

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

Fakulta architektury

Ústav obytného prostředí a volné tvorby

Ing. arch. Zlata Talandová

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ - PRVNÍ BYDLENÍ PRO MLADÉ

SOCIAL HOUSING - FIRST LIVING FOR YOUNG PEOPLE AND FAMILIES

ZKRÁCENÁ VERZE PH.D. THESIS

Obor: Architektura
Školitel: Doc. Ing. Arch. Dagmar Glosová, CSc.
Oponenti: Prof. Ing. Arch. Ján Antal, PhD.
Prof. Ing. Arch. Mojmír Kyselka, CSc.
Doc. Ing. Arch. Naděžda Menšíková, CSc.

Datum obhajoby: 26. 9. 2003

KLÍČOVÁ SLOVA (KEY WORDS)

a) architektura, bydlení (architecture, living)

b) bytová politika, sociální bydlení, zákony o bydlení (housing and social politics, social living, laws about living)

c) startovací byty, první bydlení pro mladé rodiny (starting flats, first living for young families)

Disertační práce je uložena na PVO, Děkanát Fakulty architektury VUT v Brně.

© Zlata Talandová, 2004

ISBN 80-214-2553-9

ISSN 1213-4198

OBSAH

A) Úvod, současný stav problematiky	5 - 9
A.1) První bydlení mladých: Stávající stav	9 - 10
B) Cíle disertační práce	11 - 14
C) Zvolené metody práce	14 - 15
D) Hlavní výsledky práce	16 - 20
E) Dotazník a jeho stručné vyhodnocení	20 - 21
F) Závěry: Výsledky řešení a přínos pro praxi	22 - 27
G) English resumè	28 - 29
H) Seznam citací	29
I) Curriculum vitae	30

Kontakt na autorku:

Ing. Arch. Zlata Talandová, PhD., kontakt možno získat na děkanátě FA VUT v Brně

A) ÚVOD, SOUČASNÝ STAV PROBLEMATIKY

V roce 1996 připadlo v České republice na 1 000 obyvatel 359 bytů, tj. 85 % úrovně Rakouska a 80 % Německa. Průměrný počet obytných místností na 1 byt činil v ČR 2,7, v Rakousku 4,4. Průměrná plocha bytu byla v ČR takřka poloviční proti Německu. Průměrný počet osob připadající na 1 byt činil u nás 2,8, v Rakousku 2,7 a v Německu 2,2.[1] Kvantitativní i kvalitativní ukazatele dokumentují, že průměrná úroveň bydlení v ČR je značně nižší než ve srovnávaných zemích. Dle údajů MMR činí roční úbytek bytů odhadem 30 000 bytů na území republiky. Je pravděpodobné, že po listopadu 1989 se tento úbytek ještě zvětšil vzhledem k nárůstu tlaku přeměny bytů pro komerční a jiné nebytové účely.[2]

V současnosti je vybavenost obyvatelstva bytovým fondem o něco lepší než v 90. letech. V roce 2001 připadlo na 1000 obyvatel již 384 trvale obydlených bytů. Dle údajů ČSÚ v trvale obydleném bytě žije v průměru 2,7 osoby a takový byt má statisticky 2,66 obytných místností větších než 8m². Na jednu osobu připadá tedy průměrně 1 místnost. Za posledních deset let přibylo asi 300 tisíc bytů a počet obyvatelstva stagnuje. Předběžné statistiky ukázaly, že ze 2 milionů domů je trvale obydleno jen 1,6 milionu a ze 4,3 milionu bytů jen 3,8 milionu. Celkem je tudíž neobydleno 12,4 % bytového fondu. 22,7 % neobydlených bytů je používáno přechodně, 31,3 % slouží pro rekreaci, 12,1 % je nezpůsobilých k bydlení a 33,7% není obydleno z různých jiných důvodů.[3]

Je tedy třeba podporovat novou bytovou výstavbu? Lze říci, že je, ale jinak než doposud, a to zejména diferencovaně a s ohledem na aktuální stav v jednotlivých obcích a regionech. Nabídka a poptávka po bytech a nemovitostech se totiž v jednotlivých regionech výrazně liší, stejně jako došlo během posledních deseti let k výraznému rozlišení cen podle místa a atraktivity lokality, kde se byt či nemovitost nachází. Zejména ve velkých městech jako je Praha, Brno, Ostrava dochází k takovému nárůstu cen, že se pro některé skupiny obyvatelstva s nižšími i středními příjmy stává vlastní bydlení záležitostí zcela nedostupnou. To se dotýká lidí v určité životní fázi, zejména mladých lidí, mladých rodin s malými dětmi, seniorů - důchodců a posléze dalších skupin obyvatelstva se specifickými rysy, jako např. imigrantů, svobodných matek s dětmi, navrátilců z výkonu trestu, amnestovaných vězňů, etnických minorit, lidí handicapovaných tělesně či duševně. *Co u nás tedy doposud chybělo, to byla jasná a v praxi účinná koncepce sociálního bydlení, která by pomáhala zpřístupnit bydlení na bytovém trhu různými politickými a legislativními nástroji všem skupinám obyvatelstva, nejenom těm, kteří dosáhnou vlastními prostředky na vlastnické bydlení, a která by také pomáhala v integraci ohrožených skupin obyvatelstva znovu do společnosti* (chráněné bydlení s resocializačními programy). Je nutné si také uvědomit provázanost bydlení s nabídkou a poptávkou na trhu práce. Cílem každé vyspělé společnosti by mělo být umožnit jistou míru mobility občanů právě za prací, a bydlení je při dosažení

mobility jedním z určujících faktorů. Z toho důvodu je třeba, aby na trhu byl jistý přebytek volných disponibilních bytů, v ostatních zemích Evropské unie je běžné, že zhruba 3 – 5 % bytů na trhu je volných.

Bytový trh ČR je specifický také malým procentem bytů v nájemních domech. Dle údajů MMR činil v roce 1999 v soukromém nájemním sektoru pouze 7,2 %, přičemž podíl nájemního bydlení v rámci bytového fondu se pohybuje v evropských zemích od 30 do 60 %.[4] Ještě koncem 40. let u nás byla situace obdobná. Tento jev je důsledkem politiky předlistopadového režimu a pravděpodobně ani v následujících letech se příliš nezmění. Za uplynulých 40 let navíc došlo ke značnému opotřebení a zastarání bytového fondu, zejména v nájemních domech, které byly majitelům po roce 1948 znárodněny. Nájemní domy vrácené po roce 1989 v restitucích jsou často ve špatném technickém stavu a za současných podmínek je jejich provozování touto formou z hlediska podnikatele značně neekonomické. Jednou z příčin je regulace nájemného a tím i současný Zákon o ochraně nájemníků, kterým jsou jednoznačně zvýhodňováni bydlící s nájemními smlouvami uzavřenými před rokem 1993. Nová výstavba nájemních domů nebude v ČR ještě po jistou dobu pro umístění kapitálu lukrativní. Výjimkou může být pouze výstavba nových luxusních bytů, pokud se na ně nebude vztahovat regulace nájemného. Avšak skupina obyvatel, která si bude moci dovolit zaplatit takto drahé vlastnické bydlení bude poměrně malá, takže lze předpokládat, že dojde k rychlému nasycení poptávky po takovýchto bytech, nezmění-li se zásadně podmínky poskytování hypotečních úvěrů, zejména co se týče úrokových sazeb. Kapitál bude možno lépe zhodnotit v jiných oborech a podíl rodin, které by nemohly zaplatit tržní nájemné, ve společnosti narůstá.

V současnosti u nás existuje program podpory výstavby nájemních bytových domů (převážně ve vlastnictví obcí) se státním příspěvkem. Tento program umožňuje získat obcím od 2. poloviny 90. let příspěvek 320 000 Kč na 1 byt a ještě příspěvek na infrastrukturu, celkem tedy asi 400 000 Kč na 1 byt. Obce jej využívají různými způsoby, jednak na modernizaci stávající výstavby, na realizaci půdních vestaveb, na základě tohoto programu byly v 90. letech postaveny i nové nájemní obecní bytové domy. Státní příspěvek je poskytován pouze na byty do 80 m² celkové podlahové plochy bytu a u společné výstavby rodinných domků do 120 m² celkové podlahové plochy domu. Vláda a Ministerstvo pro místní rozvoj však zvažují přehodnotit tento program, protože je s touto formou subvencované výstavby údajně spekulováno ze strany stavebních firem i ze strany uživatelů.

Dále existují zvýhodněné úvěry a státní půjčky ze zdrojů Státního fondu pro rozvoj bydlení (SFRB). Jedná se o úvěry se zvýhodněnými úroky na opravy a modernizace bytů, dále dotace na úroky z půjček na opravy panelových domů a bytů, k čemuž jsou poskytovány i bankovní záruky za úvěr. Mimo jiné Ministerstvo pro místní rozvoj přímo dotuje opravy panelových domů. V panelových domech totiž v ČR dosud žije 40 % obyvatelstva. Pro mladé lidi do 36 let věku poskytuje SFRB úvěr na 10 let ve výši 200 000 Kč se zvýhodněnou

úrokovou sazbou (3 %), který je možno kombinovat s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotékou. Hypotéční programy nejsou však u nás pro většinu mladých lidí dosud dostupné vzhledem k vysokým úrokovým sazbám (dříve 10 %, nyní kolem 7 %, některé finanční ústavy však připravují jejich snížení až na 5,4 %) a nutným bankovním zárukám, jež většina mladých lidí není v současnosti schopna zajistit. Co se týče soukromých nájemních domů, teprve počátkem roku 1999 vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj dokument nazvaný "Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury" umožňující majitelům nájemních domů získat určité dotace na opravy svých nájemních domů ze státních prostředků. Majitelé domů mohou také požádat Státní fond pro životní prostředí (SFŽP) o příspěvek na výměnu kotlů za úspornější a ekologičtější, a to až do 30 % nákladů (max. 50 000 Kč), SFŽP přispívá také na přitápění, ohřev vody a výrobu elektrické energie pomocí solárních systému až do výše 300 000 Kč a také existuje příspěvek na instalaci kotle na biomasu za kotel zničený povodní až do výše 150 000 Kč. Kraj Vysočina přispívá více žadatelům na doprovodnou infrastrukturu (zasíťování, kanalizace pro výstavbu domů a bytů). [5]

Ministerstvo pro místní rozvoj zpracovalo ucelenou Koncepti bytové politiky v roce 1999, která zhodnotila situaci na trhu s byty v ČR a stanovila základní cíle rozvoje pro další volební období (schválena na usnesení vlády č. 1088 ze dne 18. října 1999). Od roku 2000 je tato koncepce průběžně aktualizována a je k nahlédnutí ve stručnosti na internetovém okně MMR. Tato činnost Ministerstva byla v posledních dvou letech poněkud narušena nutností reagovat na situaci po povodních, které nejprve v roce 1998 zasáhly ničivě Moravu, a znovu v roce 2002 Střední a Jižní Čechy, ponejvíce Prahu.

Poslední aktuální událostí v oblasti bydlení, kterou stojí za to zmínit, je předložení Plánu Národního rozvoje náměstkem ministra pro místní rozvoj, JUDr. Čestmírem Sajdou dne 3.3. 2003 velvyslanci ČR Při Evropském Společenství; JUDr. Pavlu Teličkovi. Národní rozvojový plán představuje základní programový dokument pro získání prostředků ze strukturálních fondů EU a z fondů soudržnosti EU. **Jeho hlavním cílem je dosažení udržitelného rozvoje**, jenž má být založen na konkurenceschopnosti s důrazem na její zvyšování, rozvoj lidských zdrojů, zvyšování kvality životního prostředí a vyvážený rozvoj regionů ČR. V letech 2004 – 2005 bude mít ČR na základě tohoto dokumentu možnost získat až 2,1 miliard Euro. Předpokladem pro to je dostatek kvalitně zpracovaných projektů a zajištění prostředků na spolufinancování. V případě projektů na využití strukturálních fondů bude možné získat až 75 % celkových nákladů ze strukturálních fondů a až 85 % z Fondu soudržnosti. Společně s NRP byly předány i 2 z celkem 5 operačních programů dokumentů, které definují podrobně podporované oblasti a způsob, jak bude možno tuto podporu získat.[6]

I podle informací MMR v ČR v současné době narůstá poptávka po bytech, jež je možno odkoupit do osobního vlastnictví. Podobný trend je i v dalších státech Evropy. U nás se toto týká zejména družstevních bytů a jejich převodů do osobního

vlastnictví, popř. odprodej (tzv. privatizace) určitého podílu bytů státních a obecních. Vzhledem k vysokému podílu domácností materiálně hůře a středně situovaných, lze však tento postup kvalifikovat po stránce sociální jako velmi selektivní. Na trhu s byty tak zůstává stále ještě poměrně široká škála osob, které z různých příčin na pořízení vlastního bytu nemají dostatek finančních prostředků a jsou odkázáni na nájemní či státní bydlení. Tyto osoby lze zařadit dle jejich specifík do různých skupin. Tím se dostáváme k významu pojmu sociálních bytů a sociální výstavby.

Dle Charty OSN, kde je mimo jiné zakotveno i právo člověka na bydlení, však nejde o právo nárokové, tudíž ze strany občana právně vymahatelné vůči státu, v němž žije. Právo na bydlení je deklarováno jako politická zodpovědnost státu vůči občanovi.[7] Demokratický stát by v zájmu vlastní prosperity a bezpečnosti měl pomoci vytvořit takové legislativní, ekonomické a sociální podmínky, aby si občan bydlení mohl pořídit svým vlastním přičiněním, např. programy stavebního spoření, úlevy na daních těm, kteří staví vlastní RD, společné zainvestování pozemků v rámci města, a podobně. Občan, jenž si nedokáže naplnit svou bytovou potřebu ani při využití takovýchto podmínek, se dostává se do skupiny sociálně slabších. Kolik takovýchto občanů bude, záleží samozřejmě také na poměru mezi nabídkou a poptávkou na trhu s byty a na tom jak je tento byt strukturován, jak to odpovídá současnému stavu populace a předpokládaným trendům vývoje společnosti. Je pochopitelné, že těmi, kteří mohou jen velice těžce uspokojit svou bytovou potřebu na takto strukturovaném trhu s byty, jsou zejména mladí lidé. Nejvíce postižena je dnes generace mladých narozená v letech 70. a 80. letech dosahující reprodukčního věku. Od roku 1990 vytrvale klesá počet narozených dětí. Jednou z příčin tohoto jevu je i pokles bytové výstavby ve všech sektorech bytového fondu vyjma vlastnického po roce 1990 a následným prudkým nárůstem cen bytů, zejména ve velkých městech jako je Brno, Praha atd.

Podporu bytové výstavby však může zajistit pouze státní správa prosazující fungující a celostátně závaznou koncepci bytové politiky. Pokusy o její nastolení v průběhu 90. let se u nás však příliš neosvědčily v praxi, až od roku 1998 byly postupně zpracovávány v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj koncepce pro podporu a rozvoj bydlení v různých oblastech bytového hospodářství. Jednou z hlavních příčin tohoto stavu byl postoj představitelů polistopadových vlád, že trh vše vyřeší. Tento ekonomicko-pragmatický postoj byl typický např. pro Ameriku 30. let po zdolání velké hospodářské krize. Podíváme-li se však k našim západním sousedům, kteří prodělali od konce II. světové války poněkud jiný ekonomicko-politický vývoj, vidíme, že každý z nich má svou jasnou koncepci, která zohledňuje především fakt, že byt je zvláštním druhem zboží, kde trh rozhodně vše neřeší. Součástí této koncepce je samozřejmě i program sociálního bydlení. Je zjevné, že za současného stavu legislativy i dalších podmínek nejsou prognózy vývoje bytové problematiky v naší zemi příliš dobré. Rozhodující pro její další vývoj a možnosti skutečně ji uplatnit v praxi bude nalezení jednoznačného směřování státu a s tím

související státní hospodářské a bytové politiky, a také vymezení širě pojetí sociálního bydlení v České republice, zda se bude zabývat pouze těmi nejpotřebnějšími (jako je tomu ve Velké Británii) nebo se bude týkat širokých vrstev obyvatelstva (jako je tomu ve skandinávských zemích).

Nedojde-li k zásadním změnám v koncepci bytové politiky, bude množství domácností, které bude možno označit za sociální, dále narůstat. Mnohem větší procento z nich se rovnou propadne do zóny tzv. "marginálních", tedy bezdomovců a lidí žijících na okraji společnosti, a tito budou nadále společností spíše přítěží. Podle lékařských statistik se v letech 1995 - 2000 narodilo méně nových občanů této republiky, nežli jich zemřelo.[8] Přestože takový trend je v posledním desetiletí i v mnoha dalších zemích západní Evropy, je zřejmé že u nás v tom nehrají roli jen polistopadové politické změny a nové perspektivy mladých lidí, touha po kariéře, cestování apod. Velkou roli při rozhodování se mladých o založení rodiny, pokud k němu nedochází neplánovaně, je možnost samostatného bydlení. Poněkud jiná je samozřejmě situace ve velkých městech a na vesnici, kde je příklon k tradičním hodnotám větší, a tedy je i větší ochota k soužití více generací v jednom bytě, či jednom domě. Zde je na místě zmínit výsledek ankety provedené Institutem pro management a komunikaci mezi občany Králova Pole v roce 1997. [9]

A.1) PRVNÍ BYDLENÍ MLADÝCH V ČR: STÁVAJÍCÍ STAV

Při prvním bydlení mladých lidí jde především o nalezení vhodných cest k tomu, aby se nově založené rodiny dostaly co nejdříve do samostatných bytů. Samostatné bydlení je jednou z podmínek zdravého vývoje rodiny a tím i příznivého populačního vývoje celé společnosti, jak dokazují různé sociologické, psychologické i sociální výzkumy provedené u nás i v zahraničí.[10] Tyto průzkumy prováděné systematicky od 60. let však poukazují na existenci vážného napětí mezi potřebami příjmů a jejich skutečnou výší ve dvou fázích vývoje rodiny, tj. na začátku společného soužití mladé rodiny a potom ve stáří (u nás např. VÚVA v 60. a 70. letech). Propast mezi reálnými příjmy průměrné mladé rodiny a prostředky potřebnými k pořízení vlastního bytu se prohloubila v ČR zejména v průběhu reformy prováděných po pádu komunistického režimu v roce 1989, kdy nárůst cen, vliv inflace a další faktory přispěly ke zmnohonásobení tržní ceny bytů, jemuž nárůst reálných mezd ani zdaleka neodpovídal. Tato situace se ještě zhoršila stagnací bytové výstavby od roku 1990 do poloviny 90. let, kdy u nás došlo alespoň k oživení zájmu o převážně individuální výstavbu rodinných domků, popř. vlastnických bytů v bytových domech ve velkých městech. Nehledě na to, že ani před rokem 1989 nebyla u nás bytová situace zcela uspokojivá, neboť nabídka bytů ani zdaleka neuspokojovala poptávku. Na přidělení bytu na sídlišti byly pořadníky, kde bylo běžné čekání i 10 a více let, než-li k přidělení skutečně došlo.

Například průměrná pořizovací hodnota dokončeného bytu v roce 1990 činila 171 449 Kč v bytovém domě a 340 140 Kč v rodinném domě. V roce 2000 byla průměrná pořizovací hodnota bytu v bytovém domě 1 285 500 Kč a v rodinném domě 2 387 900 Kč, což znamená, že *ceny v průběhu uplynulých deseti let vzrostly zhruba 7,5 x, zatímco čisté peněžní příjmy domácností nominálně vzrostly pouze 2,7x*. Pořizovací cena nového bytu se v roce 2001 pohybuje v rozmezí 14 000 - 25 400 Kč/m², ovšem v Praze a jiných velkých městech či atraktivních lokalitách nabídková cena většinou překračuje 30 tisíc Kč/m². [11] A to ceny stavebních prací i materiálů stále mírně stoupají. Dnešní mladá rodina tak stojí při započítání společného života před závažnými existenčními problémy spojenými s otázkou samostatného bydlení, nepatří-li mezi ty šťastné, kteří byt či rodinný domek zdědili po příbuzných, či mezi ty movité, kteří jsou schopni vysokou cenu bytu či domu zaplatit. Je patrné, že cílová skupina mladých lidí, o niž se hlavně zajímám - **absolventů vysokých škol** - má při naplňování svých bytových potřeb jistá specifika, kterými se odlišuje od jiných skupin obyvatelstva, respektive od svých vrstevníků s nižším vzděláním. Základním znakem této odlišnosti je především oddálení nabytí ekonomické samostatnosti a nezávislosti na rodičích po dobu vysokoškolského studia. S tím souvisí i odložení naplnění bytové potřeby, popřípadě založení rodiny. Dalším specifikem je časté odloučení od původní rodiny a bydliště po ukončení studia vzhledem k potřebě nalézt uplatnění v oboru, který mladý člověk vystudoval.

Toto se týká studentů, kteří nepocházejí z Brna, popř. těch, kteří nepocházejí z velkých měst. Mladý člověk tím ztrácí do určité míry jisté zázemí a oporu, později i možnost pomoci ze strany svých rodičů. Stává se sice méně závislým na původní rodině, ale více závislým na možnostech, které mu poskytuje společnost a město, v němž se rozhodl žít. A to se týká zejména možností zajištění vlastního bydlení. Zůstává zde tedy převažující skupina mladých lidí, kteří musí svůj problém s bydlením nějak samostatně řešit. Nemá-li mladá rodina prostředky k pořízení vlastního bytu, musí hledat možnosti, jak je získat a tím třeba alespoň přechodně vyřešit svou bytovou otázku. Narůstá-li objektivně počet takovýchto rodin, je zřejmé, že by odpovědi na tyto otázky měla pomoci hledat i **bytová politika státu** včetně **koncepce tzv. sociálního bydlení**, která se může dotýkat širokých skupin obyvatelstva s více či méně specifickými rysy. V případě prvního bydlení mladých začínajících rodin může pomoci řešit bytovou problematiku **výstavba tzv. startovacích bytů nebo-li prvního bydlení**. Jedná se o byty, na jejichž výstavbu v různé míře přispívá stát či město z vlastních prostředků a mladá rodina byt využívá za daných podmínek po určité přechodnou dobu, nežli se jí podaří získat vlastní či jiné perspektivní bydlení. **Tento pojem není ani zdaleka nový, u nás se objevil již ve 30. letech v souvislosti se sociální výstavbou budovanou za I. republiky.**

B) CÍLE DISERTAČNÍ PRÁCE

Hlavním cílem mé práce bylo poukázat na současnou situaci na bytovém trhu v České republice a na to, jaké jsou reálné možnosti mladých lidí si počátkem 2. tisíciletí před vstupem ČR do Evropské unie opatřit první samostatné bydlení. Dále bylo mým cílem upozornit na to, jak je důležité první bydlení pro žádoucí osamostatnění se mladých lidí a jejich zařazení se do společnosti, a jaké to může mít pro společnost následky, pokud se toto osamostatnění mladých lidí od původní rodiny nezdaří. První bydlení mladých řeší ve vyspělých zemích EU koncepce tzv. sociálního bydlení, kterému je přikládána velká důležitost právě pro jeho integrační funkci.

Problematika sociálního bydlení je však velmi obsáhlá a komplikovaná a každá země jej řeší jinak. Možnosti řešení závisí do jisté míry i na historickém vývoji, politickém systému, stavebním a majetkovém právu, a tradici dané země. Výsledky těchto různých řešení lze průkazně srovnávat pouze do určité míry, a to takřka jen na statistických ukazatelích, např. kolik lidí připadá na jednu cenзовní domácnost, kolik pokojů a kolik m² užívatelské a obytné plochy připadá na jednoho obyvatele bytu a při jakých nákladech. V současnosti je situace jednodušší díky existenci jednotné měny (Euro) platné v zemích Evropské unie. O tato srovnání jsem se ve zkratce pokusila, byť jsou poněkud zavádějící, protože nejsou zcela pravdivým odrazem sociálně-ekonomické skutečnosti dané země. Na různých příkladech vybraných zemí Evropské unie, mezi něž se naše republika chce do roku 2005 také zařadit, jsem se pokusila nastínit jakými nástroji (politickými, prostřednictvím stavebního práva, koncepční vládní politikou v oblasti bydlení apod.) je tato problematika řešena, popř. jaký měla v dané zemi stručný vývoj.

Hlavní část mé disertační práce se zabývá zejména prvním bydlením mladých lidí, a to hlavně mladých rodin s dětmi. V zemích Západní Evropy je toto první bydlení často označováno pojmem "**startovací bydlení**" a tento pojem v sobě skrývá už jisté *standards* týkající se právě velikosti bytu, počtu obytných místností v bytě, popř. vybavenosti bytu či domu s těmito byty. Tyto standardy se však v různých zemích EU od sebe liší. Startovací bydlení patří ve vyspělých zemích do rámce služeb, které svým občanům (či jejich specifickým skupinám) poskytuje za určitých podmínek stanovených zákonem stát, a je zahrnuto do programů, které se zabývají tzv. **sociálním bydlením**. Sociální bydlení se však dotýká mnohem více skupin obyvatelstva než jen mladých rodin, a i jimi se má práce zabývat, i když ve srovnání se startovacími byty pouze okrajově.

Z hlediska architektonického je jistě zajímavé nastínit v současnosti užívané typologické formy budov určených jak pro startovací bydlení, tak pro řešení bydlení specifických skupin obyvatelstva, jichž se problematika sociálního bydlení dotýká. To řeší závěrečná část mé práce prostřednictvím vybraných příloh a dokumentací

těchto forem na vybraných příkladech realizovaných jednak u nás po roce 1990 a jednak v zahraničí. Jde zejména o azylové domy pro ženy s dětmi v tísní, domovy důchodců, domy na "půli cesty" určené pro dospívající děti z dětských domovů, domovy pro svobodné matky, lidi handicapované tělesně či duševně, domy s resocializačními programy pro toxikomany, alkoholiky, popř. ty, kteří se vrátili z výkonu trestu, útulky pro bezdomovce, nouzové domovy pro občany v tísní (např. po povodních) a konečně domovy poslední, tj. hospice.

Ještě počátkem 20. století minulého tisíciletí byly veškeré tyto mezní životní situace v tehdejší převážně patriarchální společnosti řešeny v rámci rodiny. Tradiční vícegenerační rodina měla totiž zcela jinou podobu než dnes, fungovala (zejména na venkově) jako samostatná hospodářská jednotka a byla většinou schopna vypomoci jednotlivým členům rodiny, kteří se v mezní životní situaci ocitli, svépomocně, aniž by byla nucena žádat o pomoc společnost.

Avšak v souvislosti s prudkými celospolečenskými změnami od průmyslové revoluce až po současnou globalizaci světa byl institut tradiční rodiny vystaven změnám a tlakům, které vedly prakticky k jejímu rozbití, a to zejména ve velkých městech. V souvislosti s tím došlo i k narušení tradičních rodinných a společenských vazeb, a ve světě práce došlo k zásadním změnám ve způsobu fungování společnosti, jež souvisí zejména s rozvojem nových informačních technologií, díky čemuž se změnila i hodnota lidské práce. Ta je čím dál víc nahrazována počítačovými technologiemi, roboty, technikou, dochází k jejímu odlidštění. Nemá-li dojít ke stavu anomie společnosti, tj. rozpadu tradičních vazeb a hodnot, které zajišťují samu existenci a fungování lidské společnosti, bude společnost nucena zajistit ty funkce rodiny, které už ta není schopna plnit.

Možná bude oponenty namítnuto, že má práce má spíše sociologický, popř. psychologický (ač k tomu nemám odpovídající vzdělání) charakter a architektura se jí prolíná spíše jen ve funkci zrcadla společenského systému. Bohužel po prostudování velkého množství informací mi nezbylo než k tomuto závěru dojít, protože architektura, (tedy onen způsob jak se staví a zejména pro koho se staví), vychází právě z politického systému dané země a z politických východisek a ideálů skupiny, jež vládne, ať se jedná o zemi se zřízením demokratickým či totalitním.

Architekti jsou tedy z tohoto pohledu většinou pouze nástroji k uskutečňování jejích cílů právě ve smyslu daných idejí, ať jsou ochotni si to připustit či ne.

Cílem mé práce bylo mimo jiné, aby si architekti jako tvůrci životního a obytného prostředí uvědomili svou spoluzodpovědnost za to, v jakých domech a v jakém prostředí budou žít další generace v naší republice, a aby si zejména uvědomili zcela zásadní vliv obytného prostředí na formování člověka při procesu jeho socializace od narození až do smrti. To, v jakém prostředí člověk vyrůstá, ovlivňuje závažným způsobem jeho identitu, jeho schopnost se ztotožňovat se svým zázemím a cítit za něj spoluzodpovědnost. V širším rozhledu bude v příštích desetiletích tato základní lidská schopnost a její udržení rozhodovat o tom, zda bude

možno zajistit trvale udržitelný rozvoj na naší Zemi. Je neblahým zvykem některých škol sociologických i psychologických vytrhávat člověka z kontextu okolností jeho života a zdůrazňovat tu jednu, tu druhou stranu, opomíjet zásadní fakt, že člověk jako jedinec je vždy jen součástí určitého systému, ekologického, společenského, rodinného, a že jeho přežití bylo vždy závislé na jeho schopnosti přizpůsobit se svému prostředí, počínaje podmínkami přírodními a těmi celospolečenskými konče. Jedinec sám není v zásadě schopen tyto okolnosti příliš měnit, je jim vydán napospas jako určitému osudovému způsobu naprogramování jeho osobnosti.

Jen ti architekti, kteří pohlíželi na člověka celostně a především jako na bytost s vrozenou potřebou harmonie a krásy, byli schopni zanechat po sobě víc než jen pomníky své vlastní ješitnosti, a jenom člověk, který vyrůstá v harmonickém prostředí, je schopen krásu vnímat a také ji posléze vytvářet. Člověk, který vyrůstá obklopen ošklivostí, brutalitou, a netolerancí ke všemu, co je odlišné, je schopen pouze destrukce. Sebe sama i svého okolí.

Podrobněji je cílem mé disertační práce poukázat na problémy dnešních mladých lidí při jejich snaze o zajištění vlastního bydlení v ČR na počátku 3. tisíciletí, popsat stávající situaci na našem bytovém trhu, podat jeho co nejúplnější charakteristiku a srovnáním s ostatními zeměmi EU, mezi něž se chce Česká republika do budoucna zařadit, poukázat na největší disproporce ve stavu našeho trhu s byty, a pokusit se naznačit možná řešení, at' už navazující na místní tradice (např. bytová výstavba za I. republiky) či inspirované příklady ze zahraničí.

Je třeba říci, že od možností mladých zajistit si vlastní bydlení se odvíjí i jejich osamostatnění se od rodičů a začlenění se jako plnoprávných zodpovědných členů do společnosti. Teprve tehdy když mladý člověk opustí svoji původní rodinu, která doposud zajišťovala veškeré jeho potřeby, poznává realitu života ve společnosti v nezkreslené podobě. Hlavním a podstatným krokem k této žádoucí samostatnosti je zajištění vlastního bydlení. *Tato práce si také klade za cíl hledat a poukázat na nové tendence a možnosti řešení výše popsané problematiky s ohledem na situaci v zemích EU, které jsou v této problematice dál a jejichž postupy by se pro nás mohly stát inspirující,* jako např. v sousedním Rakousku, které je nám navíc několikasetletou společnou historií a stávajícím politickým systémem dosti blízké. Hlavním východiskem je plánovaný vstup ČR do Evropské Unie, který byl posunut po předchozích jednáních do roku 2005, a potřeba přiblížit se evropskému standardu i v oblasti bydlení.

Ve své práci jsem se snažila objektivně posoudit a prokázat, že za současné ekonomicko-politické situace v naší zemi, vzhledem k transformaci, která proběhla od 90. let minulého století, vzhledem k povodním, které za posledních 5 let postihly Českou Republiku, a vzhledem k ostatním popsaným okolnostem, nelze odpovědnost za řešení bytové otázky ponechávat jen na občanovi, a není tomu tak ani v žádném jiném vyspělém evropském státě. Stát a jeho instituce by měly vytvořit občanovi takové podmínky, že pomohou najít politické a legislativní nástroje, které vytvoří možnosti pro všechny skupiny občanů, aby si mohly zajistit lidsky důstojné

bydlení, odpovídající požadavkům 3. tisíciletí. A to se týká zejména mladých lidí, kteří vychovávají nebo budou vychovávat novou generaci, nezátíženou omyly a pochybeními minulých desetiletí, které jejich rodiče museli prožít v totalitním režimu bez možnosti svobodné volby. Psychologové této generaci narozené v ČR po roce 1990 říkají generace 0. Kéž by jí byla, a kéž by jejich volby byly vždycky svobodné, tak jak jsme po tom vždy toužili my a naši rodiče.

C) ZVOLENÉ METODY PRÁCE

Ve své práci kombinuji několik metod vědecké práce. Je to zejména *historická analýza* při popisu vzniku a vývoje otázky sociálního bydlení od průmyslové revoluce do současnosti, jak v evropském kontextu, tak u nás (část 1. a 2.). Zde mi šlo o získání základního vhledu do problematiky a pochopení vzájemných vztahů a vlivů, které k danému vývoji problematiky přispěly. Aby bylo jasné, že otázka sociálního bydlení není u nás ani zdaleka nová, provedla jsem v rámci výzkumu poměrně podrobný exkurz do sociální výstavby 20. - 30. let realizované v Československu po roce 1918. Zaměřila jsem se zejména na město Brno a zdokumentovala jsem jednak stavby sociální (malobytové) realizované ve 20. a 30. letech a jednak obecně stavby bytové: RD, nájemní domy, apod. postavené v Brně mezi dvěma světovými válkami. Zajímalo mě také, jaké okolnosti - politické, ekonomické a legislativní napomohly v tak širokém měřítku sociální i obecné výstavbě. V rámci tohoto exkurzu do 20. a 30. let jsem se rozhlédla i za hranice republiky, do atmosféry rodícího se internacionálního stylu zvaného funkcionalismus, a pro pochopení vzájemného ovlivňování a živé výměny informací na mezinárodním architektonickém poli jsem zpracovala stručný přehled vývoje architektury v Evropě od konce 1. světové války do začátku 2. světové války. Součástí této analýzy je i stručný nástin vývoje v oblasti bydlení u nás a v západní Evropě po r. 1948, kdy Čs. republika připadla do zóny vlivu sovětského komunistického režimu, jak se vyvíjela dál situace v západních evropských zemích, a co to znamenalo pro naši republiku, zejména v bytové výstavbě (část 2. disertační práce).

V části třetí disertační práce se zabývám sociologickými, psychologickými a antropologickými aspekty bydlení, zejména bydlení pro mladé lidi v současných velkých městech. Upozorňuji na nový sociologický jev, tzv. „singles“. Tento jev se dotýká zejména současných evropských i amerických velkoměst a v praxi znamená značný nárůst počtu mladých lidí, kteří v určité životní etapě žijí osaměle, tedy anglicky „single“. Srovnávám požadavky na bydlení u těchto mladých, samostatně bydlících lidí, a požadavky na bydlení mladé rodiny v počáteční fázi její existence, když má malé děti. Upozorňuji v této souvislosti na specifické potřeby malých dětí

v oblasti bydlení a nastiňují možnosti, jak je možné je po stránce architektonického a urbanistického návrhu obytných staveb uspokojit.

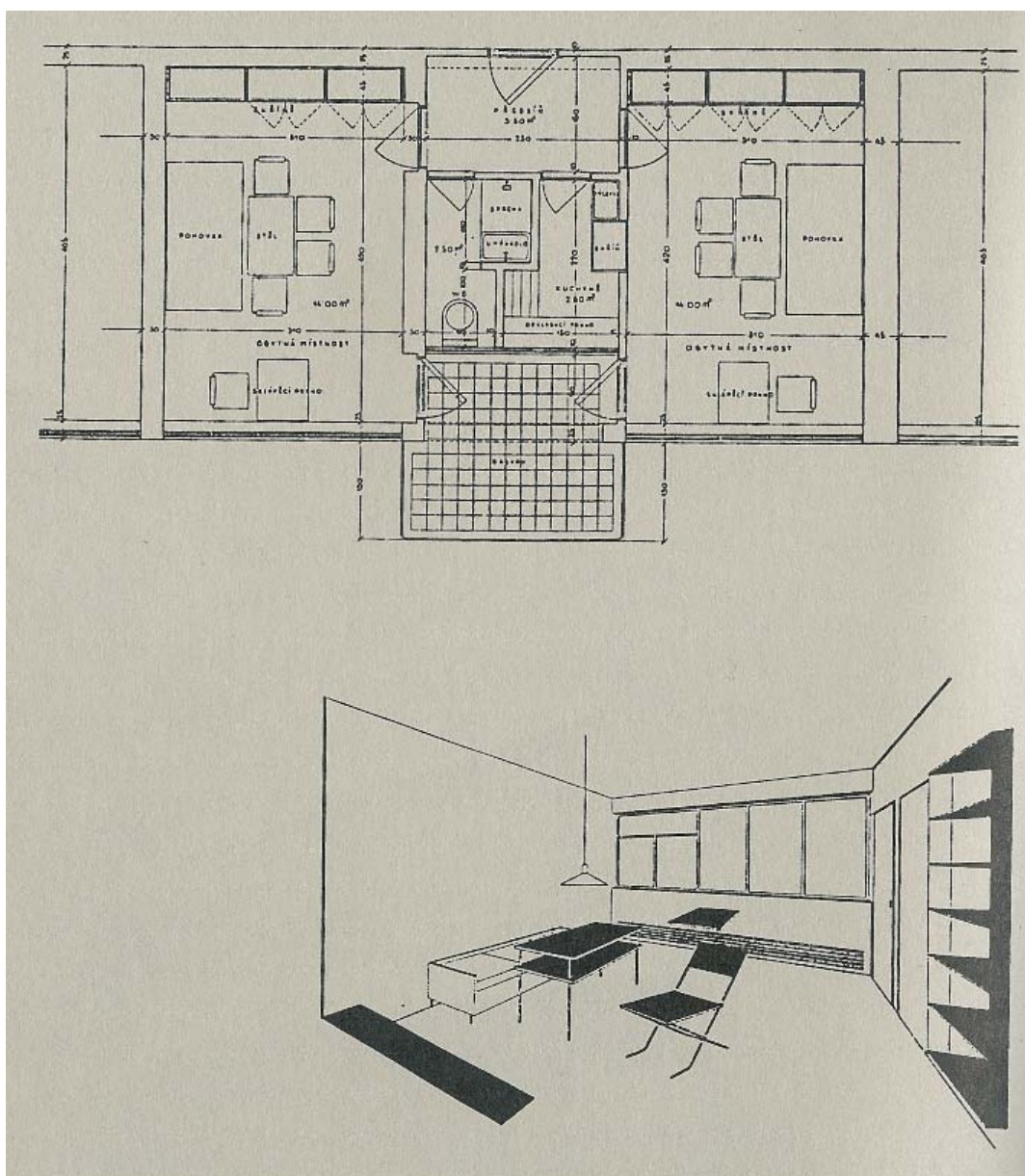
Ve čtvrté části disertační práce používám *kombinaci metody historické analýzy v kombinaci s metodou popisnou*. Zabývám se detailněji tím, jaký byl další vývoj sociálního bydlení v některých zemích Západní Evropy po II. světové válce, v čem se odlišoval od vývoje bytové otázky v ČR a proč tomu tak bylo. Po úvodních kapitolách věnovaných vzniku EU a definici základních pojmů z oblasti bytové politiky v ní běžně užívaných se věnuji popisu vývoje bytové politiky a sociálního bydlení ve vybraných zemích EU. Z této části by také mělo vyplynout, který model bytového trhu s přihlédnutím k tradici a politickému systému, by byl dle mého názoru pro naši republiku nejvíce inspirativní.

V 5. části "Průzkumy" využívám *výzkumné metody empirické*. Formou dotazníku předloženého předem specifikovaným cílovým skupinám mladých vysokoškoláků ověřuji jejich představy o bydlení, současné bytové zázemí a to, jakým způsobem hodlají naplnit v budoucnu své bytové potřeby. V grafech vyjadřujících procentuelní vyhodnocení výsledků těchto dotazníků jsou zřetelné preference mladých vysokoškoláků při naplňování jejich bytových potřeb. Vybraný vzorek respondentů činí celkem 116 osob, průzkum byl proveden na různých vysokých školách v Brně, z velké části u studentů posledních ročníků. Jedná se v podstatě zčásti o sociologický průzkum specifik dané cílové skupiny, a zčásti o marketingový průzkum potřeb na trhu s byty u skupiny mladých lidí, která teprve bude řešit svou bytovou potřebu. Konkrétním výsledkem by měly být i určité *parametry tzv. startovacího bytu* vzešlé z některých otázek v dotazníku, např. jakou by takový byt měl mít minimální obytnou plochu a jaké by měl mít vybavení na počátku 3. tisíciletí. Grafické vyhodnocení dotazníku je zařazeno vzhledem k rozsahu do 7. Části, „Přílohy“.

V části 6. „Závěry“, vyvozují závěry ze všech částí disertační práce, zejména s přihlédnutím k vyhodnocení dotaznickového průzkumu z 5. části. Snažím se poukázat, jak by bylo možné zohlednit zjištěné poznatky a skutečnosti v architektonické praxi a jak je důležité, aby se státní bytová politika zabývala popsánymi jevy, neboť mají zásadní vliv na vývoj populace a podílí se i na vzniku a vývoji patologických jevů ve společnosti. Největší důraz kladu na prevenci vzniku těchto negativních civilizačních jevů v městské struktuře a skupinou, u níž má tato prevence největší šanci na úspěch je právě skupina mladých lidí po ukončení střední nebo vysoké školy a potom mladé rodiny s malými dětmi. Tyto specifické skupiny obyvatelstva jsou zároveň skupinami nejvíce ohroženými jmenovanými negativními jevy.

D) HLAVNÍ VÝSLEDKY PRÁCE

Hlavními výsledky mé práce jsou jednak historická analýza vývoje otázky sociálního bydlení u nás a v Evropě od průmyslové revoluce do současnosti a jednak vyhodnocení všech zjištěných poznatků (včetně 3. Části disertační práce, v níž se zabývám sociologickými, demografickými a psychologickými souvislostmi bydlení mladých), které jsem promítla do kritérií pro navrhování startovacích bytů a do grafického a textového vyhodnocení dotazníkového průzkumu v oblasti bytových potřeb, jenž jsem sama provedla u cílové skupiny mladých vysokoškoláků v Brně (viz dotazník).



Obr. 1.1: Jan Gillar: návrh minimálního bytu pro sídliště Pražské obce v Ruzyni, 1932

Součástí historické analýzy byl mimo jiné exkurz do sociální výstavby malobytových domů realizované v Brně za 1. Republiky, čímž jsem chtěla poukázat na to, že tato problematika není u nás vůbec nová. Další podstatnou součástí mé disertační práce je seznámení se s modely sociálního bydlení ve vybraných zemích EU a se základními principy bytové politiky prosazované v rámci EU, jejímž členem se ČR chce stát do roku 2005, poukázání na odlišný vývoj sociálního bydlení a jeho stávající stav v západoevropských vyspělých zemích, a nakonec hledání inspirativních příkladů sociální výstavby pro dané cílové skupiny, zejména cílovou skupinu mladých rodin ve velkém městě.

Rozsah zjištěných poznatků je natolik velký, že jej zde nemohu ani ve stručnosti uvádět. Uvádím pouze kritéria pro navrhování prvního bydlení pro mladé rodiny a dále stručné vyhodnocení dotazníkového průzkumu. V závěrech uvádím jakou roli hraje bydlení v prevenci nárůstu negativních patologických jevů ve společnosti.

KRITÉRIA PRO NAVRHOVÁNÍ STARTOVACÍCH BYTŮ: PRVNÍ BYDLENÍ PRO MLADÉ RODINY

(Tato kapitola vypovídá o tom, jak by mladí lidé u nás bydlet měli; „alespoň“)

Dříve nežli si mladí lidé mohou pořídit bydlení podle svých představ, které jsem popsala ve vyhodnocení dotazníku (část E), potřebují nějaké první bydlení do začátku samostatného života, a to dvojnásob platí, pokud začínají žít rodinným životem a očekávají narození dítěte. Samostatné bydlení je, jak už jsem se zmínila, jedním z předpokladů zdravého vývoje mladé rodiny, alespoň v převážné většině případů. I u nás však ještě existují regiony, kde je soužití více generací obvyklé a tradiční, a pro všechny zúčastněné uspokojivé (např. Kraj Moravskoslezský).

Toto první bydlení musí splňovat jistá základní kritéria, především musí být finančně dostupné. Půjde tedy převážně o menší byty a ty budou určeny pro cílovou skupinu mladých lidí s nízkými a středními příjmy (alternativně pro cílovou skupinu starých lidí, důchodců, kteří už nepotřebují velký byt). Jedná se o byty tzv. startovací a na jejich financování by se měl subvenčně podílet stát, neboť je to i v zájmu jeho další existence, aby se rodili noví „občanci“. Žádný stát, který chce mít nějakou budoucnost, si nemůže dovolit mít dlouhodobě takřka nulový přírůstek. Mělo by to být také bydlení dočasné, neboť bydlení v bytech o ploše do 60 m² může uspokojit mladou rodinu v jejích bytových potřebách pouze v krátkém časovém období do věku 3, max. 4 let věku dítěte, kdy si dítě začíná činit nároky na to, mít vlastní teritorium.

Tato kritéria jsem vyvodila ze závěrů všešlých z vyhodnocení dotazníkového průzkumu prováděného mezi studenty vybraných brněnských škol v březnu - květnu 1999. Dotazník jsem aktualizovala o další skupiny respondentů v lednu 2003. Kritéria pro navrhování vypovídají o tom, jaká by mohla být konkrétní podoba nové výstavby pro mladé rodiny s dětmi v současných větších městech. Jedná se

o výstavbu sociální, na níž by se nějakým způsobem subvenčně podílel stát, tudíž jde o byty minimální, tzv. startovací. Vypovídají o tom následující charakteristiky: jednak plošné parametry (45 – 60 m²), a jednak počet pokojů v bytě a základní podoba dispozičního řešení bytů.

Plošné parametry: byty o velikosti obytné plochy cca 45 - 60 m²

Pokojovost bytů a základy dispozičního řešení: čtyři varianty pro dvě cílové skupiny:

a) garsoniéra s kuchyňským koutem, s obývacím pokojem propojeným s kuchyňským koutem, s komorou či šatnou na odkládání věcí, hygienickým zázemím - koupelnou zvlášť a WC zvlášť, a dostatečně velkou předsíň s vestavěnými skříněmi, ložnice řešena jako spací kajuta, popř. spaní řešeno na galerii (*cílová skupina:* mladí lidé, jedinec či pár po absolvování střední či vysoké školy, popř. i studenti žijící mimo domácnost rodičů)

b) jednopokojový byt s oddělenou kuchyní, řešený tradičněji s obývacím pokojem zvlášť a obytnou kuchyní dostatečně prostornou, aby se zde vešlo i stolování, spaní řešeno ve spací kajutě spojené s obývacím pokojem, byt vybaven samostatnou koupelnou s vanou a samostatným WC, dostatečně prostornou předsíň s vestavěnými skříněmi a šatnou na odkládání věcí. *Cílová skupina:* mladé páry s jedním dítětem, popř. svobodné matky s dítětem či dvěma dětmi, možné i pro pár starších lidí v důchodu, kteří nechtějí větší byt.

c) dvoupokojový byt s kuchyňským koutem, obývací pokoj řešený jako jeden velký obytný prostor spojený s kuchyňským koutem, s koupelnou zvlášť a WC zvlášť, s prostornou předsíň s vestavěnými skříněmi, druhý pokoj ložnice rodičů, spaní pro děti řešeno formou spacích kajut spojených s obytným prostorem nebo na galerii - méně tradiční pojetí. *Cílová skupina:* mladá rodina s dvěma dětmi, která preferuje volnější řešení obytného prostoru.

d) dvoupokojový byt s oddělenou kuchyní, řešený tradičně jako obývací pokoj, obytná kuchyň s prostorem pro stolování a jedna ložnice, která by však měla mít alespoň 12 m², protože v ní zřejmě budou spát rodiče s malými dětmi společně (jedná se o ranou fázi života rodiny, děti ve věku 0 - max. 5 let). Koupelna samostatná s vanou, WC zvlášť, šatna na odkládání věcí a dostatečně prostorná předsíň s vestavěnými skříněmi. *Cílová skupina:* mladá rodina s dvěma malými dětmi popř. starší pár důchodců, kteří nechtějí úplně malý, ani příliš velký byt.

Vybavenost bytů: Součástí vybavenosti by měla být kuchyňská linka se sporákem a odsávacem, spižní skříň, možnost pohodlného umístění ledničky v kuchyňské lince, dále balkon popř. malá zimní zahrada. Samozřejmostí by měla být možnost parkování v blízkosti bytového domu. V koupelně popř. v kuchyňské lince musí být počítáno s místem na pračku, popř. myčku nádobí. Balkon by měl být řešen tak, aby bylo možné na něj odstavit kočárek s dítětem, tedy v klidové zóně a při fasádě obrácené do dvora či do zahrady, ne do ulice. Měl by být odstíněn stavební

konstrukcí od sousedního bytu, tak aby skýtal stín a soukromí, a mělo by být počítáno s truhlíky na květiny či jinou zeleň už při výstavbě. Architekt se tím vyhne pozdějším neumělým a nežádoucím úpravám ze stran uživatelů bytů, bude-li s potřebou ozelenění balkonu dopředu počítat. Podobně okna v interiéru by měla být vybavena dostatečně širokými parapetními deskami. ***Vzhledem k omezené ploše bytů je podstatné dobré dispoziční řešení vzájemného propojení místností či funkčních prostorů*** s důrazem na zachování volných komunikačních ploch a na promyšlené rozmístění dveří. Účelné by bylo použití zasouvacích dveří pro úsporu prostoru např. u koupelny, WC, šatny, popřípadě i kuchyně a také u vestavěných skříní v předsíni.

PODOBA BYTOVÝCH DOMŮ Z HLEDISKA ARCHITEKTONICKÉ FORMY A URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

Mělo by se jednat o ***bytové domy*** (ekonomické hledisko) ***inovovaného pavlačového či schodišťového typu*** (pro rodiny s dvěma dětmi a starší lidi se spíše hodí schodišťový typ, vždy s výtahem) o max. výšce 4 - 5 podlaží (přihlíží se k charakteru lokality a velikosti města) spojované do menších urbanistických celků (možná tzv. hnízda) vytvářejících vhodná klidová zákoutí pro hry dětí a posezení dospělých, ale zároveň zajišťující optické spojení s okolím (prevence kriminality). Jedním z hlavních kritérií urbanistického řešení je také ***dostatek parkovacích stání a vhodným komunikačním řešením zajistit bezpečnost dětí při východech z domu***, mj. oddělením hracích ploch od frekventovaných ulic. Z hlediska stavební ekonomie by architektonická forma bytových domů měla být co nejúspornější, stavební materiály by však neměly být voleny co nejlevnější na úkor kvality, zejména stavebních detailů (viz negativní příklad panelové výstavby z minulých desetiletí - holotypy). V bytových domech mohou odpadnout dříve často navrhované společné prostory jako sušárna a prádelna, bude-li mít každý byt dostatečně velký balkon k sušení prádla a místo pro pračku. Stejně tak by bylo lepší počítat s odstavným místem pro kočárek v těsné blízkosti bytu než-li v kočárkárně v suterénu, v blízkosti bytů mohou být řešeny i speciální koje na kola, lyže či kolečkové brusle. S rostoucím počtem krádeží je nereálné zejména ve velkých městech toto poměrně drahé sportovní vybavení nechávat ve společných prostorech nebo v suterénu.

Alternativou na poněkud vyšší úrovni k bytovým domům může být i ***úsporná kobercová zástavba malými rodinnými domky, např. o dvou bytech*** se společnými garážemi a společnou vstupní halou. Je třeba zvážit charakter lokality, velikost města a jedná-li se o čtvrť blíže centra či spíš na okraji a podle toho volit druh zástavby. ***Sdružování bytových jednotek, ať už vertikální či horizontální se společným komunikačním zázemím a jeho maximální úspornost a trvanlivost, jak po stránce formy, tak zvolených stavebních materiálů,*** (zejména co se týče zastavěnosti pozemků) ***by měly být základními znaky nové sociální výstavby.*** Zároveň by se však tato výstavba měla oprostít od totalitní strohosti a geometriзованé rigidity. Pokud to lokalita svým charakterem vyžaduje, není třeba lpět na

zachování pravých úhlů ze všech stran, zůstane-li zachován řád a jasná orientace v prostoru. Vzorem zde mohou být starořecká antická města, která vždy respektovala morfologické podmínky a charakter krajiny, do níž bylo město či jeho část lokalizováno.



Obr. 1.2: A. Reinberg, Trebersburg, Raith: Vícerodinné ekologické bydlení, Kamillengweg, Haselnusveg, 22. Okrsek, Wien, 1989-91

E) DOTAZNÍK A JEHO STRUČNÉ VYHODNOCENÍ

PREFERENCE MLADÝCH PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÉ POTŘEBY představy o bydlení vzešlé z vyhodnocení dotazníkového průzkumu

(Tato kapitola vypovídá o tom, jak by mladí lidé u nás bydlet chtěli)

Ve vybraném vzorku respondentů z řad vysokoškolských studentů (celkem 116 osob) bylo takřka 100 % studentů svobodných a bezdětných. Převažovali mírně muži nad ženami, což bylo dáno tím, že průzkum byl prováděn převážně na vysokých školách technického zaměření. Celkově převažovali studenti mladší 26 let. Co se týče stávajícího rodinného zázemí respondentů 33 % jich dosud žije ve společné domácnosti s rodiči, 44 % na studentské koleji a pouze 10 % studentů má vlastní byt. Takřka 3/4 respondentů bylo původem mimo Brno a u 44 % bylo jejich původní bydliště ve vzdálenosti od 100 – 250 km od Brna.

54 % studentů ve věkové kategorii do 26 let chtělo bydlet samostatně a 9 % uvedlo, že nejsou spokojeni se soužitím s rodiči, ale nevedlo, že chtějí svou bytovou situaci nějak do budoucna řešit. Dalším zajímavým faktem bylo, že 59 %

rodičů mělo nižší nežli středoškolské vzdělání a pouze 4 % respondentů měli matku s vysokoškolským vzděláním a otce s nižším než středoškolským vzděláním.

57 % respondentů bydlelo v rodinném domku rodičů. Tento fakt svědčí o tom, že bydlení v RD je v ČR bydlením standardním, tradičním. Pouze 3 % bydlela v nájemním soukromém domě. Co se týče počtu pokojů, převažovaly byty o 3 obytných pokojích (42 %) a 4 – 5 pokojích (dokonce 48 %). Pouze 4 % respondentů z daného vzorku bydleli v jednopokojovém bytě. Podlahová plocha bytů rodičů činila ve 40 % víc jak 100 m². Pouze 5 % respondentů bydlelo s rodiči či rodičem v bytě o ploše 35 – 55 m². 60 % respondentů pocházelo ze 3 – 4 členné domácnosti. Malé domácnosti o 1 – 2 členech tvořily pouze 11 % z celkového počtu respondentů. Co se týče způsobu zajištění vlastního bydlení v budoucnosti, 36 % studentů dává přednost financování bydlení ze stavebního spoření, což svědčí o jeho stále rostoucí oblibě u nás. Pouze 12 % by mělo případně zájem o hypoteční úvěr, protože tento je u nás doposud pro většinu mladých nepříliš dostupný vzhledem k vysokým úrokům a nutným bankovním zárukám, jimiž většina mladých lidí nedisponuje. 20 % respondentů neodpovědělo, což vypovídá o jejich nejistotě v otázce řešení vlastního bydlení a neznalosti bytového trhu a možností jaké poskytuje.

Představy o vlastním bydlení, bytová potřeba mladých

74 % respondentů dává přednost bydlení v RD, pouze 7 % z celkového počtu chce bydlet v bytovém domě. 35 % žádá podlahovou plochu větší jak 100 m², 32 % 80 – 100m². Pouze 7 % respondentů mělo zájem o malé byty do 60 m² obytné plochy. Co se týče vybavenosti bytu, velká část respondentů uvedla, že jako samozřejmý doplněk bytu považují garáž nebo parkovací místo pro auto před domem, dále balkon nebo zimní zahradu, komoru nebo šatnu a předsíň s vestavěnými skříněmi. Takřka 60 % respondentů trvalo na odděleném WC od koupelny. Co se týče dispozičního řešení bytu 70 % respondentů chtělo opticky a prostorově propojený obývací pokoj s kuchyní. 53 % by uvítalo řešení spaní na galerii, a to i pro dospělé. 63 % chtělo bydlet ve čtvrti rodinných domků na okraji města. 65 % uvedlo, že vybavenost přímého okolí bytu službami a obchody je pro ně důležitá pouze částečně.

Vliv bydlení na životní pohodu a zdraví člověka (názory mladých lidí)

85 % respondentů uvedlo, že vliv kvality obytného prostředí na zdraví člověka je podle nich zásadní. 60 % uvedlo, že vliv nespokojenosti s bydlením může mít určitě vliv na stabilitu rodiny. Kupodivu pouze 16 % respondentů uvedlo, že vliv kvality obytného prostředí může mít zásadní vliv na nárůst patologických jevů ve společnosti. 61 % uvedlo, že je pouze částečný a že se na něm podílejí i další vlivy.

F) ZÁVĚRY: VÝSLEDKY ŘEŠENÍ A PŘÍNOS PRO PRAXI

ZÁVĚRY Z PROVEDENÉHO PRŮZKUMU POTŘEB V OBLASTI BYDLENÍ PRO CÍLOVOU SKUPINU MLADÝCH VYSOKOŠKOLÁKŮ V BRNĚ

Předcházející charakteristika problematiky naznačila otázky, na které je třeba hledat odpovědi, a přehled o současném stavu problematiky poukázal na to, kde by bylo možno tyto odpovědi hledat a nalézat. Myslím, že se v ní snažím o to podstatné, co v naší „polistopadové“ architektuře bydlení podle mého názoru doposud chybělo, to znamená že se pokouším prostřednictvím získání komplexního přehledu o problematice vyrovnat se s minulostí. Myslím si, že nám architektům je toho třeba, právě proto, že architektura zrcadlí sociálně – kulturní vývoj společnosti. Je třeba zhodnotit, co bylo v uplynulých padesáti letech v bytové výstavbě u nás dobré a co špatné, a proč, jaké byly příčiny daného vývoje, popř. jeho stagnace.

Je nutno předem upozornit na to, že bytovou problematiku nelze vyřešit jednou provždy. Je to proces proměnlivý, mnohostranně determinovaný a každá další generace musí hledat znovu a znovu odpovědi na otázky, které tu už byly o generaci před nimi, jen v jiné době a jiných společensko-politických podmínkách. Je to dáno i tím, že tak, jak se mění sám člověk, tak se mění i jeho požadavky na bydlení.

Ale jenom tam, kde je cesta a prostředky ke změně, je možný skutečně plnohodnotný život člověka nebo alespoň přiblížení se k němu. A přiblížení se k tomuto cíli by mělo být, dle mého názoru, smyslem existence demokratického státu. Je také třeba předem říci, že tato práce si v žádném případě nečiní ambice jednou provždy vyřešit problematiku bydlení, ať už jde o jakoukoliv skupinu obyvatelstva. Zkušenosti sociologického výzkumu prováděného systematicky v mnoha zemích Evropy potvrzují, že se jedná o dlouhodobý, nikdy nekončící proces, který je třeba vždy znovu a znovu řešit v nových souvislostech a měnících se celospolečenských podmínkách. Bydlení odráží měnící se potřeby člověka jako jedince z hlediska rozvoje jeho individuality, stejně tak potřeby člověka jako člena rodiny, obyvatele své obce, občana svého státu, a konečně jako součásti širšího lidského společenství, tvora kolektivního.

Vzhledem k tomu, že se v naší zemi od listopadu 1989 kromě politického systému změnilo mnoho dalšího, kladou tyto změny na naše současné občany jakéhokoliv věku zvýšené nároky. Nejohroženější skupinou z hlediska budoucnosti tohoto národa jsou však dnes mladí lidé dorůstající reprodukčního věku, což potvrzují i systematicky prováděné tzv. gender studie, které u nás zpracovává od listopadu 1989 např. Sociologický ústav AV v Praze. Pro mladé lidi se staly důležité

jiné životní scénáře, nežli je pouze založení rodiny. V posledních deseti letech poklesl u nás dramaticky počet narozených dětí. Ještě v roce 1988 jsme byli takřka první v Evropě v počtu narozených dětí na 1000 obyvatel, v současnosti jsme se „propadli na dno tabulky“.

Zvýšit dostupnost bydlení pro mladé lidi je do budoucna jedním ze způsobů jak změnit současný nepříznivý populační vývoj v naší zemi a je to také způsob, jak mj. zajistit, aby ti talentovaní a kvalifikovaní nemuseli opět z České republiky utíkat, jak tomu bylo v nedávné minulosti, protože zde neměli žádné perspektivy dalšího vývoje.

ZÁVĚRY PRO CÍLOVOU SKUPINU MLADÝCH LIDÍ: PRVNÍ BYDLENÍ MLADÝCH

Po zhodnocení všech zjištěných skutečností, provedené historické analýze vývoje problematiky od průmyslové revoluce do současnosti u nás a ve světě a srovnání bytových modelů ve vybraných zemích Evropské Unie a jejich bytové politiky docházím k závěrům, že by bylo vhodné, kdyby se na zainvestování pozemků a infrastruktur a výstavbě prvního bydlení pro mladé nějakým způsobem podílel finančně stát či obce. Největším problémem našeho současného trhu s byty není v zásadě tak velký nedostatek bytů (tedy celková dostupnost), ale jejich procentuelní zastoupení v jednotlivých regionech v jednotlivých sektorech trhu s byty, a s tím související obtížná finanční dostupnost. Ve zvláštní situaci jsou velká města jako Praha, Brno, Ostrava, kde je často dostupnost bytů pro mladé nejnižší, protože jsou zde byty nejdražší. Mladí lidé však ve velkých městech přesto zůstávají, protože zde mají nejlepší uplatnění na trhu práce, a to se týká zejména vysokoškoláků.

I když různé zdroje udávají různé údaje, (Ministerstvo pro místní rozvoj udává, že v absolutním počtu na 1000 obyvatel je bytů dostatek[12]), problémem je jejich stáří a stavebně-technický stav. Naproti tomu arch. J. Štípek uvedl ve svém článku pro časopis architekt v roce 1997, že minimálně chybí na trhu s byty v České republice k tomu datu 210 000 bytů, maximálně až 700 000 bytů.[13] Počítá totiž s nárůstem množství jednočlenných domácností, což je v současnosti celosvětový trend. Upozorňuje také na morální a technickou zastaralost bytového fondu v České republice. 20 % bytového fondu u nás je starší 70 let, průměrný věk bytového fondu je cca 50 let. Dalším závažným jevem je také pokračování vyhledávání vesnic, odkud lidé odcházejí za prací do velkých měst. Z vesnic se v lepším případě stávají „rekreační skanzeny“, kam obyvatelé velkoměst odjíždějí regenerovat své síly o víkendech. Ve velkých městech se zároveň zhoršují životní podmínky vzhledem k rostoucí koncentraci počtu obyvatel na m² plochy. Rostou i nároky na životní prostředí. Toto je celosvětový trend, který se netýká jen zemí evropských. Do roku 2025 bude ve městech s počtem obyvatel přesahujícím 2 miliony žít více než 60,5 % světové populace. [14]

Pro mladé lidi v ČR je od 90. let velice obtížné dosáhnout při současných průměrných příjmech absolventů středních a vysokých škol i na bydlení ve starší bytové zástavbě. A to už nemluvíme o rodinách s malými dětmi, které jsou po dosti dlouhou dobu, než děti odrostou a žena se může znovu vrátit do zaměstnání, závislé na jednom příjmu. Důvody této situace byly popsány už dříve.

Jako hlavní problém naší bytové politiky se zaměřením na cílovou skupinu mladých lidí tedy vidím ten fakt, že doposud byl u nás kladen důraz na rozvoj a podporu vlastnické individuální výstavby, která je však pro 70 % našich domácností nedostupná, a to nejen mladých lidí, ale všech věkových skupin obyvatelstva s nízkými a středními příjmy. Tento problém se zvětšuje s rostoucí mírou nezaměstnanosti a s disproporcemi na trhu práce v jednotlivých regionech. ***Velmi důležité pro aktuálnost a účinnost nové koncepce bytové politiky V ČR v praxi bude určení a vymezení šíře pojetí pojmu sociálního bydlení a stanovení jakými legislativním nástroji bytové politiky jej bude chtít vláda a Ministerstvo pro místní rozvoj podporovat. Jsou v zásadě dva způsoby, jak: jednak budováním státem subvencované sociální výstavby a jednak subvencováním přímo osob, a to různými formami. Oba způsoby lze i kombinovat. Dále je také důležité, pro jaké cílové skupiny bude toto sociální bydlení u nás určeno.*** Zda to budou pouze krajní sociální případy v okamžicích životní nouze, jako je tomu např. ve Velké Británii, nebo zda se bude koncepce sociálního bydlení dotýkat širokých vrstev obyvatelstva, jako je tomu např. v Rakousku, Irsku po jeho vstupu do EU či ve skandinávských zemích.

Legislativní nástroje podpory sociální výstavby jsou však v každé zemi tradičně jiné a nelze je dost dobře kopírovat, neboť se odvíjejí od místní historie, stavební a kulturní tradice, klimatu, geografických podmínek a dalších důležitých faktorů.

Na příkladech vybraných modelů bytové politiky si lze představit jaké jsou možné dlouhodobé následky právě tohoto pojetí sociálního bydlení, a jak je důležité pochopení jeho celospolečenského významu mezi politiky a těmi kteří rozhodují o dalším vývoji situace na trhu s byty. Zásadní rozdíl můžeme vidět na srovnání současného bytového modelu ve Velké Británii a např. v Dánsku, Finsku, Švédsku, Rakousku, Irsku. Ve Velké Británii je stále prosazován tradiční konzervativní model podporující pouze vlastnické bydlení. Počet bezdomovců ve velkých britských městech však stále stoupá, nehledě na nemožnost britských institucí ubytovat dlouhodobě všechny potřebné. V klasicky pojaté sociální výstavbě se vždy objevují typické problémy segregace, násilí a růstu kriminality. Navíc rostou výdaje ze státní pokladny na vrub Ministerstva sociální péče, protože počet občanů uplatňujících nárok na různé formy sociálních adresných příspěvků stále narůstá.

Zcela výjimečný je z mého pohledu současný vývoj v Irsku po jeho vstupu do EU, kde bylo sociální bydlení pojato velice široce od roku 1971 v rámci instituce „Housing executive“ a daří se v současnosti řešit i letité problémy tradičně chudinských čtvrtí díky velkorysému politickému a urbanistickému pojetí sociální výstavby.

Cílové skupiny mladých i starých lidí by neměly být v žádném případě znovu nuceni žít v nějakých „pouze“ malobytových domech. Důvodem je právě nebezpečí segregace určitých skupin obyvatelstva a dalších souvisejících problémů. ***Současné tendence naopak směřují k integraci všech skupin obyvatelstva (a to i těch handicapovaných) do tzv. občanské společnosti založené na principu soudržnosti a rovnosti možností seberealizace vzhledem k možnostem jednotlivce, a to i co se týče bydlení.*** Velmi dobrým příkladem je dle mého názoru z tohoto pohledu příklad bytového domu pro různé sociální skupiny obyvatelstva v Langham Court v americkém Bostonu z 90. let, kde jsou kombinovány různé druhy bytů podle typu držby, a sice byty vlastnické s byty pro sociálně potřebné občany.

Je třeba, aby naši politici, urbanisté, architekti, inženýři, sociologové, psychologové a demografové konečně spojili své síly a definovali nové způsoby, jak zabezpečit důstojnou, komfortní sociální výstavbu vhodnou pro 3. tisíciletí, respektující i zásady udržitelného ekologického a ekonomického rozvoje země. Nepotřebujeme však žádné nové doktríny, naopak je třeba hledat velice jednoduché modely, jak motivovat jednotlivé účastníky trhu s byty k jinému, účelnějšímu chování, nežli u nás v současné době panuje, které by bylo ku prospěchu společnosti a ne jen jednotlivcům či skupinám jednotlivců. Naše současné potřeby v oblasti městského bydlení nejlépe vystihuje následující citát od architekta Richarda Rogerse: „Pevně věřím, že umění urbanismu nikdy nemělo pro naši budoucnost takový význam, jaký má právě dnes.“

ZÁVĚRY: OSTATNÍ SKUPINY UŽIVATELŮ SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ SE SPECIFICKÝMI RYSY A JEJICH BYTOVÉ POTŘEBY

Poněkud jiným případem jsou však další cílové skupiny obyvatelstva se specifickými rysy, které vyžadují zvláštní pomoc společnosti. Jedná se zejména o svobodné a osamělé matky, ženy v tísní, lidi mentálně a fyzicky těžce handicapované, „navrátilce“ z výkonu trestu, bývalé alkoholiky a narkomany, lidi sociálně nepřizpůsobivé a bezdomovce. ***Pro tyto cílové skupiny je naopak třeba budovat zvláštní typy bytových budov se specifickou vybaveností, která se u jednotlivých skupin liší. Jedná se o tzv. chráněné bydlení – domy na půli cesty, dále azylové domy, útulky pro bezdomovce a jiná podpůrná centra. Tyto by měly být budovány jako tzv. komunitní domy. Součástí těchto budov mají být prostory a dílny pro resocializační programy, psychoterapeutické programy, společné stravování a prostory podporující společné setkávání a rozvoj komunity.*** Pobyt v nich by měl být časově omezený, podmínkou pobytu je souhlas osoby, které se týká, s aktivní účastí na resocializačních a jiných programech. Měl by dát naději a motivovat k opětovnému návratu do normálního života a zařazení se do světa práce.

Pro lidi, kteří se ocitnou v určité mezní životní situaci, je totiž typické, že mají pocit, že jejich životní zkušenost je ojedinělá, že jejich okolí je nemůže pochopit, cítí

se být na dně, z něhož se sami bez pomoci zkušených terapeutů nemohou nikdy vyprostit, aby byly schopni se znovu vrátit do „normální“ společnosti. Právě komunita je pro tyto lidi podpůrným programem, který může pomoci jejich obtížnou životní situaci vyřešit a zvrátit ji k příznivějším perspektivám. Umožní jim uvědomit si, že i jiní lidé mají podobné problémy a velmi pozitivní jsou příklady lidí, kteří dokázali obtížnou životní situaci překonat.

Tento typ sociálního bydlení by však měl být jinak integrální součástí normální městské zástavby, jen v případě azylových domů a chráněného bydlení pro bývalé narkomany a „navrátilce z výkonu trestu“ je někdy nutné počítat s prevencí kriminality a nutností ostrahy objektu. Ve světě tyto projekty nejčastěji financuje stát, popř. různé nadace či charitativní organizace. Já jsem ve své práci uvedla příklady ze Spojených Států, realizované v 90. letech, které se mi jeví být velice přitažlivé. Jsou totiž o tom, že všichni lidé touží po uznání, bez ohledu na věk, pohlaví, zdravotní stav, minulost, profesi atd., a bydlení jim v uspokojení této potřeby může výrazně pomoci. A tento závěr se mi zdá být velmi pozitivní a pro architekty a urbanisty velmi zavazující.



Obr. 1.3: Dům s malými byty pro osamělé občany, Island Inn 202, San Diego, Kalifornie, 90. léta 20. stol.

MOŽNOSTI VYUŽITÍ ZJIŠTĚNÝCH SKUTEČNOSTÍ V ARCHITEKTONICKÉ PRAXI

Možnosti využití zjištěných skutečností a poznatků v architektonické i urbanistické praxi jsou velké. Jak, co se týče změny přístupu k navrhování samotných bytů, tak přehodnocení postupů při navrhování bytových domů nebo rodinných domů či celých obytných okrsků podle nových poznatků. Domy s malými byty se zde znovu objevují v novém kontextu. Celosvětově totiž roste poptávka po malých bytech ve velkých městech, protože ty jsou dostupné pro mladé i staré. Jak už však bylo řečeno, potřeby mladých lidí jsou přece jen v něčem jiné, a týká se to zejména mladých rodin s malými dětmi. Malé děti mají totiž určité zvláštní potřeby, které plynou z jejich věku a stupně vývoje, a současné velké město malým dětem ani jejich maminkám příliš nepřeje. Hektický uspěchaný životní styl rodičů si žádá regenerovat duševní i fyzické síly v příjemném obytném prostředí, které se netýká jen samotného bytu. Malé děti potřebují pro zdravý vývoj především bezpečný pohyb a možnost odpočinku a k němu ve velkém městě dnes nemají až tak mnoho příležitostí. Nezdravé klima v bytech i na ulicích vzhledem k nedostatku veřejné zeleně přispívá k nárůstu různých civilizačních onemocnění, které zpětně zatěžují státní pokladnu výdaji na zdravotní péči. Nebyla by snad lepší prevence? Dobrým příkladem mohou být projekty na sociální a vícerodinné bydlení od G. W. Reinberga, které byly v práci také uvedeny. Využití zelených střech je u nás doposud věcí nepříliš často vídanou, přitom z hlediska vlivu na zlepšení ovzduší velmi účinnou (bohužel však finančně u nás značně nákladnou).

Také samotné dispoziční řešení bytů, ať už v bytových domech či v rodinných domcích by bylo vhodné přehodnotit, aby se neopakovaly staré chyby u nové výstavby. Na důležitost vazeb jednotlivých místností v prvních třech letech věku dítěte ve vztahu matka – dítě jsem upozornila v části třetí, stejně jako na proměny požadavků mladých lidí na bydlení, ať už se jedná o skupinu „single“ či o mladé lidi, žijící rodinným životem. Součástí nových obytných okrsků by také mohly být prostory pro setkávání rodičů s dětmi, pro společnou hru dětí. Z našich ulic zcela vymizel společenský život, a to se týká jak dětí, tak dospělých. Žijeme lapeni v hermetických kukaních našich bytů, kanceláří a škol, ze kterých se pouze přesouváme tam a zpátky. Psychologové říkají současné generaci dětí také generace „zadních sedadel“. Důvodem je samozřejmě nebezpečnost ulice a městské dopravy pro děti. Přitom způsob současného života dětí je např. pro generaci našich prarodičů, kteří vyrostli na vesnici naprosto nepochopitelný. Nemůže však být tato nemožnost se přirozeně odreagovat jedním ze zdrojů rostoucí agresivity dětí a násilí ve školách? A opět nebyla by lepší prevence? A kde jinde, než v místě bydliště. Dítě, které nemůže ve svém bezpečném důvěrně známém teritoriu samo svobodně objevovat svět kolem sebe, se cítí být neuspokojeno v jedné ze svých základních životních potřeb. A tato frustrace roste spolu s ním, aby se nakonec obrátila proti společnosti, která je v této věci spoluviníkem, vzhledem ke způsobu jakým je organizována a jak funguje.

G) ENGLISH RESUMÉ

The social housing is a main topic of my thesis, especially first living for young people and families. In connection with this main topic I described other target groups for which is usually projected social housing in West European countries and in America too. They are following groups of inhabitants with specific characters: young people after finished education, young families with little children, seniors in pension, lonely people, especially lonely women who takes care about little children, people with some social, physical or mental handicap, people who cameback from prison, people who abused alcohol and drugs, folks minorits, unemployment people, etc. I write about main aims of it in first part of my thesis. They are problems of young people in Czech Republic to get to independent first flats, so called „starting flats“ or first living. I described a momentary characteristic of flat's market in Czech Republic and its development. I try to show which reasons are responsible of this state in explored problematics.

In second part I made a historical analysis of development of question of housing in Czech Republic and in Europe from Industrial Revolution till contemporary with concentration to housing of poor people which where living in large town. I made an excursion to history of projecting of so called „smallflat's houses“ by modern architects in First Czech Republic between two wars, especially in Brno and Prague. I studied too other resources of new tendencies in social living in Europe during 20th, 30th Years of last Century. It was signed like an international style, so called funkcionalism.

I studied new psychological, sociological and antropological aspects of demography development in contemporary societies and connected changes in town planing and housing in third part of my thesis. I hint at a new phenomén: increasing number of young people in big world's cities who are living single. They are signed like „singles“. I tried to compare theirs demands to first living and demands of young families with little children. I described special demands of children to projecting of flats, especially to disposition of flat and relations between rooms. I warn to significance of qualities of architectural and urbanistical forms of housing, especially in first three years of age of child.

4th part of my thesis deals about housing politics systems and models of flats market in some countries of Europe Union. I tried to describe development of social housing there in 20th Century and I looked for some inspiration for new conception of social housing in Czech Republic concentrated to targer group of young families with little children.

In 5th part I proved questionnaire's reconnaissance about demands to first living between young people who will be looking for first indepent flat in flat's market in Czech Republic in near future. I made conclusions, in text report and in graphical

part which is situated to part 7th. I choosed some inspirationaly examples of social living for some target groups which were been realised in abroad or in Czech Republic during 90th Years.

6th part, „Conclusions“, is dealing how is possible to use new knowledges and experiences from explorations in architectural and urbanism practice in Czech Republic. I write too that we need some new conception of social housing for those specifics target groups in our country because a lot of has changed in our sociaty for last ten years when we had started new etap of political indepent development of our democracy.

H) SEZNAM CITACÍ

- [1] Ministerstvo hospodářství ČR: Vybrané údaje o bydlení, Praha 1996
- [2] Ministerstvo pro místní rozvoj: Koncepční záměry vlády v bytové politice, Praha 1996
- [3] J. Kučera, S. Rysková: Byty nebyty , Týdeník Ekonom č. 44/2001
- [4] H. Sobotková, B. Valentová: Nájemní bydlení v zahraničí, Nadace ABF, Praha 1994
- [5] J. Fencel: Jak vylepšit bydlení, Časopis Týden č. 5/2003 , str. 66
- [6] Internetové okno Ministerstva pro místní rozvoj, 14. 3. 2003
- [7] Všeobecná deklarace lidských práv, 25. článek, Charta OSN
- [8] Sčítání lidu, domů a bytů, tabulky FSÚ, Praha 1991
- [9] V. Foretová (IMCE): Anketa mezi občany Králova Pole, mj. o bydlení, Brno 1998
- [10] J. Musil: Sociologie bydlení, Praha 1969, str. 196 - 202
- [11] Ministerstvo pro místní rozvoj: Aktualizovaná koncepce bytové politiky z října 1999, 2001
- [12] Ministerstvo pro místní rozvoj: Koncepce bytové politiky (aktualizovaná verze Koncepce bytové politiky z roku 1999), Praha 2001
- [13] J. Štípek: O bydlení z více hledisek, Architekt 16 – 17/1997, str. 8 – 9
- [14] G. W. Reinberg: Ekologie a urbanismus (město a krajina), Era 1/2002, str. 34

I) CURRICULUM VITAE

Jméno: Ing. arch. Zlata TALANDOVÁ, rozená Mertlíková

Narozena: 14. srpna 1970 v Novém Městě na Moravě,
Česká republika

Střední škola: 1984 - 1988

Gymnázium národního umělce Vincence Makovského
v Novém Městě na Moravě

Vysoká škola: 1988 - 1994

Fakulta architektury VUT v Brně

Vedoucí diplomové práce: Doc. ing. arch. Jaroslav Drápal

Promovala: leden 1995

Zahraniční studijní pobyt:

- *3měsíční stáž* v roce 1991 v architektonickém ateliéru Jeana Kyburze a Michaely Dembowské, (architekti EPFL SIA) v Lausanne, Švýcarsko

Studentská praxe:

- *3měsíční studentská praxe* v létě 1991 na Stavebním odboru Městského Úřadu v Moravském Krumlově
- *3měsíční stáž* na jaře 1992, spolupráce s historikem umění J. O. Eliášem na historicko-stavebním průzkumu v Třešti
- květen 1994 - *účast na mezinárodním workshopu "Model pro Terezín"* pro studenty architektury pod vedením Prof. Antona Schweighoffera (TU ve Vídni), zakončeném výstavou u příležitosti 50. výročí událostí Holokaustu v červnu 1995 v Terezíně

Profesní praxe:

- březen 1995 - duben 1996, spolupráce s architektem Jiřím Váchou, A. S. ateliér, Brno
- květen 1996 - prosinec 1996, spolupráce s architekty Petrem Todorovem a Milošem Klementem, ateliér Tišnovka, Brno

Postgraduální studium:

- od září 1996 do června 1999 studentkou PGS, interně na Ústavu obytného prostředí a volné tvorby, FA VUT v Brně, téma disertační práce: *Sociální bydlení, tzv. "startovací byty"*, po přerušení kvůli MD obhájila disertační práci 26. 9. 2003.