinu migrantů v rámci Prahy, takže to předem nemůžeme ani vyloučit<sup>15</sup>.

Většina zmíněných aspektů migrace nebyla zajímavá jen na začátku minulého století, ale jsou aktuálními i dnes. Jsou předmětem studia především sociálních geografů, kteří na základě dat sesbíraných z matrik, kde se údaje o migraci obyvatelstva shromažďují, vytvářejí mapy a studie o pohybu obyvatelstva. Je však všeobecně známo, že matriční údaje nemusí být 100% spolehlivé, neboť někteří lidé se z různých důvodů neodhlašují z místa původního bydliště, a tím pádem se na nové adrese k trvalému pobytu ani nepřihlašují a jejich migrace tak formálně neexistuje (není evidována). Od roku 2004 se navíc u migrantů nesledují důvody jejich migrace ani nejvyšší dosažené vzdělání, ale pouze datum stěhování a místa původního a nového bydliště [ČSÚ, Hl. m. Praha 2008: 7], čímž jsou statistiky ochuzeny o akademicky zajímavé informace.

Některé dnešní akademické výzkumy nezůstávají ve svém zkoumání jen u důvodů aktuálního proběhnuvšího stěhování se, ale snaží se i predikovat budoucí lidské chování. Zahrnují do svých šetření otázky na budoucnost, snaží se respondenty přimět k tomu, aby se zamysleli nad pravděpodobností dalšího stěhování se během následujících pár let – nepohybují se jen na úrovni čistého vyjádření pravděpodobnosti dalšího stěhování se, ale jdou dokonce tak daleko, že se ptají na mnohem konkrétnější představu o budoucnosti (do jakého města by se lidé rádi přestěhovali, do jakého bytu...) [Socioekonomie bydlení 2001]. Tuto hloubku jsme v našem dotazníkovém šetření zavrhlí, protože považujeme za irelevantní ptát se na predikci budoucnosti takto podrobně.

---

<sup>13</sup> V Praze žije celá jedna třetina cizinců, kteří byli evidováni v České republice (r. 2007). Celorepublikový průměr odpovídá 3 % cizinců mezi obyvateli České republiky (v Praze jejich podíl dosahuje 10 %) [ČSÚ, Hl. m. Praha 2008: 78].

<sup>14</sup> Za výjimku z tohoto tvrzení můžeme považovat snad jen pražskou tzv. Malou Hanoj – místo, které je hojně obydlené příslušníky vietnamské komunity (Praha – Libuš).

<sup>15</sup> Mezi lety 2005 – 2007 se počet cizinců s trvalým pobytem držel kolem hodnot 7 % obyvatel správního obvodu Praha 15. Naopak v sousedním obvodu Praha 10 byla v r. 2007 zjištěna vůbec nejvyšší koncentrace cizinců – dosahující 23 % populace obvodu [ČSÚ, Hl. m. Praha 2008: 81].

## 1.4 SOUSEDSTVÍ, SOCIÁLNÍ KONTAKTY

Sousedství bývalo, resp. dodnes občas spíše z tradice ještě bývá, řazeno mezi primární sociální skupiny<sup>16</sup>. Tím, jak se společnost neustále modernizuje, technizuje, či dokonce odosobňuje [Sennett 1977], ztrácí podle mnohých autorů sousedství na síle a na významu. O jeho existenci a povaze se tak vedou již několik desetiletí spory. Základní dvě představy reprezentující tento spor se nepohybují na rozsáhlém kontinuu mezi dvěma extrémními hodnotami, jak bychom to mohli vnímat např. v rozepřích o (i)racionální povaze člověka popsané v následující kapitole. Spor o funkčnost sousedství se pohybuje maximálně na škále, kterou bychom mohli pracovníčně označit za „polo-kontinuum“. Hranici kontinua si můžeme vymežit tvrzením, že koncept sousedství, tak jak byl kdysi definován, vůbec neexistuje. Na druhou stranu kontinua, tedy mezi zastánce názoru, že sousedství ve své tradiční povaze stále existuje plnou měrou, se však ze sociálních vědců neřadí téměř nikdo. V podstatě nikdo nepochybuje o tom, že sousedství od první poloviny dvacátého století prodělalo velké změny [Schmeidler 1997]. Pohybuje-li se velká část sociálních vědců zabývajících se sociálními skupinami na prvním extrémním pólu a téměř nikdo na jeho opačném konci, je logické, že zbytek vědců se svými názory musí pohybovat někde uprostřed těchto dvou extrémních představ. Tím se nám druhá dimenze modernějších konceptů sousedství posouvá do neutrálnějších pozic, které jsou prezentovány právě názory, že sousedství sice existuje, ale ve změněné podobě<sup>17</sup>.

Podívejme se teď na jednotlivé koncepty detailněji. Mezi radikálnější autory patří např. Stephanie M. Stern, která roli sousedství spíše podceňuje a mluví o jeho úpadku. Svůj názor podporuje příkladem příslušníků vyšších společenských vrstev, kteří v porovnání s jinými vykazují nižší tendence se se svými sousedy přátelit a vyhledávají raději povrchnější kontakty [Stern 2009]. Mezi umírněnější teoretiky na druhou stranu patří např. Andreas Farwick, který tvrdí, že ač pozměněné, stále ještě reálné a fungující sousedství existuje i ve velkoměstech. Sousedství podle něj představuje jednu z klíčových sociálních sítí, která hraje důležitou roli v životě člověka. Může sloužit jako dobrý zdroj informací [Schmeidler 1997: 142], ať už jsou to informace týkající se volného či školního času dětí, nebo velmi aktuálně pomoci při hledání nového zaměstnání. Sousedé jsou i v dnešní době lidé, na které je

---

<sup>16</sup> Prvním, kdo pojem primární skupiny nadefinoval, byl Charles Horton Cooley. Jednou větou jsou to skupiny, které člověku dávají nejranější a nejkompexnější zkušenost lidské soudržnosti [Cooley 1927: 27]. Už sám Cooley však ve 20. letech 20. století píše o tom, že sousedství ve městech není tak ryzi jako na vesnicích.

<sup>17</sup> Veškeré spory, které se dnes o sousedství vedou, se tedy pohybují v intencích toho, jak moc se sousedství změnilo, jaké jeho funkce jsou již passé, či je-li vůbec v současné společnosti ještě možné a důležité o něm mluvit.

možné se obrátit s potřebou pomoci menšího rozsahu. Sousedství je také stále ještě výrazným socializačním činitelem, ať už se jedná o socializaci primární, či její další fáze v průběhu života. Se sousedy by se lidé měli naučit komunikovat, i kdyby se jim zcela nezamlouvali<sup>18</sup>. Důvody této jejich společné komunikace mohou být založené na různých základech – emotivních, tradičních či konvenčních, ale stejně tak mohou být čistě pragmatické. Pragmaticčnost ve vycházení se sousedy může mít podobné důvody jako pragmaticčnost ve vycházení se spolužáky či kolegy, jelikož i sousedé tvoří důležitý zdroj sociálního kapitálu, který se může v budoucnu hodit [Farwick 2001]. Sousedství stále funguje jako nástroj sociální kontroly, a to především v kompaktnějších sídelních celcích. Sousedé pomáhají utvářet celkovou image lokality, a bude-li se chtít někdo do již fungujícího sousedství přistěhovat, vybere si většinou to, které mu bude osobně nejvíce vyhovovat (alespoň v tom případě, kdy sousedství vykazuje nějaké explicitní znaky, na jejichž základě se mohou lidé rozhodovat). Sousedé v okolí zastávají určitý společenský status, proto si lidé vybírají lokalitu, kde budou mít sousedy, kteří jim jsou podobní, protože samotná podobnost vede k přátelství mnohem snáze než výrazná odlišnost [Beyer 1955]<sup>19</sup>.

Otázka důležitosti sousedství není naprosto jednoznačná ani při pohledu na jednotlivé skupiny obyvatelstva. Sousedství nemusí mít stejnou váhu pro všechny. V populaci jsou určité skupiny lidí, pro něž budou sousedské vztahy jedněmi z nejdůležitějších, ne-li dokonce téměř jedinými sociálními vazbami, které ve své aktuální životní fázi budou mít. Mezi těmito skupinami obyvatel musíme zmínit ty, které jsou na místo svého bydlení více fixovány než jiné, jsou méně mobilní. Jednoznačně se jedná o důchodce, handicapované, matky s dětmi na mateřské (rodičovské) dovolené a v neposlední řadě se jedná přímo o děti [Schmeidler 1997].

Dalším argumentem pro funkčnost sousedství může být názor, že všechny klasické primární skupiny (sousedství, rodina i blízcí přátelé) se ve svých funkcích mohou do určité míry zastupovat, chybí-li jedna z těchto skupin [Litwak, Szelenyi 1969]. Lidé funkční sociální vazby ve svém okolí potřebují, jsou pro ně stejně důležité jako bydlení samotné. Touha po soukromí bývá skryta za stěhováním se z bytů do domku. Kromě soukromí však většina lidí chce mít i místo před domem, kde by si mohly hrát jejich děti – společně s dětmi sousedů, kteří by ideálně měli být nejen sousedy, ale i přáteli [Beyer 1955].

---

<sup>18</sup> Nutnost sousedské komunikace je charakteristická zvláště pro větší bytové domy, kde člověk nemá souseda jen jednoho. Takové domy často mívají svoje vlastní samosprávy, v nichž jedinec (jeho názor) bez svých sousedů v podstatě moc neznamená.

Navíc pokud v dnešní době lidé plánují pořídit si byt v novostavbě, nemají možnost si své sousedy předem vybrat, protože byty se prodávají daleko před tím, než domy fyzicky stojí a než v nich lidé také skutečně bydlí.

<sup>19</sup> Výběr bydlení na základě reálných charakteristik sousedů je ale možný jen tehdy, když si lidé nekupují nemovitost dříve, než je lokalita fyzicky obydlena.

Blíže se sociální homogenitě či naopak heterogenitě věnuje kapitola 1.8 Okrskové teorie.

## 1.5 VÝBĚR BYDLENÍ A SPOKOJENOST S NÍM

Výběr nového domova patří k nejvýznamnějším bodům v lidském životě a sociologie bydlení tak i k němu nabízí řadu teoretických konceptů. Jelikož však výběr bydlení není aktem čistě sociálního rozměru, nemůžeme mluvit pouze o sociologických přístupech. Teoretické přístupy týkající se výběru bydlení totiž v sobě velmi často snoubí i jiný než striktně sociologický pohled. Následující teorie, které si zde představíme, mají pak nejbližší k ekonomii, protože výběr bydlení se odehrává na trhu s nemovitostmi (v našem případě hlavně byty).

### 1.5.1 Otázka lidské (i)racionality při výběru bydlení

V posledních dvaceti letech jsou jakékoliv lidské rozhodovací procesy nezdědka nahlíženy perspektivou racionální volby, na jejíž institucionalizaci má velký podíl Gary S. Becker. Nicméně již dvě desetiletí před ním přišel Herbert A. Simon s opačnou představou popisu lidského chování, a tou je myšlenka tzv. omezené racionality. Simon se s ní na ekonomickém poli prosazoval od padesátých let<sup>20</sup>. Svůj postoj obhajoval tím, že v lidských silách není rozhodovat se racionálně, protože člověk nedokáže postihnout celý komplexní svět, ale pouze jeho část, která je jemu jako jedinci známá. Jedinec také nemá šanci obsáhnout veškeré informace, které se k jeho rozhodovacímu procesu vážou, proto nemůže dosáhnout vysoké, ale pouze omezené racionality [Simon 1983, 1997]. Spor o racionalitu jednání člověka je vidět i z mnoha teoretických přístupů, které si v následující části kapitoly o výběru bydlení představíme. V některých přístupech nemusí být zřetelný explicitně, ale ve většině z nich jsou minimálně náznaky tohoto sporu patrné.

Do lidského rozhodování se o tom, kde (v jakém místě, v jaké nemovitosti) budou bydlet, vstupuje nespočet vnějších faktorů, ke kterým se v této kapitole blíže vyjádříme. V pozadí této pro mnohé lidi významné volby pak stojí skutečnost, zda je ona volba naprosto dobrovolná. Její nucenost by mohla být daná především ekonomickými či politickými důvody. Přístup, který tuto problematiku zohledňuje a především také pojmenovává, se nazývá politicko-ekonomický [Farwick 2001: 30]. Krom toho, že analyzuje tržní strany nabídky a poptávky, poukazuje především na rozdílné přístupy sociálních skupin či jednotlivců ke zdrojům, které jsou pro pohyb a dobrou orientaci na trhu s nemovitostmi

---

<sup>20</sup> Roku 1978 za výzkum rozhodovacích procesů získal Nobelovu cenu za ekonomii. (Pozn.: Nositelem Nobelovy ceny je i Gary S. Becker.)

klíčovými. Takovými zdroji mohou být myšleny jak finanční prostředky<sup>21</sup>, tak informace týkající se trhu s byty<sup>22</sup>, ale také konexe, jejichž „vlastnění“ může přinášet nejen informace o dobrém bydlení, ale především může pomoci k získání tohoto dobrého bydlení do vlastního užívání.

Další teorie, které už neoperují s abstraktnějšími pojmy kapitálů, popisují skutečnosti, které nebudou cizí ani ne-sociologům. Hlavní roli v nich sice hrají jevy, které mají také ekonomické základy, ale jsou mnohem snadněji představitelné v realitě. Jednou z takovýchto teorií (resp. ověřených hypotéz) je např. velmi jednoduché tvrzení o vztahu příjmu a vzdálenosti bydliště od místa vykonávané profese. Trochu modifikuje notoricky známé rčení o tom, že čas jsou peníze. Tato modifikace spočívá v tom, že lidé s vyššími příjmy si mohou dovolit luxus trochu toho času (potažmo peněz) obětovat, aby denně strávili více času na cestě do zaměstnání [Farwick 2001: 32]. Doba strávená v dopravních prostředcích je v ekonomických teoriích převoditelná na peníze v podobě tzv. opportunity costs neboli ztracených příležitostí, peněz, které jedinec může vydělat, kdyby čas strávený dojížděním do práce věnoval radši práci samotné. Nehledí-li lidé na každou korunu, nehledí dle této teorie ani na to, že jim nějaké peníze během přepravy za město utíkají. Racionální uvažování a zdánlivé propočítávání toho, co je pro jedince výhodnější, se ale ještě komplikuje druhou skutečností, která do rozhodovacího procesu vstupuje. Se snižováním dosažitelnosti města (či přímo jeho centra), kde se většinou kumulují pracovní i jiné příležitosti, také většinou klesá cena nemovitostí. Rozhodování tak následně probíhá mezi dvěma základními přístupy: vydat vyšší částku na bydlení jednorázově (pořídít si nemovitost v lokalitě, z níž to má člověk do města – práce blíž) a ušetřit na každodenní dojíždě, nebo investovat do bydlení nižší částku, ale mnohem více finančních prostředků obětovat za denní dojíždění do centra dění. Tento koncept se stal základem Alonsova ekonomického modelu, který byl později rozšiřován především Muthem a dalšími ekonomy<sup>23</sup>. [Lux 2002: 25].

Otázka reálnosti lidské racionality i ekonomičnosti lidského jednání dokáže sociální vědce již dlouhou řadu let rozdělovat na dva tábory. K výše zmíněným ekonomizujícím teoriím se tím pádem v akademickém světě objevují i jejich protiváhy. Jedním z autorů, kteří vystupují proti ekonomizujícím teoriím, je současný americký profesor Paul L. Knox. Podle něj se lidé nechovají ekonomicky, neminimalizují náklady, vzdálenosti, nerozhodují se

---

<sup>21</sup> Finanční prostředky jsou zcela zřejmými ekonomickými aspekty.

<sup>22</sup> Trh s byty naopak může sehrávat roli politických aspektů, protože pravidla, která na něm panují, jsou do velké míry daná právním systémem země.

<sup>23</sup> Alonsův potažmo Muthův model pocházející ze 60. let byl dále modifikován mnoha dalšími ekonomy. Nemusí se v něm například počítat jen s jedním městským centrem, jen s jedním místem, kde by se kumulovaly pracovní příležitosti, zábava, kultura [Lux 2002: 29]. Lidská racionalita zde vystupuje v jednoduché volbě investování do bydlení nebo dojíždění.

svobodně mezi lokalitami, které si pro svůj další život vyberou. Lidské chování je podle něj naopak podmíněno zvykem, konvencemi, zkušeností, ignorací, iracionalitou. Dalšími prvky, které zapřičiňují iracionalitu výběru místa bydliště, jsou čas a peníze, které jsou lidé schopni či ochotni do bydlení či jeho samotného výběru investovat, a také množství informací, které jsou schopni si o novém bydlení sehnat. Informovanost však nikdy nebude stoprocentní, neboť vždy budou existovat informace, které nejsou určené pro veřejnost a ke kterým se lidé mohou dostat právě jen přes výše zmiňované konexe, které tvoří podstatnou složku lidského sociálního kapitálu [Farwick 2001: 34]. Knox se tak staví do opozice k teoriím, které vidí lidské rozhodování především prizmatem finančního kapitálu (či činnostmi na finanční kapitál převoditelnými), ale myšlenka zdrojů mu zcela cizí evidentně není, protože i čas, který jsou lidé ochotni do hledání investovat, a konexe, jichž mohou využívat, jsou zdrojem, který může náležet jedné sociální skupině více než druhé.

### **1.5.2 Nemovitost a lokalita jako tržní artikl**

Jelikož se bydlení shání na trhu s nemovitostmi, bývá označováno za zboží, které má multidimenzionální charakter [Lux 2002]. To znamená, že v rámci lidského rozhodovacího procesu o něm se do sebe prolínají prvky z různých dimenzí. Dva základní body, které se spolu snoubí a v rámci rozhodování se od sebe nedají moc oddělit, jsou charakteristiky lokality a charakteristika samotné poptávané nemovitosti, která je ovšem v nějaké neměnné lokalitě bezpodmínečně zakomponována<sup>24</sup>. Dívá-li se zájemce o pořízení nemovitosti na lokalitu, většinou se nejvíce zajímá o to, v jak kvalitním prostředí se nachází, jaký je počet a kvalita veřejných prostranství či jaká je úroveň tamní občanské vybavenosti. V neposlední řadě je také pro mnohé lidi zajímavá i sociální stránka lokality, kterou můžeme vyjádřit otázkou po skutečnosti, jací lidé (jakých sociálních vrstev) v dané lokalitě již bydlí. Hodnotíme-li naopak samotnou nemovitost, nemůžeme opomenout takové skutečnosti, jako je velikost a funkčnost jejích užitkových ploch, vizuální stránku objektu, jeho stáří, materiály, z něhož je postaven. Důležité mohou být také doplňkové prostory, jako jsou garáže, sklepy či naopak venkovní zahrady [Lux 2002: 15].

Skutečnost, jestli místo, v němž se snažíme prodat či naopak koupit nemovitost, naplňuje všechny tyto obecné univerzální předpoklady, se pak následně promítá do úrovně tržních cen. Tato projekce se však zpětně může projevit na lidských představách o bydlení,

---

<sup>24</sup> Velmi jednoduše řečeno, nemovitost nelze přestěhovat do jiné lokality, proto se tyto dva body (lokalita a nemovitost) od sebe v praxi velmi těžko oddělují.

protože stejně jako funguje vztah času a peněz, funguje také vztah peněz a kvality (v našem případě kvality bydlení, kvality životního prostředí, kvality zařízení občanské vybavenosti...). Neoddiskutovatelnou skutečností také je, že lokalita, která by 100% splňovala veškeré lidské požadavky, ve skutečnosti neexistuje. Takový ideál mají lidé vytvořen ve svých představách a s ním porovnávají skutečnou nabídku na trhu<sup>25</sup>. Ve skutečnosti tedy musí nějaké požadavky potenciálních kupců ustoupit a dát prostor požadavkům, které jsou v tu chvíli pro spotřebitele prioritními.

Bod, který je také velmi často a velmi důkladně zvažován a patří již především do zkoumání výhradně ekonomicky založených sociologů či ekonomů samotných, je zvažování forem bydlení, volba mezi vlastnictvím a pronájmem (tzv. tenure choice). Tato primární volba na trhu s nemovitostmi má dva základní předpoklady, o které se opírá. Prvním je skutečnost, že i ona velmi výrazně podléhá fázi životního cyklu, v níž se lidé právě nachází. Druhým základním faktorem je společenský systém financování bydlení a jeho stereotypy. V době, kdy je velká většina pořizovaných nemovitostí financována pomocí hypoték, je velmi důležitým předpokladem rozhodování se také prognóza osobní finanční situace během následujících let či desetiletí. Od tohoto aspektu volby mezi vlastním bydlením a pronájmem se odvíjí celé další rozhodování subjektů na trhu s nemovitostmi [Lux 2002: 36].

### **1.5.3 Role informací a zkušeností při výběru**

V rámci ekonomizujících teorií jsme se zmínili, že všichni lidé nemají rovný přístup k informacím. I zastánce opačného antieconomizujícího proudu Paul L. Knox tvrdí, že omezená dostupnost informací o potenciálním bydlení je jedním z hlavních zdrojů iracionálního myšlení. Jsou-li dostatek a relevance informací, které lidé ke svému rozhodování potřebují, tak důležité, jaké jsou tedy kanály, z nichž lidé při svém rozhodování o novém bydlení nejvíce čerpají?

Ve Spojených státech patří mezi klasiky, kteří se zajímali o myšlenkové konstrukce týkající se trhu s byty, H. P. Rossi. Jeho práce pocházejí již z poloviny padesátých let a označil v nich několik hlavních informačních zdrojů, které lidé berou v potaz během svého rozhodování se na trhu. Rossi mluvil převážně o novinách, k nimž bychom dnes připojili veškeré dostupné oficiální zdroje informací, tedy televizi a v současné době velmi výrazně

---

<sup>25</sup> Ideální bydlení jako myšlenkový koncept je s trochou nadsázky možno považovat za Weberův ideální typ v každodenní praxi. Lidé, kteří si chtějí koupit byt, konstrukci ideálního typu a jeho porovnávání se skutečností sice nepoužívají jako metodologický nástroj, jak Weber zamýšlel, nicméně slouží jim stejně dobře i pro zhodnocení alternativních nabídek na trhu s nemovitostmi.

také internet. Velmi důležitou roli dále hrají osobní či zprostředkované zkušenosti s lokalitou. Osobní zkušenosti mohou být dané blízkostí lokality, lidskou obeznámeností s ní. Zprostředkovanou zkušeností bývají nejčastěji osobní zkušenosti známých. Posledním klíčovým bodem, který hraje důležitou roli, jsou zprostředkovatelé pohybující se na trhu s nemovitostmi, tedy realitní kanceláře a jejich zaměstnanci [Adams 1969].

Ačkoliv je Rossiho studie přes 50 let stará, všechny jím zmíněné informační zdroje jsou relevantní i nadále. Obzvláště osobní znalost místa, zkušenost s ním, je významná. Protože, jak ve své Sociologii bydlení píše český klasik sociologie bydlení a města Jiří Musil, dalším faktorem, který ovlivňuje místo, kam se rodina či jednotlivec chce přestěhovat, je místo původu [Musil 1971: 153]. Jak jsme již konstatovali, osobní znalost lokality je jedním z hlavních zdrojů informací, které člověk o potenciální lokalitě svého nového bydlení má. Média o jednotlivých lokalitách neinformují vyváženě, o některých se vždy mluví více než o jiných [Brown, Holmes 1971], a proto je osobní znalost lokality jedním z nejvíce věrohodných zdrojů, které při hledání nového bydliště můžeme využít. V praxi se to projevuje především v tom, že se lidé v rámci Prahy stěhují především na krátké vzdálenosti – do známých míst [ČSÚ, Hl. m. Praha 2008].

#### **1.5.4 Spokojenost s bydlením**

V předchozí části kapitoly věnované výběru bydlení jsme se zaměřili na určité aspekty, které jsou pro lidi většinou důležité, když si své nové bydlení vybírají. Předpokladem pro reálné rozhodnutí se pro jedno místo je, že se v něm tyto prvky, které lidé při zvažování alternativ bydlení upřednostňují, budou také skutečně nacházet. Minimálně z pohledu racionální volby by totiž výběr místa, které neodpovídá lidským požadavkům a nárokům, byl značně iracionální. Musel by do výběru vstoupit nějaký externí moment (prvek), kterým může být např. nedostupnost místa (nejčastěji finanční). Jak jsme totiž již zmínili, většinou není v lidských možnostech pořídit si ideální bydlení, protože to na trhu vůbec nemusí existovat.

Po nastěhování se dochází ke střetu s realitou a lidé mají opět jinou možnost lokalitu ohodnotit ze své vlastní zkušenosti, nejen ze zkušenosti zprostředkované např. médií či realitním makléřem. Zkoumání spokojenosti s bydlením (a nejen s ním) je v sociologii velmi vděčným tématem, neboť se dá docela jednoduše změřit – na rozdíl od jiných dílčích aspektů sociologie bydlení, jimiž je např. tvorba typologií obyvatel určitých lokalit. Vyjádření spokojenosti s aktuálním stavem bydlení je také mnohem jednodušší pro samotné obyvatele (potenciální respondenty), pro něž může být složité vracet se v paměti o mnoho let zpět



k výběru bydlení. Resp. na proces výběru bydlení bychom se v naší studii ani neptali, pokud by respondenty mezi současností a obdobím výběru bydlení dělily více než dva roky. Tato kategorie otázek by tak spadala mezi ty, které jsou velmi náročné na paměť respondentů, čímž hrozí velké zkreslení dat, a jsou tudíž obecně nedoporučované [Bryman 2001: 152].

## 1.6 IMAGE LOKALITY, SYMBOLICKÝ VÝZNAM MÍSTA

Následující kapitolu otevřeme zamyšlením se nad tím, že městské čtvrti či jednotlivá menší území uvnitř městského celku v sobě skrývají specifický symbolický význam, který nemusí být totožný s realitou. Mohli jsme tuto kapitolu klidně podřadit pod „Výběr bydlení a spokojenost s ním“, protože lidé se mohou při uvažování o místě bydlení rozhodovat i skrz jeho image. Nakonec jsme se ale rozhodli vyčlenit ji zvlášť a jen na souvislost image místa a rozhodovacích procesů upozornit.

### 1.6.1 Image lokality a jejích obyvatel

Čtvrti, stejně jako lidé nebo značky na trhu s čímkoliv, si vytvářejí svoji vlastní image. Jejich symbolický význam nemusí být vnímán či popisován explicitně, mnoho lidí si ho ani neuvědomuje. Nicméně i to, že je nějaká lokalita považovaná za obyčejnou (rozumějme např., že se nejedná ani o čtvrť s puncem bydlení pro vyšší společenskou vrstvu, ani o čtvrť, o níž by se široko daleko vědělo, že pohybovat se tam není úplně bezpečné), má svůj důležitý význam [Pahl 1970]. Pro lidi tak mohou různé části města představovat jinou hodnotu danou právě jejich specifickou image, která může být všemožně dokládána, prezentována či naopak potlačována např. materiály vydávanými radnicemi, developery, kteří mají zájem v daném místě prodat luxusní byty, a mnoha jinými subjekty pohybujícími se na poli městského plánování. Není rozhodující, jestli daná čtvrť je skutečně takovou, jakou se prezentuje, mnohem významnější je, jak o ní lidé smýšlí [Brown, Holmes 1971]. Image lokality tak bývá spíše subjektivní než objektivní hodnotou. Podobnému procesu, kdy si lidé utvářejí subjektivní představy o podobě různých jevů (v našem případě částí města), se říká mentální mapování<sup>26</sup>. Mentální mapu si lidé tvoří v podstatě stejným způsobem, jakým získávají informace o trhu s bydlením – na základě informací ze sdělovacích prostředků, svých vlastních zkušeností, zprostředkovaných zkušeností svých blízkých. Na jejich základě jednotlivým částem města přisuzují určité atributy a vytváří si tak v myslích prostorové mapy odkazující k subjektivnímu popisu městských částí.

Na základě image, kterou si jednotlivé části města nesou, se následně odvíjí i image jejich obyvatel. Bydliště – ať už lokalita, nebo typ zástavby, v němž lidé bydlí, pomáhá svým

---

<sup>26</sup> V cizojazyčné literatuře se asi nejčastěji setkáme s termíny *mental image/map*, *cognitive image/map* v případě anglicky psané literatury, v německé převládá sousloví *Karte im Kopf* [Brown, Holmes 1971; Farwick 2001: 35].

nájemníkům utvářet dojem [Dickens 1990]. Vkládá jim do rukou určitou podobu symbolického kapitálu [Farwick 2001]. Celé čtvrti stejně jako jednotliví lidé mohou dosahovat různé úrovně sociálního statusu, mohou si nést své vlastní stigma. Mezi souvislostí image či stigma lokalit a jejich obyvatel však nevede jasný směr. Pokud se lidé nesoucí určité stigma koncentrují v lokalitě, která byla dosud považována za „normální, obyčejnou, průměrnou“, přenesou ho na ni samotnou. Nové obyvatelstvo, které se od té doby do stigmatizované lokality stěhuje, je rázem hodnoceno také stigmatem, které na ně naopak přenáší místo jejich bydliště. Tím vzniká začarovaný kruh reprodukce příznivých či naopak nežádoucích charakteristik, které mohou být v praxi přiblíženy např. vznikem oblastí, které je možné označit za ghetta<sup>27</sup>.

Image se však nemusí reprodukovat jen mezi lidmi samotnými, případně mezi lidmi a místem, v němž se rozhodnou usadit, ale také v rámci lokality jako takové. Tato obrazná reprodukce se vztahuje na fyzické prostředí, fyzické objekty v rámci sídelního celku. Ukažme si to na příkladu, který je dnes velmi rozšířeným v rámci většiny českých větších měst. Dochází-li v lokalitě k renovaci domů, zvedá se kredit celé oblasti, nejen rekonstruovaným budovám. Cena nemovitosti nestoupá jen tomu majiteli, který s renovací začal, ale i ostatním nemovitostem, které s renovací zatím teprve vyčkávají. Cena ostatních nemovitostí roste mj. proto, že lidé hledající bydlení nezvažují jen stav dané nemovitosti, ale i stav jejího okolí. Ekonomickou terminologií bychom tento efekt zlepšování image celého celku označili za pozitivní externality [Lux 2002: 63].

## 1.6.2 Osobní symbolika lokality

Subjektivní vnímání místa, jeho symbolický význam, je také jedním z nejvýraznějších prvků, jehož prostřednictvím se lidé s místem svého bydliště identifikují. Symbolický význam může spočívat v ostatních lidech, kteří bydlí na stejném místě – ať už se jedná o příbuzné, přátele, či jen méně intimní známé. Svoji symboliku nesou i výrazné architektonické prvky, městské symboly. Další důležitý význam tvoří kulturně společenské události pořádané v místě. Za výraz identifikace se s místem bývá také považováno to, jestli jsou lidé na své bydliště hrdí, jestli se nestydí, když mají při veřejném styku uvádět svou adresu. Se

---

<sup>27</sup>Od 90. let 20. století se (nejen) v českém prostředí velmi diskutuje téma degradace sídlištních celků. Na příkladech ze západních zemí se dokládá nebezpečí toho, že sídliště se na určitých místech mohou velmi rychle stát neoblíbenou lokalitou, resp. lokalitou s image levného nekvalitního bydlení vhodného jen pro slabé sociální vrstvy [Andrusz, Harloe, Szelenyi 1996]. Obratem ale musíme dodat, že v pražských poměrech, kde na sídlištních stále bydlí asi 40 % obyvatel Prahy, se z nich ghetta zatím rozhodně nestávají [Maier 2003].

sebeidentifikací obyvatel může souviset také již diskutované přihlašování se k trvalému pobytu na daném místě [Steinfuhrer, Pospíšilová, Grohmannová 2009].

Osobní spjatost s místem není utvářena jen vnějšími faktory, které jsme popsali výše (lidmi, architekturou, společenskými událostmi), ale do určité míry do utváření lidské identity zasahují také faktory osobnostního rázu, jako jsou věk nebo přeneseně fáze životního cyklu. Jinak se totiž s místem identifikují mladí lidé, jinak staří. Tato jejich konstrukce či síla identity, jejímž prostřednictvím si budují vztah k místu, má vliv také „zpětně“ na to, jestli se vůbec budou stěhovat či ne, má tedy vliv na mobilitu jednotlivých skupin [Cuba, Hummon 1993]. Lee Cuba ve výzkumu provedeném na počátku 90. let v Massachusetts přišel se shrnutím atributů, které stojí v pozadí lidské spjatosti s místem svého bydliště. Oněmi prvky jsou již zmiňovaní lidé (rodina, přátelé, sousedi) a komunitní činnosti, do nichž spadá např. specifický životní styl. Mezi další významné skutečnosti patří vlastnictví nemovitosti, tedy souznění s místem na základě hmotných statků v osobním vlastnictví, práce v blízkosti bydliště, ve smyslu „jsem doma tam, kde mám práci“<sup>28</sup>, životní prostředí a krajina. V neposlední řadě je také velmi důležitý, ale zároveň velmi těžce verbalizovatelný, osobní pocit z toho, že člověk má nějaký domov a že místo, kde bydlí, je pro něho tak známé, familiérní, že by ho neopustil už jen kvůli tomu, jaké se na něj vážou jeho životní zkušenosti, vzpomínky. Toto subjektivní vnímání místa se samozřejmě může projevat v tom, že dané místo má jinou image mezi místními obyvateli, kteří s ním jsou spjati a je to „jejich“ místo, a jinou mezi ostatní populací.

---

<sup>28</sup> Opět je nutno vzít v potaz americké prostředí, v němž je standardem stěhovat se za prací nejen do jiného města, ale i do jiného federativního státu.

## 1.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

### 1.7.1 Definice a základní sociální funkce veřejných prostor, urbanistické dilema

Zastavěnou oblast netvoří jen samotná architektura bytových domů, ale z velké části je tvořena také prostorami mezi nimi, které se většinou označují za veřejné. S architekturou místa jsou úzce spjaty, protože navrhování veřejných prostor zpravidla bývá součástí celého projektu. Kapitulu věnovanou veřejným prostorům musíme začít předně jejich definicí, která však není složitá. Veřejný prostor je místo, které je přístupné komukoliv, je tedy otevřené, vládne mu anonymita, demokratičnost [Pospěch 2009]. Je to veřejné teritorium, kterým může být i obyčejný chodník před domem [Altman 1975]<sup>29</sup>. V urbanistické praxi si pod termínem veřejných prostor nejčastěji představíme náměstí, ulice, parky, hřiště a přilehlou veřejnou zeleň. Ihned po jeho nadefinování můžeme pokračovat v podstatě stejnou debatou, jakou jsme začínali kapitolu o sousedství. I veřejný prostor podle některých sociologů již v podstatě neexistuje, nebo existuje jen ve velmi omezené míře. Jedním ze zastánců názoru, že veřejný prostor již z velké části zmizel nebo se při nejmenším značně transformoval, je i Pavel Pospěch z FSS MU (Fakulty sociálních studií Masarykovy Univerzity). Nejen podle něj mizí mj. proto, že velká část území, které dříve bývalo obecním, přešla pod soukromou správu [Pospěch 2009]. O privatizaci veřejných prostor a jejich postupné likvidaci ve městech píše i Mike Davis, který se však svými teoriemi pohybuje v prostředí amerických velkoměst. Davis za hlavní důvod, který vede k ničení veřejného prostoru, označuje snahu vytlačit z nich nepohodlné (nechtěné) osoby, např. bezdomovce [Davis 2005].

Veřejná prostranství ale mohou sehrávat důležitou roli v tvorbě vazeb jak jedinců mezi sebou navzájem, tak mezi nimi a lokalitou. Anne Power [Power 2002] se proto domnívá, že by se komunální politika měla začít orientovat mj. právě na úpravu veřejných či zelených prostor, jimiž může dosáhnout obnovy sousedství a sounáležitosti lidí s místem jejich bydliště, potažmo tedy s městskou částí, v níž se rozhodli žít. Veřejným prostorům se městská správa podle Power věnuje především v centrech velkých měst, ale rozhodně by se nemělo zapomínat na periferní části města, které mohou být ohroženy patologickými jevy. Jako

---

<sup>29</sup> Altman identifikoval tři typy teritorií: primární teritorium, které je ryze soukromé (např. ložnice), sekundární teritorium, které není ani soukromé, ani otevřené všem (např. školní třída), a posledním typem je právě teritorium veřejné [Altman 1975].

příklad evropských měst, kterým se podařilo od devadesátých let 20. století výrazně zlepšit urbánní a sociální stránku veřejných prostor, uvádí Barcelonu.

Veřejné prostory tak mají svou sociální funkci, jsou místem, kde se mohou setkávat různí lidé, kteří spolu nemají mnoho společného. V případě, že se zajímáme o veřejné prostory v obytné zóně, může být pojetím místních lidí jen holá skutečnost, že bydlí všichni na stejném místě, aniž by měli jiné shodné sociální charakteristiky<sup>30</sup>. Ideální veřejné prostranství nezná věkové, rasové ani společenské hranice. Takový tavící kotlík veřejného prostranství je nejkrásněji viditelný na městských slavnostech typu karnevalů či velikonočních oslav [Power 2002: 47]. I v pražských poměrech můžeme několikrát do roka najít slavnosti, které se snaží bořit sociální hranice homogenity – ať už se jedná o celopražské slavnosti, nebo akce pořádané pod záštitou jednotlivých městských částí<sup>31</sup>.

Kvantita a kvalita veřejných prostor a především pak veřejné zeleně v okolí bydliště je pro lidi výrazným důvodem ke spokojenosti s lokalitou, protože dotváří dobrý dojem z okolního prostředí. Její absence může být klidně důvodem k odchodu obyvatel. Proto by se na komunální úrovni mělo pracovat i na jejím dostatku. Zeleň se samozřejmě nemusí zajišťovat jen centrálně prostřednictvím služeb městské části, ale lze ji zajistit i soukromě uvnitř domů – na balkonech, na terasách, které dnes patří k bytům vyšší cenové kategorie, na střeších domů, ve dvorech, pomocí jednotlivých předzahrádek. Dalším vzorem pro komponování zeleně do prostředí je používání popínavých rostlin přímo na domech<sup>32</sup>. Anne Power se tak svými texty snaží aktivizovat nejen místní radnice, ale i samotné obyvatele, protože tvrdí, že snaha o podporu a především udržení zeleně by neměla vycházet jen z úst a činů lokálních autorit, ale mělo by do ní být zapojeno i samotné obyvatelstvo [Power 2002: 48]. To si pak bude zeleně více vážit, protože ji bude vidět jako své vlastní dílo, do něhož samo investovalo<sup>33</sup>.

Velké veřejné plochy, mezi něž patří např. rozsáhlé parky nebo městské lesy, však nejsou urbanisty jen vyzdvihovány. I o nutnosti větších zelených ploch se vedou v urbanistických teoriích spory. Urbanisté si totiž musí vybrat mezi dvěma cestami, buď budou města kompaktní, nebo plná zeleně. Resp. výsledná podoba města je pak vždy určitým kompromisem mezi dvěma extrémními podobami, kdy buď máme ucelené město, kde je díky

---

<sup>30</sup> K diskuzi o sociální homogenitě nebo heterogenitě obytných oblastí se blíže vyjádříme v kapitole 1.8 Okrskové teorie.

<sup>31</sup> Konkrétně na Praze 15 se jedná o tradiční akce pořádané Toulcovým dvorem, k němuž se v práci vyjádříme ještě několikrát.

<sup>32</sup> Anne Power tvrdí, že používání popínavých rostlin se do Evropy přeneslo z německého prostředí [Power 2002].

<sup>33</sup> Nutno realisticky dodat, že představy Anne Power o zvelebování veřejných míst jsou svou povahou v mnoha bodech značně naivní, a není jisté, zda se její agitace setkává s kladnými odezvami.

hustému zastavění „všude blízko“, nebo jeho jednotlivé části dělí velké zelené plochy, čímž se vzdálenost jednotlivých částí do centra města zvětšuje [Hladíková 2009].

### 1.7.2 Sociologické analýzy veřejných prostor

I veřejný prostor, byť sám ve své povaze neživý, se často stává předmětem sociologických analýz. Ty se zaměřují především na jeho funkčnost analyzovanou skrze jeho využívání lidmi. Nejčastějším a snad také téměř jediným nástrojem, který se k tomu používá, je pozorování. Sleduje se především několik bazálních jevů. Prvním pozorovaným bodem je čas (denní doba), kdy se lidé na konkrétních veřejných místech pohybují. Dále se zaznamenávají charakteristiky návštěvníků, které je možno vyčíst většinou jen z pouhého pozorování (přibližný věk, pohlaví, sociální status atd.)<sup>34</sup>, sledují se činnosti, které lidé na veřejných místech vykonávají [Whyte 2000; Borukhov 1979], a především také doba, kterou na konkrétních veřejných prostranstvích stráví. Jedním z nejjednodušeji pozorovatelných znaků komfortnosti veřejného prostoru je totiž délka pobytu, který na něm lidé tráví [Carmona 2007: 165]. Když jsou pozorování hotová, následují snahy o analýzu toho, jestli je daný prostor funkční, či nikoliv. Je-li daných pozorování široká řada (myšleno na různých veřejných prostranstvích), dají se vystopovat prvky, které jsou společné prostorům používaným, a naopak prvky stejné pro prostory, které jsou lidmi opomíjeny. Následně by se tak mělo dát dobře odpovědět na otázku, proč jsou konkrétní prostory mezi lidmi oblíbené či nikoliv.

Mimo pozorování se však mohou uplatňovat i metody méně konvenčního typu. Schmeidler ve své Sociologii v architektonické a urbanistické tvorbě píše např. o tom, že velmi výraznými a lehce sesbíratelnými podklady k analýze mohou být materiální stopy zanechávané návštěvníky na veřejných prostranstvích. Např. podle počtu odpadků v různých částech parku se dá odvodit, na kolik jsou jeho jednotlivé části frekventované, jak lákají návštěvníky. Stejně tak návodnými stopami mohou být prošlapané cestičky v trávě mezi domy aj. [Schmeidler 1997: 255].

Mezi sociology a odborníky zabývajícími se funkčností veřejných prostranství vyniká i Jan Gehl, původem Čech působící v Kodani. Zabývá se tím, jak by měla veřejná prostranství

---

<sup>34</sup> U vytváření typologií návštěvníků, či jejich pouhé deskripce, samozřejmě nemusí zůstat jen u pozorování, ale samotné pozorování se dá doplnit několika sociodemografickými otázkami, které budou návštěvníkům položeny. Výhodou čistého pozorování bez dotazování je však to, že výzkumník může zůstat běžně přítomné populaci zcela skryt.

správně vypadat<sup>35</sup>. Gehl např. konkrétně mluví o tom, jak by se měly využívat prostory v přízemí bytových domů, které stejně nejsou určené k bydlení. Tyto prostory by měly nabízet aktivity, které mohou něco přinést nejen místním obyvatelům, ale i náhodným kolemjdoucím. Ideálními službami v tomto duchu jsou obchody či kavárny. Je důležité, aby místo, které má žít svým vlastním veřejným životem, nebylo jen průchozím koridorem. Budou-li na něm nějaká lákadla pro lidi, nestane se z něj jen prázdný vylidněný prostor, jímž budou obyvatelé spěchat, aby se už honem rychle dostali do svých domovů [Gehl, Kaefer, Reigstad 2006]. Stejně tak se dá vytvořit velmi příjemný prostor tím, že se u domů zbudují předzahrádky a alespoň určitá část aktivit místních lidí se tak přenesou zevnitř jejich domovů na ulici. Gehl představuje zkušenosti ze severovýchodních států, kde sám již dlouho působí. Tímto relativně jednoduchým krokem, jaký představuje zbudování předzahrádek, se dají zkulturnit i velké obytné celky, které stejně jako v jiných koutech Evropy i v severovýchodních zemích vyrůstaly po druhé světové válce [Gehl 2000: 199].

### **1.7.3 Dimenze funkčního veřejného prostoru – Project for Public Spaces a Jan Gehl**

Na světě existuje mnoho asociací, které se plánováním funkčních veřejných prostor zabývají. Jednou z nich je např. Project for Public Spaces (PPS)<sup>36</sup> sdružující americké odborníky, která se sama ve svém profilu odkazuje na průkopníka W. Whyta. Snaží se prosazovat mj. metodiku s názvem Placemaking, jejímž úkolem je právě vytváření funkčních prostor. K tomu, aby se prostory daly označit za funkční, je podle nich potřeba dosáhnout čtyř hlavních kritérií (Obrázek č. 1):

- 1) Prvním z nich je dostupnost místa, což v praxi znamená především jeho bezbariérovost.
- 2) Druhým kritériem, které s prvním souvisí, je pohodlí a příjemnost. Pohodlnost a příjemnost na pohled bývá zajišťována především designem, který však bývá většinou zbytečně přeceňován, protože co je příjemné na pohled, nemusí být ještě příjemné při užívání. Myšlenka, že když je místo pěkné na pohled, bude také frekventovaně užívané, je tak mylná.
- 3) Když se místo vymýšlí, měl by být také předem znám jeho účel, protože jen tak je možné navrhnout a vytvořit místo, které bude plně funkční. Právě neexistence určení

<sup>35</sup> Žádoucí v tomto ohledu je, aby veřejná prostranství sloužila lidem, tak jak bylo plánováno. A nezůstával z nich jen prázdný, opuštěný prostor, který má k místu určenému veřejnému setkávání se lidí značně daleko.

<sup>36</sup> Více informací na webu Project for Public Spaces [www.pps.org](http://www.pps.org)



účelu místa je kamenem úrazu rozsáhlých zelených ploch na českých socialistických sídlištích. Např. i Musil si klade otázku, jestli takové plochy vůbec mají nějaký smysl [Musil 1971: 286]. Na sídlištích se totiž stále vyskytuje určitý paradox, že volných veřejných ploch je na nich dostatečné množství, ale většinou nejsou v takovém stavu, aby se na nich mohl provozovat veřejný život. Např. dětská hřiště, byla-li vybudována, nebyla dlouho renovována, a tím pádem nelákala děti, aby si na nich hrály. Ty proto využívaly jako herní prostor mnohem dynamičtější a rozmanitější ulici. Protože větší veřejné plochy kolem domů mohou patřit obci, ať už se nacházejí na socialistickém sídlišti, nebo na novém obytném celku, nedá se ani zde předpokládat, že by úroveň veřejných ploch několik let po jejich zbudování zůstávala neustále taková jako v době jejich vybudování.



Obrázek č. 1: Čtyři dimenze funkčního prostředí dle Project for Public Spaces.  
Zdroj: [http://www.pps.org/what\\_is\\_placemaking/](http://www.pps.org/what_is_placemaking/) (k 25. 6. 2010)

- 4) Posledním prvkem, který určuje funkčnost lokality, ale je také dopředu nejméně odhadnutelným, je fakt, že místo musí vyvolávat v lidech pocit sounáležitosti (resp. sociability). Přičemž sounáležitost s místem však většinou klesá s počtem obyvatel, pro které je místo určeno [Sedlák 2008].

Podobné představy o kritériích funkčních veřejných prostor zahrnuje do svých teorií i zmiňovaný Jan Gehl. Ten se soustředí na tři dimenze, podle nichž se pozná kvalitní veřejné prostranství: pocit bezpečí, pohodlí a prožitek. Pocit bezpečí bývá navozován naprosto jednoduše lokací veřejného prostoru do míst, kde lidé pracují či bydlí. Místo je tak neustále pod dozorem jiných lidí a vytváří kulisu případných svědků, kteří zaručují pocit bezpečí. K naplnění všech tří dimenzí pomáhá také to, že v okolí veřejného prostoru je klidná doprava. Lidé nemusí mít strach z projíždějících aut, jejich pohodlí je také zprostředkováno menším znečištěním a hlukem. Stejně jako metodici PPS zdůrazňuje i Gehl důležitost zaručení dobrých podmínek pro chůzi návštěvníků v rámci veřejného prostoru. Gehl se velmi věnuje tomu, že veškeré podchody, nadchody a ostatní zdánlivě zpestřující prvky jsou v urbánních prostorech spíše na škodu, protože omezují již tak ztížený pohyb lidí, kteří mají omezenou mobilitu. Lidský pohyb v prostoru by neměl být omezován žádnými fyzickými překážkami. Na funkčních veřejných prostorech by měli mít lidé šanci si pohodlně odpočinout, posadit se<sup>37</sup>. Jednou ze základních premis, kterou Gehl ve svých pracích neustále opakuje, je možnost vidět, pozorovat. Lidé se podle něj shromažďují tam, kde je něco k vidění, rádi pozorují druhé lidi, hrající si děti atd. [Gehl 2000]. A právě s touto možností pozorovat okolí úzce souvisí rozprostření ploch, ze kterých lidé své okolí mohou pozorovat [Sedlák 2008]. Navíc lidé při svém pozorování okolí nechtějí být ničím rušeni, chtějí např. sedět tak, aby viděli ostatní, ale mít přitom krytá záda. Takovýchto ideálních míst ale ve veřejných prostotách mnoho nebývá [Schmeidler 1997: 109].

### **1.7.4 Funkční a nefunkční veřejný prostor**

S úrovní a designem veřejného prostranství souvisí také pocit bezpečí, o němž jsme se již zmínili. „Veřejný prostor silně ovlivňuje náš pocit bezpečí. Musí být proto přehledný, jednoduchý a hlavně přitažlivý.“ [Mužík 2008: 27] Místa, která v lidech vyvolávají pocity strachu či nebezpečí, vykazují shodné rysy. Jsou to tmavé parky, aleje, opuštěná místa nebo naopak místa, na nichž se srocují lidé, kteří na ostatní působí nebezpečným dojmem. Nedůvěryhodně také působí místa, na nichž je vidět, že se lokalita potýká s vandalismem,

---

<sup>37</sup> Gehl v mnoha svých textech velmi důrazně a detailně rozebírá, jak by měla místa pro sezení lidí na veřejnosti vypadat, jak by měly být v prostoru uspořádány např. lavičky. Lavičky by podle něj měly být nasměrovány tak, aby lidé seděli čelem k místu, kde se vyskytuje objekt pozorování. Jsou-li z nějakého důvodu nasměrovány obráceně, lidé si je buď k sezení nevyberou, nebo svůj posed nově uzpůsobí tak, aby byli čelem nasměrováni právě k místům, kde se něco děje. Stejně tak lavičky na frekventovaných místech jsou více využívány než ty na místech odlehklých [Gehl 2000: 29].

grafíti. „Vnímání ohrožení zločinem je naprosto stejně důležité jako kriminalita sama.“  
[Carmona 2007: 120]

Následující teorie ty předešlé v podstatě shrnuje, představuje je v obecnější rovině. Lze totiž rozlišit dva základní typy prostor podle toho, jaký dojem v lidech vyvolávají. Pozitivním příkladem je tzv. dostředivé prostředí, které podporuje sociální kontakty, utváření a fungování neformálních skupin. Tomu se jinak říká také sociopetální prostředí. Jeho opozitem je prostředí sociofugální (tzv. odstředivé), které tvorbu sociálních kontaktů výrazně nepodporuje, ba právě naopak bývá často překážkou k navozování jakýchkoliv vztahů. Pojetím sociopetálního a sociofugálního prostoru se od padesátých let 20. století výrazněji zabýval Američan Robert Sommer. Nebyl však první, kdo je nadefinoval. Učinil tak Humphrey Osmond v článku *Function as the Basis of Psychiatric Ward Design* z roku 1957. Prototypem sociofugálního prostředí (tedy toho nežádoucího) jsou dlouhé neosobní chodby v bytových domech, které nenavozují intimitu. Pro architekty by samozřejmě bylo žádoucí znát všechny definice sociopetálního (tedy toho chtěného) prostředí, aby podle jeho znaků mohli navrhovat jen samé „přátelské budovy“, ale tyto znaky, dle kterých by se daly budovy záměrně konstruovat, zatím nejsou stoprocentně ověřeny [Schmeidler 1997].

Jedním z detailnějších zjištění, které může sloužit jako doplnění výše zmíněných poznatků o konstrukci funkčních prostor, je Whytův poznatek o tom, že obliba místa nezávisí na tvaru veřejného prostranství. Je naprosto jedno, jestli je prostor obdélníkového, čtvercového či jiného tvaru [Whyte 2000: 95]. Zatím jsou známy tedy jen střípky, z nichž se dá představa ideálně funkčního prostředí skládat dohromady.

## 1.8 OKRSKOVÉ TEORIE

V následující kapitole věnující se okrskovým teoriím se pokusíme nastínit vývoj urbanistických představ o tom, jak by měla vypadat žádoucí kompaktní soběstačná oblast. Bude nás zajímat, jaké prvky by měla zahrnovat, jaké funkce by v sobě měla sdružovat, zda by měla poskytovat prostor spíše pro sociální homogenitu nebo naopak heterogenitu. Okrajově se také dotkneme detailnějších kvantifikací typu její ideální rozlohy či ideálního počtu obyvatel.

### 1.8.1 Okrsky v průběhu dvacátého století

S myšlenkami obytných okrsků se v urbanistických teoriích začalo operovat již ve dvacátých letech 20. století. První, kdo podobný prostor nadefinoval, byl Clarence Perry. Svou zkonstruovanou jednotku pojmenoval „neighborhood unit“. Představoval si ji tak, že se bude rozprostírat na prostoru ve tvaru čtverce o straně půl míle (cca 800 m). To znamená, že všechny místní služby nacházející se v centru vymezeného prostoru (především základní školy, parky, hřiště, obchody se zbožím denní potřeby) budou v docházkové vzdálenosti do pěti minut. Populačně by tato jednotka neměla přesáhnout pět až šest tisíc obyvatel [Perry 1929].

V praxi se tato urbanistická představa o územních jednotkách realizovala především v poválečných socialistických zemích. Od 50. let se zapsala do povědomí jako tzv. mikrorajon neboli mikroregion. Byly koncipované jako základní stavební (územní) jednotky, které byly na papíře dokonale promyšlené a propočítané. Tento model výstavby byl aplikován především v Sovětském svazu, i když se pak začal rozšiřovat do zbytku socialistického bloku. Nicméně v Praze nikdy nebyl rozšířen tak jako např. ve Varšavě, která byla po druhé světové válce tak zničená, že bylo potřeba vybudovat kompletní nové městské čtvrti<sup>38</sup>. Mikroregion měl sestávat z obytných domů pro 5 až 15 tisíc lidí. V jeho prostoru se měla nacházet kompletní občanská vybavenost od vzdělávacích a zdravotních zařízení přes různé služby až po zábavní možnosti. Exaktnost těchto teorií se projevovala ve vyčíslování parametrů, které se laikům i mnohým urbanistům či sociologům mohou zdát jako přehnaně detailní, nicméně pro zastánce okrskových teorií to rozhodně nejsou žádné zbytečnosti, naopak je považují za jeden

---

<sup>38</sup> Územní jednotky se ale propočítávaly a exaktně vyjadřovaly i v amerických teoriích, takže se nedá říct, že by se jednalo o striktně socialistický prvek územního plánování.

ze základů těchto přístupů. Parametry, které byly propočítávány nejčastěji, byly vyjadřovány pomocí nutné plochy (metrů čtverečních) na obyvatele apod. [Smith 1996].

Koncept kompaktního okrsku tedy vznikl již ve 20. letech ve Spojených státech, následně se uchytil v socialistickém východním bloku, nicméně ani v západním světě v pokročilém dvacátém století neutuchala touha akademiků vyjadřovat se k uspořádání ideální lokality. V šedesátých letech vyšla kniha klasičky sociologie města Jane Jacobs *The Death and Life of Great American Cities* [Jacobs 1961], v níž se mj. vyjadřuje právě k urbánnímu uspořádání městského prostředí. Jedna z jejích představ se dá vyjádřit souslovím „exuberant diversity“, což je do češtiny možné přeložit jako nesmírná rozmanitost. Tato představa tak Jane Jacobs zařazuje do skupiny teoretiků, kteří se kloní na stranu představ o tom, že lokalita by rozhodně neměla být homogenní – ať už po urbánní, tak po lidské sociální stránce. Tito teoretici se dále shodují na mnoha společných prvcích – jedním z nich je např. uspořádání lokality tak, aby dobře vyhovovala chodcům, což nacházíme již u Perryho. Jacobs se dále vyjadřuje i k fyzické podobě budov, které by tuto diverzitu měly naplňovat. Bloky by měly být krátké (právě proto, aby se mezi nimi dalo dobře procházet) a různě staré, čímž zajistí sociální různorodost, protože jiné sociální vrstvy či skupiny obyvatel si ke svému bydlení volí jiné budovy. Oblast by navíc neměla být pouze monofunkční, naopak by v sobě měla snoubit minimálně tři funkce [Carmona 2007: 180]<sup>39</sup>. Těmito funkcemi, které by se měly v lokalitě nacházet, jsou především bydlení, pracovní příležitosti, možnosti rekreace a doprava – přesně ty funkce, které měly být podle zásad Athénské charty striktně oddělovány do jednotlivých městských zón (až na dopravu, která měla zbylé tři spojovat)<sup>40</sup> [Williams 2007].

Pro oblasti, které sdružují minimálně dvě a více funkcí, se zažil termín „mixed-use areas“. Výhody takovýchto oblastí jsou mj. pozorovatelné ve snížení časových nákladů jejich obyvatel, kteří nemusí cestovat za denními povinnostmi, jako je práce, obstarávání nákupních či administrativních záležitostí. Obyvatelé tak mají možnost být zaměstnáni v místě bydliště, využívat lokálních služeb<sup>41</sup>. Zvyšuje se tím také sociální integrace obyvatel, protože lokalita nabízí možnosti kulturního a jiného společenského vyžití. Také život na veřejných prostorech bude rušnější, resp. dá se říci, že i bezpečnější, protože na ulici bude přítomno více potenciálních svědků (lokalita se přes den, kdy je většina lidí v zaměstnání, nevylidní). K podobnému efektu přispívá také vyvážená či přirozená sociální struktura obyvatelstva. Je-li

---

<sup>39</sup> Podobné představy o urbánním uspořádání kompaktních celků v českém prostředí prezentoval např. Jiří Musil, který své knihy o sociologii bydlení psal v podobných časových horizontech jako právě Jane Jacobs [Musil 1971: 270].

<sup>40</sup> Athénská charta od 30. let, kdy byla sepsána, prezentovala zásady moderního urbanismu přesně ve znění tehdy velmi živého funkcionalismu.

<sup>41</sup> Fakt, jestli obyvatelé lokálních možností skutečně využívají, je již jiná věc. Pro teoretické koncepty je mnohem důležitější sama přítomnost služeb, zaměstnavatelů aj.

v obytných celcích přítomno obyvatelstvo různých věkových či profesních skupin, nejspíš mezi nimi budou i tací obyvatelé, kteří budou na lokalitu více navázáni a budou v ní trávit více času než jen brzká rána a večery. Důchodci a lidé na rodičovské dovolené tak přispívají k pocitu bezpečnosti ostatních obyvatel a návštěvníků lokality [Schmeidler 1997: 179]. Podobný efekt přinášejí svým spoluobčanům i lidé se specifickou pracovní dobou (sloužící noční služby, pracující na krátký a dlouhý pracovní týden apod.)<sup>42</sup>.

Stejně jako jsme zmínili konkrétní současnou organizaci věnující se veřejným prostranstvím, zmíníme i jednu zaměřenou na „mixed-use neighborhood“. Congress for the New Urbanism (CNU) mj. vydal chartu určující pravidla současného urbanismu, jehož cílem jsou udržitelné komunity a lepší životní podmínky jejich obyvatel<sup>43</sup>. Dle této urbanistické představy by v první řadě takový komplex měl být kompaktním místem, které je pohodlné pro pěší chůzi, což v praxi znamená, že v docházkové vzdálenosti by měly být dostupné služby denní potřeby. Stejně tak by měla být dobře zajištěna veřejná doprava, aby naopak mohlo dojít k eliminaci dopravy osobní. Omezení automobilové dopravy má totiž několik výhod, mezi něž patří např. zlepšení životního prostředí v lokalitě. Po urbanistické stránce by komplex neměl obsahovat jen jeden typ zástavby (jak již prosazovala Jacobs). Typů zástavby by v takovém celku mělo být víc, aby bylo nabídnuto široké spektrum cen nemovitostí, které lokalitě zajistí heterogenní obyvatelstvo. Různých typů bydlení za různé ceny budou využívat různé věkové, sociální, případně i etnické skupiny obyvatelstva [Congress for the New Urbanism 1996]. Všechny zmíněné teorie tedy podporují sociální heterogenitu obyvatelstva, funkční lokalita by neměla specifické skupiny obyvatel nijak výrazně segregovat.

### **1.8.2 Vliv hustoty zalidnění na kvalitu lokality**

V další části této kapitoly se podíváme, jaké jsou důvody toho, že se urbanisté snaží plánovat kompaktnější celky a propočítávají, kolik lidí by mělo tvořit obyvatelstvo jedné ucelené lokality. Jedním z důvodů k tomuto uvažování je např. výskyt kriminality, který je ve větších komunitách vyšší. Toto jednoduché tvrzení platí pro města jako celky [Fischer 1995], ale dá se vztáhnout zajisté i na nižší územní jednotky, např. sídelní komplexy v jednotlivých městských čtvrtích. Dalším důvodem může být obecně uznávané sociologické tvrzení o tom, že „... čím je jednotka menší, tím více dochází k integraci společenství“ [Schmeidler 1997].

---

<sup>42</sup> Navíc i v teoriích o mixed-use areas se mluví o docházkové vzdálenosti. Ta je v podstatě klíčem ke všem teoriím zabývajícím se komplexními urbánními celky.

<sup>43</sup> Více informací na internetových stránkách Congress for the New Urbanism na [www.cnu.org](http://www.cnu.org).

Od těchto dvou základních myšlenek se odvozují spekulace o optimální velikosti sídelní jednotky. Sousedství by se podle ní mělo skládat z malé sociální skupiny sestávající z desítky (maximálně stovky) rodin [Schmeidler 1997: 143]. Toto vyčíslování hledající optimální velikost komunity nezůstává jen u prostého počtu obyvatel, ale může nabývat také dalšího rozměru, a to počtu obyvatel na danou územní jednotku (nejčastěji km<sup>2</sup>). Povaha sociálních vztahů se totiž neodvíjí jen od počtu obyvatel, ale také od jejich hustoty. Přičemž vyšší hustota v areálu se snoubí s menší frekvencí sousedských vztahů [Baldassare 1975]. Ohledně výskytu patologie tak pro ni platí stejná pravidla jako pro samotnou velikost komunity. Vysoká hustota zalidnění je tím pádem spíš nežádoucí. Zároveň ze srovnávacích výzkumů plyne, že celková spokojenost s bydlením se od určité míry hustoty zalidnění snižuje, naopak s nízkou hustotou zalidnění převažuje vysoká spokojenost s bydlením [Schmeidler 1997: 113]. Ti, kteří se vyjadřují proti vysoké hustotě zalidnění, odkazují často na zhoršené životní prostředí v takové lokalitě dané koncentrací všech lidských činností.

Nicméně existují závažné důvody, proč vysokou hustotu zalidnění přímo neodmítat. I mezi urbanisty se najdou tací, kteří se vyšší hustotu snaží ospravedlňovat a odkazují na její pozitivní přispívání k profilu oblasti. Kdyby v lokalitě nebylo koncentrováno větší množství lidí, nemohla by jim nabízet kvalitní občanskou vybavenost a poskytovat veškeré prvky, které by právě obytné okrsky nabízet měly. Stejně tak by nebylo v moci samosprávy či jiných orgánů města zařídit v řidčeji osídlených oblastech kvalitní hromadnou dopravu, čímž se model s omezenou individuální dopravou rázem vytratí, protože najednou by nebyla jiná možnost, jak se v rámci lokality pohybovat. S vyčíslováním hustoty obyvatel a vůbec jejich počtu se můžeme setkat v praxi právě tehdy, kdy se propočítává např. dopravní obslužnost nějakého sídelního celku, případně se vyčísluje, zda je rentabilní vybudovat na daném místě obchod či supermarket [Appold, Yuen 2007]<sup>44</sup>.

Pod vahou všech výše zmíněných charakteristik, které oblastí s nízkou hustotou provázejí, se tak začne rozpadat i celý nastíněný ideál o pěší dostupnosti. Stejně tak se nízká hustota obyvatel projeví i na sociální skladbě obyvatelstva. Zastánci koncentrovanějších lokalit totiž argumentují mj. tím, že kdybychom měli řídce osídlenou oblast, její obyvatelstvo bude nejspíše velmi homogenní, kdežto v koncentrovaných oblastech je vyšší možnost, že docílíme kýžené sociální heterogenity [Carmona 2007]. Má-li být lokalita kompaktní a odpovídat všem požadavkům mixed-use areas či neighborhood unit, musí být i hustěji zalidněná.

---

<sup>44</sup> Článek Appold a Yuen se týká sice singapurského prostředí, nicméně s těmito reálnými propočty se můžeme setkat i v českém ekonomickém prostředí.

## 1.9 TRH S BYTY, BYTOVÁ ARCHITEKTURA

Protože se praktická část diplomové práce bude týkat pražské novostavby, která stále ještě není dokončená a nemá prodané ještě ani všechny existující byty, podíváme se v následující kapitole na situaci panující na pražském trhu s byty.

### 1.9.1 Aktuální situace na trhu s novými byty

Trh s byty prochází v posledních letech značným vývojem. Ještě v roce 2007 bylo v Praze dokončeno tolik bytů jako v době největšího stavebního rozkvětu v polovině 70. a 80. let [ČSÚ, Hl. m. Praha 2008: 22]. Po velkém stavebním boomu uplynulých let ale nastalo již koncem roku 2008 značné ochabnutí poptávky po nových bytech. Ty se v současné době rozhodně neprodávají tak, jak by si jejich developeri představovali. V Praze se počet nově postavených prázdných bytů odhaduje na několik tisíc, což by měla být celá čtvrtina až polovina všech nově postavených bytů. Přesné statistiky k tomuto tématu neexistují, proto se vychází z odhadů buď samotných developerů nebo poradenských společností [Stavební fórum 2010]. Pražský trh s novými byty se zdá být nasycen a za jeho současným vývojem stojí také zpříšňování podmínek pro přidělení hypotéky a skutečnost, že lidé, kteří ji chtěli a dosáhli na ni, si ji vzali již v době stavebního boomu v předchozích letech. Odhadují-li se trendy vývoje trhu, je potřeba se podívat také na populační vývoj, neboť „...poptávku bude oslabovat i demografický vývoj. Mladší ročníky, které byly tahouny trhu, jsou dnes méně početné než tolik vzpomínaná generace Husákových dětí.“ [Achremenko 2010] S neprodejností bytů se podle analytiků ve stavebnictví pozastavuje i většina již naplánovaných projektů [Stavební fórum 2009a], což vidíme přímo v objektu naší případové studie, jejíž poslední etapa na svou realizaci zatím čeká.

Na druhou stranu ceny bytů pražských novostaveb na pokles zájmu o ně nijak výrazně nereagují. Snížení cen se pohybuje v řádu procent a rozhodně není tak výrazné, jak by vyhovovalo potenciálním kupcům. Pro srovnání, jiná situace panuje ve zbytku střední Evropy. Ceny např. v polské metropoli poklesly v řádech několika desítek procent, a tak se cena pražských nových bytů v roce 2009 stala dokonce nejvyšší ze zemí celé Visegrádské čtyřky [Stavební fórum 2009a].



## 1.9.2 Dnešní byty z dispozičního hlediska

Přístup k vnitřní dispoziční architektuře jednotlivých bytových jednotek v obytných domech se v posledním století několikrát výrazně změnil. Můžeme sledovat v podstatě cyklický trend v projektování počtu a velikosti jednotlivých místností. Na začátku 20. století se stavěly byty o malém počtu velkých místností, což se změnilo s nástupem socialistické výstavby, kdy se začal zvyšovat počet pokojů v bytě, nicméně se také rapidně snížila jejich velikost. To ale podle tehdejších výzkumů nebylo vnímáno jako chyba. Podle výzkumu L. Mackové z roku 1969 dokonce naopak: „Většina dotazovaných domácností přijímá kladně bohatší členění obytné plochy a zvětšování počtu ložnic na úkor jejich velikosti.“ [Musil 1971: 161] Obyvatelé nových panelových bytů tak po přestěhování se (většinou ze staré městské zástavby) získali místo pár multifunkčních místností více monofunkčních prostor. Z kuchyně s místem na spaní vznikla kuchyň případně kuchyňský kout a samostatná ložnice, příp. obývací pokoj.

Dnes se bytové dispozice začínají opět vracet do stylu prvorepublikových nájemních domů. Monofunkční kuchyň v dnešních novostavbách v podstatě nenajdeme. Apologií tohoto trendu bývá tvrzení, že se tak člověk (většinou stále ještě žena) starající se o přípravu jídla uměle uzavíral do samostatné místnosti a nemohl být ve středu rodinného života, který se většinou odehrává na ploše společenského (tedy obývacího) pokoje. Vyčleněním kuchyňského prostoru do samostatné místnosti se tak vyčleňuje i vařící člen domácnosti [Šebestová 2008]. Otázkou zůstává, zda toto staro-nové uspořádání nových bytů jejich obyvatelé opět kvitují či se s ním spíše smiřují, protože nemají na výběr.

Dalším dispozičním prvkem, který se v posledních letech výrazně mění, je uspořádání sociálního zařízení. Nejen mezi odborníky (architektky), ale i laiky se vedou dlouhé diskuze o tom, jestli má být WC umístěno ve své vlastní místnosti, či má být vytvořena jedna velká místnost, která bude v jednom prostoru slučovat WC i koupelnu.

Pohybují-li se lidé na trhu s byty, nezaměřují se při realizaci své poptávky jen na dispozice bytu, ale také na jeho polohu v rámci bytového domu. O oblíbenosti a poptávce prodejnosti jednotlivých bytů se psaly studie již za socialismu. Tehdy se jako výrazný klíč ke spokojenosti s bytem udávala právě jeho poloha v rámci bytového domu. Nejméně oblíbenými byty bývaly již tradičně ty nacházející se v „extrémních“ částech domu – buď v přízemí, nebo naopak přímo pod jeho střechou [Musil 1971: 257]. My se v další části studie na oblibu bytů v jednotlivých částech domu nepodíváme perspektivou dosud neprodaných bytů v zatím poslední hotové etapě Slunečného vršku.

## 1.10 PŘÍPADOVÁ STUDIE – METODOLOGIE

Diplomová práce je koncipována jako empirická sonda s přesahem do metodiky případové studie. Její praktická část je zaměřena na jednu relativně malou oblast Prahy a závěry, které přináší, nevyplývají jen ze stěžejního dotazníkového šetření, ale i z jiných zdrojů dat. Část analyzovaných dat pochází z internetových stránek sledovaného developerského projektu, kde je možné získat relevantní údaje o architektonické podobě bytů. Stejně tak se z dat, která jsou volně dostupná na webu, dá vytvořit představa o tom, jaké byty zůstávají v současné době ekonomické krize na trhu s byty neprodanými. Další závěry resp. popisy oblasti jsou odvozené z dennodenního kontaktu s ní, jsou expertním popisem areálu a jeho okolí. Menším empirickým prvkem bylo pozorování života na veřejných prostranstvích, které se snažilo sledovat prvky sociálního života mimo byty místních obyvatel. Právě pozorování a dotazníková šetření<sup>45</sup>, která jsou hlavním zdrojem našich empirických dat, jsou v těchto typech šetření těmi nejběžnějšími a spektrum metod, které ve svém zkoumání využívají, dodává případovým studiím komplexnost – i když ne zobecnitelnost [Yin 2003].

### 1.10.1 Výhody, nevýhody a limity případových studií

Případové studie mají své výhody, ale stejně tak omezení. V pracích o městě (nebo i venkově, protože sociologie lidských sídel se nemusí zaměřovat striktně na městskou zástavbu) jsou hojně používané právě pro komplexnost, s jakou jsou schopny lokalitu či komunitu pojmout. V českém současném kontextu se často používají např. na Katedře sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy, kde slouží nejen jako součást studentských projektů k diplomovým či disertačním pracím, ale zabývají se jimi pravidelně i stálí členové katedry.

Případových studií tedy existuje velká řada, ale jejich zobecňovací možnosti jsou velmi omezené. Jak pravil již v 50. letech R. E. Pahl, limitů pro vliv a přenositelnost případových studií je mnoho. Jednak je to čas, v němž se realizují. Město (a vůbec celá urbánní struktura) se během posledního půl století opět výrazně změnilo. A nezměnilo se jen sídlo jako kulturní fenomén, změnili se i jeho obyvatelé, jejich životní styl. Starší studie je tedy vždy potřeba uvažovat v kontextu doby. Dalším limitem pro zobecnění poznatků

---

<sup>45</sup> Kvantitativní dotazníkové šetření samozřejmě může být nahrazeno studií kvalitativní – vedenou hloubkovými rozhovory.

z případových studií je jejich územní působnost [Pahl 1970]. Poznatky o komunitě ve Spojených státech budeme těžko bez revidování zobecňovat na prostor střední Evropy. Limitující prostor však nemusí být představován tisíci kilometry, prostorové diference můžeme najít klidně v rámci dvou lokalit jednoho města.

Výstupy z případových studií tedy absolutně platí pouze „tady a teď“ – na reálném prostoru v reálném čase. Nicméně mohou sloužit jako dobrá inspirace pro další oborové zkoumání, které si může dovolit větší obecnější studii. Případové studie spolu ani není možné navzájem porovnávat, protože v každém odlišném terénu je potřeba zvolit odlišné postupy, trochu jinou metodologii i jiné otázky v dotazníku, což jsou prvky, které se také dost odvíjí od osob a založení výzkumníků, kteří se do terénu pustí. Aby byly výstupy z případových studií stoprocentně porovnatelné, museli bychom naprosto standardizovat i jejich metodologii [Pahl 1970], což by však bylo kontraproduktivní, protože by se ztratila specifická přístupů k jednotlivým případům.

Právě v nestandardizovanosti a ad hoc postupech tkví kolikrát i kritika případových studií. Podle některých akademiků se případové studie řadí dokonce k méně hodnotným šetřením [Yin 2003]. Zvláště v sociologii města se však může projevit jejich neoddiskutovatelná pozitivní stránka, která je prezentována možností jejich praktického využití a tvorby sociotechnických doporučení, jsou-li studie prováděny přímo pro obec. Případové studie se sice zabývají jen výsekem prostorové dimenze, zato se většinou snaží jít co nejvíce do hloubky, v čemž je jejich síla.

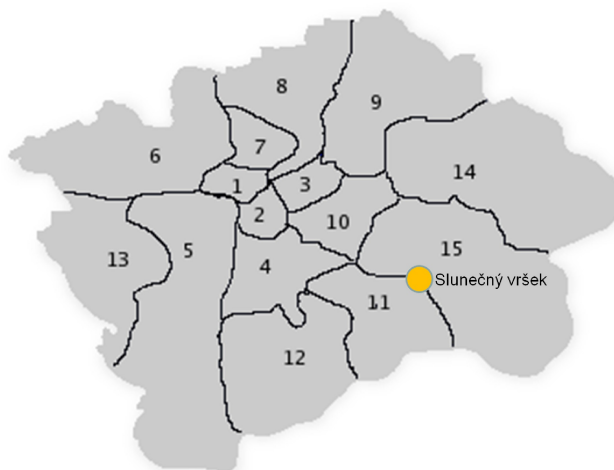
## 2. SLUNEČNÝ VRŠEK – OBJEKT STUDIE

### 2.1 SLUNEČNÝ VRŠEK, SOUČÁST MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 15

#### 2.1.1 Začlenění Slunečného vršku do pražského kontextu

Slunečný vršek jako předmět následující případové studie se nachází ve správní části Praha 15<sup>46</sup>. Svou polohou spadá do městské části Praha 15, obce Hostivař (Obrázek č. 2)<sup>47</sup>. Rozlohou se jedná o středně velkou městskou část s téměř 30 tisíci obyvateli, z čehož 3/4 obyvatel jsou v produktivním věku 15 – 64 let (pražský průměr činí 72 %). Mezi lety 2006 a 2008 bylo na jejím území dokončeno v podstatě nejvíce bytů ze všech městských částí (v absolutních číslech). Vyšší stavební rozmach zaznamenala jen Praha 5, která se ale rozprostírá na ploše o rozloze 2,5x větší. Na území Prahy 15 bylo v těchto letech dokončeno přes 1500 bytů, do čehož můžeme započítat i byty na Slunečném vršku [ČSÚ 2009].

Praha 15 není městskou částí, která by na své území výrazně lákala mimopražské obyvatele. Asi polovina lidí, kteří se do ní nastěhují, již v Praze bydlela. Podle dostupných statistik zde žije přibližně 7 % cizinců, což je hodnota pohybující se pod pražským průměrem [ČSÚ, Hl. m. Praha 2008: 42, 64, 81].



Obrázek č. 2: Poloha Slunečného vršku v rámci Prahy.

<sup>46</sup> Praha je administrativně rozdělena do 22 správních částí.

<sup>47</sup> Členění dále pokračuje na 57 samosprávních městských částí, z nichž stále ještě můžeme mluvit o Praze 15, která se skládá jako městská část ze dvou obcí – Hostivaře a Horních Měcholup.

## 2.1.2 Historie Slunečného vršku a blízkého okolí

Příprava Slunečného vršku začala již kolem roku 2002, kdy se dají na webech vysledovat první plány, které ale svým ztvárněním úplně neodpovídají současné podobě komplexu (viz aaheta.cz)<sup>48</sup>. Jeho výstavba je od počátku rozdělena na etapy. Výstavba I. etapy, která zahrnovala jen bytové domy, byla reálně zahájena společností Orco v polovině roku 2005 a dokončena byla na konci roku 2006<sup>49</sup>. Následovala II. etapa výstavby, která v sobě zahrnovala nejen byty, ale také prostory pro supermarket, fitness, náměstí nabízející prostory pro zázemí služeb (2007 – 2008)<sup>50</sup>. Poslední III. etapa měla být původně hotova koncem roku 2009. Z určitých důvodů byla ale nakonec rozdělena ještě na fáze IIIa a IIIb (Obrázek č. 3). Fáze IIIa zahrnující další tři obytné domy a sportovní prostory byla dokončena ke konci roku 2009 – podle plánu. Poslední část projektu na zahájení své výstavby v současnosti (jaro 2010) teprve čeká. Podle plánů developera je připravováno ještě dalších pět menších obytných budov a podle zcela původních plánů také některé další prvky občanské vybavenosti. Toto zpoždění ve výstavbě se odvíjí především od situace na pražském trhu s byty, jeho stagnace či propadu. Pozastavení nedokončených projektů se v Praze netýká jen Slunečného vršku, ale jedná se o obecný současný stav<sup>51</sup>.

Prostor celé novostavby se nachází na místě bývalého pole, které ale posledních pár let před stavebními pracemi nebylo využíváno ke svému původnímu účelu. Postupem času se přeměnilo do podoby rumiště, které bylo využíváno jako prostor pro venčení psů, dětské hry, pouštění draků atd. K těmto a dalším účelům bylo využíváno především obyvateli sídliště Košík jako byt' zanedbaná, stále ještě rekreační zóna.

Slunečný vršek tedy nestojí osamoceně, naopak vyrostl v těsné blízkosti právě sídliště Košík (Obrázek č. 4). Nejbližší vzdálenost mezi novými a stávajícími panelovými domy na sídlišti Košík činí přibližně 10 až 50 metrů podle toho, které budovy budeme poměřovat. Sousedství obou sídelních celků je tedy velmi těsné. Proto se při popisování lokality v některých z následujících kapitol nebudeme zaměřovat jen na Slunečný vršek jako izolovaný komplex, ale také na spojení s jeho předchůdcem, sídlištěm Košík. Toto sídliště je v pražských poměrech jedním z nejmenších, jeho kapacita je přibližně 5000 lidí (1600 bytů). Vzniklo také poměrně pozdě, až na přelomu 70. a 80. let.

<sup>48</sup> Obytný soubor Košík – Slunečný vršek, Praha 15 navržený Architektonickým ateliérem Héta: [http://www.aaheta.cz/pages/main.php?show=projinfo&lng=cz&id\\_proj=23](http://www.aaheta.cz/pages/main.php?show=projinfo&lng=cz&id_proj=23)

<sup>49</sup> Stránky přímo developera Orco <http://www.orcogroup.cz/cz/media/slunecny-vrsek-prodano-70> a server Hyposervis.cz <http://www.hyposervis.cz/projekty/realizovane/slunecny-vrsek.html>

<sup>50</sup> <http://www.orcogroup.cz/gallery/slunecny-vrsek-ii->

<sup>51</sup> Více v kapitole 1.9 Trh s byty, bytová architektura.

Projekt Slunečného vršku s plánovanými 1200 byty (po dostavení etapy IIIa je k dispozici zatím přes 900 bytů) je sice velký, nicméně rozhodně nepatří mezi největší bytové projekty, které se v posledních letech v Praze realizovaly nebo na svou realizaci čekají. Největší realizovaný projekt se nachází v nedalekém okolí Slunečného vršku za sídlištěm Košík a starou částí Hostivaře. Jedná se o Nové Zahradní Město, které je největším komplexem postaveným v ČR po roce 1989 [Ouředníček, Posová 2006: 104]. Zcela největším plánovaným projektem je však Západní Město v oblasti pražských Stodůlek, které by svou rozlohou mělo překonat dosud největší sídelní komplex v ČR sídliště Jižní Město [eStav 2008].



Obrázek č. 3: Plánek Slunečného vršku.

Žluté domy A, B, E, F uprostřed parcely patří do I. etapy, červené zcela vpravo do II., zelené domy G, H, I v levém dolním rohu plánu do postavené etapy IIIa. Zbýlých pět zelených domů v levém horním rohu spadá do plánované IIIb etapy.

Zdroj: <http://www.orco.cz/slunecny-vrsek-3-navigator.php> (k 4. 7. 2010)



Obrázek č. 4: Slunečný vršek se svým blízkým okolím:

1 – Slunečný vršek (na fotomapě pouze I. etapa)

2 – Sídliště Košík

3 – Toulcův dvůr

4 – Stará hostivařská zástavba

5 – Hostivařský lesopark

6 – Pole a sad v lokalitě Trojmezí

Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

## 2.2 IMAGE LOKALITY, SYMBOLICKÝ VÝZNAM MÍSTA

V teoretické kapitole věnované image lokality jsme se zmínili, že za utvářením dojmů, které jednotlivá místa vyvolávají, stojí mnoho faktorů, stejně jako za vznikem vztahu člověka k místu. V následující praktické části se pokusíme zhodnotit, čím se mohou lidé se Slunečným vrškem identifikovat a jaký je zde potenciál pro tvorbu jeho image. Zaměříme se především na fyzickou architektonickou stránku místa a kulturní akce s ním spojené. Místa samotná stejně jako společenské události totiž mohou být i důvodem setkávání se se sousedy, a tak mohou přispívat k tvorbě alespoň náznaku komunity.

### 2.2.1 Urbanistické prvky Slunečného vršku

Začneme s architektonickými či urbanistickými prvky vytvářejícími image místa. Jejich výraznou podobu najdeme na Slunečném vršku jen v omezeném množství. Expertním odhadem se přesto pokusíme označit místa, která mohou v obyvatelích vyvolávat pocit sounáležitosti či domova. Prvky, které můžeme na Slunečném vršku pozorovat, lze rozdělit do dvou skupin.

První tvoří venkovní prostory, které svým návštěvníkům umožňují relaxaci či sportovní aktivitu. Ve fázi výstavby, v jaké Slunečný vršek v současnosti je (jaro 2010), bychom dále mohli označit dva poddruhy takovýchto míst – dětská hřiště a hřiště určená i pro dospělé návštěvníky. Malé dětské hřiště se nachází u každého domu v rámci jeho dvorku. Dvorkem či případně vnitroblokem nazýváme prostor před domy, které jsou zbudované do tvaru písmene U, v němž tak vzniká volný prostor obklopený balkony a okny jednotlivých bytů. Tento architektonický prvek Slunečný vršek asi nejvíce odlišuje od ostatní výstavby (i novostaveb). Sportovní hřiště zahrnují hřiště na minigolf, cvičnou tenisovou stěnu a prostor pro streetball, případně malý volejbal<sup>52</sup>.

Druhou skupinu výrazných prvků, které budou mít pro místní obyvatele zvláštní význam, jsou urbanistické prvky, které nevyzývají k tělesné aktivitě. Bez diskuze bychom sem zařadili náměstí Přátelství, kde se na Slunečném vršku měly koncentrovat služby v čele se supermarketem. Na tomto náměstí se také nachází jediná skutečná architektonická „dominanta“ celého prostoru a tou je fontána, která však zatím nebyla uvedena do provozu (vybudována je téměř dva roky) – za celou dobu do ní nebyla vpuštěna voda. Dalším prvkem zcela jiného charakteru formující identitu místních obyvatel je val, který fyzicky uzavírá

---

<sup>52</sup> Blíže k funkci hřišť v kapitole 2.3 Veřejná prostranství.



sídelní celek. Dělí Slunečný vršek (potažmo i původní sídliště Košík) od výrazné komunikace K Horkám, od staré vilové zástavby a navazujícího Hostivařského lesoparku. Do výčtu dominant Slunečného vršku jsme ho zařadili mj. právě pro tuto jeho význačnou fyzicky-prostorovou funkci<sup>53</sup>.

## 2.2.2 Urbanistické prvky sídliště Košík

Protože Slunečný vršek naprosto sousedí se sídlištěm Košík<sup>54</sup>, bylo by dobré popsat i jeho dominanty. Můžeme totiž předpokládat, že život na těchto dvou sídlištních celcích (novém a starém) se do velké míry prolíná. Už jen proto, že každé z nich nabízí místním obyvatelům trochu jiné služby a zázemí – např. jakákoliv školní zařízení jsou jen na sídlišti Košík (mateřské školy) a základní škola či gymnázium se fyzicky nachází dokonce až ve staré části Hostivaře. Stejně tak na Slunečném vršku zatím nevzniklo žádné středisko zdravotní péče, zatímco na Košíku se již od dob socialismu nacházejí jak praktiční lékaři, tak někteří specialisté (zubařská, gynekologická ordinace...). Na rozdíl od Slunečného vršku se na Košíku také udržely služby nabízené v prostorách bývalých kočárkárén či jiných nebytových prostorách panelových domů<sup>55</sup>. Lokace těchto služeb v rámci sídlištních domů mj. představují klíčové orientační body pro místní obyvatele, a to i tehdy, když některé z nich již více jak několik let neexistují. Za všechny zmiňme např. porevoluční prodejnu ovoce a zeleniny. Společným prvkem, který pro lokalitu plní funkci orientačního bodu, je již zmiňovaná zeď, resp. val ohraničující celek z jižní strany.

Stejně jako fontána tvoří architektonickou dominantu náměstí na Slunečném vršku, tak i staré sídliště má svůj umělecký prvek, který však neplní ani tak funkci okrasnou jako spíše herní a opět orientační. Tímto prvkem je socha na prostoru před jedním z nejdelších domů sídliště. Zcela posledním a také zároveň nejnovějším místním specifíkem jsou nové fasády panelových domů. Stejně tak jako na mnoha jiných místech se i na sídlišti Košík domy opravují postupně, každý zvlášť a každý z vlastníků si může navrhnout svoji vlastní barevnou kombinaci, která bude na fasádu použita. Tudiž máme dům modro-bílý, zelený, žlutočervený... Jejich barevná odlišnost stejně jako všechny předchozí prvky mohou hrát výraznou

---

<sup>53</sup> Tento val fyzicky navazuje na zeď, která oddělovala Košík od zmíněné komunikace již v době jeho vzniku. Pro obyvatele sídliště měla vždy význam také směrového ukazatele, jednoho z nejvýraznějších orientačních bodů. Dá se tak předpokládat, že val bude mít pro obyvatele Slunečného vršku stejnou symboliku jako zeď pro obyvatele Košíku právě proto, že uzavírá místo, k němuž se jejich identita váže.

<sup>54</sup> Na některých internetových stránkách se Slunečný vršek dokonce označuje jako jihozápadní část sídliště Košík. <http://www.prazska-hrste.cz/index.php>

<sup>55</sup> Na Slunečném vršku do jara 2010 zatím ani další služby nacházející se mimo náměstí Přátelství nevznikly.

roli v identifikaci se s místem, protože obyvatelé jsou díky nim své bydliště schopni popsat a vytvořit si k němu bližší vztah, když jejich dům nevypadá jako všechny ostatní v okolí<sup>56</sup>. Mohou např. bydlet v domě, který je zelený, leží mezi školkou a doktorem, má blízko k trafice a ode zdi k němu půjdete více jak 200 metrů. Zatímco další lidé pak bydlí v oranžovém domě u zdi, jednoduše tam, kde bývaly telefonní budky.

### 2.2.3 Urbanistické a kulturní prvky v zázemí obou celků

Poslední sebeidentifikační prvky, které mohou být společné jak sídlišti Košík, tak novému Slunečnému vršku, najdeme v jejich těsném zázemí. Mezi takové okolní identifikátory můžeme zařadit Hostivařský lesopark, retenční nádrže, pole s výhledem na Prahu nebo nedaleký sad a historickou část Hostivaře se středověkým kostelem. Zvláště Hostivařský lesopark jako ikona celé širší lokality je velmi silně prosazován také developery, kteří v jeho blízkosti staví<sup>57</sup>. Do podobné skupiny míst, která slouží k odpočinku, ale navíc také ke kulturním či vzdělávacím příležitostem, patří Toulcův dvůr, středisko ekologické výchovy Hlavního města Prahy. Tento areál je asi nejvýraznější institucí, která místním lidem dává pocit identity prostřednictvím kulturních či tradičních slavností. Poslední dominanty, které stojí za zmínku, jsou již zcela součástí spíše staré Hostivaře. Jedná se o místní kostel, který je v současnosti o to významnější, že se v něm našly středověké fresky<sup>58</sup>, a hřbitov, který stejně jako kostel odkazuje k historii této lokality spojené např. s významným rodákem, prvorepublikovým politikem Antonínem Švehlou, jehož památka je v Hostivaři pravidelně uctívána.

Posledním aspektem vedoucím k sounáležitosti s lokalitou mohou být kulturní akce, které se v ní konají. Nemusí pojít jen lidi k lokalitě, ale i místní obyvatele navzájem. Nejvýraznějším a v podstatě také jediným kulturním centrem je mimo zmiňovaný kostel ekologické centrum Toulcův dvůr, které pořádá akce různých druhů – od denních či vícedenních kurzů věnovaných tradičním rukodělným pracím či řemeslům přes výlety do okolí zaměřené na poznávání pražské fauny a flory až po oslavu významných lidových či jiných svátků (Velikonoc, Vánoc, maškarních průvodů např. k tradici masopustu, Dne Země

---

<sup>56</sup> Na Slunečném vršku tato barevná identifikace asi moc fungovat nebude, protože domy jsou omítnuté zatím jen do žluté nebo béžové.

<sup>57</sup> Orco Group, která Slunečný vršek staví, projekt představuje takto: „Projděte se po rozsáhlém lesoparku nebo protáhněte tělo na kole na čtených cyklostezkách. Vezměte na procházku svého psa nebo si udělejte piknik v trávě. Krmte ryby a kačeny ve vodní nádrži Hostivař nebo jen prostě relaxujte na břehu s přáteli a nastavte nos sluníčku.“ <http://www.orco.cz/slunecny-vrsek-3-lokalita.html>

<sup>58</sup> Více informací ke kostelu Stětí sv. Jana Křtitele na [www.centrumhostivar.cz](http://www.centrumhostivar.cz)

atd.)<sup>59</sup>. V poslední době se také začaly pořádat country večery v hospůdce Na Kačabce, která se nachází opět až ve staré části Hostivaře. Přímo na Slunečném vršku nebo na sídlišti Košík se žádné podobné akce nekonají (minimálně od té doby, co se zde od poloviny devadesátých let přestaly pořádat poutě).

---

<sup>59</sup> Více na: [www.toulcuvdvr.cz/](http://www.toulcuvdvr.cz/)

## 2.3 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Existující veřejné prostory Slunečného vršku jsme již v podstatě předznamenali, když jsme vyjmenovávali jeho urbanistické prvky. V následující kapitole se na jednotlivá místa zaměříme detailněji. Začneme tedy hrubým popisem míst, která se na tomto celku dají označit za veřejná, a poté se podíváme také na jejich funkčnost.

### 2.3.1 Popis veřejných prostor na Slunečném vršku

Hlavními prostory jsou náměstí Přátelství, na různých místech Slunečného vršku rozprostřená malá hřišťátka<sup>60</sup> pro děti a ostatní sportovní prostory (minigolf, cvičná stěna na tenis a hřiště na streetball či jiný prostorově nenáročný sport). Tento poslední prostor sportovního zázemí je však soukromou či polosoukromou zónou, protože jednotlivá hřiště jsou oplocena a klíče k nim mají údajně jen obyvatelé tří přilehlých domů patřících k zatím poslední dokončené etapě<sup>61</sup>. Takže máme v podstatě tři typy prostor, které mají nějaký definovaný účel.

I na tomto novém celku stejně jako na starších sídlištích najdeme plochy, které svůj účel nemají jasně definovaný. V současné době se jedná o volně přístupnou část staveniště, kde by se ale měla stavět poslední etapa celého projektu sídelního komplexu, a dále také pás zeleně, který odděluje Slunečný vršek od sídliště Košík. Tento prostor je využíván tradičně pejskaři z obou stran sídelního celku (jak ze Slunečného vršku, tak z Košíku) a v zimě bohatě na sníh byl využíván dětmi k bobování, neboť tento pruh má podobu terasovitě zbudovaného svahu.

### 2.3.2 Funkčnost místních veřejných prostor

Pokud se na tyto veřejné prostory podíváme perspektivou metodiky Placemaking, můžeme zhodnotit jednotlivá kritéria, která metodici PPS přisuzují funkčním veřejným prostorům. Dostupnost veřejných prostor bychom mohli označit jako velmi dobrou. Všechna místa jsou dobře dostupná i pro lidi s omezenější pohyblivostí – všude, kde jsou např. schody,

---

<sup>60</sup> Zdrobnělina „hřišťátka“ je skutečně na místě, protože se jedná o velmi malé prostory.

<sup>61</sup> To vyplynulo z rozhovorů s obyvateli bydlícími v domech z předchozích etap projektu, kteří si mezi řečí stěžovali na to, že oni od těchto prostor klíče nemají, i když ony prostory měly původně sloužit všem – měly být veřejnými.

jsou v těsné blízkosti také chodníky v podobě nakloněné roviny, takže si lidé mohou vybrat pohodlnou trasu, aniž by museli místo složitě obcházet či objíždět.

Pohodlí a příjemnost, jak jsme již naznačili, bývají nejčastěji dosahovány pomocí designu místa. Největší snaha o designové řešení prostor je patrná u dvorků (vnitrobloků), které mohou být velmi příjemným místem k relaxaci. Jejich příjemnost není absolutní, protože ještě záleží na konkrétním místě, které by si jedinci pro svůj pohyb venku vybrali. Na Slunečném vršku existují jak velmi klidná místa, tak místa postižená hlukem z ulice K Horkám, která v jednom místě není plně odstíněna valem, neboť z této ulice vede komunikace do nového sídliště. Tím se naopak veškerý hluk koncentruje do proluky mezi dvěma částmi této zdi<sup>62</sup>.

Ihned se tak dostáváme k dalšímu bodu, který bývá spojen s dopravou, a tím je bezpečnost. Většina míst na Slunečném vršku je dobře přehledná, tudíž budí dojem bezpečí – jediná v dnešní době nepříjemná místa jsou kolem nadcházející stavby. Doprava přímo na sídelním celku je velmi omezená jen na projíždějící auta rezidentů, takže ani od nich se nedá čekat žádné výrazné nebezpečí.

Posledním bodem, na který se analytici PPS zaměřují, je účelnost míst. Účel, s nímž byla místa plánována, se dozvíme jen těžko, můžeme však velmi jednoduše zjistit, k čemu se reálně používají. Realita je navíc v tomto ohledu mnohem důležitější než záměr. Výrazným nedostatkem, na který musíme poukázat, je účelnost (jak realita, tak i plán) dětských hřišť. Všech pět malých hřišťátek, která v areálu Slunečného vršku zatím jsou, jsou projektována v podstatě stejně. Jsou určena jen pro malé množství dětí, na což odkazuje malý počet atrakcí na jednom místě (řádově se jedná maximálně o tři až čtyři zařízení) a jejich rozloha (prostor o velikosti max. 20 metrů čtverečních). A stejně tak jsou všechna tato hřiště určená pro velmi malé děti, odhadem pro děti do věku čtyř let<sup>63</sup>. Až ty nejmenší děti rezidentů vyrostou, nebudou mít jinou možnost než využívat hřiště na sídlišti Košík, což by však nemuselo být a priori na závadu, protože se tak seznámí s jinými dětmi než jen s těmi ze svého nejbližšího okolí. Stejně tak rodiče se seznámí s jinými lidmi než jen se svými nejbližšími sousedy, s nimiž využívají hřiště před domem.

Určitou část teoretické kapitoly o veřejných prostorech jsme věnovali vlivu zeleně na dojem, který v lidech lokalita jako celek vyvolává. Veřejná zeleň na Slunečném vršku je zatím většinou koncipována ve velmi jednoduchém duchu – travnaté plochy kolem domů

---

<sup>62</sup> Jeden z dvorků je bočně až čelně nasměrován právě k této proluce, která je v protihlukové zdi z důvodu napojení komunikace dovnitř Slunečného vršku.

<sup>63</sup> Webový server [www.prazska-hriste.cz](http://www.prazska-hriste.cz) sice tvrdí, že se jedná o prostory pro děti od 3 do 12 let, ale to již od pohledu nemůže být reálné. Porovnáme-li totiž tato hřiště s hřišti v areálech mateřských škol určenými pro předškolní děti, zjistíme, že ta na Slunečném vršku jsou ještě výrazně menší.

a sazenice stromů a keřů, u nichž zatím není moc jasné, jestli dokážou vyrůst do dospělých dřevin. Jak jsme již předestřeli, domy na Slunečném vršku jsou většinou stavěny do tvaru písmene U. Jejich tvar tak dává vzniknout jakémusi polootevřenému dvorku, který poskytuje svým obyvatelům i jiným návštěvníkům zázemí k odpočinku. Na těchto dvorcích jsou zelené prostory již o něco pestřejší (právě v tom spočívá zmiňovaný design snažící se veřejné prostory zpříjemnit), ve dvou případech dokonce doplněné o umělá jezírka<sup>64</sup>. V těchto dvorcích je snaha i o zakomponování dalších přírodních prvků typu jednoduchých porostlých pergol. Výrazným prvkem, který byl v designování domů použit, jsou pletiva pro uchycení různých popínavých rostlin. Ta jsou použita v obou etapách výstavby, ale v té první přece jen mnohem více. Posledním místem, o němž jsme se zmiňovali, že může být prostorem pro zeleň, jsou předzahrádky. Soukromé předzahrádky (místo balkonů či teras) k některým přízemním bytům z poslední etapy patří, jinak můžeme mluvit o předzahrádkách jako vstupech do domů. Zatímco v zavedených lokalitách (jako je třeba i sousední sídliště Košík) bývá zvykem, že alespoň u některých domů si lidé opečovávají své vlastní květinové záhonky, na Slunečném vršku tato tendence zatím pozorovatelná není.

Jan Gehl – a nejen on [Gehl, Kaefer, Reigstad 2006] – prosazuje, aby v přízemí bytových domů byly prostory pro služby, čímž by lokalita dostala jiný rozměr než jen rezidenční. Jediné služby, které se na Slunečném vršku poskytují, se koncentrují do prostoru náměstí, kde je i rozsáhlý prostor pro trávení času venku na lavičkách. Nebytové prostory jsou sice připraveny i v některých jiných domech mimo náměstí, ale nejsou využívány. Stejně jako nejsou zcela využívány prostory na náměstí – funguje jen supermarket, trafika a optika.

Posledním prvkem, který je potřeba v souvislosti s Gehlovými teoriemi zmínit [Gehl 2000], je rozmístění laviček v celém areálu sídelního celku. Lavičky jsou v podstatě koncentrovány v relaxačních místech dvorků, kolem dětských hřišť, na náměstí Přátelství a pár jich je navíc ještě přímo u cestiček spojujících jednotlivé domy, ale to jsou spíše výjimky. Každopádně v porovnání s vedlejším starým sídlištěm jich je v celém komplexu opravdu hodně.

### **2.3.3 Život na veřejných prostorech Slunečného vršku**

Abychom mohli říct něco o životě na veřejných prostranstvích Slunečného vršku, bylo uskutečněno malé krátkodobé pozorování, které poskytlo orientační informace o dění ve venkovních prostorech. Probíhalo jak ve všední dny, tak o víkendech v časovém rámci mezi

---

<sup>64</sup> Zatím i s okrasnými rybkami. Je otázkou, kolik sezón tyto rybky ve svých nových domovech vydrží.

1. a 22. 5. 2010. K pozorování bylo vybráno celkem pět míst – náměstí Přátelství před supermarketem Albert a čtyři vnitrobloky (dvorky) jednotlivých bytových domů z první fáze výstavby. V nejnovější části obytného celku pozorování nakonec neprobíhala, protože během května ještě nebyla plně dokončena infrastruktura kolem místních hřišť – denně v objektu pracovali dělníci, jejichž přítomnost byla vyhodnocena jako rušivá, zkreslující atmosféru místa.

Na každém místě byla pozorování prováděna v takových časových intervalech, aby pokryla průběh celého dne – v dopoledních hodinách (kolem 10. hodiny), v poledních hodinách (kolem 13. hodiny), odpoledne (kolem 16. hodiny) a večer (kolem 19. hodiny). Sledovali jsme i intervenující podmínky pro pohyb obyvatel venku – především počasí, přičemž se pozorování uskutečňovalo jen tehdy, byly-li povětrnostní podmínky vhodné pro venkovní trávení volného času<sup>65</sup>. Okolní podmínky (počasí) byly nakonec téměř standardizované, protože během tří týdnů vymezených pozorování bylo počasí prakticky stále stejné – většinou polojasno s denními teplotami kolem 18 °C. Rozdíl mezi pohybem lidí ve veřejných prostorech tedy nemohly být ovlivňovány počasím.

Krátký popis života na veřejných prostranstvích začneme analýzou náměstí Přátelství, které je zaručeně nejživějším a nejrušnějším místem v prostoru celého Slunečného vršku. Jeho frekventovanost je dána především směřováním lidí do supermarketu. Zároveň je to také místo, které je bez diskuzí navštěvováno rovnoměrně jak obyvateli Slunečného vršku, tak těmi z Košíku. I během všedních dnů v dopoledních či poledních hodinách se na náměstí pohybuje přibližně 50 lidí za hodinu<sup>66</sup>. V odpoledních a večerních hodinách a o víkendu se jeho frekventovanost ještě zvýšila. Dalším výrazným cílem kromě supermarketu je bankomat – jediný v celém komplexu nového celku i starého sídliště.

Náměstí ale není místem, které by bylo využíváno jen k pouhému průchodu domů či za nákupy. Mezi aktivity, které na náměstí lidé nejčastěji vykonávají, patří procházky s dětmi, ať již v kočárku, nebo na různých dětských tříkolkách či odrážedlech, děti také po rozsáhlém betonovém prostoru rády pobíhají, zajímá je fontána (byť nefunkční), protože nabízí prostor pro netradiční lezení. Lidé, kteří zde setrvávají na lavičkách, jichž je na náměstí skutečně dostatek (přibližně 13), si na toho místo chodí číst, zvláště jsou-li na procházce s kočárky, nebo se zde potkávají s dalšími rodiči, přáteli. Toto náměstí je také jediné místo na

---

<sup>65</sup> Ad hoc byla stanovena minimální teplota pro pozorování 15 °C a maximálně oblačnost beze srážek. Vzhledem k tomu, že pozorovatel neměl být nápadný – musely být podmínky vhodné k tomu, aby mohl sedět na lavičce a číst např. knihu.

<sup>66</sup> Pozn. Lidé, kteří cílili do supermarketu, byli započítáváni samozřejmě jen jednou – vždy při cestě na nákup.

Slunečném vršku, kde se potkávají i teenageři či lidé, kteří nepůsobí zcela důvěryhodným dojmem – ti pak v prostoru náměstí většinou i kouří a popíjejí pivo.

Vnitrobloky domů již rozhodně tak frekventované jako náměstí nejsou. Buď jimi lidé prochází domů, nebo se zde prochází se svými malými dětmi nebo psy. Když se zde zastaví, tráví čas převážně na dětských hřištích. Většinu času jsou však hřiště zvláště v některých blocích prázdná. Velmi zřídka si na nich také hraje více dětí (z různých rodin) najednou. Nejoblíbenější atrakcí v celém obytném prostoru je jezírko v jednom z vnitrobloků, kde děti tráví čas minimálně stejně rády jako na malých hřištích. Rodiče s dětmi ve vnitroblocích překvapivě neodpočívají – jediným místem, kde jsme viděli někoho s kočárkem sedět na lavičce, byl otevřený prostor náměstí před supermarketem.

Ve venkovních prostorách můžeme pozorovat i hry samostatných větších dětí ve věku kolem přibližně sedmi až deseti let, které tráví čas buď venku před svými domy (kontrolované rodiči přes balkóny), nebo i na prostoru betonového náměstí, které jim poskytuje více fyzického prostoru než malé dvorky.

K bližší analýze a především explanaci pohybu a pobytu lidí ve veřejných prostorách Slunečného vršku bychom museli zapojit i jinou metodu než samotné pozorování, ale i to nám poskytlo základní obrázek o využívání veřejných prostor na této novostavbě. Překvapivé je, že místní zelené dvorky jsou vyhledávané především za účelem chvilkové návštěvy dětských hřišť a nepřitahují do svých prostor např. starší občany. Ti radši tráví čas na betonovém náměstí. Může to být tím, že jim dvorky připadají soukromé a určené jen obyvatelům konkrétního bloku. Náměstí Přátelství naopak může působit přesně dojmem „území nikoho a všech“, které přitahuje i ne zcela seriózní jedince a mládež, která chce trávit čas nicneděláním. Alespoň se tak na náměstí na rozdíl od jiných míst stále něco děje; jak by řekl Jan Gehl, je tam co pozorovat [Gehl 2000].



## 2.4 ZNAKY OBYTNÉHO OKRSKU APLIKOVANÉ NA SLUNEČNÝ VRŠEK A SOUSEDNÍ SÍDLIŠTĚ KOŠÍK

V teoretické části jsme vyjmenovali všechny důležité znaky kompaktního obytného okrsku, teď se pokusíme zhodnotit, do jaké míry lze objekt naší studie za takový soběstačný okrsek považovat. Pokusíme se tak vyjádřit k většině bodů, které jsme dosud předložili jako klíčové. Zároveň navrhneme stejně jako při hledání míst ovlivňujících image lokality dva koncepty okrsku. Jednak se budeme dívat na Slunečný vršek jako na samostatný celek, jednak se pokusíme o jeho analýzu za předpokladu, že ho budeme brát jako součást staršího sídliště Košík.

Pokusme se nejprve sledovanou oblast číselně nadefinovat. Přibližná rozloha Slunečného vršku činí 15 hektarů. Stávající počet bytových jednotek dosahuje počtu téměř 930 bytů (z čehož téměř 700 bytových jednotek je postaveno do roku 2009, zbylých více jak 200 je součástí právě dokončené výstavby). V této poslední realizované etapě je prodána jen přibližně polovina bytů a ani ty prodané nejsou zatím plně funkční<sup>67</sup>. Vynásobíme-li počet bytových jednotek koeficientem 2,6, což je číslo udávající průměrný počet obyvatel na jednu bytovou jednotku na Praze 15 [ČSÚ, Hl. m. Praha 2010], dostaneme se k počtu 2400 obyvatel již postavených objektů (počítáme-li, že budou všechny již postavené byty během následujících měsíců zabydleny.) Po dokončení celé výstavby se počítá s navýšením až na konečných 3000 obyvatel.

Sídliště Košík má rozlohu v porovnání se Slunečným vrškem přibližně dvojnásobnou, spojením těchto dvou jednotek do jednoho okrsku se tak dostaneme na rozlohu přibližně 40 hektarů. Vlastní kalkulace počtu bytů a obyvatel starého sídliště by byla trochu komplikovanější, protože neexistuje žádný jednoduchý „realitní zdroj“ jako při sbírání informací o kapacitách Slunečného vršku. Nicméně i k němu se dají najít určité propočty na internetu. Píše se o více jak 1600 bytech pro přibližně 5000 lidí<sup>68</sup>. To znamená, že i kapacitně je přibližně o polovinu větší než Slunečný vršek. Sečteme-li tato čísla dohromady, vyjde nám, že celkově bude celá oblast nabízet přes 2800 bytů pro 8000 obyvatel.

---

<sup>67</sup> Výpočty jsou autorčiny vlastní – přehled o počtu prodaných i neprodaných bytů na stránkách developera <http://www.orco.cz/slunecny-vrsek-3-navigador.php> (ke dni 13. 4. 2010), údaje o zabydlenosti bytů jsou odhady, které se však dají identifikovat např. tím, že domy po setmění nesvítily do takové míry jako předchozí zástavba.

<sup>68</sup> <http://www.atlasceska.cz/praha/sidliste-kosik/> (ke dni 12. 4. 2010)

Malá rozloha Slunečného vršku<sup>69</sup> ideálně splňuje požadavky na docházkovou vzdálenost po území celého komplexu, nicméně vzhledem k tomu, že se v jeho centru (resp. jednom z jeho krajů) nachází jen omezené služby denní potřeby (supermarket, trafika a lékárna, případně malá dětská hřiště), těžko bude splňovat požadavky na kompletní občanskou vybavenost. Spojíme-li si pro následnou analýzu Slunečný vršek se sídlištěm Košík, pětiminutovou docházkovou vzdálenost požadovanou Perrym [Perry 1929] sice lehce překročíme, nicméně stále se budeme pohybovat na docházkové vzdálenosti z jedné strany rozšířeného komplexu na druhou do 15 min., což je čas, který by mohl vyhovovat většině zastánců okrskových teorií. Takže i tímto přidružením ke Košíku splňuje Slunečný vršek požadavek na dobrou pěší dostupnost. Sídlíště Košík také celému celku dodá zázemí – školky, zdravotní zařízení, zvěrolékaře, několik restaurací, čistírnu, kadeřnictví a další prvky občanské vybavenosti<sup>70</sup>.

Požadavek Jane Jacobs [Jacobs 1961] na krátkost bloků, která usnadní rychlý pohyb v komplexu, více splňuje samotný Slunečný vršek, protože na starém sídlišti se najde několik domů, které přesahují svou délkou 100 metrů. Nicméně u některých nových domů je jejich krátkost narušována tvarem do písmene „U“, čímž se čas nutný na jejich obejití opět prodlouží. Se stářím domů je to na obou komplexech stejné. Všechny byly stavěny v podstatě ve stejnou dobu, jen ty na Slunečném vršku jsou o 25 let mladší než na Košíku. Spojíme-li tyto komplexy dohromady, můžeme se blížit požadavku na diverzitu bytového fondu, který bychom naprosto splnili, kdybychom ještě výrazněji překročili hranice Slunečného vršku směrem na jih do staré zástavby rodinných domů.

Co se týče funkcí, které mají splňovat žádoucí mixed-use areas, je naprosto jedno, jestli se budeme dívat jen na jeden komplex, nebo na oba dohromady. Hostivař mimo staré zástavy a tovární části je považována za rezidenční oblast, která je zlehka doplněna funkcemi rekreačního charakteru. Každopádně pracovních příležitostí je přímo v areálu naprosté minimum<sup>71</sup>. Pro ilustraci rezidenční funkce lokality mohou sloužit data ze SLDB 2001 (Sčítání lidu, domů a bytů), z nichž můžeme vyčíst, kolik obyvatel různých pražských správních obvodů pracuje ve svém domovském obvodu a kolik mimo něj. Praha 15 (jako celek) spadá mezi části města, v nichž je zaměstnán podprůměrný počet obyvatel (vzhledem

---

<sup>69</sup> Svou velikostí je malý v porovnání s podobnými pražskými sídlištními celky jak Slunečný vršek, tak sousední Košík. Pro porovnání: Největší sídliště v České republice, nedaleké Jižní Město, bylo projektováno pro přibližně 100 000 lidí, dnes v něm nachází svůj domov přes 80 000 Pražanů. [http://cs.wikipedia.org/wiki/Jižní\\_Město](http://cs.wikipedia.org/wiki/Jižní_Město) (ke dni 12. 4. 2010).

<sup>70</sup> Základní a střední škola je situována pod sídlištěm směrem do staré Hostivaře, nicméně i tak se budou obyvatelé pohybovat v docházkové vzdálenosti do 15 minut.

<sup>71</sup> Označení Prahy 15 za „obytnou část města“ dokládá i další z materiálů ČSÚ věnovaný pracovním příležitostem Pražanů [ČSÚ, Hl. m. Praha 2007a].

k celopražskému průměru). Celopražský průměr dosahuje 15 % obyvatelstva zůstávajících (pracujících) v daném obvodu, v Praze 15 jich zůstává jen 11 %<sup>72</sup>. Ze správního obvodu také vyjíždí téměř 50 % studentů, což je spolu s Prahou 11 a Prahou 12 jeden z nejvyšších podílů [ČSÚ, Hl. m. Praha 2007b]. Není se čemu divit, když se na území obvodu nacházejí kromě základních (a samozřejmě mateřských) škol jen 4 střední odborné školy či učiliště a jedno gymnázium, které navíc díky svému přívlastku „křesťanské“ může velkou část Pražanů spíše odrazovat. Z institucí vysokého školství nemá na území městské části své sídlo ani jedna<sup>73</sup>.

Jelikož se sociální struktura (myšleno především věková) Slunečného vršku a Košíku liší, najdeme také rozdíly v přítomnosti lidí na ulicích. Současný babyboom postihl oba celky, takže maminky na mateřské se pohybují v obou částech spojeného prostoru. Na druhé straně věkového spektra (důchodový věk) však obyvatelé na Slunečném vršku chybí, zatímco na Košíku do tohoto věku již dospěla značná část jeho původních obyvatel, kteří zde žijí mnohdy i celých 25 let od dob, co sídliště vzniklo. Vzhledem k naprostému nedostatku pracovních příležitostí v lokalitě se nedá říci, že by byla bezpečnost na ulici zprostředkovávána přítomnými zaměstnanci, nicméně je zajišťována setrvalou přítomností maminek s dětmi a starých lidí v místě bydliště. Přímo v obou částech komplexu je také omezená automobilová doprava, která se však na starém sídlišti kontinuálně připomíná auty parkujícími v ulicích – i přes den (v době standardní pracovní doby většiny obyvatel) je přibližně polovina parkovacích míst zaplněna. Tento jev na Slunečném vršku odpadá, neboť tam je parkování řešeno snahou donutit majitele aut k parkování v podzemních vlastních či pronajímaných garážích. Dopravní obslužnost městskou hromadnou dopravou jako protiklad k méně žádoucí osobní automobilové dopravě dosahuje pro oba celky srovnatelné kvality.

Posledním bodem, který jsme v teoretické části kapitoly věnované okrskům zmínili, je hustota obyvatelstva a její výhodnost či naopak nevýhodnost. Hustota zalidnění obou celků se blíží k 20 tisícům obyvatel na kilometr čtvereční, což je však standardní hodnota, které dosahují místa se sídlištní zástavbou, stejně jako lokality se starou městskou zástavbou činžovních domů [ČSÚ, Hl. m. Praha 2008]. Na reálné zřízení určitých služeb či veřejných zařízení ale v tomto případě nemá vliv ani tak samotná hustota obyvatel jako jejich absolutní počet, počet potenciálních uživatelů dané služby. Efekt malé lokality s relativně malým počtem obyvatel sledujeme na počtu nepronajatých či neprovozovaných komerčních prostor, včetně bazénu, které již na Slunečném vršku stojí více jak rok a čekají na své využití.

---

<sup>72</sup> Podobných hodnot jako Praha 15 dosahuje i sousední správní obvod Praha 11, do něhož spadá většina Jižního Města, naopak maximálních hodnot pracujících v obvodě, kde zároveň bydlí, dosahuje z pochopitelných důvodů obyvatelstvo Prahy 1 (24 %) [ČSÚ, Hl. m. Praha 2005].

<sup>73</sup> Zdroj: stránky Městské části Praha 15 [www.praha15.cz](http://www.praha15.cz)

Závěrem se pokusme shrnout, zda je možné označit Slunečný vršek za kompaktní obytný okrsek. Podle výše nastiněných bodů splňuje Slunečný vršek sám o sobě jen polovinu definovaných požadavků na kompaktnost lokality (Tabulka č. 1). Pro praktický život mu chybí především plno prvků občanské vybavenosti. Spojili-li bychom ho však se starším sídlištěm Košík, získáme hned lepší urbánní celek. Prvky občanské vybavenosti se zněkolikanásobí, stejně tak můžeme začít hovořit alespoň o náznacích heterogenity bytového fondu. Stále však celek nedostává jednomu z výrazných požadavků, kterým je různorodost jeho funkcí.

	Slunečný vršek	Košík	Slunečný vršek + Košík	
<b>Rozloha</b>	15 ha	25 ha	40 ha	Přibližné hodnoty
<b>Počet bytů</b>	1150*	1650	2800	Přibližné hodnoty; *Údaj po kompletním dostavění areálu
<b>Počet obyvatel</b>	3000	5000	8000	Přibližné hodnoty
<b>Hustota obyvatel</b>	Vysoká	Vysoká	Vysoká	Dosahující 20 tis. ob./km <sup>2</sup>
<b>Docházková vzdálenost</b>	Ano	Ano	Ano	Stanovena na maximálně 15 minut pěší chůze
<b>Občanská vybavenost</b>	Ne*	Ano	Ano	*Rozhodně se nedá mluvit o její kompletnosti.
<b>Krátké bloky domů</b>	Ano / Ne	Ano / Ne	Ano / Ne	Nelze jednoznačně rozhodnout.
<b>Diverzita bytového fondu</b>	Ne	Ne	Ano	Smíříme-li se dvěma druhy bydlení jako s diverzitou.
<b>Min. 3 funkce</b>	Ne	Ne	Ne	Celky primárně a téměř výhradně jako rezidenční
<b>Dostupnost MHD</b>	Ano	Ano	Ano	Celodenní (i noční) spojení s ostatními částmi města
<b>Omezení automobilové dopravy</b>	Ano	Ano	Ano	Jednosměrné ulice určené pro rezidenty
<b>Bezpečnost; Bezpečné ulice</b>	Ano	Ano	Ano	Celodenní přítomnost lidí v areálu

Tabulka č. 1: Zhodnocení lokality Slunečného vršku a sídliště Košík z hlediska požadavků na kompaktní obytný okrsek.

## 2.5 POROVNÁNÍ (NEJEN) SLUNEČNÉHO VRŠKU SE SOCIALISTICKÝMI SÍDLIŠTI

V poslední kapitole sekce, která se zaměřuje na popis Slunečného vršku, si ukážeme, jestli je možné tuto novostavbu porovnávat s pražskými sídlišti. Z architektonického hlediska jsou totiž novostavby typu Slunečného vršku více podobné sídlištím než tradiční městské zástavbě či jakémukoliv jinému typu zástavby. Ulice, které zmizely spolu s funkcionalisty [Halík 1996], se do výstavby zatím nevrátily. Funkcionalistická plánovanost a symetrie v podstatě také pokračují, i když symetrie dnešních budov není taková, jako bývala za dob výstavby čistě panelových domů. Dnes se přeci jen používají i jiné koncepty než pravidelného kvádrů. Naopak od dob socialistických sídlišť se vytratila rozvolněnost výstavby. Dnes jsou budovy stavěny více natěsno, aby nebránily developerům v cestě za co nejvyšším ziskem z každé zastavěné jednotky.

Sídliště měla v době své výstavby značné nedostatky, některé z nich je možné napravit, jiné ne. Ty, které se napravit daří, je tak o něco přibližují právě dnešním novostavbám. Špatná zvuková izolace panující na počátku výstavby sídlišť se zpětně moc ovlivnit nedá. Nicméně podle materiálů, které se na veřejnost dostávají o kvalitě novostaveb, se úroveň zvukové izolace ani dnes výrazně nezlepšila [Novotný 2008]. Nedostatečná tepelná izolace panelových domů se zpětně zajišťuje opláštěním budov v rámci jejich revitalizace a výměnou nekvalitních netěsnících oken. Revitalizace odstraňují také šed' a uniformitu panelových domů, čímž lidem usnadňují mj. orientaci v prostoru [Blažek 1998]<sup>74</sup>.

Nedostatečná dopravní dostupnost, na niž padaly stížnosti vzhledem k periferní poloze sídlišť, je na většině těch pražských dnes odstraněna. V průběhu let se prodlužovaly trasy metra, upravovaly se návazné autobusové spoje – i noční, čímž je zajištěna jejich kontinuální celodenní dostupnost [Blažek 1998]. Periferní polohu panelových sídlišť už nikdo nezmění, jen s postupem doby můžeme mluvit o tom, že se perifernost ztrácí, ať už s rostoucí dopravní obslužností, stěhováním se služeb i mimo vyložené centrum města, nebo rostoucí zástavbou v jejich těsné blízkosti. Znakem bydlení na periférii totiž bývala řídká zástavba a osamocená poloha jednotlivých obytných celků. S rostoucí výstavbou nových celků v těsném zázemí sídlišť se však oblast okraje Prahy zahušťuje. Dnešní komplexy tak mají tu výhodu, že nejsou stavěny na oněch „absolutních perifériích“. Od prvního dne nastěhování mohou noví

---

<sup>74</sup> Více se barevnosti domů věnujeme v kapitole 2.2 Image lokality, symbolický význam místa. Mezi architekty se však vedou dlouhé debaty, jestli barevnost panelovým domů a jejich okolí naopak neškodí – vzhledem k nekoncepčnosti renovací jednotlivých domů v rámci sídlištních celků [Špačková\*].

\* Datum publikace článku neznámý.

obyvatelé využívat zázemí, které jim poskytnou mj. právě starší sídlištní celky, s nimiž často sousedí. Stejně tak dopravní obslužnost MHD (městské hromadné dopravy) je již zajištěna pro potřeby původních obyvatel.

Na rozdíl od socialistických sídlišť se dnes novostavby zabydlují v době, kdy již je vybudovaná jejich okolní infrastruktura – až na výjimečné postranní komunikace. O čem se však dá např. v případě Slunečného vršku polemizovat, je kvalita dlažby, která je na komunikace používána (chodníky, pěší zóna s parkováním aut). Po dvou letech užívání totiž nevypadá zcela stabilně a zatím můžeme jen odhadovat, jak bude vypadat za dalších pár let.

Nejosobnějším a možná tím pádem i nejcitlivějším nedostatkem velkých celků je anonymita jejich obyvatel [Maier 2003]. O tom, jestli tolik kritizovaná a předeštěná anonymita panuje i v rámci novostaveb, se pokusíme přesvědčit posléze. Premisou je, že velký obytný celek je velkým (tedy anonymním) celkem, ať byl postaven před 30, nebo jen pár lety. Na druhou stranu život 30 let starého celku, jehož obyvatelstvo je do jisté míry stabilizováno, se od novostavby může pozitivně lišit.

## 2.6 TRH S BYTY NA SLUNEČNÉM VRŠKU

Jednou z empirických součástí diplomové práce o Slunečném vršku jako jedné z větších pražských novostaveb je analýza neprodaných bytů IIIa etapy výstavby. Na trhu s novými byty došlo v poslední sezóně k propadu, a tak je pro developery mnohem složitější než dříve prodat i již postavené dokončené byty [Stavební fórum 2010]. Jinak tomu není ani na Slunečném vršku. Tři nové bytové domy ze zatím poslední etapy výstavby o celkem 230 bytových jednotkách byly k užívání svým majitelům předány teprve před pár měsíci (jaro 2010), ale z údajů dostupných na internetu je celá třetina těchto nově vybudovaných bytů zatím neprodaná<sup>75</sup>.

### 2.6.1 Metodologie analýzy bytového fondu Slunečného vršku

K zatím poslední nevyprodané etapě se dá na webových stránkách projektu sehnat mnoho datových materiálů o bytech, které jsou v nich k dispozici, a proto nic nebrání tomu podívat se na neprodané byty i z kvantitativního hlediska. Pokusíme se zjistit, zda mají neprodané byty proti těm již prodaným nějaká specifika, jestli se od nich něčím liší. Informace stažitelné ze stránek se týkají buď všech bytů (prodaných i neprodaných), nebo jen těch neprodaných. Údaje zjistitelné o všech bytech jsou následující: budova a patro, v němž se nachází, velikost vyjádřená počtem místností (+kk, kuchyňský kout), rozloha v metrech čtverečních, rozloha balkonu či terasy, které patří ke všem bytům. Další zjišťované informace se dají přiřadit jen k neprodaným bytům. Jedná se o informace, které nám přišly relevantní z hlediska kupujícího pohybujiícího se na trhu s byty. Mezi tyto relevantní informace, které se dají vyčíst z dispozičních plánků jednotlivých neprodaných bytů, jsme zahrnuli sloučení či naopak oddělení koupelny a toalety, tvar bytu reprezentovaný rozložením oken v bytě a pro přízemní byty jsme zahrnuli také přítomnost či absenci vlastní zahrádky. Zaznamenáním rozložení oken v bytě jsme sledovali, zda se jedná o byty, které mají okna pouze na jednu světovou stranu, jestli je to typ bytů, které mají okna do dvou protilehlých stran, nebo zda se jedná o rohové byty nacházející se buď na vnějších či vnitřních rozích budovy<sup>76</sup>. Rozmístění oken v rámci bytu jsme vybrali jako alternativu k přímému sledování světových stran, do

---

<sup>75</sup> Veškeré dále zmiňované údaje týkající se neprodaných bytů se váží k datu 1. 4. 2010, kdy byla data stažena z webových stránek projektu: <http://www.orco.cz/slunecny-vrsek-3-cenik.php> a <http://www.orco.cz/slunecny-vrsek-3-cenik.php>

<sup>76</sup> Vnitřní roh představuje byt situovaný v budově dovnitř písmene „U“ – všechna okna takového bytu směřují jen do dvorku / vnitrobloku.

nichž je byt orientován (dispozice pouze na sever například většinou nepatří k těm preferovaným). Dle vlastní znalosti lokality byly světové strany uváděné na půdorysech bytů označeny za lehce zkrácené a jejich redefinice do skutečného nasměrování bytu by byla příliš složitá a nepřesná, proto jsme zvolili sledování raději prostorových dispozic bytu. Posledním údajem, který je pro neprodané byty znám, je jejich cena.

Až na velmi malý počet výjimek, na něž vždy upozorňujeme, uvádíme pouze vztahy, které se během statistického testování ukázaly jako signifikantní – ať jde o testy chí-kvadrátu v kontingenčních tabulkách, nebo testy průměrů (většinou neparametrických, protože shodou okolností většina našich dat neodpovídá normálnímu rozdělení) aj. Jako hranici odkazující na signifikantní vztah proměnných uvažujeme hodnoty do alfa 0,05. Toto pravidlo se netýká jen následující analýzy neprodaných bytů, ale i celé následující sekce empirické sondy.

## 2.6.2 Specifika neprodaných bytů

Jak již bylo zmíněno, v současnosti je ze třetí etapy výstavby neprodáno 35 % bytů, z čehož 6 % všech bytů je rezervovaných, zbylých 29 % je regulérně volných. Pro jednoduchost jsme ale sloučili rezervované byty s těmi volnými a v dalších analýzách, budeme-li mluvit o volných bytech, mluvíme o všech dosud neprodaných bytech. Největší proporce neprodaných bytů se přitom nachází v budově H, v níž je poměr prodaných bytů k těm neprodaným nejvyrovnanější (58 : 42). Jde o budovu, která má nejvyšší potenciál „být ve středu dění, ve středu ruchu“, protože je jednou ze svých stran natočená k hřištím a rušnější silnici, která je sice odstíněná zdí, ale ve vyšších patrech tato pár metrů vysoká zeď ruchu již nezabrání.

Velmi výraznou roli v prodejnosti bytů hrají pokojové (velikostní) dispozice. Největší byty 4+kk, kterých však nová část komplexu Slunečného vršku nabízela celkem jen 7, jsou kompletně prodané. Stejně tak jsou prodané téměř všechny nejmenší byty o velikosti 1+kk (23 z 26). Byty, které zbývají, jsou především nižší-střední velikosti (2+kk), z nichž není prodáno přes 40 %, a vyšší-střední velikosti 3+kk, z nichž zbývá rovná třetina (Tabulka č. 2)<sup>77</sup>. Byty 2+kk mohou být také lehce nešťastnou volbou pro páry, které plánují společnou budoucnost s dětmi. Pro dva lidi je ta velikost odpovídající, ale místo pro potenciální dětský pokoj v nich chybí. S pokojovými dispozicemi bytu většinou velmi úzce

---

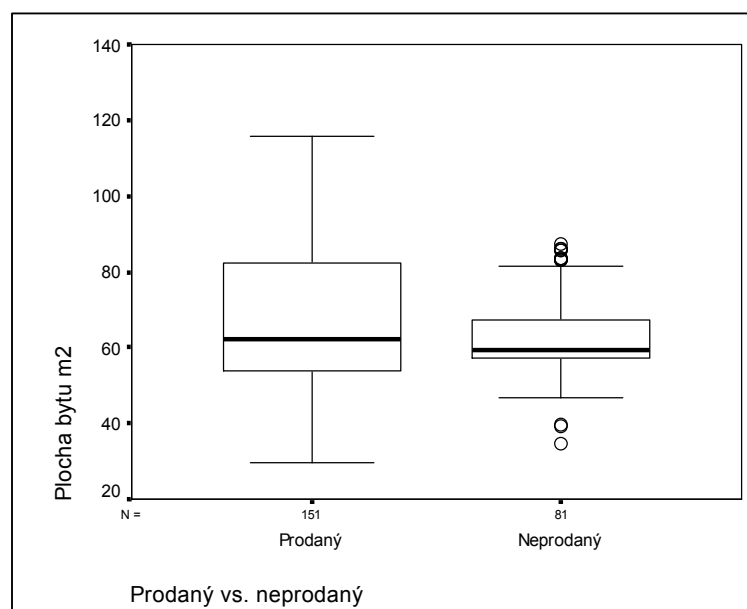
<sup>77</sup> Bytů o těchto středních velikostech 2+kk a 3+kk však Slunečný vršek nabízel absolutně nejvíce – celkem tvořily 86 % nabídky. Je tedy pochopitelné, že tyto „středoproudé“ byty na trhu také nejčastěji zbudou. Nejmenší a zároveň největší byty jsou na trhu stále jakousi raritou, o kterou je zájem, když se objeví na trhu.



souvisí také celková rozloha bytu. Ani byty na Slunečném vršku nejsou výjimkou<sup>78</sup>. Analýza ploch nabízených bytů potvrdila, že byty, které na trhu zůstávají, jsou především byty okolo 60 až 70 m<sup>2</sup> bez žádných extrémních nabídek. (Graf č. 1).

Prodejnost bytů podle jejich velikosti					
			Stav bytu		Celkový vzorek
			Prodaný	Neprodaný	
Velikost bytu	1+kk	Počet	23	3	26
		<b>Řádková procenta</b>	<b>88</b>	<b>12</b>	<b>100</b>
	2+kk	Počet	80	58	138
		<b>Řádková procenta</b>	<b>58</b>	<b>42</b>	<b>100</b>
	3+kk	Počet	41	20	61
		<b>Řádková procenta</b>	<b>67</b>	<b>33</b>	<b>100</b>
	4+kk	Počet	7	0	7
		<b>Řádková procenta</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
Celkový vzorek		Počet	151	81	232
		<b>Řádková procenta</b>	<b>65</b>	<b>35</b>	<b>100</b>

Tabulka č. 2: Prodejnost bytů IIIa etapy na Slunečném vršku podle jejich velikosti (počtu pokojů).



Graf č. 1: Plocha nabízených bytů IIIa etapy na Slunečném vršku podle toho, zda už jsou prodané, či nikoliv.

<sup>78</sup> Při detailnějším pohledu na souvislost mezi dispozičním členěním bytu a jeho obytnou plochou udávanou v m<sup>2</sup>, zjistíme, že všechny vybudované byty kategorie 1+kk se svou rozlohou vejdu do 45m<sup>2</sup>, byty 2+kk spadají do kategorie 46 – 72m<sup>2</sup>, byty 3+kk pokračují dále od 73m<sup>2</sup> do 100m<sup>2</sup> a největší byty 4+kk nejsou menší než 100m<sup>2</sup>.

Absolutně i relativně nejvyšší počet neprodaných bytů se nachází v pátém poschodí (Tabulka č. 3)<sup>79</sup>. Musíme dodat, že jeden dům je právě pětipatrový, zbylé dva jsou šestipatrové, takže se tato skutečnost nedá vysvětlovat tím, že by lidé nechtěli bydlet přímo pod střechou. I když jsou byty 2+kk, tedy ty nejčastěji zbývajících, rozděleny rovnoměrně po všech patrech, celá třetina jich zbývá právě v této úrovni. O něco více tam zůstávají byty se spojeným sociálním zařízením (WC + koupelna), ale rozhodně se nejedná o specifikum čistě pátého patra. Není jedinečné ani tím, že by se tam nacházely více byty s určitými dispozicemi směřování oken. Tyto byty ani nejsou dražší než v jiných patrech. Ze sledovaných charakteristik tak bohužel nejsme schopni vyvodit příčinu skutečnosti, že volné byty zůstávají v jednom z nejvyšších pater. Můžeme si ale interpretačně pomoci socialistickými výzkumy na sídlištích, které označily čtvrté patro jako předěl v myslích obyvatel bytových výškových domů. Od čtvrtého patra výše bývají byty vnímány jako méně příjemné, protože již bydlení situují do výšky, která má vliv na život svých obyvatel [Musil 1985]. Kdybychom se s touto teorií ztotožnili, vysvětlení, proč lidé kupují byty v šestém patře, je velmi jednoduché. Šesté patro je na rozdíl od těch nižších speciální, nacházejí se v něm totiž častěji byty o větší obytné ploše, které jsou na trhu omezeným zbožím, a tak se prodávají rychleji.

Prodejnost bytů podle podlaží					
		Stav bytu		Celkový vzorek	
		Prodaný	Neprodaný		
Podlaží	1	Počet	29	12	41
		<b>Řádková procenta</b>	<b>71</b>	<b>29</b>	<b>100</b>
	2	Počet	31	14	45
		<b>Řádková procenta</b>	<b>69</b>	<b>31</b>	<b>100</b>
	3	Počet	33	12	45
		<b>Řádková procenta</b>	<b>73</b>	<b>27</b>	<b>100</b>
	4	Počet	32	13	45
		<b>Řádková procenta</b>	<b>71</b>	<b>29</b>	<b>100</b>
	5	Počet	15	23	38
		<b>Řádková procenta</b>	<b>39</b>	<b>61</b>	<b>100</b>
	6	Počet	11	7	18
		<b>Řádková procenta</b>	<b>61</b>	<b>39</b>	<b>100</b>
Celkový vzorek	Počet	151	81	232	
	<b>Řádková procenta</b>	<b>65</b>	<b>35</b>	<b>100</b>	

Tabulka č. 3: Prodejnost bytů IIIa etapy na Slunečném vršku podle jejich polohy v rámci bytového domu.

<sup>79</sup> V pátém poschodí se nachází 28 % všech neprodaných bytů, a poměr prodaných bytů k neprodaným činí v pátém poschodí 40 : 60, což je oproti jiným patřům poměr opačný.

Dalším prvkem, který jsme při analýze dosud neprodaných bytů sledovali, byly vnitřní dispozice bytu. Uspořádání sociálního zařízení si lidé na Slunečném vršku mohou vybrat, i když jen v rámci určité velikosti bytu. Nejmenší byty 1+kk jsou nabízeny jen se sloučením WC a koupelny, největší byty 3+kk a 4+kk naopak jen s oddělenými prostorami. Možnost výběru se reálně nabízí jen u bytů o velikosti 2+kk, z nichž zbývá 70 % bytů s jednou velkou koupelnou a 30 % tvoří byty s oddělenými dispozicemi. Kdyby byl celkový počet bytů o jednotlivých proporcích vyrovnaný<sup>80</sup>, vedlo by to k faktu, že sloučená toaleta s koupelnou není příliš lákavou alternativou k tradičním separovaným modelům. Nicméně vzhledem k tomu, že neznáme dispozice již prodaných bytů, můžeme o tomto tvrzení pouze spekulovat.

Celkový počet bytů s různými typy umístění oken naopak zjistit můžeme. Když porovnáme podíly jednotlivých typů všech bytových jednotek s podíly bytů neprodaných, dojdeme k závěru, že rozmístění oken při výběru bytu v podstatě nehraje výraznou roli. Nepatrně více zůstávají neprodané byty, které mají tvar pracovně označený jako „nudle“ – tedy protáhlý půdorys s okny na protilehlých stranách. (Toto dispoziční uspořádání odpovídá bytům 2+kk či 3+kk.) Naopak o něco méně zůstávají neprodané byty umístěné na vnějším rohu domu. Vysvětlení pro rychlejší prodej rohových bytů je opět v jejich jedinečnosti, jedná se o zatím relativně nový prvek. Rohové byty se ve výškových domech stavěných od druhé poloviny 20. století v podstatě nenacházely.

V prvních patrech všech domů také stále zůstávají volné byty, které mají svou vlastní zahrádku. Pakliže volných bytů zůstává celkem jedna třetina, stejně tak zůstává volná třetina bytů, které mají zahradu. Tato skutečnost se trochu vymyká výše naznačeným teoriím, že by lidé na trhu s byty přednostně využívali nestandardních nabídek. Trend budovat privátní zahrádky patřící k určitému bytu v rámci bytových domů je novinkou skutečně teprve posledních pár let. Nicméně nutno dodat, že volné byty s vlastní zahrádkou spadají především do nejvyšší cenové kategorie nad 4 miliony Kč (bez DPH), což by mohlo hrát roli při uvažování o investici.

### 2.6.3 Typický neprodaný byt

Na závěr si představme typický byt, který zůstává v nabídce developera Orco Group. Je jím byt 2+kk nacházející se v pátém patře budovy H. Má spojenou koupelnu s toaletou a okna na obou stranách bytu. Je tedy sice dobře větratelný s dobrým potenciálním výhledem, ale nachází se nad úrovní protihlukové zdi, což se může projevovat přítomností nežádoucího

---

<sup>80</sup> Což nejsme schopni ověřit, protože se jedná o neveřejné údaje.

hluku z okolních větších komunikací. Jeho poloha v pátém patře také způsobuje, že na své potenciální zájemce působí negativním dojmem bydlení v přílišné výšce. Byt je přiměřeně veliký pro mladý pár, ale ne pro mladou kompletní rodinu s dětmi, což jeho prodej může také komplikovat.

### 3. EMPIRICKÁ SONDA DO ŽIVOTA OBYVATEL SLUNEČNÉHO VRŠKU

#### 3.1 POZADÍ EMPIRICKÉ SONDY, METODOLOGIE, SBĚR DAT

Jednou ze stěžejních částí diplomové práce je empirická sonda mezi obyvateli objektu případové studie, Slunečného vršku. Zvolen byl kvantitativní pohled na život místních obyvatel s vědomím, že ideálním způsobem získání co nejkompaktnějších informací by bylo jeho doplnění i o kvalitativní hloubkové rozhovory, které však v této fázi projektu realizovány nebyly. Výstupy z kvantitativního šetření tak mnohdy slouží jako podnět pro další sociologickou práci.

Dotazník obsahující 21 otázek (bez třídících otázek týkajících se charakteristik domácnosti) se snažil pokrýt většinu z oblastí, kterými se sociologie města zabývá a o nichž se zmiňujeme v teoretické části diplomové práce (viz Příloha). Dotazník byl rozdělen celkem do čtyř částí. Šest otázek se týkalo migrace neboli - převedeno do civilnějšího jazyka - stěhování. Zajímalo nás, odkud se obyvatelé Slunečného vršku přistěhovali, kolikrát se již během svého života stěhovali, co je k tomuto stěhování vedlo a v neposlední řadě také, jestli si dokáží představit, že na Slunečném vršku budou bydlet i za dalších pár let. Druhá (nejkratší) sekce byla zaměřena na sousedské i širší mezilidské vztahy, které v novém obytném celku panují. Zajímalo nás, kolik mají lidé v lokalitě svého bydliště přátel, jak by charakterizovali svoje vztahy s novými sousedy. Třetí (naopak nejdelší) sekce se zaměřila na výběr místa bydlení a následnou spokojenost s ním. Zajímalo nás, kdo měl dominantní pozici v procesu výběru lokality, co je pro výběr lokality důležité a zda jsou lidé s bydlením na Slunečném vršku spokojeni. Závěrečnou sekci dotazníku tvořily tradiční otázky na charakteristiky domácnosti.

Z realizovatelných metod sběru dat byla zvolena metoda používající samovyplňovacího webového dotazníku (CAWI<sup>81</sup>), který lidé vyplňují bez asistence tazatele v klidu svého domova (či jinde, kde se připojují na internet). K přístupu k dotazníku jim stačí jen znát jeho umístění ve webovém prostoru. Profesionality daného webového prostředí bylo dosaženo prostřednictvím serveru [www.surveymonkey.com](http://www.surveymonkey.com), k němuž poskytla bezplatný přístup společnost Millward Brown.

---

<sup>81</sup> Computer Aided Web Interviewing

Obyvatelé Slunečného vršku byli osloveni přes své poštovní schránky, které jsou veřejně přístupné z ulice – nejsou uzavřené v domech, čímž bylo alespoň teoreticky možné kontaktovat všechny obyvatele. Kde to bylo možné, byl kontakt proveden minimálně třikrát. Dvě kola neosobní kontaktáže proběhla ve dvou týdnech od 3. do 16. 5. 2010. V pondělí 3. a 10. 5. byly lidem do schránek vhozeny pozvánky na webový dotazník s vysvětlením, že se jedná o sondu k případové studii v rámci diplomové práce (viz Příloha). Na lístku byla uvedena také e-mailová adresa zvyšující důvěryhodnost výzkumu, na niž je možné se v jakémkoliv případě (s jakýmkoliv dotazem) obrátit. Třetí dodatečná kontaktáž probíhala osobně v týdnu od 17. do 23. 5., kdy byli lidé poptáváni, zda pozvánku na webový dotazník obdrželi a zda ho vyplnili. V případě, že ho zatím nevyplňovali a tuto možnost přímo neodmítali, byli znovu informováni o účelu celého projektu a vyzýváni ke spolupráci. V této fázi měli také možnost použít místo webového dotazníku, ke kterému stále mohou mít někteří lidé nedůvěru či odepřený přístup, jeho papírovou podobu. Opět mohli vyplňovat sami v klidu svého domova, přičemž poté následovala druhá návštěva, při níž byl od nich dotazník vybrán zpět.

Velikost cílové populace je možné nejlépe stanovit na bytové jednotky. Ve fázi I+II bytového projektu, která je již „zaběhnutá“ (stojí několik let), tvoří populaci 700 bytových jednotek, v poslední fázi IIIa, o níž pojednáváme více v části věnované neprodaným bytům, se nachází 150 prodaných bytových jednotek. Ve fázi I+II bylo pomocí pozvánky na webový dotazník kontaktováno cca 500 domácností ze 700 existujících. Nekontaktované domácnosti jsou charakteristické obyváním cizinci (s ruskými či asijskými jmény), kteří již ze zásad standardizace nemohou být dotazováni společně s populací česky mluvící, nebo naprosto přeplněnými schránkami, z nichž se dalo odvodit, že v daných bytech reálně není nikdo přítomen. Fáze IIIa, o níž víme, že zahrnuje množství neprodaných bytů, představuje zároveň také velké množství bytových jednotek, k nimž se zatím nikdo nehlásí jmény (nejsou dosud reálně obydlené, i když jsou prodané). Distribuce kontaktních lístků v této části Slunečného vršku byla proto slabší. Rozdáno bylo jen přibližně 50 kontaktních lístků. Celkem tedy bylo na web pozváno cca 550 domácností.

Během prvního týdne kompletně vyplnilo webový dotazník téměř 50 respondentů, během druhého týdne, kdy lidé ještě nebyli přesvědčováni osobním kontaktem, se jejich počet zvýšil na 70. Během posledního týdne, kdy byli lidé kontaktováni v blízkosti svých domovů či přímo přes domovní zvonky, jich dotazník v elektronické či papírové formě vyplnilo dalších 35. Nutno poznamenat, že počet lidí, kteří se na webovou stránku s dotazníkem podívali, byl vyšší, než kolik ho dokončilo. Ze všech lidí, kteří se na dotazník podívali, jej

dokončily 3/4. Valná většina těch, kteří s vyplňováním skončili předčasně, neprošla ani celou první část týkající se migrace – zodpověděli maximálně první 3 otázky týkající se místa, kde bydleli před tím, než se přistěhovali na Slunečný vršek. V neochotě vyplnit dotazník celý možná sehrála roli skutečnost, že si lidé nemohli dotazník „prolistovat“, aniž by na nějakou otázku odpověděli. Ve skriptovacím programu skrývajícím se za aplikací na stránkách [www.surveymonkey.com](http://www.surveymonkey.com) byla totiž zadána podmínka, že respondenti nesmí otázky přeskakovat, musí zodpovědět vše na jedné stránce, jinak je program nepustí na stránku následující a nemohou se k již jednou vybraným odpovědím vracet. Tato restrikce měla samovyplňovací webový dotazník přiblížit situaci dotazování s tazatelem, který také respondentům neukazuje, jaké otázky je čekají na další stránce. Jednou z výrazných podmínek skriptovacího programu je i omezení vyplnění jen jednoho dotazníku z jedné IP adresy (jednoho počítače), čímž se dá zabránit tomu, že se v souboru objeví jeden respondent několikrát.

Na závěr kapitoly věnované pozadí výzkumu si shrneme údaje o návratnosti a přidružených ukazatelích. Data byla sbírána přibližně 20 dní. Až na první dva dny od rozdání pozvánek na web, kdy dotazník vyplnila celkem 1/4 lidí z celého datového souboru, s nímž budeme dále pracovat, přibývaly denně stejnoměrně přibližně 4 vyplněné dotazníky. Sběr dat se zastavil na 103 kompletně vyplněných dotaznících. Reálná dosažitelná populace je rovna počtu rozdaných kontaktních lístků – přibližně 550 domácností. Vyzvat k tomu, aby se na dotazník alespoň podívali, se nám podařilo 125 domácnostem, až ke kompletnímu vyplnění jsme dokázali přimět 103 z nich. Návratnost se tak pohybuje okolo 20 % a v dalších analýzách budeme pracovat s daty od 103 obyvatel (resp. domácností) bydlících na Slunečném vršku.

## 3.2 DEMOGRAFICKÉ CHARAKTERISTIKY SOUBORU

Pro rekrutaci respondentů nebylo použito žádných kvót ani jiných specifikací souboru. Jediné omezení bylo orientováno na to, aby respondenti bydleli na Slunečném vršku. Omezování na kvóty bylo shledáno irelevantním, jediná osobní charakteristika, pro niž by byla kvóta reálná, je pohlaví respondentů. U žádných jiných sledovaných proměnných by nemělo smysl je zavádět, protože neznáme jejich rozložení v cílové populaci – ve vyváženosti obou pohlaví by na druhou stranu Slunečný vršek neměl být odlišný od celkové např. pražské či republikové populace. Striktní kvóta (50 %) však nakonec nebyla použita ani u sledování pohlaví. Sběr dat by se tím v první fázi zbytečně výrazně zkomplikoval. Tato proměnná ale byla průběžně hlídána s tím, že kdyby se poměr žen a mužů ve vzorku výrazněji lišil, přistoupilo by se ke krokům vedoucím k oslovení většího počtu podhodnocené skupiny. (Konkrétní obavou v tomto případě byla obecná zkušenost, že ženy odpovídají v šetřeních ochotněji než muži [Groves 2004: 202].<sup>82</sup>) Poměr mezi pohlavími je ale v podstatě vyvážený. V souboru máme nakonec přes 40 % mužů a necelých 60 % žen.

50 % dotázaných bydlí na Slunečném vršku od dob jeho vzniku, což vyčísleno znamená déle jak dva roky. Dalších 30 % zde bydlí déle než rok. To znamená, že máme v souboru přes 80 % lidí, kteří mají se Slunečným vrškem relativně dlouhé zkušenosti. Zbytek dotázaných se rovnoměrně zařadil do zbylých čtvrtletních až pololetních intervalů označujících délku jejich přítomnosti v areálu novostavby (do 3 měsíců, 3 – 6 měsíců, 7 – 12 měsíců).

Naprostou většinu dotázaných obyvatel (85 %) tvoří vlastníci bytu. O podnájemnících, kteří nemají k dispozici celý byt, v podstatě nemá cenu mluvit, proto je pro následující analýzy zahrnujeme do skupiny protikladné k vlastníkům pracovníčně označené jako „(pod)nájemníci“. V realitě jde ale v podstatě jen o nájemníky, kteří si pronajímají celý byt<sup>83</sup>.

Polovina obyvatel bydlí v bytě o velikosti 2+kk, 35 % v bytě o velikosti 3+kk, zbylých 15 % obyvatel připadá na byty větší (4+kk – 10 %) a menší (1+kk – 5 %). Používáme-li v analýzách velikost bytu jako třídící proměnnou, je většinou redefinována na dichotomickou, v níž dělicí linie mezi malými a velkými byty vede mezi byty 2+kk (malé byty) a 3+kk (velké byty).

Téměř 80 % lidí bydlí na Slunečném vršku buď s rodinnými příslušníky (manželem, manželkou, dětmi, rodiči) či s partnerem / partnerkou. Necelých 20 % bydlí samo. Zbylých

---

<sup>82</sup> Proto byli pro jistotu v poslední fázi oslovování potenciálních respondentů více přesvědčováni ke spolupráci právě oni.

<sup>83</sup> Podnájemníci byli v celém souboru jen dva (v absolutním čísle).



pár procent můžeme připsat lidem, kteří bydlí s přáteli nebo s někým jiným (např. podnájemníkem či naopak pronajímatelem). Pro další detailnější analýzy jsme proto vytvořili novou proměnnou, která je opět pouze dichotomická a dělí populaci na lidi žijící v rodinném prostředí či jemu podobném (oněch 80 %) a lidi žijící takzvaně osamoceně. Mezi lidi žijící samy v tomto případě zahrnujeme i ty, kteří sice v bytě fyzicky sami nejsou, ale s největší pravděpodobností budou sami např. hospodařit, starat se pouze sami o sebe.

Podíváme-li se na rodinný stav, největší skupinu obyvatel tvoří lidé žijící v manželství (40 %), další téměř třetina populace je svobodná a pětina žije dlouhodobě s partnerem. Zbytek – v komplexní rovině zanedbatelný počet domácností – tvoří lidé rozvedení či ovdovělí. To, že je na Slunečném vršku třetina obyvatel svobodných, však příliš neznamena v tom smyslu, že svobodných, kteří žijí zároveň sami, je pouze polovina. Další polovina svobodných bydlí s partnerem, i když o něm neuvádí, že by to byl jejich dlouhodobý životní partner.

Děti vychovává na Slunečném vršku zatím čtvrtina dotázaných. Vypadá to, že se zde zatím daří držet model úplné rodiny i po té formální stránce, neboť 80 % rodičů je i oddáno.

Vzdělání populace Slunečného vršku je velmi nadprůměrné, a to v porovnání jak s republikovými čísly, tak v porovnání s pražskou reprezentativní populací. K vysokoškolskému vzdělání či minimálně vyšší odborné škole se hlásí 70 % respondentů, zbytek má vzdělání ukončené maturitní zkouškou. Je pravda, že dotázaná věková skupina obecně dosahuje nejvyšších hodnot vysokoškolského vzdělání (v porovnání se skupinami mladšími i staršími), stejně tak se v Praze kumuluje více vysokoškoláků než ve zbytku republiky, ale podíl vysokoškoláků na Slunečném vršku (min. v našem vzorku) stále výrazně překračuje hodnoty reprezentativní české (i pražské) populace<sup>84</sup>. Možná vysvětlení jsou dvě: buď se na novostavbách skutečně tak sdružují lidé s vyšším než průměrným vzděláním [Šnejdová 2006], nebo mnohem více než u sledovaného (kontrolovaného) pohlaví došlo ke zkreslení tím, že lidé s vyšším vzděláním jsou ochotnější pomoci s výzkumným šetřením [Dillman 1978] – zvláště u studentské práce, na niž si sami mnozí určitě ještě živě pamatují.

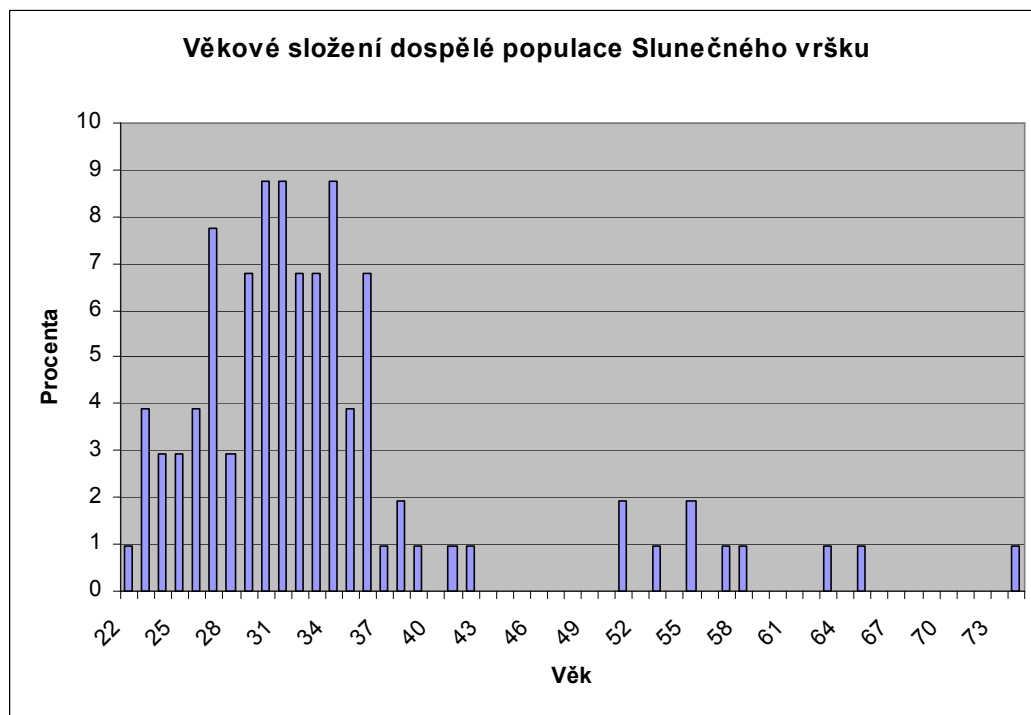
Poslední dvě sledované charakteristiky se týkají věku a ekonomické aktivity obyvatel. 3/4 plnoletých obyvatel (v souboru máme pouze plnoleté) tvoří lidé ve věku mezi 25 a 36 lety (Graf č. 2)<sup>85</sup>. Zaměstnanců je mezi dospělými obyvateli 65 %, podnikatelů či osob pracujících jako osoby samostatně výdělečně činné 15 %. Zbýlých 20 % tvoří lidé, kteří momentálně nejsou primárně zapojeni do pracovního procesu (10 % tvoří rodiče na mateřské dovolené, 5 % studenti a nepatrný zlomek tvoří rovným dílem nezaměstnaní a důchodci). Pro další

---

<sup>84</sup> Pro zajímavost uvedme, že podíl VŠ (+VOŠ) absolventů mezi obyvateli ČR ve věku 25 - 39 let se pohybuje kolem 16 %. Podíl absolventů SŠ (ať již s maturitou nebo bez) dosahuje 75 % [ČSÚ 2003].

<sup>85</sup> Nejmladšímu respondentovi bylo 22 let, nejstaršímu 74 let.

detailnější analýzy opět spojujeme kategorie a vytváříme dichotomický pohled na ekonomickou aktivitu perspektivou toho, zda jsou lidé aktuálně primárně zapojeni do pracovního procesu (zaměstnanci, podnikatelé) či nikoliv (rodičovská dovolená, studium, nezaměstnanost, důchod).



Graf č. 2: Věkové složení dospělé populace Slunečného vršku ( $N = 101$ ).  
Otázka: Jaký je Váš věk?

## 3.3 MIGRACE OBYVATEL

### 3.3.1 Předchozího bydlení

První část empirické sondy se týkala migrace obyvatel, jejich stěhování se. Konkrétně jsme se zaměřili na určení místa, odkud se lidé na Slunečný vršek přistěhovali – jeho lokalitu (v rámci Prahy detailnější) a typ zástavby. Stejně tak je pro nás důležité vědět, s jakým typem zástavby mají místní nejvíce zkušeností a jaké důvody je vedly k rozhodnutí odstěhovat se z místa předchozího bydliště. Poslední dvě otázky v sekci věnované migraci byly trochu náročnější, ať už na paměť – vyčíslení počtu stěhování se během života, či na predikci do budoucna – odhad pravděpodobnosti setrvání na Slunečném vršku.

Více jak 4/5 obyvatel Slunečného vršku již dříve bydlely v Praze. U lidí, jejichž předchozí místo bydliště bylo mimo Prahu, jsme nezkoumali, odkud se do Prahy přistěhovali. V práci jsme se zaměřili na pohyb obyvatel především v rámci Prahy. Hypotézou, která se dá odvodit např. ze zjištění Českého statistického úřadu o pohybu obyvatel [ČSÚ, Hl. m. Praha 2008], bylo, že se lidé nejvíce stěhují v rámci jedné městské části nebo z okolních městských částí. Jinými slovy, že migrace Pražanů se odehrává převážně v rámci jedné části Prahy (v tomto případě jihovýchodu města). Nechtěli jsme, aby lidé sami určovali, z jaké městské části se přistěhovali, ale byli vedeni k tomu, aby zapsali jméno zastávky MHD, ke které měli nejblíže<sup>86</sup>. Kódování na městské části probíhalo až ex post jedním člověkem (tedy stále stejnou logikou), čímž se zabránilo misinterpretaci územního členění města.

Můžeme konstatovat, že migrační trendy obyvatel Slunečného vršku nejsou v pražském kontextu výjimkou. Přímo z městské části Praha 15 či jejích sousedních městských částí se přistěhovalo 47 % Pražanů (resp. 35 % všech současných obyvatel)<sup>87</sup>. Přičteme-li ještě velmi blízkou Prahu 4, podíl obyvatel stoupne na 64 % (resp. 48 %). Posledními městskými částmi, z nichž se přistěhoval nezanedbatelný počet obyvatel, byly Praha 3 a Praha 5 (okolo 7 resp. 5 %). Pro čtenáře, kterým více řekne členění Prahy na její jednotlivé obce, představíme ty, které byly největšími zdroji obyvatel Slunečného vršku. Jednalo se o obce nacházející se v pomyslném jihovýchodním kvadrantu Prahy: Chodov,

---

<sup>86</sup> Určení místa bydliště pomocí zastávky MHD má pro nás stejnou vypovídací hodnotu jako uvedení konkrétní adresy předchozího bydliště. Na rozdíl od uvádění adresy (např. ulice) se však nejedná o tak citlivou informaci. Kdybychom navíc respondenty nechali uvést ulici bez čísla popisného, mohli bychom se dostat do mnohem větším interpretačních (kódovacích) problémů, protože např. ulice Vinohradská prochází dokonce třemi městskými částmi (Praha 2, Praha 3, Praha 10).

<sup>87</sup> Sousedními městskými částmi, z nichž obyvatelé přišli, byla Praha 11 a Praha 10.

Háje, Záběhlice, Michle, Vršovice, Hostivař, Kunratice, Lhotka a Strašnice (řazeno sestupně podle proporce migrantů) (Obrázek č. 5).



Obrázek č. 5: Vnitropražská migrace na Slunečný vršek ( $N = 85$ ).

Šipky značí pohyb obyvatel v rámci Prahy – obce, z nichž se lidé přistěhovali. Tloušťka šipek je odvozená od počtu lidí, kteří se z daného místa odstěhovali. Jasně je tedy vidět trend stěhování se do nového místa z blízkých lokalit.

Otázka (pro ty, kteří se na Slunečný vršek přistěhovali z Prahy): Pokud jste předtím bydlel(a) v Praze, jaká zastávka MHD byla v nejbližší docházkové vzdálenosti k místu, kde jste naposledy bydlel(a)?

Dále jsme se u Pražanů zaměřili na vzdálenost, kterou dělí místo jejich předchozího a současného bydliště. Ta byla opět kódována zpětně pomocí plánovače tras na serveru [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), kde se jako počáteční adresa uváděla zastávka MHD minulého bydliště a jako současnou zastávku (konečnou adresu) jsme použili zastávku autobusu Přeštická, která nejvíce zajišťuje dopravní obslužnost Slunečného vršku. Nicméně jako vzdálenost obou bydlišť byla použita nejkratší vzdálenost pro automobilovou dopravu. Lidé, kteří to měli na Slunečný vršek nejbližše, bydleli v podstatě za rohem – přímo na sousedním sídlišti Košík. Nejdelší vnitropražská vzdálenost činila téměř 21 km a sahala do lokality Řep, Vokovic či

Stodůlek. Průměrná migrační trasa činila necelých 8 km (vyjádřeno mediánem jen 6 km). I šikmost rozdělení vzdáleností původního bydliště od toho současného odkazuje ke skutečnosti, že se lidé mnohem častěji stěhují na blízké místo než na druhou stranu města (Graf č. 3).



Graf č. 3: Vzdálenost předchozího bydliště v Praze od Slunečného vršku vyjádřená v kilometrech ( $N = 103$ ).

*Otázka (pro ty, kteří se na Slunečný vršek přistěhovali z Prahy): Pokud jste předtím bydlel(a) v Praze, jaká zastávka MHD byla v nejbližší docházkové vzdálenosti k místu, kde jste naposledy bydlel(a)?*

Minimálně 10 % obyvatel Slunečného vršku mělo už před nastěhováním nějakou zkušenost s bydlením v novostavbách, neboť to byl typ zástavby, v níž bydleli před stěhováním se na Slunečný vršek. Stejný podíl osob bydlel také v rodinném domě. Více jak 1/4 bydlela ve starší zástavbě blízko centra města a 45 % na sídlištích, což jenom odpovídá tomu, kolik procent Pražanů bydlí v panelové zástavbě [Maier 2003]. Na sídlištích bydlela i největší část mimopražských přistěhovalců (33 %). Téměř nikdo před svým přistěhováním nebydlel na venkově.

Protože nás ale také zajímá, na jaké podmínky bydlení byli místní obyvatelé nejvíce zvyklí, zkoumali jsme i typ zástavby, v němž strávili nejdélší část svého dosavadního života. V tomto případě dokonce více jak polovina obyvatel žila nejdéle na sídlištích. O novostavbách, jelikož jsou teprve čerstvým proudem v územním projektování, nemůže být

v dlouhodobém kontextu vůbec řeč. Naopak mezi respondenty narostl počet těch, kteří byli zvyklí na venkovské prostředí a poklesl počet těch, kteří by „vyrůstali“ v centru města či jeho širším okolí (Tabulka č. 4).

Ve studiích o migračních tendencích se také mluví o tom, že se lidé stěhují nejen z blízkého okolí, ale také z podobných typů zástavby [ČSÚ, Hl. m. Praha 2008; Musil 1971]<sup>88</sup>. Vzhledem právě k mládí novostaveb a nízké zkušenosti obyvatel s nimi ale nelze mluvit o nějaké tradici bydlení v novostavbách. Ta zatím nemůže být v českém prostředí vybudována. Zajímavé by tak bylo sledovat budoucí migrační tendence místních nájemníků, u nichž je relativně vysoká šance, že se budou v následujících letech stěhovat jinam, a zjišťovat, zda si po zkušenostech ze Slunečného vršku budou opět vybírat bydlení právě v novostavbě.

Zkušenosti s různými typy zástavby		
	Předchozí bydlení	Nejdelší bydlení
	Procenta	
Venkovská zástavba	4	10
Vilová čtvrť, rodinné domky	13	17
Starší řadová zástavba	27	17
Sídliště	45	55
Novostavba	12	1
Celkový vzorek (N = 103)	100	100

Tabulka č. 4: Zkušenosti s bydlením v různých typech zástavby.

*Otázka: V jakém typu zástavby jste bydlel(a) těsně před tím, než jste se přestěhoval(a) na Slunečný vršek? V jakém typu zástavby jste strávil(a) zatím největší část svého života?*

### 3.3.2 Důvody stěhování

Dále jsme sledovali důvody, proč se lidé odstěhovali z místa svého předchozího bydliště. Respondentům bylo předloženo celkem 8 důvodů, z nichž některé bylo možné nazírat jako antonyma (např. potřeba většího nebo menšího bytu). Důležitost každého z navržených důvodů měli ohodnotit číslem z desetibodové škály ukotvené minimální (1) a maximální (10) důležitostí. Ve standardních bateriích mají lidé tendence shlukovat své odpovědi uprostřed jim předložené škály [Foddy 1993: 131], v případě důvodů stěhování na Slunečný vršek to ale rozhodně neplatilo. Lidé svůj přístup k nabízeným důvodům spíše polarizovali (což je však logické, nacházel-li se mezi určitými položkami protikladný vztah).

<sup>88</sup> Jediným typem zástavby, pro kterou toto tvrzení neplatí, je zástavba rodinných domků. Tento druh bydlení považují za ideální totiž i ti lidé, kteří s bydlením v něm nemají žádné předchozí zkušenosti [Schmeidler 1997].

Respondenti se svým hodnocením navíc pohybovali spíše v nižší důležitosti, většinou jako velmi důležitý (hodnoty 8, 9, 10) označili jeden až tři důvody, zbylé označovali spíše jako marginální.

Korelováním jednotlivých předkládaných položek pomocí rotované faktorové analýzy jsme docílili vyčlenění čtyř faktorů, které stojí v pozadí rozhodnutí k přestěhování se (viz Příloha č. 4)<sup>89</sup>. První z nich, který ale není typický pro obyvatele Slunečného vršku, se dá nazvat jako „rodinné důvody – menší rodina“. Je zcela jasné, že většinovým důvodem ke stěhování se nebyl rozpad rodiny (odchod dětí z domova, rozvod...), ani s ním spojená potřeba menšího bytu. Těmto prvkům přiřadilo malou důležitost 92 %, resp. 86 % respondentů. Potřeba menšího bytu se totiž obecně týká spíše starších lidí, kterých na Slunečném vršku moc není, ti, kteří tam však jsou, tuto potřebu jen potvrzují. Velmi zřídka byly voleny i pracovní důvody, které byly důležité pouze pro 25 % lidí, dostupnost práce byla důležitá pouze pro přistěhovalé z mimopražských oblastí (85 %)<sup>90</sup>.

Druhým faktorem, který se nám v datech skrývá, je touha po lepší kvalitě bydlení zprostředkovaná hledáním lepšího životního prostředí a bytu vyšší kvality. Vzhledem k tomu, že se Slunečný vršek honosí tím, že do pražské přírody v podobě Hostivařského lesoparku to jeho obyvatele mají pouhých pět minut pěší chůze, nabízelo by se jako důvod stěhování se právě hledání lepšího životního prostředí, které bývá často označováno jako důležitý faktor pro rodiny s malými dětmi. Ani touha po lepším životním prostředí však nesehrála klíčovou roli v cestě obyvatel Slunečného vršku za jejich novým bydlením (postrádalo ho 37 % respondentů). Nepostrádali ho lidé, kteří se stěhovali z venkova či vilových čtvrtí, avšak výrazně nechybělo ani lidem z typicky městské zástavby či sídlištního prostředí. Více než lepší životní prostředí lidé postrádali byt vyšší kvality (57 %). Nejčastěji se o tom vyjadřovali lidé, kteří se přistěhovali ze starší městské zástavby a sídlišť (61 resp. 65 %). Pro ně mohou novostavby představovat vyšší standard bydlení, jaký jim starší byty nemohou poskytnout.

Třetí faktor je spojený opět s rodinou, tentokrát však s jejím rozšiřováním. Potřeba většího bytu a s ním spojené aktuální či plánované založení rodiny patří k nejdůležitějším důvodům, proč se lidé stěhovali (větší byt postrádalo 41 % obyvatel, resp. zakládat rodinu chtělo 45 % z nich)<sup>91</sup>. Plánování rodiny se také odráží v tom, jaké byty si lidé pořizují či pronajímají – jedná se převážně o byty s dispozicemi minimálně 3+kk. Tito lidé již také

---

<sup>89</sup> Použitá rotace: Varimax; metoda extrakce: Principal Axis Factoring.

<sup>90</sup> Položka pracovních důvodů se nám do faktorové analýzy vůbec nepromítla, neboť její příspěvek k vysvětlení variability dat je téměř nulový.

<sup>91</sup> Korelace mezi důvodem zakládání rodiny a potřebou většího bytu je výrazná (Spearmanův korelační koeficient dosahuje hodnoty 0,40 – stejně jako mezi důvody opačnými: rozpadnutí se rodinou a potřebou menšího bytu).

častěji mají malé děti, což může odkazovat k tomu, že lidé přivedou společně dítě na svět dříve, než si pořídí vlastní bydlení, či se o dítě pokouší těsně po té, co se jim podaří na vlastní bydlení dosáhnout<sup>92</sup>. Hledání většího bytu bylo výrazným důvodem právě především pro mladé rodiny s dětmi – 82 % rodin, které dnes mají děti, hledalo větší byt, na rozdíl od 23 % zatím bezdětných lidí.

Na tyto dva důvody navazuje i poslední faktor, který je sycen však jen jedinou položkou. Založení rodiny předchází často potřeba osamostatnění se od rodiny původní, které je také jedním z nejdůležitějších aspektů volby přestěhování se na Slunečný vršek (49 %). Osamostatnění se týká především mladých svobodných lidí, kteří zatím ani dlouhodobě nežijí s partnerem (Tabulka č. 5).

Důvody stěhování se z místa předchozího bydliště		
	Procenta	Průměr
Hledání bytu vyšší kvality	57	5,62
Osamostatnění se	49	5,09
Založení rodiny (aktuální či plánované)	45	5,08
Potřeba většího bytu	41	4,59
Hledání lepšího životního prostředí (přírody)	37	4,16
Pracovní důvody (změna zaměstnání, blíže do ...)	25	3,28
Rozpadnuvší se rodina (rozvod, odchod dětí...)	7	1,58
Potřeba menšího bytu	6	1,60
Celkový vzorek (N = 103)		

*Tabulka č. 5: Důvody stěhování se z předchozího místa bydliště. Procenta udávají podíl obyvatel, pro něž byl předložený důvod důležitý (hodnoty 6 – 10 na desetibodové škále).*

*Otázka: Proč jste se z místa svého předchozího bydliště odstěhoval(a)?*

*Důležitost každého z předkládaných důvodů ohodnoťte, prosím, na škále od 1 do 10, kde 1 znamená minimální důležitost a 10 maximální důležitost.*

Bylo by také zajímavé sledovat, jak by s předkládanými položkami zahýbala ta, kterou jsme respondentům promptovaně nepředkládali, a to „investice do vlastního bydlení namísto pronájmů“. Takto jsme označili důvod, který lidé spontánně nejvíce vypisovali, když se rozepisovali o svých jiných důvodech posledního stěhování se<sup>93</sup>. Vlastní byt je tak mnohými brán jako investice peněz do vlastního majetku – bytu, který budou přímo obývat, či si ho dokonce nechají jako finanční investici do nemovitosti, která snad neztratí příliš na ceně. Dále

<sup>92</sup> Neptali jsme se sice, kolik je dětem let, ale z kvalitativního pozorování je zřejmé, že na Slunečném vršku bydlí dost dětí, kterým jsou více jak 2 roky, a tudíž se nemohly narodit v době, kdy jejich rodiče již bydleli na Slunečném vršku.

<sup>93</sup> Jiný důvod uvedla pětina dotázaných a odpovědi téměř poloviny z nich lze zařadit do výše zmíněné kolonky vlastního bydlení.



jmenované spontánní důvody lze zařadit většinou mezi již zmíněné důvody osamostatnění se či následného založení rodiny, jen jinak formulované vlastními slovy respondentů (téměř 30 % spontánních zmínek).

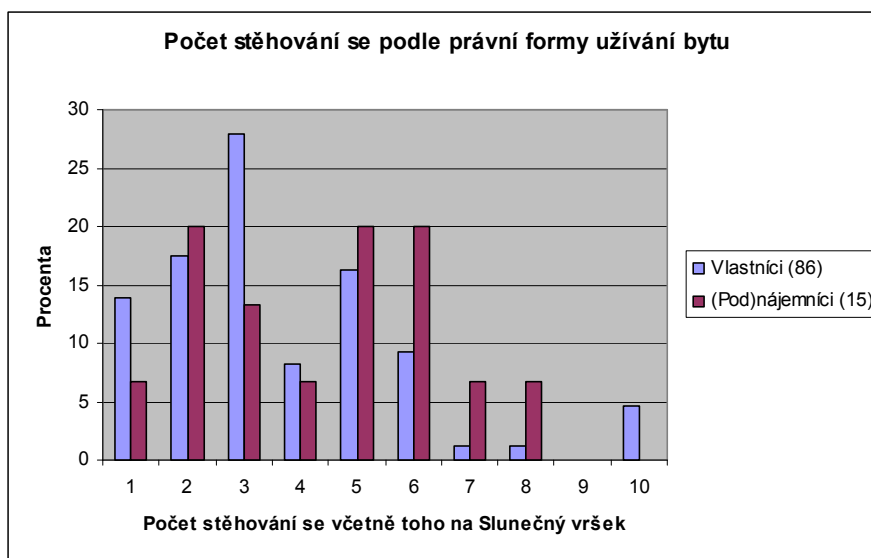
### 3.3.3 Počty stěhování a budoucí migrační tendence obyvatel

Posledními prvky, které nás na migračních tendencích místních obyvatel zajímaly, jsou počet stěhování, které ve svém životě dosud absolvovali, a potenciální plány k dalšímu stěhování se. Než se lidé dostali během své životní dráhy na Slunečný vršek, mají za sebou většinou do pěti dalších stěhování (přes 90 % obyvatel). První stěhování představuje Slunečný vršek jen pro osminu obyvatel. To znamená, že většina lidí už měla nějakou zkušenost s bydlením na různých místech. Z hodnot počtu stěhování je patrné, že lidé, kteří jsou i na Slunečném vršku pouze nájemníky (ne vlastníky), mají za sebou větší počet stěhování se než vlastníci nemovitosti (Graf č. 4). Tento trend sice vzhledem k nízkému počtu respondentů není možné podložit testy průměrů, ale vypadá to, že současné nájemníky čekají v životě ještě další stěhování, než si budou moci dovolit své vlastní bydlení (pokud o něj samozřejmě stojí). Nadpoloviční většina vlastníků má ve svém životě za sebou maximálně tři stěhování, kdežto u nájemníků nadpoloviční většina absolvovala alespoň 5 stěhování. Je tu samozřejmě možnost, že by se lidé stěhovali již během svého dětství s rodiči, kdy o stěhování nerozhodovali, ale předpokládejme, že tato možnost by byla pro obě skupiny (dnešní vlastníky i nájemníky) stejná.

Viditelné rozdíly mezi vlastníky a nájemníky se totiž projevují i v uvažování o budoucím bydlení (Graf č. 5)<sup>94</sup>. Převedeme-li škálu, na níž se měly pohybovat odpovědi (1 až 10), na procenta, pravděpodobnost, že zde budou i za dalších pět let bydlet vlastníci nemovitostí, přesahuje v průměru 70 %. U (pod)nájemníků dosahuje tato pravděpodobnost polovičních hodnot. Není se však čemu divit, protože pronájmy, či dokonce podnájmy bývají většinou sjednávány na kratší dobu než pět let a budoucnost nájemníků je většinou nejistá. Podíváme-li se na obyvatele Slunečného vršku v globálu, dojdeme k závěru, že třetina z nich v následujících pěti letech žádné další stěhování neplánuje (pravděpodobnost setrvání rovná 100 % kódována hodnotou 10). Další třetina z nich se vyjadřuje v tom smyslu, že je pravděpodobnější, že zde zůstanou, než že se odstěhují (hodnoty 6 až 9). Poslední třetina zde nejspíše nesetrvá, z čehož se 15 % všech vlastníků vyjadřuje, že šance, že zde budou bydlet i za dalších pět let, je naprosto minimální (hodnota 1). Do tohoto čísla se promítají nejen

<sup>94</sup> Tentokrát na něj odkazuje i signifikantně vycházející test průměrů.

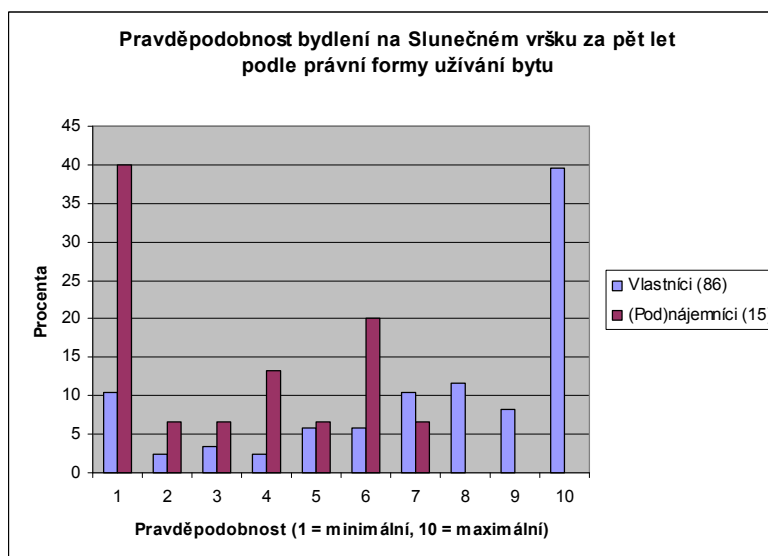
odpovědi nájemníků, ale i vlastníků, kteří mají ohledně Slunečného vršku „zaječí úmysly“ – netušíme však, zda plánují odstěhovat se a byt prodat či ho pronajmát.



Graf č. 4: Počet zažitých stěhování se (včetně toho na Slunečný vršek) podle právní formy užívání bytu (N = 101).

Otázka: Kolikrát jste se během svého života již stěhoval(a)?

Započítejte všechna svá stěhování i včetně toho posledního na Slunečný vršek.



Graf č. 5: Pravděpodobnost bydlení na Slunečném vršku za pět let podle právní formy užívání bytu (N = 101).

Otázka: Pokuste se zamyslet nad svou budoucností. Jak je pravděpodobné, že budete na Slunečném vršku bydlet i za dalších 5 let?

Vyjádřete svou představu na škále 1 - 10, kde 1 znamená minimální pravděpodobnost, že zde budete bydlet, a 10 znamená maximální pravděpodobnost, že zde budete bydlet i za 5 let.

### 3.4 SOUSEDSKÉ A ŠIRŠÍ MEZILIDSKÉ VZTAHY

V každé lokalitě – zvláště té, která vzniká nově a je značně rozsáhlá co do počtu obyvatel – se velmi diskutují sociální vztahy mezi obyvateli. Jednou z dimenzí mezilidských vztahů v lokalitě podstupující masivní výstavbu, která není zcela izolovaná od původní zástavby, je vztah mezi staro- a novousedlíky. Tuto dimenzi jsme v současné sondě záměrně vynechali z důvodu složitosti zkoumání a nutnosti „bilaterálních“ pohledů na vztahy jak z perspektivy starousedlíků, kteří lokalitu brali jako svoji vlastní, tak z pohledu novousedlíků, kteří někdy mohou chtít do stávající komunity zapadnout, někdy se od ní naopak mohou chtít principiálně odlišovat. V následující kapitole věnované mezilidským vztahům na Slunečném vršku se tedy zaměříme jen na druhou dimenzi sociability, kterou představují vztahy mezi místními „nováčky“, lidmi, kteří měli všichni v podstatě rovné podmínky při sžívání se s novým místem bydliště a sebou navzájem.

Přes 40 % místních obyvatel nemá na Slunečném vršku nikoho, koho by mohli označit za přítele. Samozřejmě, že s termínem „přítel“ každý člověk (tedy i respondent) pracuje trochu jinak, ale obecně lze říci, že za přítele lidé označují člověka, se kterým jsou alespoň v občasném kontaktu a jejichž vztah nezůstává jen na formální rovině. Zbylá nadpoloviční většina nějakého přítele v místě bydliště má – a nemusí jich mít ani málo. 40 % lidí mluví o jednom až třech přátelích. Zbylých 20 % místních má přátel více jak tři (klidně i přibližně deset). Utvoření vztahů v místě bydliště však stačí dát čas – pokud totiž někdo má více jak tři přátele, bydlí na místě minimálně jeden celý rok. Dá se tak předpokládat, že i většina lidí, kteří zatím tolik přátel nemají a bydlí zde po dobu vyjádřenou v řádech měsíců, si své přátele také najde. I když to nejspíš nebude platit obecně. I mezi těmi, kteří zde žijí více než rok, se stále najde 40 % lidí, kteří v areálu přítele nemají. Mohli bychom tak rozvést diskuzi o tom, že počet přátel závisí jak na vnějších podmínkách komunity (délky jejího trvání), tak na osobnostních či sociálních dispozicích jedinců. Evidentně se v komunitě najdou lidé, kteří z určitých důvodů nebudou budovat přátelské vztahy, i kdyby v místě bydleli desítku let.

Dalším intervenujícím faktorem ovlivňujícím skutečnost, zda lidé mají přátele na Slunečném vršku, je také jejich navázanost na lokalitu, která může být zprostředkována např. tím, že zde vychovávají děti (Tabulka č. 6). Ty samozřejmě hrají roli i v navazování vztahů mezi svými rodiči. Rodin s dětmi, které mají nějaké přátele přímo v místě bydliště, je 75 %, kdežto bezdětní zde mají přátele jen v polovině případů. Na druhou stranu vůbec nezáleží na tom, jestli je žena (či muž) s dětmi aktuálně na rodičovské dovolené či nikoliv, tedy aktuálně více připoután k místu bydliště, než kdyby už dítě chodilo např. do školky a rodič do

zaměstnání. Fixaci na lokalitu také nemusí představovat jen vychovávání dětí, ale také vidina vlastní budoucnosti. Slabou závislost najdeme mezi počtem přátel a plánem zůstat v lokalitě (Graf č. 6)<sup>95</sup>. Ti, kteří zde setrývají z různých důvodů nechtějí či neplánují, mají méně přátel. O směru závislosti je těžké hovořit, protože nemůžeme jednoznačně určit, zda skutečnost, že si zde někteří lidé nenašli přátele, nemůže být důvodem jejich další migrační tendence. Může to být samozřejmě i naopak – lidé, kteří se plánují v následujících letech odstěhovat, nemusí mít takové nutkání nacházet si v místě svého bydliště přátele, protože vědí, že si za pár let budou muset budovat vztahy nové. Vidina migrace ze Slunečného vršku pryč se pak odráží i ve vazbě na realizaci sousedských návštěv, kde je Spearmanův korelační koeficient ještě o něco vyšší (v absolutní hodnotě 0,29)<sup>96</sup>. Hledání povahy příčin a důsledků by bylo vhodné zjistit pomocí kvalitativních rozhovorů, které by se mohly vést mj. i nad výsledky empirické sondy.

Počet přátel na Slunečném vršku podle toho, zda lidé vychovávají děti do 18 let						
		Počet přátel na Slunečném vršku			Celkový vzorek	
		Bez přátel	Pár přátel (1 - 3)	Více přátel (4+)		
Děti do 18 let	Ano	Počet	7	11	10	28
		<b>Řádková procenta</b>				
Ne		Počet	25	39	36	100
		<b>Řádková procenta</b>				
		Počet	36	30	7	73
		<b>Řádková procenta</b>				
			<b>49</b>	<b>41</b>	<b>10</b>	<b>100</b>
Celkový vzorek		Počet	43	41	17	101
		<b>Řádková procenta</b>				
			<b>43</b>	<b>41</b>	<b>17</b>	<b>100</b>

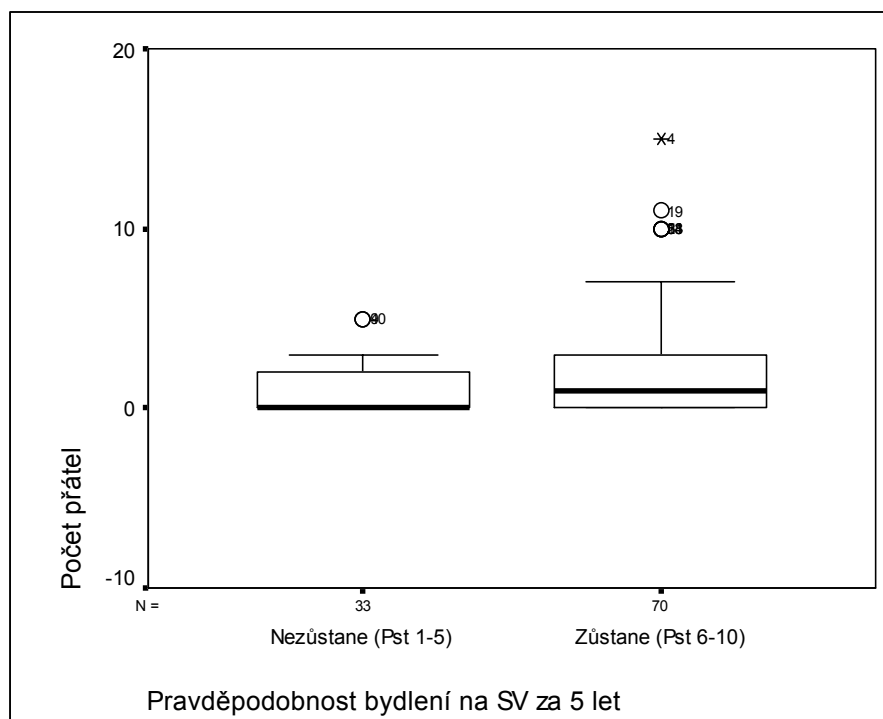
Tabulka č. 6: Počet přátel na Slunečném vršku podle toho, zda lidé vychovávají děti do 18 let. Otázka: Kolik lidí, které můžete označit za přátele, žije stejně jako Vy na Slunečném vršku?

Důležitým faktorem stojícím za navazováním vztahů jsou sice děti, to ale na druhou stranu rozhodně neznamená, že by ze sociálních kontaktů byli vyloučeni ti, kteří bydlí sami. Samostatné bydlení ještě nevede k tomu, že lidé nebudou mít v místě bydliště přátele, jejich single „rodinný“ život rozhodně neodkazuje k dalšímu samotářství v rámci jiných sociálních vztahů. Je důležité také zmínit, že udržování více sociálních kontaktů vůbec nezávisí na tom, odkud se lidé přistěhovali či kde vyrůstali. Lidé, kteří žili v Praze – např. na sídlišti či ve

<sup>95</sup> Spearmanův korelační koeficient ale není příliš vysoký (0,22).

<sup>96</sup> Opět indikující to, že čím spíše lidé Slunečný vršek do pěti let opustí, tím spíše se se svými sousedy nenavštěvují.

starší městské zástavbě, nejsou o nic méně komunitními než lidé, kteří se přistěhovali z jiného koutu republiky, či přímo z venkovštějšího prostředí.



Graf č. 6: Pravděpodobnost bydlení na Slunečném vršku za pět let v souvislosti s tím, kolik mají lidé v místě bydliště přátel (N = 103).

Otázka: viz Graf č. 5 a Tabulka č. 6

Nastínili jsme si, jak na Slunečném vršku obecně vypadá situace bližších mezilidských vztahů. Protože téměř polovina lidí neoznačuje žádného člověka ze Slunečného vršku za přítele, pro mnohé lidi se tím následující otázky týkající se fyzické blízkosti jejich přátel staly irelevantními. Hypotézou, která vyplývá z četných zkoumání vlivu fyzické blízkosti obyvatel na tvorbu přátelství [Beyer 1955], bylo, že lidé se více přátelí s lidmi, kteří jim jsou fyzicky blízcí – bydlí v jejich těsném sousedství (v našem případě definované jako bydlící na stejném patře či vchodě). Naše zjištění a „uspořádání vztahů“ v prostoru Slunečného vršku tuto hypotézu spíše popírají. Fyzická blízkost obyvatel nehraje při navazování osobních vztahů v rámci nového obytného celku příliš velkou roli. Pro mnohé lidi je naopak mnohem přirozenější mít přátele v jiném domě (třetina všech obyvatel komplexu) než ve vlastním domě, či dokonce stejném vchodě (necelá pětina obyvatel). Tato skutečnost by nahrávala tomu, že lidé své přátelské kontakty nenavazují v rámci domu, výrazně ani v rámci vchodu (či dokonce patra), při běžném denním pohybu v rámci domovské lokality, ani svá přátelství nenavazují na formálnějších akcích, které jako případní členové sdružení vlastníků musí podstupovat. Mnohem pravděpodobnější tedy je, že si lidé dělají přátele při svých pobytech

venku, např. právě se svými dětmi na hřištích; k tomu odkazuje i poznatek, že lidé s dětmi mají více známých mimo vlastní dům.

Od přátelských a blízkých vztahů lidí v rámci celého komplexu jsme se v poslední otázce odklonili přímo k sousedským vztahům. Je známé, že lidé mají více přátel mimo svůj vchod, což jen vyúsťuje ve skutečnost, že ještě méně lidí chodí na návštěvy ke svým sousedům, které jsme definovali jako obyvatele stejného vchodu (ne nutně jen sousedních bytů). 70 % obyvatel takovou sousedskou návštěvu dosud neuskutečnilo.

Do frekvence (resp. vůbec nějaké realizace) sousedských návštěv se samozřejmě promítá výše zmíněná sociabilita obyvatel. V ní existuje jednoduchá zákonitost: čím víc mají lidé v komplexu přátel, tím roste pravděpodobnost realizace i sousedských návštěv. Z lidí, kteří tvrdí, že žádné přátele na Slunečném vršku nemají, nebo jich mají jen pár (maximálně 3), u svých sousedů nikdy nebylo celých 80 %. Mnohem více své sousedy navštěvují lidé, kteří mají v místě bydliště přátel výrazně více. Z nich u sousedů nikdy nebyla jen necelá jedna pětina. Naopak 45 % z nich se se svými sousedy navštěvuje minimálně jednou měsíčně.

Snad ještě více než kde jinde je vidět důležitost toho, jak dlouho lidé na Slunečném vršku bydlí – přes 90 % lidí, kteří zde bydlí kratší dobu než 2 roky, nikdy nebylo u svých sousedů. Naproti tomu z lidí, kteří zde bydlí v podstatě od začátku projektu, u svých sousedů nebyla jen necelá polovina respondentů. Je otázka, nakolik by mohla svou roli v návštěvách u sousedů a vůbec v jejich vzájemné znalosti hrát roli kulisa „prvního zabydlování“, kulisa toho, že se lidé stěhovali v jednom okamžiku, všichni byli noví, nikoho zde s největší pravděpodobností neznali, a tak se o kontakt snažili mnohem více. Tato situace mohla také fungovat jako sociální pojivo, na rozdíl od toho, kdy se lidé přistěhují již do „hotové komunity“, která o nováčky nemusí primárně stát, protože už má vybudované svoje vlastní vazby. Tento efekt se ale objevovat nemusí. Stejně jako u počtu přátel můžeme i navštěvování sousedů připisovat pouze faktorů času.

## 3.5 VÝBĚR BYDLENÍ

### 3.5.1 Podíl na výběru a důležitost jednotlivých atributů lokality

Další z otázek dotazníku vedly obyvatele ke zpětnému zamyšlení se nad procesem výběru svého bydlení. Ať již jednotlivými faktory, které do procesu výběru v jejich případě vstupovaly, nebo porovnáváním Slunečného vršku s konkurenčními místy, o nichž vážně uvažovali, když si místo ke svému životu vybírali. Důležité je hned na začátku určit, zda se lidé na výběrovém procesu podíleli, nebo zda se nastěhovali na Slunečný vršek, aniž by o jeho volbě jakkoliv rozhodovali (Tabulka č. 7). Naprostá většina lidí (80 %) se nějakým způsobem podílela na výběru bydlení. Ve zbylé pětině případů, kdy se lidé na výběru sami nepodíleli, vybíral místo většinou další z obyvatel Slunečného vršku (13 %). Tito lidé se jednoduše nastěhovali do bytu, který vybíral člověk, s nímž v současné době bydlí<sup>97</sup>.

Podíl na výběru lokality		
	Procenta	Kumulativní procenta
Místo jsem vybral(a) převážně já	29	29
Na výběru jsem se podílel(a) stejně já jako ostatní lidé, se kterými v současnosti BYDLÍM (partner, rodina, přátelé)	45	74
Na výběru jsem se podílel(a) stejně já jako další lidé, s nimiž v současnosti ale NEBYDLÍM	6	80
Místo vybral převážně člověk, s nímž v současnosti BYDLÍM	13	92
Místo vybral převážně člověk, s nímž ale v současnosti	8	100
Celkový vzorek (N = 103)	100	

Tabulka č. 7: Podíl na výběru lokality.

Otázka: Do jaké míry jste se Vy sám (sama) podílel(a) na výběru místa Vašeho současného bydliště?

Struktura lidí, kteří do výběrového procesu zasahují, závisí na tom, jak velký byt lidé shání. Malý byt spíše vybírají lidé sami nebo si častěji nechají radit od člověka, s nímž bydlení neplánují. Velký byt častěji vybírají společně s tím, s kým bydlí. Tahle závislost je ale skrytá spíše pod tím, jestli lidé bydlí sami. V případě, že člověk bydlí sám, nechá si radit od někoho jiného – z lidí, kteří bydlí sami, si nechávalo radit od dalšího člověka 16 % lidí, celý

<sup>97</sup> Zbýlých cca 7 % z celkového souboru připadá na obyvatele, kteří nechali kompletní výběr místa na „druhé“ osobě, s níž zde ale nebydlí.

výběr bytu nechalo na druhé osobě dokonce 12 %. Zbýlých téměř 70 % samostatně žijících obyvatel si však byt vybírali v podstatě zcela sami. Jedná-li se o výběr většího bytu pro rodinu, podílí se na jeho výběru nejčastěji oba partneři<sup>98</sup>.

Podíl na výběru nemovitosti pro nás sloužil v podstatě jako třídící otázka (filtrováno zpětně) pro následující dlouhou baterii faktorů, které mohou být při rozhodování se o novém bydlení důležité. K důležitosti jednotlivých prvků se vyjadřovali i ti lidé, kteří se na výběru místa osobně nepodíleli. Do dalších detailnějších analýz však budeme zahrnovat pouze ty obyvatele, kteří do procesu rozhodování alespoň minimálně zasahovali. Určité byt' nevýrazně rozdílly mezi těmi, kteří si lokalitu nevybírali, a těmi, kteří se na jejím výběru minimálně podíleli, najdeme. Jediná položka, která naznačuje vyšší důležitost pro lidi, kteří si byt nevybírali, je společné bydlení s partnerem, partnerkou, kamarády. Tento rozdíl ale není nijak extrémně výrazný<sup>99</sup>, stále je mnoho lidí, pro něž bylo důležité bydlet s partnerem, a proto s ním toto bydlení také vybírali. Jediná položka z předkládaného seznamu, která odkazuje k vyšší důležitosti pro lidi, kteří se na výběru sami podíleli, je fyzický vzhled prostředí.

Podívejme se na celou baterii 20 položek nejprve z metodologického pohledu. Zatímco v hodnocení důležitosti motivů stěhování se byly většinou předkládané položky zároveň protikladnými (např. potřeba menšího vs. většího bytu), v baterii důležitosti se o takovýchto negacích předchozích položek mluvit nedá. Respondentům bylo nabídnuto 20 položek, kterými se dá popsat lokalita. Škála byla použita stále tatáž – bodování každého z nabízených prvků od jedné (minimální důležitost) do deseti (maximální důležitost). V této baterii na rozdíl od baterie důvodů stěhování respondenti nijak nešetřili středovými hodnotami. Každopádně ani v tomto případě se nevyhýbali ani výrazným krajním hodnotám<sup>100</sup>.

Zkoušeli jsme položky také seskupit pomocí faktorové analýzy do několika dimenzí, které by nám poskytly lepší vzhled do uvažování v rámci rozhodovacích procesů o novém bydlení (viz Příloha č. 4). Faktorová analýza však našla pouze dva silnější faktory, do nichž seskupila pět resp. sedm položek, které stály v pozadí dat. Zbýlým osmi položkám buď přiřkla faktor spojující jen dvě položky, či vytvořila takový faktor, který byl sycen pouze jednou

---

<sup>98</sup> Na výběru nemovitosti se spíše nepodílely ženy (1/4 všech žen v souboru) a mladší lidé:

Signifikance Chi-kvadrát statistiky sledující souvislost mezi pohlavím a (ne)výběrem nemovitosti dosahuje jen hladiny alfa 0,16, u níž bychom při standardním postupu, kdy se za hladinu určující signifikantní rozdíl považuje alfa 0,05 či 0,1, neměli mluvit o souvislosti dvou proměnných. Nicméně podíl mužů, kteří se na výběru nepodílejí, činí jen 12 % (poloviční hodnotu oproti téměř 25 % „pasivních“ žen), proto zde tyto hodnoty uvádíme, i když je potřeba brát je spíše ilustračně.

T-test pro porovnání průměru věků lidí, kteří si bydlení (ne)vybírali, je signifikantní.

<sup>99</sup> Nelze jej ani označit za signifikantní. T-test dosahuje hladiny alfa 0,11, chi-kvadrát na binární proměnné (ne)důležitosti hladiny 0,14.

<sup>100</sup> 92 % respondentů zvolilo alespoň 1x minimální hodnotu (1), 72 % alespoň 1x hodnotu maximální (10).



položkou. Prvním faktorem, který jsme za rozhodováním našli, byl aspekt nazvaný „urbanistická kvalita lokality“, do níž spadá kvalita životního prostředí, fyzický vzhled prostředí, typ zástavby, absence rušných komunikací a také dobrý poměr kvality a ceny, který opět odkazuje ke kvalitě jak stavby, tak okolního prostředí. Do druhého faktoru „vybavenosti a dopravní dostupnosti“ spadala v podstatě veškerá detailně členěná občanská vybavenost (až na dostupnost školských zařízení, která tvořila svůj vlastní faktor). Položky občanské vybavenosti byly poptávány skrz perspektivu jejich dostupnosti, proto s nimi korelují také položky dostupnosti zaměstnání a centra města. Tyto atributy lokality skrývající v sobě odkaz na kvalitu dopravního spojení jsou však pro obyvatele buď naprosto nedůležité, nebo jsou důležité jen pro určitou skupinu obyvatel.

Nejdůležitějšími prvky při výběru místa bydliště a rozhodnutí se pro Slunečný vršek tedy bezesporu jsou: životní prostředí (85 %<sup>101</sup>), fyzický vzhled prostředí (80 %), typ zástavby (74 %) a dobrý poměr kvality a ceny (73 %). To, že se jedná o skutečně nejdůležitější položky, ukazuje také jejich korelovanost s následně hodnocenou celkovou spokojeností s bydlením na Slunečném vršku – tyto čtyři položky jsou jediné, které v korelaci s celkovou spokojeností překračují hodnotu Spearmanova korelačního koeficientu 0,3 arbitrárně stanovenou jako silnější korelaci.

Na druhé straně stojí položky, které je možno jednoznačně označit jako pro současné obyvatele irelevantní: možnost pronájmu části bytu (7 %) odkazující k tomu, že tak ve skutečnosti v podstatě nikdo nečiní, dostupnost pohostinských zařízení (10 %), což může odkazovat k tomu, že pohostinská zařízení jsou všude ve městě samozřejmostí, stejně jako dostupnost kulturních (21 %) a sportovních zařízení (29 %). Navíc za kulturou je stejně většina Pražanů zvyklá vyjíždět především do centra města. Pro lidi také není důležité „slovo z úst“ o lokalitě, nepotřebují doporučení známých (20 %) a stejně tak nepotřebují ani výrazně prestižní lokalitu (30 %).

Vyjmenovali jsme si atributy bydliště, které jsou pro valnou většinu obyvatel Slunečného vršku výlučně důležité nebo naopak naprosto nedůležité (Tabulka č. 8). Zbylé položky se svou důležitostí pohybují v celkovém pohledu někde uprostřed – jsme tak schopni určit, pro které skupiny obyvatel jsou důležitější.

Dostupnost školních zařízení je důležitá pro lidi, kterých se bezprostředně týká výchova dětí – jedná se tedy především o lidi žijící v manželství, kteří již spolu mají děti (důležitá je pro téměř 80 % rodičů). Ještě výrazněji tuto potřebu blízkosti školy pocítují ženy, které nejspíše více než jejich partneři počítají s tím, že budou děti do těchto zařízení

---

<sup>101</sup> Důležitost vyjádřená proporcí odpovědí 6 - 10.

dopravovat. Populace, pro niž je důležitá dostupnost škol, je v podstatě velmi podobná té, která požaduje dostupnost lékařských zařízení. Jedná se především o rodiče dětí – zvláště jejich matky či potenciální budoucí matky, které v rodině stále ještě častěji přejímají většinu péče o potomky<sup>102</sup>.

Dostupnost zaměstnání je nejdůležitější pro obyvatele, kteří dříve bydleli mimo Prahu (92 %). Jednoduše ti, kteří se stěhovali kvůli pracovním důvodům, se chtějí přiblížit svému zaměstnání. (Tím však není řečeno, že by nemohli pracovat na druhém kraji Prahy, než na jakém se nachází Slunečný vršek – dostupnost je vyjádřena čistě subjektivně, v realitě se může jednat o přestěhování se za prací do Prahy např. z Moravskoslezského kraje, čímž se jí přiblíží).

Absence rušných komunikací je důležitější pro vlastníky nemovitostí, což by mohlo souviset s vidinou bytu jako investice – byt na okraji města v rušné oblasti (u silnice) nebude mít v budoucnu takovou cenu jako byt na okraji města v klidné lokalitě. Absence rušných komunikací je také symbolem lepšího životního prostředí, neboť si ji přeje 72 % těch, co se stěhovali kvůli horšímu životnímu prostředí v místě předchozího bydliště.

Blízkost k příbuzným je důležitá pro ženy a lidi, kteří se stěhovali, aby si mohli založit rodinu. Původní rodina tak představuje zázemí pro novou vznikající rodinu, může jí spíše pomáhat. S důležitostí blízkosti původní rodiny souvisí také znalost lokality<sup>103</sup>. Psychická i fyzická blízkost k širší rodině a původnímu domovu představují pro ženy (potažmo budoucí matky) větší jistotu, pocit zázemí.

Společné bydlení s partnerem (bydlení s přáteli můžeme vynechat, protože z lidí v souboru tak v podstatě nikdo nebydlí) je důležité pro ty, kteří chtějí založit či už založili rodinu. Týká se tak spíše mladších lidí – čím jsou obyvatelé mladší, tím pro ně bylo důležitější bydlet dohromady s partnerem.

Financování úvěrem je obecně důležité jen pro polovinu obyvatel. Ta polovina, pro niž to důležité není, ho tedy buď nepotřebovala, nebo ho brala jako samozřejmost, a neměl tak vliv na výběr bydlení. Hypotéky či jiné úvěry byly důležitější pro majitele větších bytů o minimální velikosti 3+kk.

---

<sup>102</sup> Spearmanův korelační koeficient mezi důležitostí dostupnosti školních zařízení a zdravotní péče dosahuje hodnot 0,52.

<sup>103</sup> Jejich korelace činí 0,5 (Spearmanův korelační koeficient).

<b>Důležitost atributů při výběru místa bydliště (hodnoty 6 - 10 značící důležitost)</b>	
	Procenta
Životní prostředí (příroda)	85
Fyzický vzhled prostředí	80
Typ zástavby (v případě SV novostavba)	74
Dobrá poměr ceny a kvality	73
Dostupnost zaměstnání	57
Dostupnost obchodů se zbožím denní potřeby (potravin...)	56
Absence rušných či nebezpečných komunikací	52
Možnost financování úvěrem	52
Blízkost k příbuzným, známým	50
Možnost společného bydlení s přítelem/přítelkyní, přáteli	49
Znalost lokality (zkušenost s ní)	49
Dostupnost centra města	39
Dostupnost školských zařízení	34
Dostupnost lékařské péče	32
Prestiž lokality	30
Dostupnost sportovních zařízení	29
Dostupnost kulturních zařízení (kino, divadlo...)	21
Doporučení známých	20
Dostupnost pohostinských zařízení	10
Možnost pronájmu části bytu	7
Celkový vzorek (N = 103)	

*Tabulka č. 8: Důležitost atributů při výběru místa bydliště.*

*Procenta důležitosti jsou dána součtem hodnot 6 – 10 z celkové desetibodové škály.*

*Otázka: Co pro Vás bylo podstatné při výběru místa Vašeho současného bydlení?*

*Důležitost každého z předkládaných důvodů ohodnoťte na škále od 1 do 10, kde 1 znamená minimální důležitost a 10 maximální důležitost.*

Je patrné, že častěji jsou výše zmiňované důvody důležitější pro ženy než pro muže (je-li rozhodující dimenzí pro hodnocení důležitosti pohlaví). Tato skutečnost je dána metodologickým poznatkem, že ženy označují více položek jako důležité na rozdíl od mužů – muži jako velmi důležité (hodnoty 8, 9, 10 z desetibodové škály) označí v průměru čtyři položky z nabízených dvaceti, kdežto ženy označí jako takto důležité v průměru o tři položky více. Jako důležité (hodnoty 6 – 10) označí muži v průměru osm, ženy v průměru deset

položek. Proto ani nelze říci, že by některá z nabízených položek byla výrazně důležitější pro muže než pro ženy<sup>104</sup>.

Budeme-li vycházet z premisy, že si lidé místo bydliště vyberou tak, aby splňovalo to, co je pro ně důležité, nachází se Slunečný vršek v dobrém životním prostředí, dobře fyzicky vypadá, splňuje touhy po bydlení v novostavbě. Zároveň nebyl zas tak drahý na to, co nabízí (resp. spíše nabízel<sup>105</sup>). Na druhou stranu místní nevyžadují bydlení na prestižní adrese, čímž však nemůžeme říci, že by prestižní lokalitou nebyl<sup>106</sup>.

### 3.5.2 Druhá volba

O výběru bydlení zatím víme, jak moc se dnešní obyvatelé Slunečného vršku zapojovali do celého procesu výběru, a známe jejich požadavky na lokalitu. V následující kapitole si předchozí analýzy doplníme ještě o hodnocení toho, nakolik byli lidé o své volbě přesvědčeni, nakolik o Slunečném vršku váhali a měli ještě lokalitu druhé volby a co je nakonec přesvědčilo, aby se definitivně rozhodli právě pro Slunečný vršek.

Druhou volbu – tedy místo, o němž by lidé výrazně uvažovali, když si vybírali bydlení – měla jen polovina obyvatel (55 %). Dá se tedy naopak říci, že Slunečný vršek byl naprosto jedinečným místem, o němž se nemusí výrazně pochybovat, pro 45 % dnešních obyvatel. V následujících odstavcích se však zaměříme především na lidi, kteří o svém výběru tehdy zcela přesvědčeni nebyli, podíváme se na to, jaké měli možnosti a nad jakými lokalitami Slunečný vršek v jejich rozhodovacím procesu vyhrál.

Porovnání druhé volby s tím, co je pro místní obyvatele při výběru bydlení důležité, jen odkazuje k tomu, co jsme už napsali před chvílí. Druhou volbu měli spíše ti, pro něž je důležitá dostupnost školních zařízení, a ti, pro něž je důležitý fyzický vzhled a typ zástavby. To jen potvrzuje skutečnost, že se Slunečný vršek již v době výstavby svým tehdy potenciálním obyvatelům vizuálně velice líbil. Výběr Slunečného vršku při dostupnosti školních zařízení se dá interpretovat spíše tak, že pro rodiče bylo důležité, nejen aby v okolí bydliště byla nějaká školská zařízení, ale dost možná plánovali stěhování i podle toho, aby to

---

<sup>104</sup> Pohledem na hodnocení mužů a žen perspektivou průměrných skóre důležitosti pro jednotlivé položky najdeme u třech položek lehký náznak toho, že jsou důležitější pro muže než pro ženy, ale tento rozdíl je tak malý, že ho v žádném případě nemůžeme označit za prokazatelný (signifikantní).

<sup>105</sup> Viz část textu o tom, co lidem na Slunečném vršku chybí.

<sup>106</sup> Na to totiž otázka, tak jak byla položena, neodpovídá. Nevyžaduje-li člověk prestižní adresu, neznamená to, že si na ní nemůže bydlení pořídit. Není-li pro lidi něco důležité, rozhodně to ještě nemusí znamenat, že se tomu budou vyhýbat.

jejich již školou povinné děti neměly daleko do své současné školy. (Hypotéza, kterou by bylo potřeba ověřit dalším rozsáhlejšími šetřeními.)

Výraznou roli ve výběru bydlení hrála u místních obyvatel skutečnost, že Slunečný vršek je komplex novostaveb. Více jak 3/4 lidí, kteří ještě nebyli definitivně rozhodnutí přímo pro Slunečný vršek, totiž byly rozhodnuty, že chtějí bydlet v novostavbě. Na to odkazuje podíl lidí, jejichž druhá volba se v novostavbě nacházela. Dokládá to ale i zmiňovaná důležitost charakteru novostavby pro výběr bydlení. Je tedy zřejmé, že dnešní obyvatelé Slunečného vršku by se nestěhovali např. na dřívější sídliště Košík (za hypotetické situace, že by se Slunečný vršek nestavěl). Chtěli totiž primárně bydlet v novostavbě, což by jim ani kvalita lokality jako takové (životní prostředí bez rušných komunikací) nedokázala vykompenzovat. Z jiných typů zástavby již jen desetina nerozhodnutých uvažovala o bydlení na sídlišti, ostatní typy zástavby se pohybovaly v podstatě mimo rámec jejich rozhodování.

Stejně jako se lidé nejčastěji stěhovali z blízkých (dokonce sousedních) městských částí, i další místo, o němž ve svých migračních záměrech přemýšleli, se většinou nacházelo v blízkosti Slunečného vršku. Přes polovinu uvažovaných míst se nachází na území Městských částí Praha 10, Praha 4, Praha 11 a Praha 15. Výrazně lidé uvažovali už jen o dvou vzdálenějších městských částech – Praze 9 a Praze 5 (10 resp. 7 % nerozhodnutých).

Chceme-li zjistit, jak o Slunečném vršku smýšlí jeho obyvatelé, musíme vědět, proč mu dali přednost před místem druhé volby (Tabulka č. 9). To nám pomůže odhalit devizy této lokality oproti jiným místům v Praze. Devizy, o nichž lidé mluvili, jsme shlukli do 4 kategorií. Nejčastěji se lidé odvolávali na lokalitu (63 %), dále na charakteristiky stavby či bytu (33 %), třetí nejfrekventovanější skupinou byly důvody vázané na cenu nemovitosti (30 %) a poslední byly ostatní tzv. osobní záležitosti (21 %). Lokalita byla vyzdvihována zvláště prostřednictvím přírody a okolí Slunečného vršku, stejně tak jako dopravním spojením v místě: „líbil se mi ten projekt a okolní prostředí“, „lesopark v docházkové vzdálenosti“, „dostupnost k příbuzným, lepší dopravní spojení“. Mezi důvody týkající se bytu či stavby byl nejčastěji zmiňován především hezčí či lepší byt (jeho uspořádání a velikost): „větší byt, výhled a dispozice bytu“. Cena, za niž byl projekt nabízen, byla nejčastěji artikulována jen prostřednictvím ceny obecně, případně odkazem na poměr ceny a kvality: „cena a způsob financování stavby“, „větší byt za podobnou cenu“. Mezi důvody nazvanými jako osobní dominovala blízkost k příbuzným či přátelům: „...výborná dopravní dostupnost do míst bydliště našich rodin (mé i partnera)“.

Slunečný vršek jako lokalita k bydlení tak měl největší konkurenci ve svém okolí v podobě především dalších podobných novostaveb. S jinými typy zástavby v myslích

obyvatel vůbec nemohl soupeřit, protože lidé cíleně vyhledávali právě novostavby v okolních městských částech na jihovýchodě Prahy. K získání obyvatel na svou stranu mu nejvíce pomohla poloha u Hostivařského lesoparku a nabídka lepších bytů za lepší cenu.

<b>Důvody volby Slunečného vršku před lokalitou druhé volby</b>			
	Procenta		Procenta
<b>LOKALITA</b>	<b>63%</b>	<b>CENA</b>	<b>30%</b>
Příroda, okolí	26	Cena	23
Dopravní spojení / dostupnost	18	Poměr cena-kvalita (-lokalita)	5
Lokalita (obecně)	11	Způsob financování	2
Zázemí, občanská vybavenost	11	Solidnost	2
Klidná lokalita	9		
Prostředí	7		
Sportovní zařízení / vyžití	4		
Blízkost centra	2		
<b>STAVBA, BYT</b>	<b>33%</b>	<b>OSOBNÍ ZÁLEŽITOSTI</b>	<b>21%</b>
Hezčí, lepší byt - jeho uspořádání	11	Blízkost k rodině, přátelům	7
Větší byt	7	Blízkost do práce	5
Kvalita stavby	5	Znalost okolí, lokality	5
Lepší, promyšlený projekt	5	Neurčité maličkosti, více důvodů	5
Novostavba	4	Nutnost	2
Vybavení bytu	4	Bydlení pro rodinu	2
Vzhled	2		
Vzorek: ti, co měli druhou volbu (N = 57)			

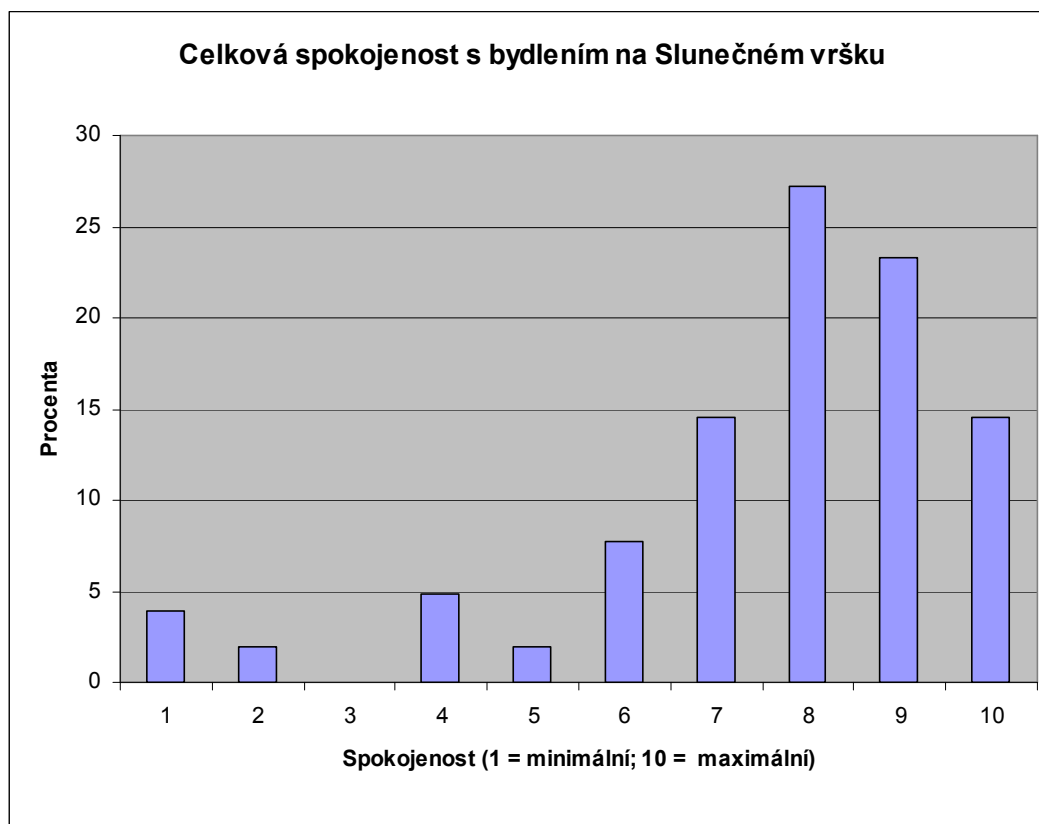
Tabulka č. 9: Důvody volby Slunečného vršku před lokalitou druhé volby.

Otázka: Proč jste si v porovnání s tímto místem nakonec vybral(a) Slunečný vršek? V čem byl lepší než tato druhá volba?

## 3.6 SPOKOJENOST S BYDLENÍM

### 3.6.1 Celková spokojenost s bydlením a jeho jednotlivými dimenzemi

Od výběru bydlení a hodnocení místa před samotným nastěhováním se v poslední pasáži přesuneme k aktuálnímu hodnocení života a aspektům spokojenosti obyvatel projektu Slunečného vršku. 80 % lidí je s bydlením na Slunečném vršku spokojeno<sup>107</sup>. Vysoce spokojeno (hodnoty 8 – 10) je 65 % místních obyvatel (Graf č. 7). Stejná proporce obyvatel či ještě o něco větší svou spokojenost podporuje i tvrzením, že by bydlení na Slunečném vršku doporučila svým přátelům.



Graf č. 7: Celková spokojenost s bydlením na Slunečném vršku ( $N = 103$ ).

Otázka: Jak jste celkově spokojen(a) se svým současným bydlením?

Vyjádřete svoji spokojenost na škále od 1 do 10, kde 1 značí nejmenší spokojenost, 10 udává nejvyšší míru spokojenosti.

Spokojenost s bydlením má výraznou souvislost s předpokladem stěhování se v následujících letech. Spearmanův korelační koeficient dosahuje hodnot 0,39 – čím více jsou

<sup>107</sup> Použita opět ta samá škála od 1 do 10, kdy 1 znamenala minimální spokojenost a 10 maximální spokojenost. Spokojenost = hodnoty 6 – 10.

lidé spokojeni, tím spíše se nechtějí stěhovat pryč. Mezi tu menšinu obyvatel, kteří zde jsou spíše nespokojeni, spadají častěji ti, kteří si místo sami nevybrali – téměř 30 % z nich (oproti necelým 10 % lidí, kteří se na výběru místa bydliště podíleli). Bylo by dobré zjistit, zda existuje nějaká zásadní bariéra spokojenosti oné pětiny obyvatel, identifikovat nějaký prvek, který jí ve spokojenosti brání. Z našich dat to vypadá jednak na dostupnost zaměstnání – z nespokojených lidí bylo v podstatě pro všechny výrazně důležité, aby bydleli v dostupné vzdálenosti od místa zaměstnání. Tomuto tvrzení nahrává i fakt, že téměř 50 % lidí, kteří jsou na Slunečném vršku celkově nespokojeni, jsou nespokojeni s dostupností městské hromadné dopravy. K tomu, abychom si tuto hypotézu mohli potvrdit, bychom ale potřebovali opět hlubší zkoumání, případně větší vzorek.

Celkově se dá říci, že obecný nespokojený či spokojený postoj k bydlení na Slunečném vršku odráží většinu jednotlivých položek, které jsme respondentům předložili jako baterii dimenzí spokojenosti. Těmi byly spokojenost s bytem, stavbou, jejím okolím a mezilidskými vztahy v rámci místa bydliště. Všechny předkládané položky mají výrazný vliv na celkovou spokojenost (Tabulka č. 10). Pro nás je ale mnohem důležitější a zajímavější hledání bariér spokojenosti.

Hned na první pohled je patrné, že téměř pětina lidí ze svého hodnocení apriori vyloučila hodnocení vztahů v místě bydliště. Je zřejmé, že lidé, kteří tvrdí, že zde nikoho neznají, nemají zde žádné blízké lidi, se hodnocení vztahů snaží zdržet. Na druhou stranu by se ale dalo předpokládat, že i tak budou svoji izolovanou pozici nějakým způsobem vnímat, a tudíž ji mohou ohodnotit. Pokud by tak učinili (např. kdybychom jim nenabízeli možnost „nevím“, čímž bychom je přiměli rozhodnout se mezi spíše dobrým či spíše špatným pocitem z místních vztahů), dalo by se lépe odvodit, jak tuto svoji izolovanost hodnotí. Pokud by ji hodnotili negativně, dalo by se to interpretovat, že jim přátelé a lepší sousedské vztahy chybí. Kdyby jejich vyjádření bylo naopak pozitivní, bylo by možné říci, že svou nezařazenost do místních vztahů vnímají jako samozřejmost a po žádných lepších (výraznějších, osobnějších) vztazích ani netouží. Tím, že nám ale vypadlo hodnocení 20 % obyvatel (třetina těch, co zde nemají vůbec žádné přátele), nemůžeme učinit ani jeden z výše předložených hypotetických závěrů. Nedá se sice říci, že by všichni lidé, kteří zde nemají přátele, nedokázali vztahy v lokalitě ohodnotit, jejich hodnocení však není zcela jednoznačné. Naopak je docela rozpolcené – ve své pozici „samotáře“ je nespokojených 28 %, zbylých 43 % mluví o vztazích jako uspokojivých. Ani frekvence sousedských návštěv nám možnou zákonitost za neodpovídáním na spokojenost se vztahy neobjasní. Z lidí, kteří své sousedy nikdy



nenavštívili, nehodnotila jedna čtvrtina. Nicméně zbytek odpovědí je interpretačně opět nejednoznačný (v poměru mezi spokojeností a nespokojeností).

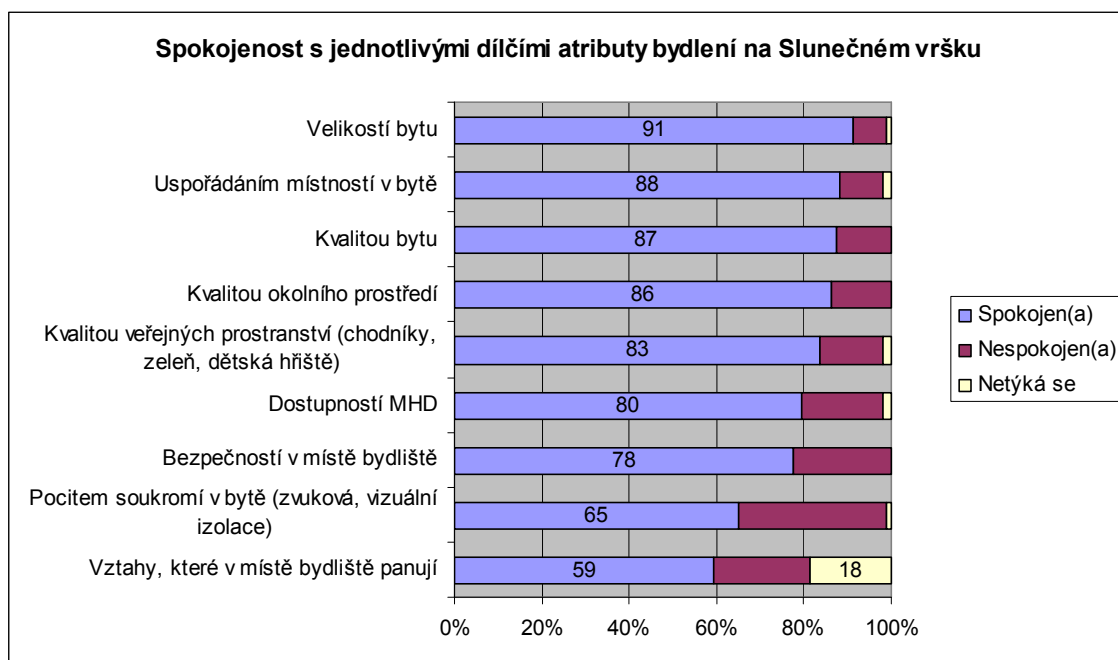
Souvislost celkové (ne)spokojenosti s bydlením na Slunečném vršku s jednotlivými aspekty (ne)spokojenosti						
		Dílčí spokojenost s...				
Celková spokojenost s bydlením na Slunečném vršku	Nespokojen(a) Spokojen(a)	Řádková procenta Řádková procenta	... velikostí bytu		Celkový vzorek N = 103	
			NE	ANO		NETÝKÁ SE
				38	62	100 N = 13*
				3	97	100 N = 90
	Nespokojen(a) Spokojen(a)	Řádková procenta Řádková procenta	... kvalitou bytu		100 N = 13*	
			NE	ANO		NETÝKÁ SE
				54	46	100 N = 90
				7	93	100 N = 90
	Nespokojen(a) Spokojen(a)	Řádková procenta Řádková procenta	... uspořádáním místnosti v bytě		100 N = 13*	
			NE	ANO		NETÝKÁ SE
				46	54	100 N = 90
				5	95	100 N = 90
	Nespokojen(a) Spokojen(a)	Řádková procenta Řádková procenta	... kvalitou okolního prostředí		100 N = 13*	
			NE	ANO		NETÝKÁ SE
			62	38	100 N = 90	
			7	93	100 N = 90	
Nespokojen(a) Spokojen(a)	Řádková procenta Řádková procenta	... počtem soukromí v bytě (zvuk., vizuální izolace)		100 N = 13*		
		NE	ANO		NETÝKÁ SE	
			85	15	100 N = 90	
			27	73	100 N = 90	
Nespokojen(a) Spokojen(a)	Řádková procenta Řádková procenta	... bezpečností v místě bydliště		100 N = 13*		
		NE	ANO		NETÝKÁ SE	
			69	31	100 N = 90	
			16	84	100 N = 90	
Nespokojen(a) Spokojen(a)	Řádková procenta Řádková procenta	... dostupností MHD		100 N = 13*		
		NE	ANO		NETÝKÁ SE	
			46	54	100 N = 90	
			15	85	100 N = 90	
Nespokojen(a) Spokojen(a)	Řádková procenta Řádková procenta	... kvalitou veřejných prostranství (chodníky, zeleň, dětská hřiště)		100 N = 13*		
		NE	ANO		NETÝKÁ SE	
			58	42	100 N = 90	
			9	91	100 N = 90	
Nespokojen(a) Spokojen(a)	Řádková procenta Řádková procenta	... vztahy, které panují v místě bydliště		100 N = 13*		
		NE	ANO		NETÝKÁ SE	
			62	15	23	
			17	66	18	

\* Velmi nízká báze, ilustrační pohled

Tabulka č. 10: Souvislost celkové spokojenosti se spokojeností s jednotlivými atributy bydlení. Otázka: viz Graf č. 7 a Graf č. 8.

Předestřeli jsme, že máme pouze omezenou možnost hodnotit kvalitu vztahů v lokalitě vzhledem k vysokému nezodpovězení otázky. Pokusme se tedy alespoň charakterizovat tu skupinu lidí, kteří si uvědomují, že jsou se vztahy v místě bydliště spíše nespokojeni. Jedná se o lidi, kteří zde bydlí déle než rok – 1/4 z nich označuje vztahy na Slunečném vršku za špatné (resp. je s nimi nespokojena). Ti, kteří zde bydlí kratší dobu, jsou se vztahy buď spokojeni, nebo si netroufají odpovědět (půl na půl). Pokud by ale ve vztazích měl platit nějaký vývoj, jaký jsme již předestřeli v analýzách věnovaných sousedství, i u nich dojde k rozdělení na

skupinu spokojených a nespokojených. Lidé bez vazeb, kteří zde žijí ne zcela dlouhou dobu, si zatím úroveň vztahů netroufají soudit a zřejmě ještě čekají, zda pro ně osobně nepřijde nějaký impuls, který by vedl k explicitním projevům dobrých (případně i špatných) vztahů. Dá se ale očekávat, že i z této skupiny se časem vygeneruje část lidí, která se o vztazích v místě bydliště nebude bát mluvit jako o horších – poté co si uvědomí, že uplynul dostatečně dlouhý čas na to, aby si přátelské vazby vybudovali.



Graf č. 8: Spokojenost s jednotlivými dílčími atributy bydlení na Slunečném vršku (N = 103).

Spokojen(a) = zcela a spíše spokojen(a); Nespokojen(a) = zcela a spíše nespokojen(a).

Otázka: Jak jste se svým bydlením spokojen(a)?

Každý z následujících prvků, prosím, ohodnoťte na škále od 1 do 4, kde 1 znamená „zcela nespokojen(a)“ a 4 „zcela spokojen(a)“. Ve výjimečných případech, kdy máte závažný pocit, že na otázku nemůžete odpovědět, zvolte možnost 5 „netýká se, nedokáži odpovědět“.

Jak jste spokojeni s ... .. ?

Další dílčí složky spokojenosti se již rozhodně nepotýkaly s problémem četných odpovědí „nevím“ (Graf č. 8). U nich se jejich podíl pohyboval kolem jednoho či dvou procent. Je u nich tedy lehké určit, jak moc jsou s nimi obyvatelé spokojeni. Nejvíce jsou lidé spokojeni s velikostí, kvalitou a uspořádáním bytu (kolem 90 %), kvalitou širšího okolí a blízkými veřejnými prostory (oboje přibližně 85 %). Toto jsou aspekty spokojenosti, které jsou přijímány v podstatě bez výhrad. Ani ostatní položky nejsou nijak odsuzovány, jen spokojenost s nimi už není tak samozřejmá. Pocit soukromí v bytě přiblížený přes pocit zvukové a vizuální izolace postrádají více ti, které je možné v současnosti zařadit mezi ekonomicky neaktivní. Jsou to lidé, kteří nemají tolik příležitostí k opouštění domova a tráví

buď přímo doma, nebo ve venkovních prostorách Slunečného vršku více času. Zaměříme-li se jen na důchodce, nezaměstnané a rodiče na mateřské či rodičovské dovolené, jejich nespokojenost s pocitem soukromí dosahuje úrovně 60 %. Studenty jako další ekonomicky neaktivní skupinu obyvatel můžeme pro tuto analýzu vynechat, protože ti mají přece jen více příležitostí (či povinností) k tomu, aby lokalitu opouštěli.

Stejně tak jako se lidé rozhodovali pro Slunečný vršek kvůli jeho zasazení do přírody a dobře vypadajícím kvalitním bytům, tak si tyto aspekty bydlení i nejvíce pochvalují.

### 3.6.2 Co lidem na Slunečném vršku chybí

Slunečný vršek byl preferován především s ohledem na lokalitu, která se nachází v dobrém životním prostředí, je ceněn pro typ zástavby a její vizuální stránku. Dále lidé přihlíží k tomu, že bydlení zde nebylo příliš drahé a zároveň nabízelo hezké kvalitní byty. Známe tedy přednosti lokality, v následující podkapitole se podíváme na jeho zápornější stránky perspektivou toho, co zde lidem chybí.

Každý osmý obyvatel v odpovědi na otevřenou otázku říká, že mu na Slunečném vršku nechybí vůbec nic<sup>108</sup>. Bezvýhradně spokojeni jsou lidé, pro něž nebyly důležité určité prvky občanské vybavenosti v lokalitě – nechybí především těm, kteří nepotřebují mít v místě bydliště školní zařízení či nákupní a kulturní příležitosti.

Respondenti odpovídali na otevřenou otázku svými slovy. Chybějící spontánně vypsané prvky byly zakódovány do jednotlivých položek, které byly ještě dále spojovány, čímž jsme získali celkem sedm dimenzí, v nichž lidé mohli něco postrádat (Tabulka č. 11):

- 1) Nejvíce lidí postrádá některý z prvků občanské vybavenosti (62 %<sup>109</sup>), do níž jsme řadili sportoviště (35 %), pohostinství (32 %) a ostatní služby nejčastěji v podobě obchodů (25 %). Mezi sportovišti dále dominuje postrádání dosud neotevřeného bazénu (21 %) a fitcentra (12 %). Z pohostinských zařízení lidé nejvíce postrádají restauraci (29 %).

---

<sup>108</sup> Tento docela vysoký podíl lidí může být dán tím, že lidé neměli čas se na tuto otázku připravit (déle o ní přemýšlet), a proto je během chvíle nemuselo nic výraznějšího nenapadnout. Na druhou stranu každý ze zbylých 88 % obyvatel zmínil v průměru dva až tři prvky, které jim zde chybí (maximální počet zmíněných nedostatků byl deset).

Při použití uzavřené otázky s pevnou nabídkou odpovědí bychom nejspíš sice získali odpovědi i od lidí, kteří nepromptovaně nepostrádají nic. Rozhodně by odpovědi tak nevystihovaly realitu, jako když respondenti vypisují chybějící položky spontánně svými vlastními slovy. Pokud respondent sám neodpovídá, nejspíš ho daná problematika příliš nezajímá [Bryman 2001].

<sup>109</sup> Všechna procenta v následující části textu jsou vyjádřením proporce obyvatel, jimž daný prvek na Slunečném vršku chybí (celkový vzorek N = 103).

- 2) Dalšími kategoriemi po prvcích občanské vybavenosti jsou obecně nere realizované sliby developerů (15 %) <sup>110</sup>,
- 3) prvky týkající se projektu po stránce stavební a bytové (14 %), z nichž největší podíl vyčerpaly chybějící možnosti venkovního parkování (11 %) <sup>111</sup> – nedostatky se tak v podstatě netýkají bytů.
- 4) Další stížnosti na lokalitu již nebyly tak výrazné, ale stejně stojí za zmínku. Jedná se o dostupnost lokality (9 %) zvláště prostřednictvím MHD (6 %) <sup>112</sup>,
- 5) vylepšení osobní či obecné roviny Slunečného vršku (9 %) reprezentované především touhou po větším klidu, tichu či soukromí (4 %).
- 6) Poslední dvě kategorie se týkaly mezilidských vztahů (8 %), především sounáležitosti se sousedy či přáním mít v místě bydliště více přátel (oboje po 3 %),
- 7) a fyzických aspektů okolí domů (8 %), především zeleně (7 %) <sup>113</sup>.

Občanská vybavenost obecně chybí nejvíce ženám (70 %), těm, pro něž byla důležitá školská zařízení a obchody (76 %), kulturní a sportovní zařízení (87 %) a prestiž lokality (75 %). Pod absencí školských zařízení lidé akcentují především chybějící školku, která podle plánů developerů měla vyrůst přímo na Slunečném vršku v závěrečné etapě, jež měla být v této době již dokončena, ale jejíž realizace se nejspíš z důvodů ekonomické krize a od ní odvozené nižší poptávky po nových bytech stále odkládá. Pohostinství výrazně chybí lidem, kteří tu jsou méně než rok (60 %). Lidé, kteří zde jsou déle, jsou se současným stavem už asi smířeni a za dobu, co zde nebyla vůbec žádná občanská vybavenost (ani supermarket), si už nejspíš zvykli chodit do restaurací mimo místní areál. Sportoviště nejvíce chybí těm, kteří se sem kvůli plánům na dobré sportovní zázemí přistěhovali (58 %), tedy pro ty, pro něž byla při výběru bydlení důležitá dostupnost sportovních zařízení. Služby především v podobě obchodů chybí více ženám (33 %) – zvláště těm na mateřské dovolené či v domácnosti. Což je pochopitelné, protože právě ony patří mezi skupiny obyvatel, které jsou tradičně více fyzicky spjaty s místem svého bydliště a nemohou si tolik dovolit za každodenními nákupy cestovat, resp. si je vyřizovat při cestě do zaměstnání. Navíc většina každodenních nákupů stále spadá spíše mezi domácí práce, které vykonávají více ženy [Chaloupková 2005].

<sup>110</sup> „To, co investor slíbil a prezentoval jako all-inclusive bydlení“; „Nenaplněnost komerčních prostor, které developer nasliboval, ale nezajistil, což velmi snížilo hodnotu lokality a její komfort“

Pozn.: Jako výroky „sliby developerů“ byly kódované jen ty, kde se explicitně objevilo, že zde měla být určitá služba, která z jistých důvodů v současnosti nefunguje... Kdyby se jako sliby developerů zakódovaly všechny zmínky např. o nefunkčním bazénu či restauraci, suma by výrazně narostla téměř ke 100 %.

<sup>111</sup> Chybí pouze lidem žijícím v rodinném zázemí.

<sup>112</sup> „Vyšší frekvence MHD, střecha nad zastávkou K Obecním Hájovným, dodržování času odchodu autobusů“

<sup>113</sup> „Kvalitní údržba zeleně, květiny na místo plevele, čistota prostranství“

Nenaplněné sliby developerů nejvíce tíží ty, kteří zde bydlí od samého počátku projektu (25 %) a na zřízení určitých služeb čekají již roky – např. na již zmiňovanou školku. Tito obyvatelé si slibované plány také nejvíce pamatují, protože si nejspíš pořizovali byt podle plánu (ne podle reality), jak bývalo před lety zvykem. Stejně tak nenaplněné projekty vadí lidem, kteří si potrpí na prestiž lokality (25 %), která je jejich absencí snižována.

<b>Prvky, které lidem na Slunečném vršku chybí</b>			
	Procenta		Procenta
<b>OBČANSKÁ VYBAVENOST</b>	<b>62%</b>	<b>PROJEKT - STAVBA, BYT</b>	<b>14%</b>
Občanská vybavenost (obecně)	13	Parkování	11
<b>SPORTOVIŠTĚ</b>	<b>35%</b>	Kontejnery na odpad	2
Bazén	21	Zadní vchod do domu	1
Sportoviště (obecně)	12	Kvalita domů	1
Fitcentrum	12	Zvuková izolace	1
Dětské hřiště	3	Předzahrádka	1
Relaxační zařízení	2	Pouliční osvětlení	1
<b>POHOSTINSTVÍ</b>	<b>32%</b>	Kvalita pozemních komunikací	1
Restaurace	28	<b>OSOBNÍ, OBECNÉ ZÁLEŽITOSTI</b>	<b>9%</b>
Kavárna	8	Ticho, klid, soukromí	4
Cukrárna	3	Bezpečí	2
<b>SLUŽBY (OSTATNÍ)</b>	<b>25%</b>	Komfort	2
Pošta	8	Přirozenost	1
Obchody	7	Rozmanitost	1
Školka	7	<b>DOSTUPNOST, MHD</b>	<b>9%</b>
Zdravotní středisko	5	Lepší MHD (obecně)	6
Služby	3	Metro (docházková vzdálenost)	3
Lékárna	2	<b>VZTAHY</b>	<b>8%</b>
Ovoce, zelenina	2	Sounáležitost se sousedy	3
Papírnictví	1	Přátelé	3
Prodejna květin	1	Čeští sousedé	2
Masna	1	Slušní sousedé	2
Drogerie	1	<b>OKOLÍ</b>	<b>8%</b>
<b>SLIBY DEVELOPERŮ</b>	<b>15%</b>	Zeleň, park	7
Naplnění slibů developerů	14	Čistota (psí výkaly)	3
Dokončení projektu	3	Větší izolace od silnice	1
All-inclusive bydlení	1		
<b>NIC</b>	<b>12%</b>		
Celkový vzorek (N = 103)			

Tabulka č. 11: Prvky, které lidem na Slunečném vršku chybí.

Otázka: Je něco, co Vám na Slunečném vršku chybí? Pokuste se co nejpřesněji vypsát, co zde postrádáte.

Lidé, kterým zde chybí vztahy natolik, že o nich mluví i v otevřené otázce, si méně často myslí, že zde budou bydlet ještě za dalších pět let, mj. i proto, že jsou s bydlením na Slunečném vršku výrazně méně spokojeni. Zároveň jsou to všichni lidé, kteří zde bydlí už alespoň rok, takže měli dost času si nějaké vztahy vybudovat, ale zatím ani jednou nebyli např. na návštěvě u svých sousedů. Důvodem k celkové vyšší nespokojenosti je kromě nefunkčních vztahů v lokalitě i spontánní upozorňování na nedostatky architektonické stránky projektu včetně nedostatků či malé kvality okolního prostředí (např. zeleně).

Nejpalčivějším problémem, který se promítá do každodenního života v podstatě všech obyvatel Slunečného vršku, jsou tedy nenaplněné sliby developerů v podobě chybějících prvků občanské vybavenosti. Část sportovišť vyrostla chvíli před realizací šetření (tenisová stěna, minigolf...), ale ani ta nejsou přístupná všem obyvatelům Slunečného vršku. Ostatní komerční prostory již více než rok čekají na své nájemce. Z prvků občanské vybavenosti na Slunečném vršku funguje jen supermarket, trafika a optika. Chvíli fungující lékárna je již pár týdnů (červen 2010) mimo provoz. S touto neobsazeností prostorů nejspíš však ani sám developer nic nezmůže, protože nemůže žádného provozovatele nutit prostory otevřít, aniž by jejich provoz sám např. finančně dotoval, a tím mohl své sliby realizovat.

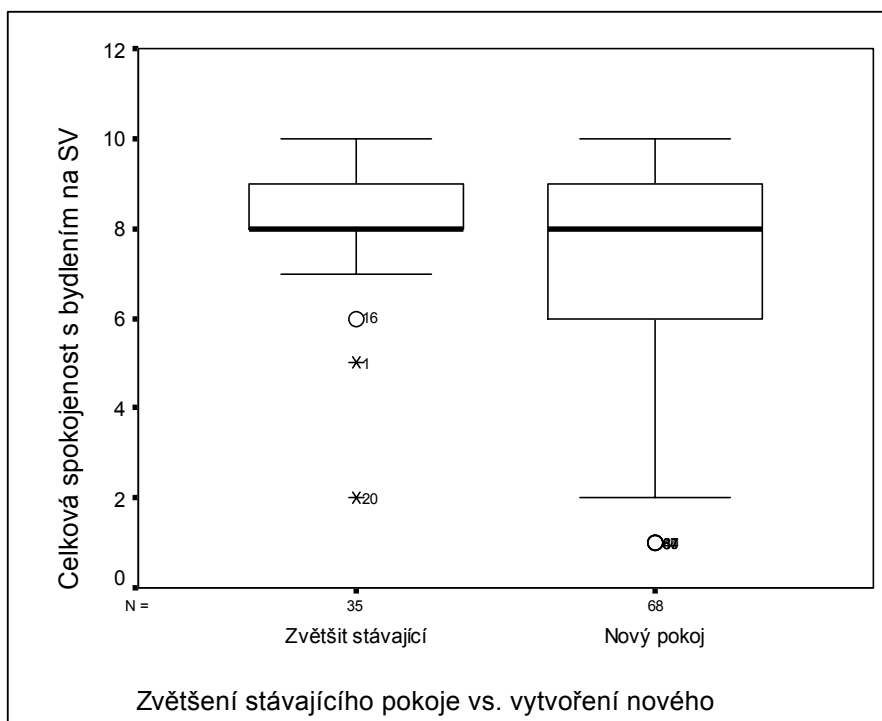
### **3.6.3 Spokojenost s prostorovými dispozicemi bytu**

Zcela poslední otázky v dotazníku byly zaměřeny detailněji na vnímání prostorových dispozic bytu, v němž lidé bydlí. Respondentům byla předložena hypotetická otázka směřující k ideálnější podobě jejich stávajícího bytu. Lidé měli rozhodnout, jak by naložili s 10m<sup>2</sup> prostoru navíc. Zda by radši vytvořili nový pokoj – to znamená, že jim stávající uspořádání místností ne zcela vyhovuje a raději by preferovali více menších pokojů – či zda by počet pokojů zachovali a radši některou ze stávajících místností zvětšili. Tato druhá varianta měla odkazovat k tomu, že někteří lidé mohou preferovat spíše vzdušnější místnosti, velké, které však na druhou stranu eliminují např. možnost vlastního pokoje pro každé ze dvou případných dětí.

Rovně dvě třetiny lidí by s 10m<sup>2</sup> navíc naložily raději tak, že by vytvořily nový pokoj, zbylá jedna třetina lidí by zvětšila některou ze stávajících místností. Velmi důležité a zároveň značně překvapující je, že neexistuje v podstatě žádná souvislost mezi přáním vytvořit ještě jeden další samostatný pokoj a tím, kolik lidí v současnosti obývají pokojů. Ať se již ptáme lidí bydlících v bytě 1+kk nebo 3+kk, vždy se shodně najdou dvě třetiny lidí, kteří by chtěli nový pokoj, a třetina těch, kteří by radši zvětšili pokoj stávající. Znamená to tedy, že i lidé

bydlící v menších bytech jsou s ním ztotožnění, neberou ho např. jako nutnost. Malý byt pro ně nemusí znamenat, že kdyby si mohli vybrat, koupili by si větší byt (o více pokojích), na který ale nemají peníze (nedostanou tak velkou hypotéku).

Nicméně ti, kteří by chtěli nový pokoj, pocítují o něco nižší spokojenost s bydlením na Slunečném vršku (Graf č. 9), která generuje i nižší pravděpodobnosti, že zde budou bydlet ještě za dalších 5 let, i když stále i mezi nimi převažuje tendence spokojenosti a setrvání. Nový pokoj také chtějí více ti, kteří se nepodíleli na výběru nemovitosti (85 %), což se dá vysvětlit tím, že oni sami mohou mít o bydlení trochu jinou představu než člověk, který byt vybíral, případně se u obyvatel postupem času začíná měnit jejich rodinná situace či rodinné vyhlídky.



Graf č. 9: Celková spokojenost s bydlením v souvislosti s tím, zda by lidé uvítali radši nový pokoj nebo zvětšení stávající místnosti (N = 103).

Otázka: Nyní se, prosím, zamyslete nad fyzickými prostorovými dispozicemi svého bytu, nad počtem a velikostí jednotlivých místností.

Kdybyste měl(a) k dispozici navíc 10m<sup>2</sup>, jak byste je raději využil(a)?

Naopak zvětšit stávající pokoj by chtěli příznivci novostaveb jako takových, tedy lidé, pro něž bylo důležité, aby byl pořizovaný byt v novostavbě. Tito lidé si nejspíš oblíbili nový architektonický trend i v podobě nabídky velkých prostorných pokojů.

Podívejme se na to, jaké pokoje či obecně prostory lidem nejvíce chybí (Tabulka č. 12). Nově vytvořeným pokojem by byla nejčastěji pracovna (28 %), dětský pokoj

(25 %) a komora či spíž (24 %). Lidé tedy touží nejen po větším soukromí, ať již pro sebe na práci, či pro dítě ve vlastním pokojíčku, ale i po úložných (tradičních) prostorách v bytě.

Těm, kteří jsou spokojeni s počtem pokojů, ale přáli by si nějaký ze stávajících pokojů zvětšit, připadá malý nejčastěji dětský pokoj a vlastní ložnice (oboje 24 %), další pětina by zvětšila prostor samotného obývacího pokoje a další desetina by zvětšila rovnou celý dvouprostor obývacího pokoje a kuchyňského koutu – poměr mezi jednotlivými místnostmi je tak docela vyrovnaný.

Většina lidí se tedy svými prostorovými představami kloní spíše k modelu, který v současné výstavbě není moc uplatňovaný – raději by více menších pokojů, namísto jejich menšího počtu, i když o větší rozloze. Nicméně lidé, pro něž se bydlení v novostavbě stalo ideálem a bylo pro ně podstatné, aby bydleli právě v ní, tento trend naopak spíše vítají. Škoda jen, že současný trend na trhu s novými byty nekombinuje obě dvě možnosti.

Musíme ale připomenout, že i přesto, že by si většina lidí ráda vytvořila nový pokoj, spokojenost právě s bytem – i jeho dispozicemi je jedním z nejsilnějších faktorů, které stojí za celkovou spokojeností s bydlením na Slunečném vršku.

<b>Jaké pokoje by obyvatelé Slunečného vršku nejraději vytvořili nebo zvětšili, měli-li by 10m<sup>2</sup> navíc</b>		
	S 10m <sup>2</sup> by	
	Vytvořili nový pokoj	Zvětšili stávající pokoj
	Procenta	
Pracovna (i na domácí práce)	28	
Dětský pokoj	25	24
Komora, spíž	24	
Samostatná kuchyň	7	6
Šatna	7	
Ložnice	6	24
Pokoj pro hosty	6	
Místnost pro volný čas, "trucovna"	4	
Garáž	2	
Koupelna	2	6
Obývací pokoj	2	21
Sklep	2	
WC	2	
Obývací pokoj + kk		12
Předsíň		3
Terasa / balkon		6
Úměrně všechny místnosti		3
Celkový soubor	(N = 68)	(N = 35)

Tabulka č. 12: Jaké pokoje by obyvatelé Slunečného vršku nejraději vytvořili nebo zvětšili, měli-li by 10 m<sup>2</sup> prostoru navíc.

Otázka: Jaký pokoj / místnost byste zvětšil(a), případně vybudoval(a)?



### 3.7 SHRNU TÍ

Dotazníkového šetření zkoumajícího život na Slunečném vršku se zúčastnilo 103 respondentů (resp. zástupců domácností), což je asi pětina cílové populace. Většina jeho obyvatel zde žije déle než rok, to znamená, že obyvatelstvo je více méně stabilizováno, protože musíme počítat s tím, že se jedná o skutečně mladý komplex. Nejdéle zde lidé bydlí něco málo přes dva roky. Jedná se většinou o vlastníky bytů bydlící se svými rodinnými příslušníky či partnerem (partnerkou) – zatím však většinou bez dětí. Věk dospělých obyvatel Slunečného vršku se pohybuje kolem 30 let a obyvatelé jsou nadprůměrně vzdělaní.

Většina lidí se na Slunečný vršek přistěhovala z Prahy – velká část z její jihovýchodní části, v níž se sám sledovaný komplex nachází. Potvrdila se tak hypotéza o tom, že se lidé stěhují do nového místa bydliště z přilehlých městských částí či přímo z velmi blízkého okolí. Nejčastějšími důvody stěhování se z předchozího místa bydliště byla především potřeba bytu vyšší kvality, v čemž hraje důležitou roli vidina novostavby jako kvalitního typu zástavby. Zároveň nacházíme dva typy místních obyvatel. Jedná se buď o lidi, kteří se chtějí osamostatnit od své původní rodiny a jsou dosud svobodní, nebo o něco starší obyvatele, kteří již jsou ve své životní etapě o krok dále a chtějí zakládat rodinu, k čemuž potřebují nejen byt vyšší kvality, ale také byt o větší rozloze.

Většina obyvatel hodlá na Slunečném vršku bydlet dál, v horizontu několika dalších let neplánuje, že by se stěhovala pryč. Stěhovat se mnohem více hodlají dnešní nájemníci, což je ale logické vzhledem k omezené platnosti nájemních smluv. Zatím to však nevypadá, že by se tak jako obyvatelstvo usadily i jejich vztahy – mnoho obyvatel se výrazně nestýká se svými sousedy ani s nikým ze širšího sousedství celého komplexu. Lepší vztahy s lidmi ze sousedství či okolí mají vybudované ti, kteří zde bydlí od samého počátku projektu. Nicméně někteří z nich jsou naopak kritičtější k jejich posuzování. Na druhou stranu se v podobě Slunečného vršku jedná o zatím docela mladou komunitu, kde se může vše změnit tehdy, až zde začne více lidí vychovávat děti, které jsou často klíčem k udržování důvěrných vztahů v místě bydliště.

Slunečný vršek v očích svých obyvatel splňuje požadavky na bydlení v dobrém životním prostředí, v požadovaném typu zástavby, která nejen že je novostavbou, ale také splňuje parametry vizuálního hodnocení obyvatel. Dalším pozitivem a klíčem k výběru právě Slunečného vršku byla cena, za niž nabízel dobré a kvalitní byty. Tyto zmíněné kvality a nejen ony generují vysokou spokojenost s bydlením. I když většina lidí připouští, že kdyby měla tu možnost, ještě by svůj byt o jeden pokoj rozšířila, je většina obyvatel spokojena nejen

s kvalitou bytu, jeho velikostí, ale právě i s jeho uspořádáním. Zvláště spokojeni s řešením vnitřních prostorových dispozic bytu jsou zastánci novostaveb. Ti by počet pokojů neměnili. Nabídka mála velkých vzdušných pokojů jim plně vyhovuje.

Jediným a zároveň velmi výrazným kamenem úrazu je pro místní obyvatele nedokončenost projektu především proto, že není zájem o komerční prostory, a tudíž není zajištěno takové all-inclusive bydlení, jaké bylo nabízeno. Nejsou otevřeny restaurace, sportoviště, ani mnohé obchody. Poslední etapa areálu ještě není ani rozestavěna, tudíž chybí např. slibovaná školka.

Provedená empirická sonda poskytla o lokalitě řadu zajímavých zjištění, která by bylo zajisté dobré ještě zpřesnit pomocí kvalitativních hloubkových rozhovorů, protože jak je patrné z textu, na mnoha místech zůstávají viset interpretační otazníky, které by nám právě další rozhovory pomohly odstranit.

## 4. DISKUZE VÝSLEDKŮ ŠETŘENÍ NA SLUNEČNÉM VRŠKU S OSTATNÍMI PODOBNĚ ZAMĚŘENÝMI VÝZKUMY A PODNĚTY PRO DALŠÍ VÝZKUM (ANALÝZY)

### 4.1 O MIGRACI

Sledování důvodů migrace je stálou součástí studií týkajících se sociologie města. Mohou se lišit lokalitu od lokality, ale základní (resp. nejčastější) důvody jsou většinou stejné. Hodně se odvíjí od fáze rodinného cyklu [Gaebe 2004] – počínající potřebou osamostatnit se přes založení rodiny po odcházení dětí z původní rodiny [Socioekonomie bydlení 2001]. Všechny tyto prvky jsme našli i na Slunečném vršku, kde však převažují lidé v mladé dospělosti, kteří zatím teprve rodiny zakládají. Obyvatelé tedy nepředstavují ideální vyváženou věkovou strukturu, v níž by byly rovnoměrně zastoupeny všechny skupiny obyvatel od dětí po ty nejstarší seniory. Je-li lokalita, v níž lidé bydleli dříve, nějakým způsobem výrazněji problematická (koncentrací chudoby, rostoucí kriminalitou, zhoršeným životním prostředím...), stěhují se pak lidé i z méně univerzálních důvodů, např. kvůli lepšímu životnímu prostředí [Útvar hlavního architekta hl. m. Prahy 1978].

Zajímavé pohledy na současnou českou i pražskou mobilitu přináší sociální geografové z pražské Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy. Jeden z jejich závěrů nám může pomoci vysvětlit skutečnost, proč máme v souboru obyvatel Slunečného vršku tak vzdělané obyvatelstvo: „V oblastech, kde dochází k rozsáhlejší nové výstavbě ať už rodinných či bytových domů, zaznamenáváme nárůst úrovně vzdělanosti.“ [Šnejdová 2006: 116] Do těchto nových lokalit se častěji stěhují bohatší lidé s vyšším sociálním statutem, kteří jsou s největší pravděpodobností vzdělanější než většinová populace. Také se více stěhují mladší lidé, kteří mají obecně vyšší vzdělání než generace předchozí. Tento sociální pokles či růst obyvatel jednotlivých pražských městských částí se dá analyzovat jednoduše pomocí dat ze dvou (či několika) po sobě jdoucích vln Sčítání lidu<sup>114</sup>. Geografové na druhou stranu podle svých propočtů označili v Praze i lokality, kde vzdělanost obyvatelstva buď stagnuje, nebo se dokonce snižuje. Jihovýchodní sektor města tvořený hraničními městskými částmi Malešice, Petrovice, Chodov, Modřany a Michle je souvislou oblastí, „...která vykazuje podprůměrné hodnoty růstu úrovně vzdělanosti jak při relativním, tak při absolutním vyjádření.“ [Šnejdová 2006: 121] V daných katastrech převládá sídlištní

<sup>114</sup> Sčítání lidu 2011 proběhne bohužel až po vydání diplomové práce.

zástavba a objekt naší případové studie do tohoto negativně vymezeného katastru města fyzicky zapadá. Platí-li jejich první předpoklad zmíněný výše o tom, že nová zástavba pozvedá vzdělaností úroveň jednotlivých lokalit, měla by se v následujících datech Sčítání lidu 2011 objevit rostoucí tendence v počtu vysokoškolsky vzdělaných lidí bydlících v katastru Prahy 15, kde se Slunečný vršek nachází<sup>115</sup>. Podle dat ze Sčítání lidu, domů a bytů 2001 byl podíl vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva v Praze necelých 19 %. Praha 15 je podle těchto údajů správním obvodem, který má třetí nejnižší podíl VŠ absolventů<sup>116</sup> – uvidíme, jak tyto údaje změní právě nová výstavba.

Sledovali jsme, odkud se lidé na místo svého nového bydliště na jihovýchodním okraji Prahy přistěhovali, migrační tendence jsme znázornili i v mapě (i když méně sofistikovaně, než jak to činí profesionální geografické softwary jako např. GIS). Pokud bychom prováděli pozorování (dotazování) nejen na jednom místě, ale též v dalších pražských lokalitách, mohli bychom poté svá zjištění zkoušet porovnávat např. se strukturálními modely města známými již z dob zmíněné chicagské školy [Brown, Holmes 1971]. Na to, abychom však mohli rozhodnout, zda se lidé dnes stěhují spíše na okraj města nebo blíže jeho středu, se práce nezaměřovala. Tyto tendence navíc analyzuje i sám Český statistický úřad [ČSÚ, Hl. m. Praha 2008].

---

<sup>115</sup> Na území MČ Prahy 15, která zahrnuje 2 obce Hostivař a Horní Měcholupy, se mezi lety 2006 a 2008 dokončilo více jak 1500 bytů. V ukazateli růstu zástavby počítaného jako počet bytů na 1000 obyvatel zaujímá mezi městskými částmi 12. místo z 57 všech pražských městských částí [ČSÚ 2009].

<sup>116</sup> Podíl vysokoškoláků v populaci správního obvodu Prahy 15 činil necelých 15 %. Nejvyšší koncentrace vysokoškoláků byla naopak na Praze 6, kde jich bylo více jak 25 % [ČSÚ, Hl. m. Praha 2003].

## 4.2 O SOUSEDSTVÍ A MEZILIDSKÝCH VZTAZÍCH

I sousedské vztahy jsou v sociologii zkoumány celá desetiletí. Nejzajímavější výzkumy z pozice sociologie architektury se zabývají tím, jaký vliv na vznik sousedství-přátelství mají jednotlivé typy architektury a uspořádání bytových jednotek v rámci bytových domů. Důležitost fyzické blízkosti vyzdvihuje např. Beyer ve svém textu *Home Selection and Home Management* [Beyer 1955]. On i další psychologové a sociologové se snaží zjistit, zda je v budování vztahů důležité, jestli lidé bydlí na stejném patře, v jednom vchodě [Porteous 1977]. Za průkopníky výzkumů zaměřených na detailní pozadí sousedských vztahů můžeme označit Williama H. Whyta, mnohem známějšího a citovanějšího Lea Kuperu či psychologa Leona Festingera a jeho kolegy. V komplexu Slunečného vršku se jejich předpoklady o fyzické blízkosti nájemníků nepotvrdily, což ale může být dáno použitou metodou dotazování pomocí několika obecných otázek – přece jen detailní zkoumání mezilidských vztahů nebylo stěžejní. Přesnějšího obrázku o sousedských vztazích bychom docílili např. pomocí sociometrických testů, které by se kromě vztahů již nezaměřovaly na žádné jiné aspekty lokality. K tomu ale naše sonda tentokrát rozhodně nesměřovala.

Větší roli v utváření a fungování vztahů mohou hrát osobní charakteristiky samotných obyvatel, jako jsou sociální příslušnost, životní styl, osobnostní charakteristiky (např. v podobě introverze či naopak extravertze) [Musil 1971: 188]. Podle některých studií za rozdílným přístupem k sousedům stojí např. povolání obyvatel [Fellin, Litwak 1963] a jejich rodinný stav [Völker, Flap, Lindenberg 2007]. Sociální kontakty tedy nemusí být ovlivňovány typem a velikostí domu, mohou však být ovlivněny jinými fyzickými znaky okolního prostředí. Negativně působí nedostatek míst, na nichž by se mohli sousedé scházet, vídat<sup>117</sup>. Když se dělaly velké urbanistické výzkumy v Praze ještě za dob socialismu, velmi jednoznačně se k tomuto nedostatku vyjadřovali obyvatelé tehdy nových sídlišť. Jako jednotlivci buď vůbec neviděli možnosti, kde by se mohli se sousedy-přáteli stýkat, nebo jmenovali velmi omezený počet míst. Za místa pro společné setkávání tak byly označovány maximálně parky a restaurační zařízení (případně ojedinělé kulturní domy) [Hrůza 1976]. Dnešní obyvatelé Slunečného vršku mají k setkávání právě asi tolik prostoru jako lidé ze sídlišť. Na prostor pro sociabilitu obytných komplexů se ani dnes příliš nemyslí, i když např. půdorys domů do písmene U poskytuje alespoň teoreticky částečně soukromý prostor pro jejich obyvatele.

---

<sup>117</sup> Nemusí jít ani tak o absolutní nedostatek takových prostor, stačí pouhé vnímání jejich absence.

### 4.3 O VÝBĚRU BYDLENÍ A SPOKOJENOSTI S NÍM

V kontextu lokality a popisu jejích obyvatel lze vytvářet typologie. Nastínili jsme již v analýzách výzkumu, že na Slunečném vršku můžeme rozlišit dva základní typy obyvatel – jeden toužící se osamostatnit od původní rodiny a druhý, který je ve svém životě už o krok dál a zakládá si novou kompletní rodinu. Kdybychom prováděli tuto analýzu za účelem popisu lidí pohybujících se na trhu s realitami (marketingový výzkum), mluvili bychom spíše než o typologii o segmentaci. Určitě by bylo dobré a zajímavé pokusit se vytvořit typologii (či segmentaci) domácností nejen podle fáze jejich rodinného cyklu, ale také podle jejich dalších specifíků, např. hodnot, které se projevují ve výběru nového bydliště.

Vědci z Cornell University s takovouto typologií rodin přejících si nové bydlení přišli již v 50. letech [Beyer 1955]. Podle nich se dají rodiny rozdělit do 4 typů. Prvním typem jsou rodiny zaměřené na ekonomickou hodnotu (economy value group), které se rozhodují především podle aspektu ceny resp. value for money, tedy hodnoty (kvality) souměřitelné s cenou nemovitostí. Rodiny zaměřené na rodinnou hodnotu (family value group) se i v pořízování nemovitosti a výběru lokality chovají tak, aby byla rodina co nejšťastnější a mohla držet pohromadě. V praxi to znamená jednu zásadní věc: takovíto lidé se nestěhují daleko od svých kořenů, snaží se, aby si i širší rodina byla stále fyzicky blízká. V protikladu k předchozím typům stojí typ třetí, jímž jsou rodiny zaměřené na osobní hodnoty (personal value group), tedy rodiny, které nesází na pospolitost, nerozhodují se ani podle omezenější ekonomické stránky, ale chovají se hédonisticky podle svých individuálních potřeb, které jsou často až sobecké. Posledním typem rodin jsou rodiny zaměřené na sociální stránku bydlení (social value group). Pod sociální stránkou bydlení si představme především sociální prestiž, kterou místo a typ bydlení svým majitelům přináší. Bydlení je totiž podle této skupiny (a nejen ní<sup>118</sup>) jednou z primárních proměnných, které mají vliv na postavení rodiny na sociálním žebříčku [Beyer 1955].

Jiná, aktuálnější typologie, kterou ve své knize Urbane Räume uvádí Wolf Gaebe [Gaebe 2004], operuje se třemi typy lidí, a to podle jejich hodnotové orientace. První skupinou jsou lidé orientovaní na rodinu, tedy v podstatě stejná skupina, kterou popisoval Beyer již v 50. letech. Gaebe k výše zmíněným charakteristikám přidává ještě důležitost blízkosti zaměstnání (aby se omezil čas strávený mezi prací a bydlištěm). A kromě blízkosti samotné rodiny zmiňuje i fyzickou blízkost k přátelům a dalším lidem, kteří rodině pomáhají

---

<sup>118</sup> Položka týkající se bydlení bývá již standardně zahrnována do projektů, které se snaží operacionalizovat žebříčky sociální stratifikace [Šanderová 2000].

s péčí o děti. Druhý segment podle vyznávaných hodnot představují lidé, kteří jsou orientováni na kariéru. Ti jsou vysoce mobilní a pro svou kariéru klidně obětují i stávající domov. Nemají tedy problémy s migrací z místa na místo, a jelikož žijí ve vidině příštího stěhování, nebudou se nejspíš při volbě svého dalšího přechodného bydlení tolik zabývat všemi detaily, které mohou do rozhodovacích procesů zasahovat. Poslední skupinou, kterou Gaebe popisuje, jsou lidé orientovaní na konzum. Ti ve svém rozhodovacím procesu při výběru lokality bydlení hledí především na dostupnost kulturních a zábavních příležitostí, chtějí bydlet na dosah ruchu velkoměsta [Gaebe 2004: 127]. Na pomezí těchto dvou kategorií lidí (zaměřených na kariéru či konzum) bychom mohli určitě zařadit sociální skupinu obyvatel, které se dnes říká yuppies, což je zkrácenina od sousloví Young Urban Professionals případně Young Upwardly-mobile Professionals. Jedná se o mladé movité lidi, kteří se pohybují ve vyšších patrech sociálního žebříčku. Nemají rodinné ani jiné vztahové závazky a po své práci se chtějí především bavit, k čemuž potřebují dostatek příležitostí, které se kumulují většinou v centrech měst [Short 1989].

Bylo by určitě zajímavé podívat se na Slunečný vršek a nejen na něj pohledem právě těchto či vlastních typologií jejich obyvatel. Zatím můžeme jen odhadovat, do jakého typu by se zařadili místní obyvatelé, kteří vyzdvihovali při své volbě především prostředí, typ zástavby (v němž se může skrývat prestiž, kterou ale explicitně nevyžadují) a cenu.

Všechny atributy lokality, které byly respondentům předloženy k ohodnocení důležitosti při výběru místa bydliště, by bylo ideální nechat ohodnotit i v rámci spokojenosti. Provedli bychom tak klasickou SWOT analýzu, která by nejspíše pomohla objasnit ještě další podněty, které z aktuální analýzy vyplývají. Tato uvažovaná metoda byla nakonec zavržena z důvodu rozsahu dotazníku. Zpětným pohledem na sběr dat bychom ji ale příště doporučovali. Jedna baterie navíc by návratnost určitě nesnížila vzhledem k tomu, že respondenti, kteří ukončili vyplňování předčasně, do sekce výběru bydlení ani nedošli. Pozitivem by bylo, že bychom jednoznačně dokázali určit atributy Slunečného vršku, které byly pro místní rozhodující (velmi důležité) a s nimiž jsou zároveň nejméně spokojeni, čímž bychom našli tolik hledané bariéry celkové spokojenosti s bydlením.

## 4.4 O ZKUŠENOSTECH S VÝZKUMY ZE SÍDLIŠTNÍ ZÁSTAVBY

V průběhu práce jsme několikrát naznačili, že městský komplex novostaveb má do určité míry shodné rysy s městskými komplexy sídlišť – i když místní obyvatelé vidí v novostavbách vyšší hodnotu. České výzkumy z let minulých můžeme do určité míry porovnávat s naší případovou studií, protože sociologickým průzkumům byli velmi často podrobováni lidé stěhující se do nově vzniklých sídlištních celků.

Mezi nejčastější stížnosti obyvatel prvních sídlišť patřila nízká tepelná a zvuková izolace, nekvalitní okna, nízká kvalita společných prostor v domě, vzhled nově postavených budov či periferní lokalizace sídlišť do míst s nedostatečnou dopravní infrastrukturou [Lux 2005: 115]. Na zvukovou izolaci si lidé stěžují i v dnešních novostavbách (to je jev obecně platný, netýkající se jen Slunečného vršku [Novotný 2008]), kromě ní však je Slunečný vršek hodnocen jako kvalitní a vizuálně velmi podařený. První obyvatelé sídlišť také špatně snášeli jejich nedokončenost, nedostatečnou občanskou vybavenost [Blažek 1998]. V tom je Slunečný vršek opět stejný – nedá se sice říci, že by mu chyběly místní komunikace, ale občanské vybavenosti se ani po dvou letech fungování komplexu plně nedostává, což je pochopitelně zdrojem výrazné kritiky místních obyvatel. Absence občanské vybavenosti naštěstí není tak absolutní jako za vzniku sídlištní zástavby, protože vybavenost Slunečnému vršku poskytuje právě přilehlé sídliště, kde funguje mnoho služeb, které se na Slunečném vršku nenabízí.

Na druhou stranu socialistická sídliště byla v určitých aspektech i chválena. Lidé kvitovali vyloučení dopravy z obytného celku a přítomnost zeleně jak mezi domy, tak v okolí sídlišť v podobě např. pražských lesů [Hrůza 1976]. V tom jsou sídliště se Slunečným vrškem opět velmi podobná, protože klidnost lokality je stále jedním z nejcennějších atributů místa stejně jako explicitně zmiňovaný Hostivařský lesopark.



## ZÁVĚR

Diplomová práce se věnuje případu pražské novostavby stavěné v posledních letech na hostivařském greenfieldu – poli v těsném zázemí sídliště z dob socialismu. Tento rozsáhlý komplex bytových domů, který má v budoucnu představovat domov pro přibližně 3000 obyvatel, je místy označován za „nové sídliště“, protože pokud bychom ho měli přiřadit k nějakému zažitému typu výstavby, bude to právě sídlištní zástavba výškových domů. Diplomová práce představuje život na něm a v jeho zázemí analyzovaný empirickou kvantitativní sondou, popisuje hlavní prvky, které do zkoumání sociologie města neodvratně patří – migraci obyvatel, výběr bydlení, spokojenost s ním atd.

Výstavba Slunečného vršku na etapy (zatím je hotová první část III. etapy a stavební práce na více jak půlrok ustaly) má svá pozitiva i negativa. Pozitivem pro novější obyvatele je, že vidí, jak komplex vypadá v realitě, a nemusí si byty v něm kupovat čistě jen podle prospektu, jak činila velká část prvních obyvatel. Tito noví obyvatelé uvidí ihned jeho nedostatky, a tím při nastěhování nebudou tak konfrontováni s realitou jako lidé, kteří si zde byty kupovali před několika lety. Je možné, že reálná podoba novostavby bude mít dopady na rozhodovací procesy obyvatel, které dosud o Slunečném vršku jen uvažují. Na druhou stranu negativním jevem výstavby na etapy je letité čekání na mnohé služby, které jsou či byly v plánu developera. Výstavba a zprovoznění určitých prvků občanské vybavenosti navíc zatím nejsou vůbec jisté. Další nevýhodou také je život v zázemí stavby, který kupodivu není zmiňován jako explicitní nedostatek – nejspíše proto, že v době sběru dat pro empirickou sondu stavební práce již pár měsíců neprobíhaly a nejspíše ještě minimálně pár dalších měsíců probíhat nebudou. V poslední etapě, která nabízela celkem přes 200 bytů, je jich stále téměř třetina neprodaná, a proto není důvod (a asi ani finance), aby developer rozestavěl poslední část celého komplexu.

Na rozdíl od sídlišť tato novostavba vylepšila svou vizuální stránku, byla odstraněna její periferní poloha v rámci města – procesem přeměny a zahušťování zástavby v okrajových částech Prahy. Co bylo bráno za periferii před 30 lety, je dnes plnohodnotnou součástí města díky rostoucí dopravní infrastruktuře, rozšiřujícímu se zázemí služeb a odchodu některých zaměstnavatelů mimo vyložené centrum města do jeho širšího okolí.

V popisné části práce jsme ukázali, jak se v obytných komplexech nově koncipují veřejná prostranství – v našem případě pomocí dvorků u jednotlivých domů – a jak je možné veřejný prostor privatizovat jeho zpřístupněním jen některým obyvatelům komplexu. Zmíněné dvorky ještě umocněné popínávkami rostlinami kolem oken a balkonů jsou asi

nejvýznamnější imagovou odlišností od jiných pražských obytných komplexů, která Slunečný vršek vizuálně diferencuje i od sídlištní zástavby. Na druhou stranu ani přes svou malebnost nejsou tyto vnitrobloky příliš využívány pro veřejný život. Více obyvatel (kromě dětí na hřištích) tráví svůj volný čas na betonovém náměstí před supermarketem. Posedávají tu i maminky a babičky s kočárky. Možná v nich dvorky vyvolávají dojem soukromého místa určeného obyvatelům přilehlých domů, které nechtějí narušovat. Kolem supermarketu je také mnohem více živo, a tak tam je co (koho) pozorovat.

Z analýzy rozhodovacích procesů obyvatel tohoto místa o výběru nového bydlení vyplynulo, že na trhu s byty se pohybují lidé, kteří v dnešní době vyhledávají cíleně typ zástavby v podobě novostaveb. Do jejich rozhodování vstupují jak racionální momenty (cena odpovídající kvalitě), tak momenty spíše iracionální (emocionální) odkazující na lokalitu samotnou, její vzhled, přírodní prostředí. Slunečný vršek na jihovýchodním okraji Prahy může být také dobrým kompromisem mezi bydlením ve městě (bez dlouhého doježdění do zaměstnání) a bydlením v přírodě za městem, ale s dennodenní dojížděnkou do Prahy. Slunečný vršek byl brán jako klidná lokalita. Velká část lidí, která se sem nastěhovala, navíc o ní měla určité reálné představy (byť ji znali jako prázdný greenfield), neboť se přistěhovala z nedalekého pražského okolí.

Obyvateli tohoto komplexu jsou nejčastěji mladí lidé ve věku kolem 30 let – mladší se stěhovali, aby se osamostatnili od své původní rodiny, ti o pár let starší především kvůli založení rodiny nové. Kromě chybějící občanské vybavenosti některým lidem chybí i přátelské vztahy v lokalitě – lepší znalost sousedů. Vztahy sice nemusí hodnotit apriori jako špatné, ale velká část obyvatel si za dobu svého života zde nevybudovala přátelský vztah s nikým z komplexu. To se však může změnit s rostoucími lety strávenými na místě a s příchodem dětí do rodiny, protože mj. právě ony jsou největším generátorem či tvůrcem přátelských vztahů budovaných v místě bydliště.

Největším problémem Slunečného vršku je chybějící občanská vybavenost, pro niž sice jsou vybudované prostory, ale není nalezen žádný pronajímatel, který by je uvedl v život. Tak je prázdné místo pro restauraci, kavárnu, bazén a přidružené fitcentrum, stejně jako komerční prostory pro mnoho dalších menších služeb. Slunečný vršek však od prvků občanské vybavenosti není zcela odříznut – většinu standardních prvků od lékařské péče přes školy po obchody, restaurace a jiné služby mu nabízí vedlejší 30 let staré sídliště Košík. Slunečný vršek tak v rámci města splňuje v podstatě jen jednu funkci – rezidenční, s lehkými prvky rekreační lokality (avšak větší hřiště nejsou veřejná). Rozhodně tak sám o sobě není soběstačnou lokalitou, tou se stane až po pomyslném spojení právě se sousedním sídlištěm

a ještě lépe i se starou historickou částí Hostivaře, v níž se nachází kostel, školy základní a střední a další prvky, které by ucelená lokalita měla minimálně dle okrskových teorií obsahovat.

Diplomová práce se svou komplexností snažila postihnout velkou většinu nejdůležitějších prvků, které je možno a záhodno zkoumat, chceme-li docílit uceleného pohledu na konkrétní lokalitu. Bylo by vítáno, kdyby v rámci studií sociologie města podnikla další sociologické zkoumání nejen již standardních objektů (sídliště, satelitní městečka), ale i nových velkých urbánních celků (nová sídliště – novostavby). Nabízí se jak detailnější šetření na Slunečném vršku, tak hledání jiných objektů, které byt' budou také novostavbami, budou od Slunečného vršku odlišné a poskytnou tak variabilní pohled na současnou pražskou výstavbu.

## POUŽITÉ ZDROJE

Adams, John S. 1969. „Directional Bias in Intra-Urban Migration.“ *Economic Geography* [online] 45 (4) [cit. 28. 1. 2010]. Dostupné z: <<http://www.jstor.org/stable/142667>>.

Achremenko, Michal. 2010. „Rezidenční trh: zákopová válka s nejasnou prognózou.“ *Stavební fórum* [online] 2010 (23. 2. 2010) [cit. 12. 4. 2010]. Dostupné z: <<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/16232/rezidencni-trh-zakopova-valka-s-nejasnou-prognozou/>>.

Altman, Irwin. 1975. *The Environment and Social Behavior: Privacy, Personal Space, Territory, and Crowding*. Monterey: Brooks/Cole Publishing Company.

Andrusz, Gregory, Michael Harloe, Ivan Szelenyi (Eds.). 1996. *Cities after Socialism. Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*. Oxford: Blackwell.

Appold, Stephen, Belinda Yuen. 2007. „Families in Flats, Revisited.“ *Urban Studies* [online] 44 (3) [cit. 2. 5. 2009]. Dostupné z: <<http://usj.sagepub.com/cgi/content/abstract/44/3/569>>.

Baldassare, Mark. 1975. „The Effects of Density on Social Behavior and Attitudes.“ *The American Behavioral Scientist* [online] 18 (6) [cit. 17. 10. 2009]. Dostupné z: <[http://abs.sagepub.com/cgi/pdf\\_extract/18/6/815](http://abs.sagepub.com/cgi/pdf_extract/18/6/815)>.

Beyer, Glenn H. 1955. „Home Selection and Home Management.“ *Marriage and Family Living* [online] 17 (2) [cit. 29. 9. 2009]. Dostupné z: <<http://www.jstor.org/stable/348312>>.

Blažek, Bohuslav. 1998. *Venkov, města, média*. Praha: Sociologické nakladatelství.

Borgatta, Edgar F., Rhonda J. V. Montgomery (Eds.). 2000. *Encyclopedia of Sociology. Second Edition*. New York: Macmillan Reference USA.

Borukhov, Eli. 1979. „The Trade-Off between Density and Other Objectives: A Re-Examination of Planning Norms.“ Pp. 176-189 in Soen, Dan (Ed.). *New Trends in Urban Planning: Studies in Housing, Urban Design and Planning. Papers Given at an International Symposium at Tel Aviv, December 1977*. Oxford: Pergamon Press.

Brown, Lawrence A., John Holmes. 1971. „Intra-Urban Migrant Lifelines: A Spatial View.“ *Demography* [online] 8 (1) [cit. 12. 9. 2009]. Dostupné z: <<http://www.jstor.org/stable/2060342>>.

Bryman, Alan. 2001. *Social Research Methods*. Oxford: Oxford University Press.

Bým, Petr. 2008. „Design v turbulencích developmentu.“ *Stavební fórum* [online] 2008 (3. 10. 2008) [cit. 15. 4. 2010]. Dostupné z: <<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/11720/design-v-turbulencich-developmentu/>>.

Carmona, Matthew. 2007. *Public Places – Urban Spaces. The Dimensions of Urban Design*. Oxford: Architectural Press.

Congress for the New Urbanism (CNU). 1996. „Charter of the New Urbanism.“ [online] Chicago: Congress for the New Urbanism (CNU) [cit. 28. 6. 2010]. Dostupné z: <<http://www.cnu.org/charter>>.

Cooley, Charles Horton. 1927. *Social Organization. A Study of the Larger Mind*. New York: Scribner.

Cuba, Lee, David M. Hummon. 1993. „Constructing a Sense of Home. Place Affiliation and Migration across the Life Cycle.“ *Sociological Forum* [online] 8 (4) [cit. 2. 12. 2009]. Dostupné z: <<http://www.springerlink.com/content/j5q02420720818h0/>>.

Český statistický úřad (ČSÚ). 2003. „Úroveň vzdělání obyvatelstva podle výsledků sčítání lidu. Obyvatelstvo 15-ti leté a starší podle nejvyššího ukončeného vzdělání, podle věku a podle pohlaví k 1. 3. 2001.“ [online] Praha: Český statistický úřad [cit. 21. 6. 2010]. Dostupné z: <<http://www.praha.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/p/4113-03>>.

Český statistický úřad (ČSÚ). 2009. „Malý lexikon obcí ČR 2009. Hlavní město Praha. Městské části.“ [online] Praha: Český statistický úřad [cit. 15. 3. 2010]. Dostupné z: <<http://www.praha.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/p/1302-09>>.

ČSÚ, Hl. m. Praha. 2003. „Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – hl. m. Praha rok 2001. Údaje za 15 obvodů Prahy. Obyvatelstvo podle okresů kraje.“ [online] Praha: Český statistický úřad [cit. 15. 3. 2010]. Dostupné z: <[http://www.praha.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/kapitola/13-1111-03-rok\\_2001-0831](http://www.praha.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/kapitola/13-1111-03-rok_2001-0831)>.

ČSÚ, Hl. m. Praha. 2005. „Dojíždka za prací a do škol v hl. m. Praze SLDB 2001. Intenzita vyjíždky za prací podle 22 správních obvodů a prostorového typu vyjíždky.“ [online] Praha: Český statistický úřad [cit. 12. 4. 2010]. Dostupné z: <[http://www.praha.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/kapitola/13-1127-04-sldb\\_2001-13](http://www.praha.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/kapitola/13-1127-04-sldb_2001-13)>.

ČSÚ, Hl. m. Praha. 2007a. „Dojíždka za prací.“ [online] Praha: Český statistický úřad [cit. 12. 4. 2010]. Dostupné z: <[http://www.praha.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/o/13-1127-04-sldb\\_2001-4\\_\\_dojizdka\\_za\\_praci](http://www.praha.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/o/13-1127-04-sldb_2001-4__dojizdka_za_praci)>.

ČSÚ, Hl. m. Praha. 2007b. „Vyjíždka do škol.“ [online] Praha: Český statistický úřad [cit. 12. 4. 2010]. Dostupné z: <[http://www.praha.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/o/13-1127-04-sldb\\_2001-3\\_\\_vyjizdka\\_do\\_skol](http://www.praha.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/o/13-1127-04-sldb_2001-3__vyjizdka_do_skol)>.

ČSÚ, Hl. m. Praha. 2008. „Migrace v Hl. m. Praze 2001 – 2007.“ [online] Praha: Český statistický úřad [cit. 11. 3. 2010]. Dostupné z: <<http://www.praha.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/p/13-1135-08>>.

ČSÚ, Hl. m. Praha. 2010. „Údaje SLDB 2001 za 22 správních obvodů. Základní údaje SLDB 2001 za 22 správních obvodů.“ [online] Praha: Český statistický úřad [cit. 12. 4. 2010]. Dostupné z: <[http://www.praha.czso.cz/xa/redakce.nsf/i/udaje\\_sldb\\_2001\\_za\\_22\\_spravnich\\_obvodu](http://www.praha.czso.cz/xa/redakce.nsf/i/udaje_sldb_2001_za_22_spravnich_obvodu)>.

Davis, Mike. 2005. „Fortress LA.“ Pp. 267 - 283 in Kleniewski, Nancy (Ed.). *Cities and Society*. Malden: Blackwell.

Dickens, Peter. 1990. *Urban Sociology. Society, Locality and Human Nature*. New York: Harvester Wheatsheaf.

Dillman, Don A. 1978. *Mail and Telephone Surveys: The Total Design Method*. New York: John Wiley & Sons.

English Partnerships. The National Regeneration Agency. 200x. „Brownfield Land Delivery: The English Approach.“ [online]. English Partnerships. The National Regeneration Agency [cit. 24. 4. 2010]. Dostupné z:

<[pdf2.brownfieldsinfo.cz/08%20Hobbs%20English%20Partnership%20ENG.pdf](http://pdf2.brownfieldsinfo.cz/08%20Hobbs%20English%20Partnership%20ENG.pdf)>.

eStav. 2008. „Západní město: nová pražská čtvrť může být větší než Jižní Město.“ *eStav* [online] 2008 (10. 4. 2008) [cit. 2. 5. 2010]. Dostupné z:

<<http://www.estav.cz/zpravy/nove/zapadni-mesto-praha-sidliste-stodulky.html>>.

Farwick, Andreas. 2001. *Segregierte Armut in der Stadt: Ursachen und soziale Folgen der räumlichen Konzentration von Sozialhilfeempfängern*. Opladen: Leske + Budrich.

Fellin, Philip, Eugene Litwak. 1963. „Neighborhood Cohesion under Conditions of Mobility.“ *American Sociological Review* [online] 28 (3) [cit. 2. 10. 2009]. Dostupné z:

<<http://www.jstor.org/stable/2090347>>.

Fischer, Claude S. 1995. „The Subcultural Theory of Urbanism: a Twentieth-Year Assessment.“ *The American Journal of Sociology* [online] 101 (3) [cit. 2. 10. 2009]. Dostupné z: <<http://www.jstor.org/stable/2781994>>.

Foddy, William. 1993. *Constructing Questions for Interviews and Questionnaires: Theory and Practice in Social Research*. Cambridge: Cambridge University Press.

Gaebe, Wolf. 2004. *Urbane Raume*. Stuttgart: Ulmer.

Gehl, Jan. 2000. *Život mezi budovami. Užívání veřejných prostranství*. Brno: Nadace Partnerství.

Gehl, Jan, Lotte Johansen Kaefer, Solvejg Reigstad. 2006. „Close Encounters with Buildings.“ *Urban Design International* [online] (11) [cit. 2. 11. 2009]. Dostupné z: <[http://www.gsa.gov/graphics/pbs/JanGehl\\_UrbanDesign\\_article.pdf](http://www.gsa.gov/graphics/pbs/JanGehl_UrbanDesign_article.pdf)>.

Groves, Robert M. 2004. *Survey Errors and Survey Costs*. New York: Wiley-Interscience.

Halík, Pavel. 1996. „Moderní architektura a počátky urbanistické revoluce po první světové válce, Le Corbusier, nový obraz města.“ in Halík, Pavel, Petr Kratochvíl, Otakar Nový. *Architektura a město*. Praha: Academia.

Häussermann, Hartmut. 1996. „From the Socialist to the Capitalist City: Experiences from Germany.“ Pp. 214 - 231 in Andrusz, Gregory, Michael Harloe, Ivan Szelenyi (Eds.). *Cities*

after Socialism. *Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*. Oxford: Blackwell.

Hladíková, Magdalena. 2009. „Několik environmentálních pohledů na město.“ Pp. 69 - 92 in Ferencuhová, Slavomíra et al. (eds.). *Město: Proměnlivá ne/samozřejmost*. Brno: Masarykova univerzita.

Hrůza, Jiří (ed.). 1976. *Kulturně estetické a sociálně psychologické aspekty vybraných typů pražského urbanistického prostředí a chování jejich obyvatel*. Praha: Útvar hlavního architekta města Prahy.

Chaloupková, Jana. 2005. „Faktory ovlivňující dělbu práce v českých domácnostech a hodnocení její spravedlnosti.“ *Sociologický časopis/Czech Sociological Review* [online] 41 (1) [cit. 25. 6. 2010]. Dostupné z: <[http://sreview.soc.cas.cz/uploads/8f650144ca32d413310a694afcdbf715dfddc8f6\\_540\\_13chaloupkova18.pdf](http://sreview.soc.cas.cz/uploads/8f650144ca32d413310a694afcdbf715dfddc8f6_540_13chaloupkova18.pdf)>.

Jacobs, Jane. 1961. *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Vintage Books.

Litwak, Eugene, Ivan Szelenyi. 1969. „Primary Group Structures and Their Functions: Kin, Neighbors and Friends.“ *American Sociological Review* [online] 34 (4) [cit. 2. 10. 2009]. Dostupné z: <<http://www.jstor.org/stable/2091957>>.

Lux, Martin. 2002. *Mikroekonomie bydlení*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky.

Lux, Martin (Ed.). 2005. *Standardy bydlení 2004/2005: financování bydlení a regenerace sídliště*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky.

Maier, Karel. 2003. „Sídliště: problém a multikriteriální analýza jako součást přípravy k jeho řešení.“ *Sociologický časopis* 39 (5): 653 - 666.

Musil, Jiří. 1971. *Sociologie bydlení*. Praha: Svoboda.

Musil, Jiří (a kol). 1985. *Lidé a sídliště*. Praha: Svoboda.

Mužik, Jan. 2008. „Veřejné prostory a obraz města.“ Pp. 27 - 29 in *Veřejná prostranství: veřejné prostory, sídelní zeleň, krajina v územní plánování: sborník ze semináře AUÚP, Františkovy Lázně 17. – 18. 4. 2008*. Brno: Ústav územního rozvoje.

Novotný, Radovan. 2008. „Půjdou byty skutečně na dračku a porostou jejich ceny?“ *Měsíc.cz* [online] 2008 (11. 3. 2008) [cit. 9. 4. 2010]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz/clanky/pujdou-byty-skutecne-na-dracku/>>.

Ouředníček, Martin, Darina Posová. 2006. „Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorového rozmístění.“ Pp. 96 - 113 in Ouředníček, Martin (Ed.). *Sociální geografie pražského městského regionu*. Praha: Univerzita Karlova. Přírodovědecká fakulta.

Pahl, R. E. 1970. *Patterns of Urban Life*. London: Longmans.

Perry, Clarence Arthur. 1929. „City Planning for Neighborhood Life.“ *Social Forces* [online] 8 (1) [cit. 30. 4. 2010]. Dostupné z: <<http://www.jstor.org/stable/2570059>>.

Porteous, Douglas J. 1977. *Environment & Behavior. Planning and Everyday Urban Life*. Menlo Park: Addison-Wesley.

Pospěch, Pavel. 2009. „Cizinec opouští město: Nákupní centrum jako privatizovaný prostor.“ Pp. 177 - 195 in Ferenčuhová, Slavomíra et al. (eds.). *Město: Proměnlivá ne/samozřejmost*. Brno: Masarykova univerzita.

Power, Anne. 2002. „Cities for a Small Continent.“ in Thomsen, Henning (Ed.). *Future Cities. The Copenhagen Lectures*. DK : Fonden Realdania.

Sedlák, Robert. 2008. „Jak utvářet kvalitní veřejná prostranství.“ Pp. 37 – 39 in *Veřejná prostranství: veřejné prostory, sídelní zeleň, krajina v územní plánování: sborník ze semináře AUÚP, Františkovy Lázně 17. – 18. 4. 2008*. Brno: Ústav územního rozvoje.

Sedláková, Radomíra. 2009. „Camillo Sitte: urbanistický apel.“ *Stavební fórum* [online] 2009 (24. 2. 2009) [cit. 8. 4. 2010]. Dostupné z: <<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/12852/camillo-sitte-urbanisticky-apel/>>.

Sennett, Richard. 1977. *The Fall of Public Man*. New York: Vintage Books.

Seymour, Whitney North Jr (Ed.). 1969. *Small Urban Spaces: The Philosophy, Design, Sociology and Politics of Vest-Pocket Parks and Other Small Urban Open Spaces*. New York: New York University Press.

Short, John R. 1989. „Yuppies, Yuffies and the New Urban Order.“ *Transactions of the Institute of British Geographers, New Series* [online] 14 (2) [cit. 30. 4. 2010]. Dostupné z: <<http://www.jstor.org/stable/622811>>.

Schäfers, Bernhard. 2006. *Architektur-Soziologie: Grundlagen – Epochen – Themen*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Schmeidler, Karel (et al.). 1997. *Sociologie v architektonické a urbanistické tvorbě*. Brno: PC-DIR.

Simon, Herbert Alexander. 1983. *Reason in Human Affairs*. Stanford: Stanford University Press.

Simon, Herbert Alexander. 1997. *Administrative Behavior: A Study of Decision-Making Processes in Administrative Organizations*. New York: Free Press.

Smith, David M. 1996. „The Socialist City.“ Pp. 70 - 99 in Andrusz, Gregory, Michael Harloe, Ivan Szelenyi (Eds.). *Cities after Socialism. Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*. Oxford: Blackwell.

Socioekonomie bydlení Sociologický ústav AV ČR. 2001. „Postoje k bydlení v ČR 2001.“ [online]. Praha: Socioekonomie bydlení Sociologický ústav AV ČR [cit. 25. 10. 2009]. Dostupné z: <[http://seb.soc.cas.cz/postoje2001/postoje2001\\_cz.htm](http://seb.soc.cas.cz/postoje2001/postoje2001_cz.htm)>.



- Stavební fórum. 2008. „Architekt versus developer: kooperace nebo nepřátelství?“ *Stavební fórum* [online] 2008 (9. 1. 2008) [cit. 13. 4. 2010]. Dostupné z: <<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/10201/architekt-versus-developer-kooperace-nebo-nepratelstvi/>>.
- Stavební fórum. 2009a. „Rezidence: ceny i prodej ve střední Evropě klesají.“ *Stavební fórum* [online] 2009 (12. 6. 2009) [cit. 4. 4. 2010]. Dostupné z: <<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/14152/rezidence-ceny-i-prodej-ve-stredni-evrope-klesaji/>>.
- Stavební fórum. 2009b. „Anketa: development očima architektů.“ *Stavební fórum* [online] 2009 (18. 6. 2009) [cit. 15. 4. 2010]. Dostupné z: <<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/14173/anketa-development-ocima-architektu/>>.
- Stavební fórum. 2010. „Praha: 2300 bytů zeje prázdnotou! Nebo 4000?“ *Stavební fórum* [online] 2010 (13. 4. 2010) [cit. 18. 4. 2010]. Dostupné z: <<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/16628/praha-2-300-bytu-zeje-prazdnotou-nebo-4-000/>>.
- Steinfuhrer, Annett, Jana Pospíšilová, Jana Grohmannová. 2009. „Ne/nápadné proměny vnitřního města v postsocialistickém období.“ Pp. 129 - 152 in Ferenčuhová, Slavomíra et al. (eds.). *Město: Proměnlivá ne/samozřejmost*. Brno: Masarykova univerzita.
- Stern, Stephanie M. 2009. „Residential Protectionism and the Legal Mythology of Home.“ *Michigan Law Review* [online] 107 (7) [cit. 4. 1. 2010]. Dostupné z: <[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1147714](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1147714)>.
- Szelenyi, Ivan. 1996. „Cities under Socialism – and After.“ Pp. 286 - 317 in Andrusz, Gregory, Michael Harloe, Ivan Szelenyi (Eds.). *Cities after Socialism. Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*. Oxford: Blackwell.
- Šanderová, Jadwiga. 2000. *Sociální stratifikace. Problém, vybrané teorie, výzkum*. Praha: Karolinum.
- Šebestová, Anna. 2008. „Kuchyň v novém kabátě aneb Multifunkční centrum domova.“ *Stavební fórum* [online] 2008 (11. 3. 2008) [cit. 18. 4. 2010]. Dostupné z: <<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/10503/kuchyn-v-novem-kabate-aneb-multifunkcni-centrum-domova/>>.
- Šnejdová, Iva. 2006. „Změny ve vzdělanostní struktuře obyvatel pražského městského regionu.“ Pp. 114-127 in Ouředníček, Martin (Ed.). *Sociální geografie pražského městského regionu*. Praha: Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta.
- Špačková, Eva. (Rok publikace neznámý). „Fasáda domu na sídlišti – krajina veřejná nebo soukromá?“ *Společnost Petra Parlěře* [online] [cit. 29. 6. 2010]. Dostupné z: <<http://www.cenapp.cz/cz/index.php?page=rozhovory/ing-arch-eva-spackova>>.
- Útvar hlavního architekta hl. m. Prahy. 1978. *Způsob života v hlavním městě Praze ve vztahu k obytnému prostředí a třídně sociální struktuře pražského obyvatelstva. II. Část*. Praha: Rektorát Univerzity Karlovy, Ústav marxismu-leninismu UK.

Völker, Beate, Henk Flap, Siegwart Lindenberg. 2007. „When Are Neighbourhoods Communities? Community in Dutch Neighbourhoods.“ *European Sociological Review* [online] 23 (1) [cit. 25. 1. 2010]. Dostupné z: <<http://esr.oxfordjournals.org/cgi/content/short/23/1/99>>

Whyte, William W. 2000. „Navrhování prostorů.“ Pp. 92-99 in Maier, Karel (Ed.). *Urbanistická čítanka I. Vybrané texty urbanistické literatury XX. století*. Praha: Česká komora architektů.

Williams, Richard J. 2007. „Brasília after Brasília.“ *Progress in Planning* [online] 67 (4) [cit. 25. 5. 2010]. Dostupné z: <<http://www.sciencedirect.com/science/article/B6VC7-4P07432-6/2/5e898861629641c34f3610baba42fbf6>>.

Yin, Robert K. 2003. *Case Study Research: Design and Methods*. London: Sage Publications.

Zeisel, John. 1975. *Sociology and Architectural Design*. New York: Russell Sage Foundation.

Zvěřinová, Alena. 2010. „Analytik: Bude víc volných bytů.“ *MF Dnes* (29. 4. 2010): B3.

## **INTERNETOVÉ STRÁNKY BEZ BLIŽŠÍ SPECIFIKACE<sup>119</sup>**

Architektonický ateliér Héta: [www.aaheta.cz](http://www.aaheta.cz)

Atlas Česka: [www.atlasceska.cz](http://www.atlasceska.cz)

Congress for the New Urbanism: [www.cnu.org](http://www.cnu.org)

Hyposervis: [www.hyposervis.cz](http://www.hyposervis.cz)

Městská část Praha 15: [www.praha15.cz](http://www.praha15.cz)

Orco: [www.orco.cz](http://www.orco.cz)

Pražská hřiště: [www.prazska-hriste.cz](http://www.prazska-hriste.cz)

Project for Public Spaces: [www.pps.org](http://www.pps.org)

Římskokatolická farnost Praha 15: [www.centrumhostivar.cz](http://www.centrumhostivar.cz)

Slunečný vršek: [www.slunecnyvrsek.cz](http://www.slunecnyvrsek.cz)

Toulcův dvůr: [www.toulcuvdvur.cz](http://www.toulcuvdvur.cz)

Wikipedia: [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz)

---

<sup>119</sup> Blíže adresy jsou vypsány přímo v textu, k němuž odkazují.

# PŘÍLOHY

## Příloha č. 1: Slunečný vršek ve fotografiích

Dvorky ve vnitroblocích domů z I. etapy výstavby.



Náměstí Přátelství ze II. etapy výstavby (vpravo detail na volné komerční prostory a nefunkční fontánu).



Soukromá sportoviště patří k poslední III. etapě výstavby (v pozadí zeď oddělující Slunečný vršek od okolních komunikací).



Kontrast Slunečného vršku se sídlištěm Košík. Obrázky ukazují jejich těsné sousedství. Na levém obrázku je Slunečný vršek reprezentovaný budovou v jeho pravé části. Na pravém obrázku je v pozadí fotografie.



Pohled na Slunečný vršek od okolních komunikací. Horní dva obrázky jsou od ulice K Horkám, která jej odděluje od staré zástavby a lesoparku. Spodní obrázek zabírá III. etapu výstavby od ulice Doupovská.



Slunečný vršek z místa budoucího staveniště (rumišť v popředí obrázků). Na levém snímku Slunečný vršek a panelový dům sídliště Košík (modrobílý). Na pravé fotografii kontrast I. etapy (žluté budovy vzadu) a III. etapy (hnědé domy v popředí).



## **Příloha č. 2: Dotazník**

### **Dotazník k diplomové práci: případová studie o Slunečném vršku**

Dobrý den,

právě se Vám do rukou dostal dotazník, jehož výsledky budou sloužit jako podklad k diplomové práci na oboru Sociologie, FFUK. Jeho účelem je zjistit na případu Slunečného vršku migrační tendence dnešních Pražanů, kvalitu sociálních vztahů v areálu novostavby, spokojenost s lokalitou atd.

Dotazník je rozdělen celkem do 4 částí, z nichž poslední představuje pouze třídící otázky pro statistické zpracování. Jeho vyplnění Vám zabere maximálně 15 minut a já Vám předem velmi děkuji za Vaši ochotu.

Není-li u otázky jiná instrukce, zaškrtněte, prosím, 1 variantu z nabízených odpovědí, která Vás nejvíce vystihuje.

Hana Dittrichová,  
6. ročník Sociologie, FFUK  
<http://sociologie.ff.cuni.cz/>  
[diplomka.sv@gmail.com](mailto:diplomka.sv@gmail.com)

---

### **SEKCE Č. 1: MIGRACE**

První sekce je zaměřená na migraci obyvatel, jinými slovy na stěhování se. Zajímá nás, odkud se obyvatelé Slunečného vršku přistěhovali, kolikrát se již během svého života stěhovali, co je k tomuto stěhování vedlo a v neposlední řadě také, jestli si dokáží představit, že na Slunečném vršku budou bydlet i za dalších pár let.

M1. Odkud jste se na Slunečný vršek přistěhoval(a)? Jaké bylo místo Vašeho předchozího bydliště?

Praha	1	
Mimo Prahu	2	Přejděte na otázku M3a.

***Otázka M2. pro ty, kteří v předchozí otázce odpověděli, že místem jejich předchozího bydliště byla Praha:***

M2. Pokud jste předtím bydlel(a) v Praze, jaká zastávka MHD byla v nejbližší docházkové vzdálenosti k místu, kde jste naposledy bydlel(a)?

*(Nezávisle na tom, jestli se jednalo o autobus, tramvaj či metro.)*

Vypište, prosím, její název .....

M3a. V jakém typu zástavby jste bydlel(a) těsně před tím, než jste se přestěhoval(a) na Slunečný vršek?

M3b. V jakém typu zástavby jste strávil(a) zatím největší část svého života?

	M3a. Předchozí bydlení	M3b. Nejdelší bydlení
Venkovská zástavba	1	1
Vilová čtvrť, rodinné domky	2	2
Starší řadová zástavba v centru/ širším centru města	3	3
Sídlisko – výškové domy	4	4
Novostavba – výškové domy (ne starší než 15 let)	5	5

M4. Proč jste se z místa svého předchozího bydliště odstěhoval(a)?

*Důležitost každého z předkládaných důvodů ohodnoťte, prosím, na škále od 1 do 10, kde 1 znamená minimální důležitost a 10 maximální důležitost.*

M4a.	Osamostatnění se	
M4b.	Založení rodiny (ať už aktuální či plánované)	
M4c.	Rozpadnuvší se rodina (rozvod, odchod dětí z domu...)	
M4d.	Potřeba většího bytu	
M4e.	Potřeba menšího bytu	
M4f.	Hledání lepšího životního prostředí (přírody)	
M4g.	Hledání bytu vyšší kvality	
M4h.	Pracovní důvody (změna zaměstnání, blíže do zaměstnání...)	
M4i.	Jiný důvod, vypište, jaký .....	

M5. Kolikrát jste se během svého života již stěhoval(a)?

*Započítejte všechna svá stěhování i včetně toho posledního na Slunečný vršek.*

.....

M6. Pokuste se zamyslet nad svou budoucností. Jak je pravděpodobné, že budete na Slunečném vršku bydlet i za dalších 5 let?

*Vyjádřete svou představu na škále 1 - 10, kde 1 znamená minimální pravděpodobnost, že zde budete bydlet, a 10 znamená maximální pravděpodobnost, že zde budete bydlet i za 5 let.*

.....

## **SEKCE Č. 2: SOUSEDSTVÍ**

Druhá sekce je zaměřená na sousedské vztahy, které v novém obytném celku panují. Zajímá nás, kolik máte v lokalitě svého bydliště přátel, či jak byste charakterizoval(a) svoje vztahy s novými sousedy.

S1. Kolik lidí, které můžete označit za přátele, žije stejně jako Vy na Slunečném vršku?

.....

S2. Představte si, prosím, tři lidi, kteří Vám jsou na Slunečném vršku emocionálně nejbližší a které jste neznal(a), než jste se sem přistěhoval(a). Pro každého z nich se pokuste vybrat nejlépe odpovídající možnost z následující nabídky.

S2a. Kde bydlí Vám úplně nejbližší člověk?

S2b. Kde bydlí Vám druhý nejbližší člověk?

S2c. Kde bydlí třetí Vám velmi blízký člověk?

	S2a. Nejbližší člověk	S2b. Druhý nejbližší	S2c. Třetí nejbližší
Ve stejném vchodě a patře jako já	1	1	1
Ve stejném vchodě, ale jiném patře než já	2	2	2
Ve stejném domě, jako já, ale v jiném vchodě	3	3	3
V jiném domě, než já	4	4	4
Na SV nemám žádného blízkého člověka, kterého bych před nastěhováním neznal(a)	5	5	5

S3. Chodíte na návštěvy domů ke svým sousedům (lidem, kteří BYDLÍ VE STEJNÉM VCHODĚ jako Vy) nebo chodí naopak oni domů k Vám?

*Vyberte frekvenci, která nejlépe vystihuje Vaše sousedské styky.*

Navštěvujeme se jednou či několikrát týdně	1
Navštěvujeme se jednou či několikrát měsíčně	2
Navštěvujeme se jednou či několikrát do roka	3
Byl(a) jsem u nich (oni u nás) zatím jen jednou	4
Nikdy jsem u svých sousedů doma nebyl(a) a ani oni u nás	5



### **SEKCE Č. 3 – VÝBĚR LOKALITY NOVÉHO BYDLIŠTĚ, JEJÍ HODNOCENÍ**

V následující sekci se zaměříme na výběr místa bydlení. Zajímá nás, kdo měl dominantní pozici v procesu výběru lokality, co je pro výběr lokality důležité a zda jste spokojeni, že jste si Slunečný vršek vybrali.

V1. Do jaké míry jste se Vy sám (sama) podílel(a) na výběru místa Vašeho současného bydliště?

Místo jsem vybral(a) převážně já	1
Na výběru jsem se podílel(a) stejně já jako ostatní lidé, se kterými v současnosti BYDLÍM (partner, rodina, přátelé)	2
Na výběru jsem se podílel(a) stejně já jako další lidé, s nimiž v současnosti ale NEBYDLÍM	3
Místo vybral převážně člověk, s nímž v současnosti BYDLÍM	4
Místo vybral převážně člověk, s nímž ale v současnosti NEBYDLÍM	5

V2. Co pro Vás bylo podstatné při výběru místa Vašeho současného bydlení?

*Důležitost každého z předkládaných důvodů ohodnoťte na škále od 1 do 10, kde 1 znamená minimální důležitost a 10 maximální důležitost.*

V2a.	Dostupnost školských zařízení	
V2b.	Dostupnost zaměstnání	
V2c.	Dostupnost obchodů se zbožím denní potřeby (potravin...)	
V2d.	Dostupnost lékařské péče	
V2e.	Dostupnost kulturních zařízení (kino, divadlo...)	
V2f.	Dostupnost sportovních zařízení	
V2g.	Dostupnost pohostinských zařízení	
V2h.	Dostupnost centra města	
V2i.	Absence rušných či nebezpečných komunikací	
V2j.	Dobrý poměr ceny a kvality	
V2k.	Blízkost k příbuzným / známým	
V2l.	Možnost společného bydlení s přítelem / přítelkyní / přáteli	
V2m.	Možnost pronájmu části bytu	
V2n.	Znalost lokality (zkušenost s ní)	
V2o.	Prestiž lokality	
V2p.	Životní prostředí (příroda)	
V2q.	Doporučení známých	
V2r.	Fyzický vzhled prostředí	
V2s.	Typ zástavby (v případě SV novostavba – výškové budovy)	
V2t.	Možnost financování úvěrem	
V2u.	Jiný důvod, vypište, jaký .....	

V3. Když jste se rozhodoval(a) o novém bydlení, měl(a) jste nějakou druhou volbu? Někaké místo, o němž jste výrazně uvažoval(a), ale nakonec si ho nevybral(a)?

Ano	1	
Ne	2	Přejděte na otázku V7.

**Otázky V4. až V6. jsou určeny těm, kteří ve svém rozhodování měli druhou volbu:**

V4. V jakém typu zástavby tato druhá volba byla?

Venkovská zástavba	1
Vilová čtvrť, rodinné domky	2
Starší řadová zástavba v centru / širším centru města	3
Sídlště – výškové domy	4
Novostavba – výškové domy (ne starší než 15 let)	5

V5. V jaké městské části se nacházela?

(VZOR: Slunečný vršek se nachází v Hostivaři.) Nejste-li si 100% jistí, pokuste se lokalitu zařadit co nejpřesněji.

.....

V6. Proč jste si v porovnání s tímto místem nakonec vybral(a) Slunečný vršek? V čem byl lepší než tato druhá volba?

.....

**Další otázky jsou opět pro všechny respondenty:**

V7. Jak jste celkově spokojen(a) se svým současným bydlením?

Vyjádřete svoji spokojenost na **škále od 1 do 10**, kde 1 značí nejmenší spokojenost, 10 udává nejvyšší míru spokojenosti.

.....

V8. Jak jste se svým bydlením spokojen(a)?

Každý z následujících prvků, prosím, ohodnoťte na škále od 1 do 4, kde 1 znamená „zcela nespokojen(a)“ a 4 „zcela spokojen(a)“. Ve výjimečných případech, kdy máte závažný pocit, že na otázku nemůžete odpovědět, zvolte možnost 5 „netýká se, nedokáži odpovědět“.

Jak jste spokojeni s ... .. ?

		Zcela nespokojen(a)	Spíše nespokojen(a)	Spíše spokojen(a)	Zcela spokojen(a)	Netýká se
V8a.	Velikostí bytu	1	2	3	4	5
V8b.	Kvalitou bytu	1	2	3	4	5

		Zcela nespokojen(a)	Spíše nespokojen(a)	Spíše spokojen(a)	Zcela spokojen(a)	Netýká se
V8c.	S uspořádáním místností v bytě	1	2	3	4	5
V8d.	Kvalitou okolního prostředí	1	2	3	4	5
V8e.	Pocitem soukromí v bytě (zvuková, vizuální izolace)	1	2	3	4	5
V8f.	Bezpečností v místě bydliště	1	2	3	4	5
V8g.	Dostupností MHD	1	2	3	4	5
V8h.	Kvalitou veřejných prostranství (chodníky, zeleň, dětská hřiště)	1	2	3	4	5
V8i.	Vztahy, které v místě bydliště panují	1	2	3	4	5

V9. Doporučil(a) byste svému dobrému příteli (dobré přítelkyni), aby se na Slunečný vršek také nastěhoval(a)?

Rozhodně ano	1
Spíše ano	2
Spíše ne	3
Rozhodně ne	4
Nevím, nedokážu posoudit	5

V10. Je něco, co Vám na Slunečném vršku chybí?  
*Pokuste se co nejpřesněji vypsát, co zde postrádáte:*

.....

V11. *Nyní se, prosím, zamyslete nad fyzickými prostorovými dispozicemi svého bytu, nad počtem a velikostí jednotlivých místností.*  
 Kdybyste měl(a) k dispozici navíc 10m<sup>2</sup>, jak byste je raději využil(a)?

Zvětšil(a) byste jednu konkrétní stávající místnost	1
Vytvořil(a) byste nový samostatný pokoj nebo místnost	2

V12. Jaký pokoj / místnost byste zvětšil(a), případně vybudoval(a)?

.....

## **SEKCE Č. 4 – CHARAKTERISTIKY DOMÁCNOSTI**

D1. Jak dlouho na Slunečném vršku bydlíte?

Méně než 3 měsíce	1
3 – 6 měsíců	2
7 – 12 měsíců	3
1 – 2 roky	4
Déle než dva roky	5

D2. Jaká je právní forma užívání bytu, v němž bydlíte? Jste... ..

Vlastník (resp. spoluvlastník) bytu	1
Nájemník	2
Podnájemník	3

D3. Jaká je dispoziční velikost bytu, v němž bydlíte? Je to... ..

1+kk	1
2+kk	2
3+kk	3
4+kk	4
1+1	5
2+1	6
3+1	7
4+1	8
Jiný (vypište) .....	9

D4. S kým ve svém bytě bydlíte? *U každé položky vyberte z možností „ano nebo ne“.*  
Bydlíte s ... ..?

		Ano	Ne
D3a	Partnerem / Partnerkou	1	1
D3b	Rodinnými příslušníky – manžel(ka), děti, rodiče	2	2
D3c	S přáteli, kamarády	3	3
D3d	S podnájemníkem nebo pronajímatelem bytu	4	4
D3e	S někým jiným	5	5
D3f	Sám	6	

D5. Jaké je Vaše pohlaví?

Muž	1
Žena	2

D6. Jaký je Váš rodinný stav? Jste ... ..

Svobodný(á)	1
Dlouhodobě žijící s partnerem (partnerkou)	2
Ženatý (vdaná)	3
Rozvedený(á)	4
Ovdovělý(á)	5

D7. Žijí ve Vaší domácnosti děti ve věku do 18 let?

Ano	1
Ne	2

D8. Jaké je Vaše nejvyšší ukončené vzdělání?

Základní	1
Středoškolské bez maturity	2
Středoškolské s maturitou	3
Vyšší odborná škola	4
Vysokoškolské	5

D9. Jaký je Váš věk? *Vyjádřete ho, prosím, v letech:*

.....

D10. *Zcela poslední otázka se týká Vašeho pracovního zařazení. Vyberte, prosím, z možností označujících ekonomickou aktivitu tu, která Vás nejvíce vystihuje:*

Zaměstnanec / zaměstnankyně	1
Podnikatel(ka), OSVČ	2
Student(ka)	3
Na mateřské / rodičovské dovolené / v domácnosti	4
Nezaměstnaný(á) / čekající na práci	5
Důchodce / důchodkyně	6

Ještě jednou Vám děkuji za vyplnění dotazníku, který je součástí projektu diplomové práce věnované současné sociologii města a konkrétně dnešní pražské výstavbě.

Hana Dittrichová

### **Příloha č. 3: Kontaktní lístek pro respondenty**

Dobrý den,

chtěla bych Vás poprosit o vyplnění dotazníku týkajícího se bydlení na Slunečném vršku. Slouží jako součást diplomové práce (případová studie). Jeho vyplnění Vám nezabere více než 15 minut.

Dotazník najdete zde:

<http://www.surveymonkey.com/s/R95P38Z>

Děkuji za Vaši pomoc a ochotu,

Hana Dittrichová

6. ročník Sociologie, FFUK

sociologie.ff.cuni.cz

diplomka.sv@gmail.com

## Příloha č. 4: Matice faktorových analýz

### Důvody stěhování se (ot. M4): Výstupy z SPSS

#### Communalities

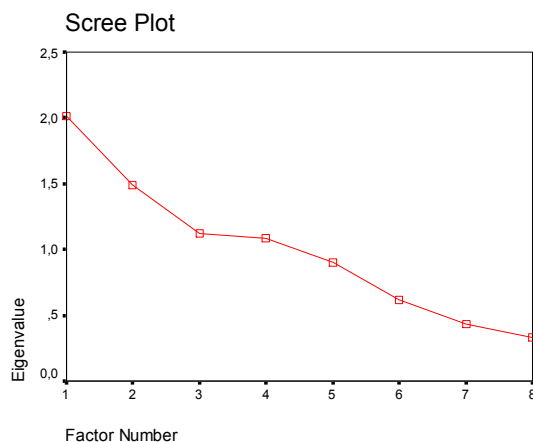
	Initial	Extraction
M4A Důvody stěhování_osamostatnění se	,198	,577
M4B Důvody stěhování_založení rodiny	,285	,459
M4C Důvody stěhování_rozpadnuvší se rodina	,126	,289
M4D Důvody stěhování_potřeba většího bytu	,386	,662
M4E Důvody stěhování_potřeba menšího bytu	,210	,442
M4F Důvody stěhování_lepší životní prostředí	,391	,529
M4G Důvody stěhování_byt vyšší kvality	,389	,795
M4H Důvody stěhování_pracovní důvody	4,324E-02	3,360E-02

Extraction Method: Principal Axis Factoring.

#### Total Variance Explained

Factor	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2,010	25,125	25,125	1,598	19,971	19,971	1,272	15,903	15,903
2	1,493	18,668	43,792	1,060	13,252	33,222	,858	10,719	26,621
3	1,123	14,035	57,828	,697	8,717	41,939	,833	10,411	37,033
4	1,088	13,594	71,422	,431	5,386	47,325	,823	10,293	47,325
5	,901	11,265	82,687						
6	,620	7,745	90,432						
7	,430	5,375	95,807						
8	,335	4,193	100,000						

Extraction Method: Principal Axis Factoring.



Factor Matrix – *NEROTOVANÉ ŘEŠENÍ, NECHANÉ JEN HODNOTY NAD 0,3. ŠEDÉ HODNOTY NIŽŠÍ NEŽ 0,5.*

	Factor			
	1	2	3	4
M4A Důvody stěhování osamostatnění se	-,304		,654	
M4B Důvody stěhování založení rodiny	,302	-,515		,312
M4C Důvody stěhování rozpadnutí se rodina				,387
M4D Důvody stěhování potřeba většího bytu	,695	-,334		
M4E Důvody stěhování potřeba menšího bytu	-,357	,397	-,312	
M4F Důvody stěhování lepší životní prostředí	,604	,339		
M4G Důvody stěhování byt vyšší kvality	,604	,588		
M4H Důvody stěhování pracovní důvody				

Extraction Method: Principal Axis Factoring.

a Attempted to extract 4 factors. More than 25 iterations required. (Convergence=6,324E-03). Extraction was terminated.

Rotated Factor Matrix – *ROTOVANÉ ŘEŠENÍ, NECHANÉ POUZE HODNOTY NAD 0,5*

	Factor			
	1	2	3	4
M4G Důvody stěhování byt vyšší kvality	,877			
M4F Důvody stěhování lepší životní prostředí	,672			
M4B Důvody stěhování založení rodiny		,640		
M4D Důvody stěhování potřeba většího bytu		,549		
M4H Důvody stěhování pracovní důvody				
M4E Důvody stěhování potřeba menšího bytu			,626	
M4C Důvody stěhování rozpadnutí se rodina			,533	
M4A Důvody stěhování osamostatnění se				,752

Extraction Method: Principal Axis Factoring. Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a Rotation converged in 5 iterations.

Factor Transformation Matrix

Factor	1	2	3	4
1	,677	,447	-,427	-,399
2	,675	-,554	,488	,000
3	,277	,001	-,383	,881
4	,101	,702	,658	,253

Extraction Method: Principal Axis Factoring. Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.



## Výběr bydlení (ot. V2): Výstupy z SPSS

### Communalities

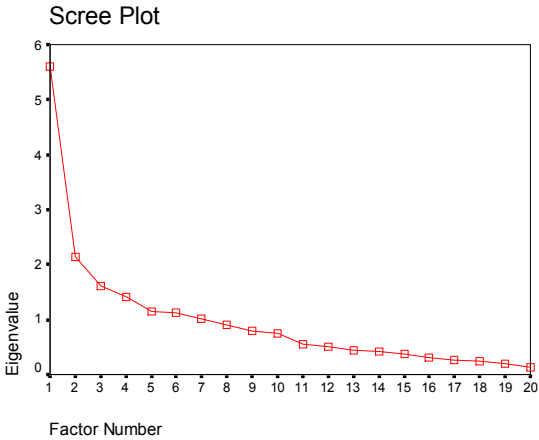
	Initial	Extraction
V2A Důležitost při výběru _dostupnost školských zařízení	,563	,799
V2B Důležitost při výběru _dostupnost zaměstnání	,405	,337
V2C Důležitost při výběru _dostupnost obchodů	,637	,628
V2D Důležitost při výběru _dostupnost lékařské péče	,649	,620
V2E Důležitost při výběru _dostupnost kulturních zař.	,686	,822
V2F Důležitost při výběru _dostupnost sportovních zař.	,392	,395
V2G Důležitost při výběru _dostupnost pohostinských zař.	,638	,615
V2H Důležitost při výběru _dostupnost centra města	,601	,727
V2I Důležitost při výběru _absence rušných komunikací	,573	,554
V2J Důležitost při výběru _poměr kvalita-cena	,381	,323
V2K Důležitost při výběru _blízkost k příbuzným, známým	,372	,326
V2L Důležitost při výběru _bydlení s přáteli, přítelem	,218	4,196E-02
V2M Důležitost při výběru _pronájem části bytu	,243	,293
V2N Důležitost při výběru _znalost lokality	,570	,961
V2O Důležitost při výběru _prestíž lokality	,419	,509
V2P Důležitost při výběru _životní prostředí	,609	,720
V2Q Důležitost při výběru _doporučení	,329	,444
V2R Důležitost při výběru _fyzický vzhled	,648	,672
V2S Důležitost při výběru _typ zástavby	,577	,596
V2T Důležitost při výběru _financování úvěrem	,444	,870

Extraction Method: Principal Axis Factoring.

Total Variance Explained

	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
Factor	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	5,614	28,068	28,068	5,247	26,236	26,236	2,719	13,593	13,593
2	2,149	10,744	38,812	1,760	8,798	35,034	2,677	13,387	26,980
3	1,613	8,066	46,877	1,261	6,305	41,339	1,586	7,928	34,908
4	1,415	7,074	53,951	1,059	5,297	46,636	1,217	6,084	40,992
5	1,150	5,752	59,703	,811	4,057	50,693	1,169	5,845	46,838
6	1,125	5,625	65,328	,580	2,900	53,593	1,010	5,049	51,887
7	1,025	5,126	70,453	,534	2,668	56,261	,875	4,374	56,261
8	,901	4,504	74,957						
9	,803	4,016	78,972						
10	,751	3,756	82,728						
11	,555	2,775	85,503						
12	,499	2,496	88,000						
13	,432	2,162	90,162						
14	,423	2,113	92,275						
15	,383	1,913	94,188						
16	,316	1,580	95,768						
17	,262	1,310	97,078						
18	,247	1,237	98,315						
19	,204	1,018	99,334						
20	,133	,666	100,000						

Extraction Method: Principal Axis Factoring.



Factor Matrix – *NEROTOVANÉ ŘEŠENÍ, NECHANÉ JEN HODNOTY NAD 0,3. ŠEDÉ HODNOTY NIŽŠÍ NEŽ 0,5.*

	Factor						
	1	2	3	4	5	6	7
V2H Důležitost při výběru_dostupnost centra města	,692					-,351	
V2C Důležitost při výběru_dostupnost obchodů	,688	,346					
V2E Důležitost při výběru_dostupnost kulturních zař.	,677	,393		,326			
V2D Důležitost při výběru_dostupnost lékařské péče	,667						
V2S Důležitost při výběru_typ zástavby	,632	-,306					
V2R Důležitost při výběru_fyzický vzhled	,598	-,471					
V2I Důležitost při výběru_absence rušných kom.	,595			-,301			
V2P Důležitost při výběru_životní prostředí	,591	-,498					
V2G Důležitost při výběru_dostupnost pohost.zař.	,589			,404			
V2O Důležitost při výběru_prestiž lokality	,485			,411			
V2F Důležitost při výběru_dostupnost sport.zař.	,446	,311					
V2J Důležitost při výběru_poměr kvalita-cena	,404						
V2Q Důležitost při výběru_doporučení	,380		-,328				,314
V2L Důležitost při výběru_bydlení s přáteli, přítelem							
V2B Důležitost při výběru_dostupnost zaměstnání		,484					
V2N Důležitost při výběru_znalost lokality	,373	-,351	,791				
V2K Důležitost při výběru_blízkost k příbuzným...			,342				
V2A Důležitost při výběru_dostupnost škol.zař.	,452	,386		-,504		,369	
V2T Důležitost při výběru_financování úvěrem	,519				,718		
V2M Důležitost při výběru_pronájem části bytu							,421

Extraction Method: Principal Axis Factoring.

a Attempted to extract 7 factors. More than 25 iterations required. (Convergence=5,708E-03). Extraction was terminated.

Rotated Factor Matrix – *ROTOVANÉ ŘEŠENÍ, NECHANÉ POUZE HODNOTY NAD 0,3. ŠEDÉ HODNOTY NIŽŠÍ NEŽ 0,5.*

*\* HODNOTY SICE NIŽŠÍ NEŽ 0,5, ALE PRO DANÝ VÝROK NEJVÍCE PŘÍSPÍVAJÍ K FAKTORU.*

	Factor						
	1	2	3	4	5	6	7
V2R Důležitost při výběru_fyzický vzhled	,780						
V2P Důležitost při výběru_životní prostředí	,766				,304		
V2S Důležitost při výběru_typ zástavby	,678						
V2I Důležitost při výběru_absence rušných kom.	,557		,404				
V2J Důležitost při výběru_poměr kvalita-cena	,491*						
V2E Důležitost při výběru_dostupnost kulturních zař.		,858					
V2C Důležitost při výběru_dostupnost obchodů		,667					
V2D Důležitost při výběru_dostupnost lékařské péče		,570	,344	,360			
V2G Důležitost při výběru_dostupnost pohost, zař.		,563			,443		
V2H Důležitost při výběru_dostupnost centra města	,395	,557	,372				
V2B Důležitost při výběru_dostupnost zaměstnání		,428*		,332			
V2F Důležitost při výběru_dostupnost sport.zař.		,408*					
V2N Důležitost při výběru_znalost lokality			,860		,402		
V2K Důležitost při výběru_blízkost k příbuzným...			,520				
V2A Důležitost při výběru_dostupnost škol. zař.				,846			
V2O Důležitost při výběru_prestiž lokality					,602		
V2L Důležitost při výběru_bydlení s přáteli, přítelem							
V2T Důležitost při výběru_financování úvěrem						,861	
V2Q Důležitost při výběru_doporučení							,574
V2M Důležitost při výběru_pronájem části bytu							,511

Extraction Method: Principal Axis Factoring. Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a Rotation converged in 10 iterations.

Factor Transformation Matrix

Factor	1	2	3	4	5	6	7
1	,579	,588	,294	,233	,279	,232	,216
2	-,597	,614	-,300	,392	-,096	-,062	,103
3	-,411	,102	,850	-,050	,048	-,037	-,304
4	-,215	,191	-,125	-,645	,645	-,130	,229
5	-,286	-,280	-,017	,146	,248	,856	,155
6	,025	-,224	-,123	,517	,656	-,273	-,402
7	-,108	-,318	,265	,290	,053	-,342	,783

Extraction Method: Principal Axis Factoring. Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.