

BYTOVÁ VÝSTAVBA V OSTRAVĚ – MINULOST A SOUČASNOST

Regina Kuchtová & Jan Česelský

Ostrava jako třetí největší město ČR s cca 320 tisíci obyvateli se tak jako jiná velká i menší města nevyhnula velkým změnám, které nastaly po roce 1989 v oblasti bydlení. Ty byly charakteristické nejdříve velkým přesunem majetku ze státu na obce a města, později přesunem bytového fondu do soukromých rukou pomocí privatizace. Ta však pochopitelně nepřinesla okamžitě předpokládaný efekt, tj. zvýšení standardu bydlení a především investice do nové, typově rozmanité výstavby bytů. Statutární město Ostrava v tomto procesu nebylo výjimkou, ale jeho startovací pozice v tomto období byla oproti jiným velikostně srovnatelným městům složitější. Článek popisuje situaci v oblasti bytové výstavby v Ostravě z pozice bytového odboru města, a to především v současnosti, ale také v minulosti. Zabývá se mimo jiné přístupem města k bytové výstavbě – podporou vlastnického i nájemního bydlení, investiční činností, přípravou území apod.

Historie

Tato situace má své počátky po roce 1945, kdy byla Ostrava jedním z nejrychleji rostoucích sídel v republice, což souviselo s jejím výjimečným postavením v oblasti těžby uhlí a těžkého průmyslu.

K nejsložitějším úkolům té doby patřilo zajistit bydlení pro občany města. Kromě velké ztráty bytového fondu byly zbývající byty na velmi nízké kvalitativní úrovni a neodpovídaly ani tehdejšímu standardu. Z celkového počtu 57 000 bytů jich bylo na odpovídající úrovni pouze 470. Akutně bylo v roce 1947 potřeba ve městě asi 4 000 nových bytů.

Průmyslová oblast Ostravska se stala středem zájmu při řešení rozhodujících ekonomických problémů země. Rozmach výrobních odvětví, důležitých pro další vývoj republiky, vyvolal nejen rozsáhlou novou výstavbu a rekonstrukci dolů, hutí a strojírenských podniků, ale i potřebu nových pracovních sil, které Ostravsko

nemohlo zajistit z vlastních zdrojů. Po osvobození se v průběhu roku 1945 snížil počet dělníků o 6 000. Tuto realitu se v prvních poválečných letech dařilo řešit nasazením válečných zajatců a následně náboem brigádníků. V prvních letech se v průměru ročně vystřídalo v OKR¹⁾ až 20 000 dělníků, tedy tři čtvrtiny zaměstnanců. Tento pohyb měl vliv nejen na výkon a kvalifikaci, ale nepřispíval ani k dobrému sociálnímu a kulturnímu rozvoji poválečné Ostravy. Stát se pokusil tuto situaci řešit nástroji, které měl k dispozici a které na dlouhá desetiletí předurčily život města. Jednalo se zejména o zlepšení materiálních a životních podmínek zaměstnanců OKR, a to především finančním zvýhodněním, výstavbou bytů (viz tab. 1) a zajištěním sociálních výhod.

V oblasti stavebnictví si toto opatření vyžádalo rozvoj bytové výstavby spojený později se zavedením prefabrikace. Od roku 1950 do roku 1990 došlo ve městě k zvýšení počtu obyvatel o 51,7 % (viz tab. 2).

Vzhledem k tomu, že tyto byty byly vesměs přidělovány nekvalifikovaným dělníkům přicházejícím z různých oblastí Československa, měla tato skutečnost vliv na rozvoj města zejména co do kulturní a vzdělanostní úrovně.

Nutno konstatovat, že tempo růstu obyvatelstva překračovalo meziročně více než trojnásobně tehdejší republikový průměr. Jako administrativní jednotka tvořila Ostrava v roce 1946 1,74 % z populace ČSR, v roce 1982 to bylo již 3,13 %. Ostrava se tak stává nejrychleji rostoucím městem v ČSR. V roce 1949, kdy se v Ostravě postavilo už 1 302 nových bytů, začaly první snahy o cílevědomější urbanistickou přípravu dalšího rozvoje města.

Současnost

Uvedený trend výstavby, který trval prakticky až do osmdesátých let minulého století, měl za následek zejména intenzivně se rozrůstající panelová sídliště (mezi roky 1946 a 1991

Rok	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963
Počet bytů	1 521	2 235	1 935	1 938	2 087	3 032	2 797	4 107	3 623	3 386

Zdroj: Ročenky Krajského národního výboru

Tab. 1: Přehled výstavby bytů pro zaměstnance OKR v letech 1954–1963

Ukazatel	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001
	sčítání lidu						
Počet obyvatel	219 528	215 791	254 297	297 171	322 073	327 371	319 293
Hustota obyv./km ²	1 026	1 008	1 188	1 389	1 505	1 530	1 490

Zdroj: Český statistický úřad

Tab. 2: Vývoj počtu obyvatel Ostravy v letech 1930–2001

1) OKR – Ostravsko-karvinský revír

tvorila bytová výstavba na Ostravsku 32,3 % celkové výstavby bytů v republice), která dnes tvoří jakýsi prstenec více méně samostatných sídelních celků kolem celé Ostravy a jejího původního středu. Centrum se přitom prakticky vytlidnilo a stalo se neatraktivním. Bohužel překotná privatizace počátku devadesátých let tuto situaci ještě zhoršila, protože i zbývající byty byly z velké části novými majiteli přeměněny na kancelářské prostory a v současnosti přispívají k „umrtvení“ života v centru.

Také financování nové bytové výstavby, které do té doby bylo v rukou státu, se po roce 1989 zcela zastavilo a zákonem č. 10/1993 Sb. byl tento majetek převeden ze státu na obce. Pro město Ostravu to znamenalo nedostavěné bytové domy, školy, školky a občanskou vybavenost na sídlišťích ve finančním objemu přesahujícím částku 600 mil. Kč v CÚ²⁾ roku 1993. Tyto stavby byly z největší části situovány do městského obvodu Ostrava-Jih (sídliště Bělský les, Dubina, Zábřeh).

Za chybějící podpory státu a absence jiných investorů byla tato zátěž pro město jen velmi těžko řešitelná. I přes následné programy na podporu bydlení, vyhlášené Ministerstvem financí, později Ministerstvem pro místní rozvoj (dále MMR) a Státním fondem rozvoje bydlení (dále SFRB), které byly zahájeny po roce 1995, se tyto stavby podařilo zcela dokončit až v roce 2003.

Ekonomická situace nejen Ostravy, ale celé ostravsko-karvinské aglomerace, nebyla díky svému dosavadnímu vývoji nijak vynikající. Ekonomická základna oblasti, v uplynulých padesáti letech založená monostrukturně na několika velkých podnicích těžby a těžkého průmyslu, nebyla schopna lehce zvládat nové podmínky. Přesto se od poloviny devadesátých let daří část pracovní síly uvolňované tímto průmyslem absorbovat, zejména v oblasti služeb a obchodu, v poslední době i do nově budovaných podniků zahraničních investorů. V roce 2001 bylo v Ostravě registrováno 7 087 obchodních společností, 659 družstev, 35 státních podniků a 49 592 soukromě podnikajících osob. Postupně a velmi zvolna se tak daří přeměňovat město na středisko nejen průmyslu, ale i kultury, sportu, rekreace a zejména vzdělání. Na území města jsou zastoupeny všechny typy škol včetně tří vysokých (VŠB-TUO, Ostravská univerzita a soukromá Vysoká škola podnikatelská).

Bytová výstavba v České republice po roce 1990 je charakteristická všeobecným poklesem, tento pokles byl však významně diferencován. Například v Moravskoslezském kraji poklesla výstavba nových bytů v roce 1990–2000 na 33 %, což je po kraji Karlovarském (24 %) nejméně v republice. U nově zahajovaných bytů v období 1995–2000 na 1000 obyvatel bilance kraje poklesla na 1,22 bytu,

což je za sledované období absolutně nejmenší číslo. Z metodického hlediska rozvoje bydlení se projevují následující hlavní nedostatky:

- Není dostatečně vyhodnocena vazba ekonomiky (především zaměstnanosti), migrace a bydlení, a to jak na úrovni města, tak kraje.
- Jsou zjednodušovány strukturní otázky nájemního a vlastnického bydlení, bytové výstavby a rekonstrukce bytového fondu včetně využití netradičních forem (nástavby, vestavby a adaptace nebytových prostorů a objektů).
- Není kladen zcela dostatečný důraz na úvěrové zatížení investic a nákladů včetně DPH a s tím související oddlužení bytového fondu.
- Chybí charakteristika a propočty rozsahu a podílu sociálního bydlení včetně definování jeho standardu, a to i na celostátní úrovni.
- Chybí alespoň orientační bilanční úvahy o struktuře a finanční zátěži (stát, kraj, obec, občan) k získání předpokládaného počtu nájemních a vlastnických bytů.
- Chybí zpracování krajské a městské koncepce politiky bydlení postavené na znalosti podmínek potřeby bytů ve vazbě na rozvoj zaměstnanosti, na migraci, finančních možnostech obyvatel a na ochotě finančního sektoru investovat nejen do nové výstavby, ale i do rekonstrukcí bytového fondu.

ČR, kraje	Velikost dokončených bytů (m ²)			
	obytná plocha		průměrná obytná plocha	
	celkem	v rodinných domech	celkem	v rodinných domech
Česká republika	1 870 360	1 136 312	68,5	97,0
Hl. m. Praha	236 783	85 436	60,0	106,8
Středočeský	315 473	239 498	85,3	103,9
Jihočeský	126 460	84 203	66,6	93,8
Plzeňský	121 795	73 187	66,0	93,8
Karlovarský	34 041	25 094	75,8	105,9
Ústecký	64 888	44 946	76,2	100,6
Liberecký	62 571	39 040	63,6	92,7
Královéhradecký	100 967	54 196	60,4	94,8
Pardubický	92 968	54 501	65,3	93,8
Vysočina	108 469	64 025	69,6	96,0
Jihomoravský	230 013	139 449	66,9	95,2
Olomoucký	108 406	62 945	64,7	88,9
Zlínský	113 109	74 063	73,0	94,7
Moravskoslezský	154 417	95 729	67,2	91,0

Zdroj: Český statistický úřad

Tab. 3: Velikost dokončených bytů podle krajů v roce 2002

2) CÚ – cenová úroveň

S růstem životní úrovně a zejména se změnou způsobu života a práce i v Ostravě vzrůstají nároky na standard bydlení. Poptávku po bytech ovlivňuje snaha mladých bydlet mimo domácnost rodičů a s tím spojený nárůst cenových domácností. Přes snahy státu o uvolnění regulovaných nájmu nájmních bytů spíše ubývá než přibývá, což významně snižuje mobilitu na pracovním trhu. V současnosti je prakticky jediným investorem v oblas-

ti nájmního bydlení město. Tyto byty jsou vzhledem k podmínkám získání státních dotací určeny pro velmi omezenou skupinu obyvatel. V posledních třech letech se v Ostravě staví nájmní byty pouze v domech s pečovatelskou službou (DPS). Přitom v dokončených bytech na 1 000 obyvatel je Česká republika na posledních místech pořadí států EU. V porovnání některých charakteristik bytového a domovního fondu, jakými jsou obytná a užitná plocha

bytu a počet osob v bytě je náš stát pod průměrem EU.

Z uvedeného vyplývá, že současné programy podpor nemají oporu v analýze a znalosti regionálních problémů. Příkladem je definování pojmu „sociální bydlení“ jak na úrovni státu, tak města. Tato definice se mylně zužuje na limit obytné plochy. Je třeba podotknout, že i když EU nemá ve svých dokumentech tuto problematiku definovanu, všechny členské země ve svých národních programech subvencují především sociální bydlení různou formou (např. Velká Británie 2,5 % sazbou DPH...).

V celém Moravskoslezském kraji bylo například v roce 2003 dokončeno 88 bytových domů a celkem 2 078 bytů. V Ostravě pak v období 2003–2005 bylo nově postaveno pouze 157 nájmních bytů.

V kontextu uvedených skutečností lze říci, že rozhodování o věcech bydlení v rámci statutárního města Ostravy je roztržštěné a že v rámci svých pravomocí rozhodují jednotlivé městské obvody prakticky samostatně. Na magistrátu je tato problematika rozdělena do několika odborů (Útvar hlav-



Foto © Regina Kuchtová

Obr. 1: Dům s pečovatelskou službou v Radvanicích

Země	Průměrný počet osob na byt	Počet místností na byt	Průměrná užitná plocha (m ² / byt) ³⁾	Nové byty na 1 000 obyv.
Rakousko	2,4	4,1	93,9	5,2
Belgie	2,4	4,3	86,3	3,9
Kypr	2,4	5,4	-	8,6
Česká republika	2,6	2,9	68,5	2,7
Dánsko	2,2	3,8	109,1	4,4
Estonsko	2,5	3,6	60,2	1,8
Finsko	2,2	3,6	77,0	5,4
Francie	2,4	4,0	89,6	5,6
Německo	2,2	4,4	89,7	3,6
Řecko	2,8	3,8	82,7	8,5
Maďarsko	2,5	4,0	75,0	2,2
Irsko	2,9	5,6	104,0	17,4
Itálie	-	4,1	90,3	3,6
Lotyšsko	2,4	2,4	55,4	0,3
Litva	2,7	2,5	60,6	1,3
Lucembursko	2,5	5,5	125,0	3,6
Malta	3	-	106,4	-
Nizozemí	2,4	4,2	98,0	3,7
Polsko	3,0	3,7	68,2	4,3
Portugalsko	2,8	4,3	83,0	7,9
Slovensko	3,2	3,2	56,1	2,6
Slovinsko	2,5	2,8	75,0	3,7
Španělsko	2,9	5,0	90,0	11,3
Švédsko	2,1	4,2	91,6	2,7
Spojené království	2,4	4,7	86,9	3,2
Ostrava	2,5	2,4	58,4	1,2

Zdroj: MMR

Tab. 4: Přehled bydlení v zemích EU 2003

3) včetně rodinných domů



Foto © Regina Kuchtová

Obr. 2: Bytový dům ve Slezské Ostravě

ního architekta, majetkový, investiční, komunální a bytový odbor, Odbor soc. věcí a zdravotnictví). Přesto, zejména v posledním období, se daří na úseku dlouhodobé koncepční přípravy bydlení koordinovat tuto činnost průřezem nejen jednotlivými odbory magistrátu ale, což je z hlediska úspěchu práce v oblasti výstavby a údržby bytového fondu podstatné, i spoluprací s většinou městských obvodů. Za období 2002–2006 lze vyspecifikovat následující okruhy, kterými se jednotlivé

komise a orgány města zabývaly:

- vlastní správa domů a bytů;
- příprava území pro novou bytovou výstavbu;
- investiční činnost v oblasti bydlení.

Problematikou bydlení se i přes absenci oficiálního dokumentu dlouhodobě a systematicky zabývají kompetentní odbory i s podporou odborníků jak z praxe, tak z jednotlivých vědeckých ústavů a vysokých škol. V roce 2005 bylo zadáno společnosti ÚRS Praha vypracování komplexní-

ho materiálu pod názvem „Analýza demografické a sociální struktury statutárního města Ostravy a městských obvodů“, jehož dílčí částí je i zhodnocení a doporučení v oblasti bydlení. Dalším dokumentem jsou „Podklady pro koncepci bydlení města Ostravy“ obsahující údaje z „Monitoringu komunálního bydlení“, který zpracoval Ústav územního rozvoje Brno. ÚRS Praha zpracoval analýzu demografické a sociální struktury města. Hlavním cílem analýzy je poskytnout městu základní představu o možném vývoji počtu obyvatel. Vychází z toho, že nejen celkový vývoj počtu obyvatel, ale zejména územní rozdělení obyvatelstva je jednou ze základních podmínek dalšího vývoje města.

Doporučení publikovaná v dokumentu jsou však příliš obecná – nevztahují se na aktuální podmínky ve městě, zejména pokud jde o stávající bytový fond, jeho struktury a potřeby nové výstavby ve vztahu na rozvíjející se průmyslové zóny a s tím spojenou migraci obyvatel. V posledním období se zvyšuje poptávka po kvalitním bydlení, což ukazuje na zvyšující se ekonomický a demografický potenciál kraje a města zvláště.

Současně se ovšem zvyšuje počet starších občanů, počet sociálně slabých a zdravotně postižených s jejich specifickými problémy.

S ohledem na skladbu bytového fondu, kdy cca 54 % bytů spadá do tzv. „panelové technologie“, která se

Nově postavené byty157 b. j.
 Rekonstrukce104 b. j.
 Domy s pečovatelskou službou (DPS).....64 b. j.

Městský obvod	Stavba	Počet bytů	Rok zahájení	Rok ukončení	CRN ⁴⁾ tis. Kč	Z toho MMO ⁵⁾	Jiné zdroje
Mariánské Hory a Hulváky	Baarova	24	2001	2003	31 100	23 420	7 680
Slezská Ostrava	Kubínova	104	2001	2003	46200	28 920	17280
	Františkov	42	2002	2004	55 860		24 840
Ostrava-Jih	Bělský les II/1-F	65	2002	2003	73 835	47 835	26 000
Hrabová	Bělská	16	2002	2003	25 730	16 130	9 600
Michálkovice	Kasalického	16	2002	2003	21 707	9 587	12 120
Radvanice a Bartovice	DPS	30	2004	2005	47 970	33 470	14 500
Nová Bělá	Balcarův statek	22	2004	2005	50 800	43 240	7 560
Proskovice	Nástavba MŠ	6	2004	2005	3 400	1800	1 600
celkem		325			356 602	235 422	121 180

Zdroj: Magistrát města Ostravy – Odbor komunální a bytový

Tab. 5: Nová bytová výstavba v Ostravě v letech 2002–2006

4) CRN – celkové realizační náklady
 5) MMO – Magistrát města Ostravy



Obr. 3: Bytový dům v Horní ulici, Ostrava-Jih



Obr. 4: Nový bytový dům Podkova, Moravská Ostrava

v Ostravě začala uplatňovat již v padesátých letech minulého století, by bylo vhodné předpokládat úbytek bytů o 0,13 % ročně. To by představovalo roční výstavbu cca 167 nových bytů. V této souvislosti je však třeba mít na paměti, že úbytek se s velkou pravděpodobností projeví skokově, protože tyto byty byly postaveny v relativně krátkém časovém období.

Z těchto tezí poté vycházejí návrhy budoucí investiční výstavby v oblasti bydlení ve městě.

Investiční činnost

Přes problémy s financováním v posledním období probíhala realizace některých bytových staveb za podpory státu prostřednictvím programů MMR a SFRB. Převážná část investic směřovala do již rozestavěných objektů a do oblasti výstavby domů s pečovatelskou službou.

Stagnací ostravského průmyslu, v posledním desetiletí spojenou s velkou mírou nezaměstnanosti a nejistoty obyvatel, utrpěl také místní trh s bytovým fondem. Proto, oproti jiným regionům zaostává také i výstavba vlastnického bydlení. Ve městě v současné

době neexistuje žádný velký bytový komplex podobný těm pražským nebo vznikajícím brněnským. Na území severní Moravy připadá z více než 280 developerských projektů realizovaných v České republice pouze 8 – méně jich je realizováno již jen v severních Čechách. Pro srovnání – Brno realizuje 26 projektů. Zmíněných 8 projektů zahrnuje výstavbu 324 bytů, což je ve srovnání s Brnem jen 13 %. Obdobný počet bytů, jaký je připravován v celém kraji, je dokončován ve městech Plzeň či Hradec Králové. Ve městě Ostravě je developerská výstavba bytového sektoru omezena jen na několik jednotlivých domů nebo bloků.

Při porovnání výše uvedených skutečností s vývojem současné krajské ekonomiky lze očekávat v tomto sektoru postupný obrat. První impulsy jsou již v dnešní době patrné. Předpoklady těchto trendových změn jsou především následující:

- zmírnění nezaměstnanosti a nabídka nových pracovních míst;
- příchod nových investorů do kraje.

Především druhý zmíněný předpoklad vyvolá okamžitou poptávku také po kvalitním nájemním bydlení vyššího standardu, nejčastěji pro manažery a vedoucí pracovníky, kteří ve městě (kraji) stráví několik měsíců či let ve fázi výstavby závodu nebo zavádění výroby. Takovým příkladem je v současnosti investice automobilky Hyundai, která nejenom zvýšila ceny bytů na okolním trhu, ale také ukázala nepřipravenost ostravské aglomerace na tuto investici v souvislosti s kvalitní nabídkou bydlení.

Příprava území

Aby byla do budoucna zabezpečena možnost dalšího rozvoje města v oblasti bydlení ve všech jeho formách, zabývá se město vyhledáváním a technickou přípravou pozemků určených pro bydlení. Jedná se o pozemky získané převodem z Pozemkového fondu ČR a také těch, které jsou v majetku města. Jedním z vhodných nástrojů podpory je navrhovaný „Fond technické infrastruktury“ – fond na financování investic do zpřístupnění

Stavba	Městský obvod	Odhad nákladů na technickou infrastrukturu v tis. Kč	Počet bytových jednotek	Stupeň přípravy
bytové domy ul. Polská	Svinov	65 900	465	SP
bytové domy ul. U Stavisek	Radvanice a Bartovice	15 000	34	SP
bytové domy ul. Stanislavského	Svinov	28 000	76	ÚR
bytové domy ul. Šimáčkova	Mar. Hory a Hulváky	40 050	90	SP
RD ul. U Boříka, Zaccpalova	Nová Ves	22 000	30	ÚR
RD ul. Mrázná	Michálkovice	5 500	10	IZ
RD Janová	Polanka	94 000	90	IZ
RD Podolí	Slezská Ostrava	27 000	80	SP
RD ul. Sodná	Slezská Ostrava	21 000	16	IZ
RD ul. Závadova	Hrabová	76 000	35	IZ
dostavba nám. J. z Poděbrad	Vítkovice			studie
bytové domy ul. Provaznická	Ostrava - Jih			studie
bytové domy Č. kříž	Mariánské Hory a Hulváky			studie
dostavba Mariánského nám.	Mar. Hory a Hulváky			studie
Bytové domy ul. Paskovská	Hrabová	55 000	81	DÚR

Zdroj: Magistrát města Ostravy – Odbor komunální a bytový

Pozn.: SP – stavební povolení, ÚR – územní rozhodnutí, IZ – investiční záměr; DÚR – dokumentace k územnímu řízení

Tab. 6: Příprava pozemků ve vlastnictví města Ostravy pro následnou bytovou výstavbu

pozemků a zvýšení jejich atraktivity a stavební použitelnosti (investice do komunikací, inženýrských sítí...), který by byl naplňován prostředky z prodeje stavebních parcel. Tímto způsobem může město podporovat rozvoj výstavby bytů a domů ze soukromých zdrojů.

Závěr

Všechny uvedené aktivity města jsou převážně směřovány k podpoře

investic jiných stavebníků tak, aby se bydlení v jiném standardu, odpovídajícím současným trendům a charakteru života, stalo dostupnějším. A aby první impulsy pozitivního obratu bytové výstavby nezasáhly pouze oblast vlastnického bydlení, ale dotkly se také kvalitního bydlení v nájemní formě.

Bydlení jako takové má však především významné aspekty sociální, a to ze dvou důvodů. Je základní lidskou potřebou a důležitým prvkem, který určuje životní úroveň člověka.

Trvalé usilování o zajištění co největší míry celkové finanční dostupnosti a rozmanitosti je, a to nejen ve vztahu k sociálně slabším vrstvám občanů, základní tezí politiky bydlení města Ostravy ve střednědobém výhledu.

Ing. Regina Kuchtová
Odbor komunální a bytový,
Magistrát města Ostravy
Ing. Jan Česelský
Katedra městského inženýrství,
Fakulta stavební, VŠB-TUO

ENGLISH ABSTRACT

Housing Construction in Ostrava; History and Today, by Regina Kuchtová & Jan Česelský

Third largest city of the Czech Republic, populated some 320,000, Ostrava underwent the same big changes in housing after 1989 as other towns and cities. Typically, they started with large transfers of property from the state to municipalities, followed by another transfer of the housing stock into private hands. However, privatization could not bring immediately the effects it was supposed to, such as the increase in the standards of housing and, first of all, investments in new and varied housing construction. Ostrava was no exception in this, but the starting position here was more difficult than that of comparable cities. The article describes the past and present situation of Ostrava's housing from the viewpoint of the Housing Department of the municipality, commenting on the support to owner and rental housing, investments, preparation of development areas and other characteristics of the approach to housing.