

FYZICKÝ STAV A VLASTNICKÁ STRUKTURA SÍDLIŠŤ NA ÚZEMÍ MĚSTA OSTRAVY

Pavel Bednář

Ostravská univerzita

1 Metodika výzkumu

- **primární údaje pomocí terénního průzkumu (vizuální hodnocení fyzického stavu) a sběr sekundárních údajů (vlastnická struktura) v období duben-květen 2008**
- **hodnocení (přehled proměnných a jejich kategorií):**
 - **stupeň oprav vnějších vertikálních částí domů s převažující obytnou funkcí s č.p. a č.o. na funkčních plochách „bydlení hromadné“ vymezených v územním plánu města Ostravy, tj.**
 - zateplení domu+oprava pláště domu
 - oprava nebo výměna oken
 - oprava balkónů
 - oprava vstupních částí domu
 - **typ stavebního materiálu domu**
 - cihla
 - panel
 - **struktura vlastnictví dle údajů ČÚZK**
 - obecní
 - bytová družstva v rozlišení „velká“, „malá“
 - společenství vlastníků
 - soukromé v rozlišení RPG Byty a ostatní
 - smíšené
 - **památková ochrana**

2 Celkový přehled

**Tab. 1 Typ vlastnictví domů
hromadného bydlení**

	Četnost	Podíl v %
soukromé	344	6,4
RPG Byty	865	16,2
obecní	1114	20,9
kombinované	264	4,9
SBD HL, NH, PO, VT	517	9,7
druž. a spol. vlast.	441	8,3
družstevní	1021	19,1
spol. vlast.	774	14,5
Úhrnem	5340	100,0
nezjištěno	17	
Celkem	5357	

**Tab. 2 Provedené opravy
domu hromadného bydlení**

	Četnost	Podíl v %
bez oprav	1804	36,1
dílčí opravy	1292	25,9
komplet. opr. <=50%	477	9,6
komplet. opr. >50%	1421	28,5
Úhrnem	4994	100,0
rekonstrukce	187	
nezjištěno	176	
Úhrnem	363	
Celkem	5357	

3 Stav panelových domů

Typ vlastnictví domu hromadného bydlení	Provedené opravy domu hromad. bydlení				Celkem
	bez oprav	dílčí opravy	komplet. oprava ≤50 %	komplet. oprava >50 %	
soukromé	44,3%	28,9%	5,2%	21,6%	100,0%
RPG Byty	71,6%	16,5%	5,5%	6,4%	100,0%
obecní	45,4%	13,2%	2,4%	39,0%	100,0%
kombinované	23,3%	32,3%	12,7%	31,7%	100,0%
SBD HL, NH, PO, VT	26,7%	31,3%	10,2%	31,8%	100,0%
druž. a spol. vlast.	18,7%	35,2%	14,2%	31,9%	100,0%
družstevní	16,6%	14,9%	9,0%	59,5%	100,0%
spol. vlast.	25,4%	24,5%	6,9%	43,2%	100,0%
Celkem	29,3%	23,8%	8,5%	38,4%	100,0%

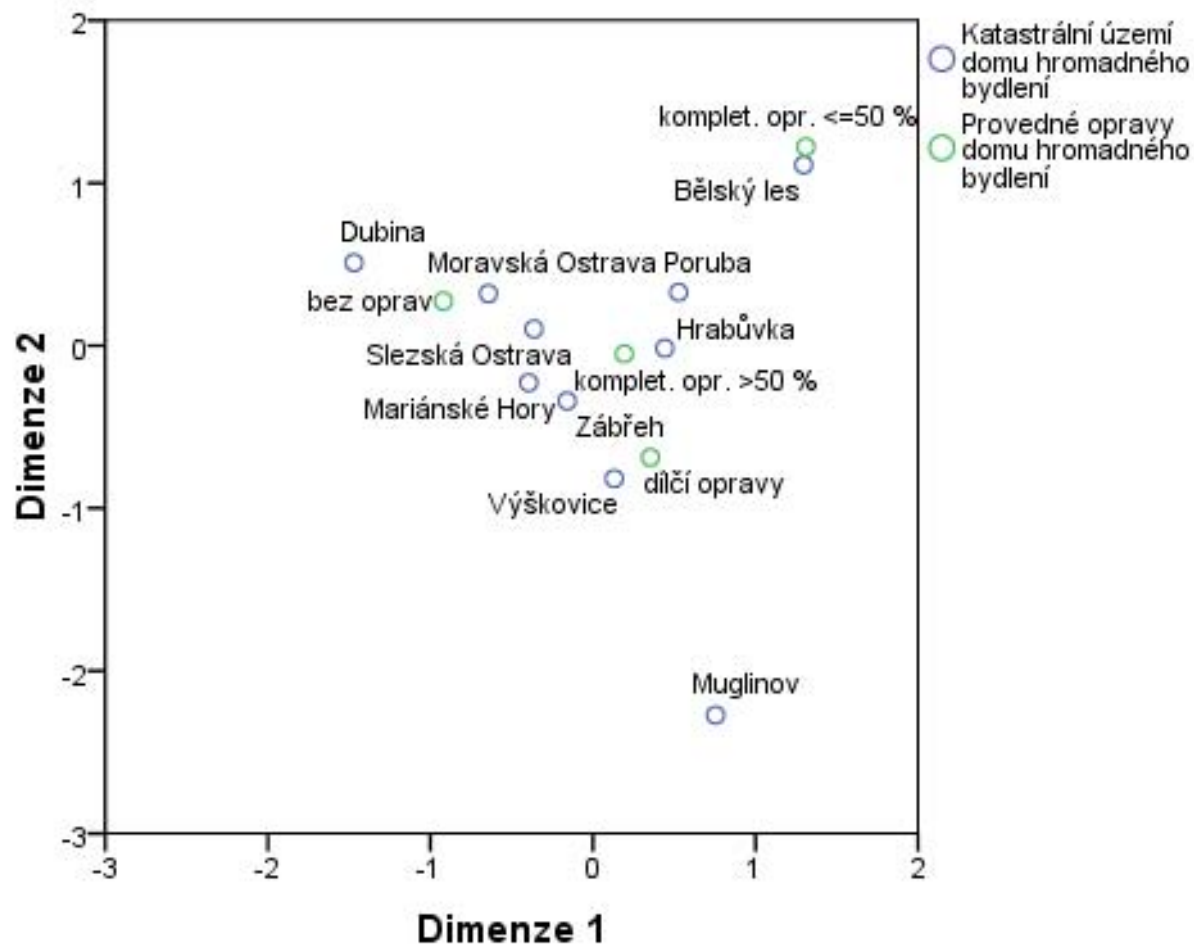
4 Stav cihlových domů

Typ vlastnictví domu hromadného bydlení	Provedené opravy domu hromad. bydlení				Celkem
	bez oprav	dílčí opravy	komplet. oprava ≤50 %	komplet. oprava >50 %	
soukromé	50,8%	11,1%	10,6%	27,5%	100,0%
RPG Byty	87,6%	8,1%	,0%	4,3%	100,0%
obecní	50,4%	21,6%	7,1%	20,9%	100,0%
kombinované	56,2%	34,4%	,0%	9,4%	100,0%
SBD HL, NH, PO, VT	24,8%	25,7%	5,9%	43,6%	100,0%
druž. a spol. vlast.	53,3%	20,0%	20,0%	6,7%	100,0%
družstevní	17,5%	23,4%	16,3%	42,8%	100,0%
spol. vlast.	30,9%	35,4%	10,8%	22,9%	100,0%
Celkem	47,3%	21,1%	8,2%	23,3%	100,0%

5 Shrnutí stavu domů

Panelové	Provedené opravy domů hromadného bydlení		Cihlové	Provedené opravy domů hromadného bydlení	
Typ vlastnictví domu hromadného bydlení	Průměr	Směrodat odchylka	Typ vlastnictví domu hromadného bydlení	Průměr	Směrodat. odchylka
družstevní	2,11	1,18	družstevní	1,85	1,16
spol. vlast.	1,68	1,26	SBD HL, NH, PO, VT	1,68	1,26
druž. a spol. vlast.	1,59	1,12	spol. vlast.	1,26	1,13
kombinované	1,53	1,17	soukromé	1,15	1,30
SBD HL, NH, PO, VT	1,47	1,19	obecní	0,98	1,19
obecní	1,34	1,39	druž. a spol. vlast.	0,80	1,01
soukromé	1,04	1,17	kombinované	0,62	0,91
RPG Byty	0,47	0,87	RPG Byty	0,21	0,65
Celkem	1,56	1,27	Celkem	1,08	1,22

6 Stav oprav panelových domů v katastrech města Ostravy



7 Závěry

- **Fragmentace vlastnictví obytných domů sídlišť vede:**
 - k vyššímu stupni oprav u malých družstev a společenství vlastníků = vyšší zájem o kvalitu bydlení a tedy i o stav domu
- **Vlastníci velkých portfolií domovního fondu: „Na základě jakých kritérií zahájit či vybrat domy či lokality k opravám?“.**
 - stáří a typ stavebního materiálu domu
 - atraktivita lokality (soukromí vlastníci)
 - stupeň a typ opravy (celková, dílčí) a její náklady
 - fyzický stav domu
 - „osobní vztahy“
 - multikriteriální přístup.

Obr. 1 Vlastnická struktura vs. fyzický stav: O.-Hrabůvka, ul. mjr. Nováka



Děkuji za pozornost!

