

ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY

Odbor strategické koncepce

**ANALÝZA STAVU OPRAV A REKONSTRUKCÍ  
BYTOVÝCH DOMŮ ALOKOVANÝCH VE VELKÝCH  
SÍDLIŠTNÍCH CELCÍCH HL. M. PRAHY**

Zpracoval

Mgr. Michal Němec

Únor 2011



# OBSAH

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Úvod.....</b>                                                                     | <b>4</b>  |
| <b>2. Metodika .....</b>                                                                | <b>5</b>  |
| <b>3. Vymezení analyzovaných sídlišť .....</b>                                          | <b>6</b>  |
| <b>4. Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů v souboru analyzovaných sídlišť .....</b> | <b>8</b>  |
| 4.1 Faktory ovlivňující stav oprav a rekonstrukcí bytových domů.....                    | 10        |
| 4.2 Stav oprav a rekonstrukcí v závislosti na stáří bytových domů .....                 | 11        |
| 4.3 Stav oprav a rekonstrukcí v závislosti na formě vlastnictví bytových domů.....      | 12        |
| <b>5. Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů v jednotlivých sídlištích.....</b>        | <b>14</b> |
| 5.1 Sídlíště Barrandov .....                                                            | 17        |
| 5.2 Sídlíště Bohnice.....                                                               | 18        |
| 5.3 Sídlíště Černý Most.....                                                            | 18        |
| 5.4 Sídlíště Ďáblice .....                                                              | 20        |
| 5.5 Jihozápadní Město – sídlíště Lužiny .....                                           | 21        |
| 5.6 Jihozápadní Město – sídlíště Nové Butovice .....                                    | 21        |
| 5.7 Jihozápadní Město – sídlíště Stodůlky .....                                         | 22        |
| 5.8 Jihozápadní Město – sídlíště Velká Ohrada .....                                     | 24        |
| 5.9 Sídlíště Jižní Město I .....                                                        | 25        |
| 5.10 Sídlíště Jižní Město II.....                                                       | 26        |
| 5.11 Sídlíště Letňany .....                                                             | 27        |
| 5.12 Sídlíště Lhotka - Libuš .....                                                      | 27        |
| 5.13 Sídlíště Malešice .....                                                            | 29        |
| 5.14 Sídlíště Modřany .....                                                             | 29        |
| 5.15 Sídlíště Petrovice.....                                                            | 31        |
| 5.16 Sídlíště Prosek .....                                                              | 31        |
| 5.17 Sídlíště Řepy .....                                                                | 32        |
| <b>6. Závěr.....</b>                                                                    | <b>34</b> |
| Příloha .....                                                                           | 35        |

# 1. Úvod

Bytový fond na území hl. m. Prahy, čítající již více než 600 tisíc bytů, se vyznačuje převahou bytů v bytových domech, ve kterých žije podle údajů Českého statického úřadu přibližně 87 % obyvatelstva hlavního města. Dominance hromadného bydlení je dána především silným zastoupením sídlištní zástavby, ve které je koncentrována téměř polovina obyvatel Prahy. Velká část bytových objektů na sídlištích je postavena panelovou technologií (téměř 200 tisíc bytů), z nichž však značná část vykazuje více či méně závažné stavebně-technické a energetické nedostatky, které lze eliminovat vhodnými rekonstrukcemi a opravami bytových domů, jež však vyžadují značné finanční prostředky.

Naléhavosti modernizace stávajícího bytového a domovního fondu si je velmi dobře vědoma i politická a odborná reprezentace hlavního města Prahy. Problematika stabilizace a zkvalitnění bytového a domovního fondu prostřednictvím jeho modernizace, oprav a údržby je zakotvena v oficiálních koncepčních dokumentech, které schvalují vrcholné politické orgány města. Jmenujme například Strategický plán hl. m. Prahy - Aktualizace 2008 nebo stále platnou Koncepti bytové politiky hl. m. Prahy pro rok 2004 a navazující období. Reálným dopadem výše uvedených koncepčních dokumentů je, že v posledních přibližně deseti letech intenzita modernizačních akcí bytových domů výrazně vzrostla, přičemž renovace domovního fondu je primárně motivována potenciálním dosažením energetických úspor (z tohoto důvodu jsou nejčastěji renovovány panelové bytové domy). Pozitivní roli při akceleraci procesu regenerace bytových domů pravděpodobně sehrála vlastnická transformace domovního a bytového fondu a nezastupitelnou roli mají také podpůrné finanční nástroje státu (programy Nový Panel, Zelená úsporám), popřípadě vybraných městských částí (uvedme například Fond podpory regenerace městské části Praha 11).

Ústředním motivem, vedoucím ke zpracování předkládané analýzy, byl požadavek vznesený na Magistrát hl. m. Prahy ze strany Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen MMR), aby byl pro účely nezbytné notifikace programu Nový Panel zpracován výběr cílových oblastí na území Prahy, způsobilých pro čerpání podpory z tohoto programu. Zároveň bylo konstatováno, že selektivní výběr tzv. „degradovaných“ oblastí je jediným možným způsobem, jak lze nadále podporovat projekty modernizace bytových domů realizované na území hlavního města. Zpracováním tohoto úkolu bylo pověřeno naše pracoviště, tedy Odbor strategické koncepce Útvaru rozvoje hl. m. Prahy (dále jen STR/URM).

Cílem programu Nový Panel je usnadňovat financování oprav a modernizací bytových domů. Domníváme se, že by významná část z finančních prostředků určených pro hl. m. Prahu měla směřovat na obnovu objektů alokovaných na významných pražských sídlištích, jakožto oblastí se značnou koncentrací bytových domů, bytů a tedy i obyvatelstva, které vykazují zvýšený podíl bytových objektů, v nichž nebylo přistoupeno k žádným rekonstrukčním akcím a opravám, nebo bylo přistoupeno pouze k dílčím úpravám nekomplexního charakteru.

Problémem je však absence situační analýzy, která by se podrobněji soustředila na vyhodnocení aktuálního stavu oprav a rekonstrukcí, potažmo celkového technického stavu bytových objektů lokalizovaných ve významných pražských sídlištních celcích. Výjimkou je v tomto ohledu pouze Celoměstská koncepce regenerace pražských sídlišť, kterou v roce 2001 publikoval Magistrát hl. m. Prahy – sekce Útvar rozvoje hl. m. Prahy (dále jen MHMP-SÚRM). Vzhledem ke značné dynamice regeneračního procesu však nelze tuto již neaktuální analýzu pro daný účel použít.

Z výše uvedených důvodů předkládáme analýzu, jejímž primárním cílem je monitorovat aktuální stav oprav a rekonstrukcí bytových domů alokovaných ve významných pražských sídlištních celcích (viz kapitola č. 3 – Vymezení analyzovaných sídlišť), jejichž výstavba byla téměř výhradně realizována za použití panelové technologie. Zároveň si analýza klade za cíl



ověřit, zda existují signifikantní rozdíly v podílu kompletně zrekonstruovaných nebo naopak zcela nezrekonstruovaných bytových domů v rámci sledovaných sídlišť. Oblasti, vykazující zvýšený podíl zanedbaných a nezrenovovaných bytových objektů (v porovnání s ostatními analyzovanými sídlištními celky), lze navrhnout MMR jako cílové oblasti podpory pro účely notifikovaného programu Nový Panel.

## 2. Metodika

Pro účely zjištění aktuálního stavu oprav a rekonstrukcí bytových domů v rámci vytipovaných pražských sídlišť bylo nezbytné - vzhledem k již zmíněné neexistenci relevantních aktuálních informačních zdrojů - uskutečnit vlastní terénní šetření. Z důvodu určitých časových i personálních omezení jsme přistoupili k efektivní metodě terénního průzkumu, kterou se ukázalo použití veřejně přístupné aplikace „Google Street View“, jež umožňuje oproti klasickému terénnímu šetření přímo „na místě“ posoudit vnější vzhled značného množství bytových domů v relativně krátkém čase a to prakticky bez jakýchkoliv výrazných omezení. Na základě vnějšího vzhledu jsme každý analyzovaný bytový dům podle stavu provedených oprav a rekonstrukcí zařadili do jedné ze čtyř kategorií. Těmito kategoriemi jsou:<sup>1</sup>

- 1) Kompletní oprava a rekonstrukce: Za kompletně zrekonstruovaný bytový dům považujeme takový, který má po celém svém obvodu zateplenou fasádu, kompletně vyměněné výplňové prvky (okna a dveře), zrenovované vstupy do domu, opravené lodžie a balkóny. Důsledkem kompletní rekonstrukce je vylepšení technických parametrů všech nebo většiny částí domu oproti původně projektovaným.
- 2) Částečná oprava a rekonstrukce: Byla zrekonstruována pouze jedna z dílčích částí domu, popřípadě kombinace několika částí. Bytový dům však neprošel rekonstrukcí všech částí, tak jak byly popsány v bodě č. 1. Nejčastějším příkladem částečně zrekonstruovaného objektu jsou bytové domy s vyměněnými okny, popřípadě zrenovovanými vstupy, nemají však zateplenou fasádu po celém obvodu vnějších stěn.
- 3) Žádná oprava a rekonstrukce: V bytovém objektu nebyla provedena žádná rekonstrukce ani oprava vedoucí ke zlepšení technických parametrů.
- 4) V rekonstrukci: Toho času je bytový dům v rekonstrukci.

Na tomto místě však musíme upozornit na skutečnost, že aplikací „Google Street View“ bylo zmonitorováno území Prahy přibližně v polovině roku 2009, tudíž získané poznatky o stavu oprav a rekonstrukcí bytových domů jsou dnes již více než jeden a půl roku staré. Z tohoto důvodu lze předpokládat - vzhledem k přetrvávající značné dynamice rekonstrukčních akcí, realizovaných v bytových domech na území Prahy - že k datu publikování této analýzy může být v některých lokalitách podíl kompletně zrekonstruovaných bytových objektů vyšší přibližně o 10 až 15 %, oproti hodnotám, které uvádíme v předkládané analýze.

---

<sup>1</sup> V příloze uvádíme příklady fotografií bytových domů zařazených do jednotlivých kategorií podle stavu provedených oprav a rekonstrukcí.

### 3. Vymezení analyzovaných sídlišť

K dosažení v úvodu definovaného hlavního cíle této analýzy je nejprve nezbytné vymezit předmět našeho zkoumání, tedy významná sídliště lokalizovaná v Praze. Celoměstská koncepce regenerace pražských sídlišť, publikovaná v roce 2001 MHMP-SÚRM, identifikovala na území hlavního města přibližně padesát sídlišť, která se od sebe odlišují především velikostí (vyjádřenou rozlohou i počtem obyvatel), polohou vůči centru města, obdobím vzniku, stavební technologií použitou při výstavbě a řadou dalších znaků. Přehled všech identifikovaných pražských sídlišť včetně jejich kategorizace je uveden v tabulce č. 1.

**Tabulka č. 1: Kategorizace sídlišť lokalizovaných na území hl. m. Prahy (2001)**

| číslo I. (skupina) |                  |             | číslo II. (soubor) |                  |               | číslo III. (sídelní celek) |                  |             | číslo IV. (velký sídelní celek) |                  |              |
|--------------------|------------------|-------------|--------------------|------------------|---------------|----------------------------|------------------|-------------|---------------------------------|------------------|--------------|
| sídl.              | do 2000          | vznik obyv. | sídl.              | 2000 - 5000      | vznik obyv.   | sídl.                      | 5000 - 15000     | vznik obyv. | sídl.                           | 15000 a více     | vznik obyv.  |
| 1                  | Herálecká        | 54-57 860   | 3                  | Průběžná         | 57-60 2100    | 8                          | Petřiny          | 59-65 9050  | 24                              | Prosek           | 64-72 22280  |
| 6                  | Chmelnice        | 59-63 1880  | 2                  | A. Staška        | 57-64 2670    | 18                         | Červený Vrch     | 60-72 5500  | 29                              | Dáblice          | 69-80 21704  |
| 12                 | Spořilov I.      | 62-65 1880  | 5                  | Rybníčky         | 58-60 2110    | 13                         | Malešice         | 61-66 10120 | 34                              | JM I.            | 71-85 55700  |
| 22                 | Pankrác III.     | 65-68 1900  | 7                  | Jarov            | 59-63 3668    | 19                         | Spořilov II.     | 61-81 9550  | 31                              | Bohnice          | 72-80 25080  |
| 27/2               | Kobylisy II.     | 68-76 790   | 10                 | Invalidovna      | 60-65 2573    | 37                         | Letňany          | 61-85 11440 | 41/1                            | Černý Most       | 76-83 4462   |
| 43                 | Zahradní město-j | 80-85 1700  | 11                 | Hloubětín        | 61-65 3760    | 20                         | Zahradní Město-v | 62-68 7320  | 46/1                            | Stodůlky         | 78-84 6370   |
| 4                  | Jalodvorská      | 81-90 2000  | 14                 | Michelská        | 62-66 2900    | 47                         | Novodvorská      | 64-69 7800  | 42                              | Řepy             | 78-89 20100  |
| 51                 | Hor.Měcholupy    | 81-91 1700  | 16                 | Pankrác II.      | 62-67 2600    | 23                         | Krč              | 64-71 8370  | 46/4                            | JZ -Velká Ohrada | 79-2000 9400 |
| 39                 | Chodovec         | 82-90 1522  | 15                 | Pankrác I.       | 62-67 4285    | 35                         | Lhotka-Libuš-s   | 73-84 13140 | 50                              | Modřany          | 80-90 18414  |
|                    |                  |             | 21                 | Zahradní Město-z | 63-68 3550    | 36                         | Lhotka-Libuš-j   | 73-84 5296  | 54                              | JM II.           | 81-92 18448  |
|                    |                  |             | 25                 | Na Úlehli        | 65-73 3440    | 48                         | Na Dědině        | 80-87 5030  | 52                              | Barrandov        | 81- 16720    |
|                    |                  |             | 26                 | Skalka           | 67-74 4010    | 38                         | Baba II.         | 80-90 5936  | 41/2                            | Černý Most       | 82- 6813     |
|                    |                  |             | 27/1               | Kobylisy I.      | 68-76 3590    | 47                         | Petrovice        | 81-91 14172 | 41/3                            | Černý Most       | 82- 6557     |
|                    |                  |             | 28                 | Hornoměřolupsk   | 69-74 4979    |                            |                  |             | 46/2                            | JZ - Lužiny      | 85-92 22492  |
|                    |                  |             | 30                 | Homolka          | 71-77 2620    |                            |                  |             | 46/3                            | JZ -N. Butovice  | 85-99 10372  |
|                    |                  |             | 33                 | Břevnov          | 71-80 2493    |                            |                  |             |                                 |                  |              |
|                    |                  |             | 32                 | Kyje - Lehovec   | 72-76 4485    |                            |                  |             |                                 |                  |              |
|                    |                  |             | 9                  | Vršovice         | 74-78 2389    |                            |                  |             |                                 |                  |              |
|                    |                  |             | 44                 | Rohožník         | 75-80 2713    |                            |                  |             |                                 |                  |              |
|                    |                  |             | 40                 | Čimice           | 76-86 3460    |                            |                  |             |                                 |                  |              |
|                    |                  |             | 45                 | Na Košíku        | 78-86 4295    |                            |                  |             |                                 |                  |              |
|                    |                  |             | 49                 | Pisnice          | 79-85 2973    |                            |                  |             |                                 |                  |              |
|                    |                  |             | 53                 | H. Počernice     | 80. léta 3140 |                            |                  |             |                                 |                  |              |

Zdroj: převzato z Celoměstské koncepce regenerace pražských sídlišť (MHMP-SÚRM, 2001)

Sídliště malého rozsahu (tzv. obytné skupiny a obytné soubory) s počtem obyvatel přibližně do 5 tisíc se již v době svého vzniku prakticky etablovaly do stávající městské struktury a neprojevují se u nich, alespoň ve většině případů, obecné problémy sídlišť. Z tohoto důvodu nezahrnujeme sídliště malého rozsahu do této analýzy.

Z urbanistického, architektonického, ale i z technického hlediska představují největší problém sídlištní celky většího rozsahu (tzv. sídlištní města), jejichž výstavba probíhala především v 70. a 80. letech minulého století a byla realizována téměř výhradně výstavbou panelových bytových domů, které však vykazují řadu stavebních a energetických nedostatků.

Vzhledem k výše řečenému a také s ohledem na doporučení ze strany MMR<sup>2</sup> jsme se rozhodli, že v rámci předkládané analýzy budeme monitorovat aktuální stav oprav a rekonstrukcí bytových domů alokovaných pouze na těch pražských sídlištích, ve kterých žilo k 31.12.2009 10 tisíc a více obyvatel (bez horního limitu).

<sup>2</sup> Viz kapitola 4 předpisu *Pokyny ke státní podpoře pro podniky ve znevýhodněných městských oblastech* definující cílovou oblast podpory jako takovou, která, vedle jiných kritérií, splňuje kritérium počtu obyvatel v intervalu 10 až 30 tisíc.

Tento (dnes již neplatný) předpis nám byl po společném jednání poskytnut zástupci MMR jako jedno z možných vodítek potencionálně uplatnitelné při vymezování cílových oblastí podpory na území Prahy.

Po uplatnění spodního limitu počtu obyvatel se počet analyzovaných pražských sídlišť zúžil na 16, respektive na 17.<sup>3</sup> V takto vymezeném souboru sídlišť, jež podrobíme analýze, žilo na konci roku 2009 323 692 obyvatel, což představuje více než čtvrtinu obyvatel Prahy. Zároveň je v souboru 17 sídlišť soustředěno více než 140 tisíc bytů, což odpovídá necelé čtvrtině celkového objemu bytového fondu na území hlavního města. Seznam analyzovaných sídlišť uvádíme v tabulce č. 2.

**Tabulka č. 2: Přehled analyzovaných sídlišť**

| Název sídliště<br>(abecedně řazeno)  | Počet obyvatel<br>(k 31. 12. 2009) | Počet bytů<br>(prosinec 2010) | Počet obyvatel na<br>1 byt | Počet<br>analyzovaných<br>bytových domů |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|
| Barrandov                            | 16 454                             | 6 563                         | 2,51                       | 66                                      |
| Bohnice                              | 25 873                             | 12 147                        | 2,13                       | 121                                     |
| Černý Most                           | 24 048                             | 9 083                         | 2,65                       | 71 (91) <sup>4</sup>                    |
| Ďáblice                              | 15 469                             | 7 918                         | 1,95                       | 79                                      |
| Jihozápadní Město –<br>Lužiny        | 20 548                             | 8 346                         | 2,46                       | 83                                      |
| Jihozápadní Město –<br>Nové Butovice | 15 655                             | 6 604                         | 2,37                       | 56 (66) <sup>5</sup>                    |
| Jihozápadní Město –<br>Stodůlky      | 5 282                              | 2 179                         | 2,42                       | 22                                      |
| Jihozápadní Město –<br>Velká Ohrada  | 11 018                             | 4 357                         | 2,53                       | 44                                      |
| Jižní Město I.                       | 56 015                             | 24 210                        | 2,31                       | 242                                     |
| Jižní Město II.                      | 16 852                             | 6 897                         | 2,44                       | 69                                      |
| Letňany                              | 11 512                             | 4 933                         | 2,33                       | 49                                      |
| Lhotka – Libuš                       | 18 892                             | 8 861                         | 2,13                       | 89                                      |
| Malešice                             | 10 423                             | 5 303                         | 1,97                       | 53                                      |
| Modřany                              | 16 218                             | 6 886                         | 2,36                       | 69                                      |
| Petrovice                            | 14 427                             | 5 910                         | 2,44                       | 59                                      |
| Prosek                               | 22 970                             | 11 009                        | 2,09                       | 110                                     |
| Řepy                                 | 22 036                             | 8 897                         | 2,48                       | 89                                      |
| <b>CELKEM</b>                        | <b>323 692</b>                     | <b>140 103</b>                | <b>2,31</b>                | <b>1 371</b>                            |

Zdroj: STR/URM

V tabulce č. 2 uvádíme ve sloupci „Počet analyzovaných bytových domů“ příslušný počet bytových domů pro jednotlivá sídliště, u nichž bude pro účely této analýzy posuzován stav provedených oprav a rekonstrukcí. Tento počet je odvozen od celkového počtu bytů alokovaných na daném sídlišti (100 bytů = 1 analyzovaný bytový dům).

<sup>3</sup> Kritérium počtu obyvatel nad 10 tisíc splňuje 16 pražských sídlišť, nicméně do souboru analyzovaných sídlišť jsme se rozhodli zařadit i sídliště Stodůlky (má pouze 5 282 obyvatel), které spolu s přiléhajícími sídlišti Lužiny, Nové Butovice a Ohrada tvoří sídlištní komplex zvaný Jihozápadní Město, které lze v odlišném pojetí chápat jako integrovaný sídlištní celek. Počet analyzovaných sídlišť je tedy 17 při zahrnutí sídliště Stodůlky.

<sup>4</sup> Dle stanovené metodiky by mělo být v rámci sídliště Černý Most správně analyzováno 91 bytových domů, nicméně z důvodu vysokého podílu novostaveb v ZSJ Černý Most II-střed byl počet sledovaných bytových domů snížen na 71.

<sup>5</sup> Dle stanovené metodiky by mělo být v rámci sídliště Jihozápadní Město – Nové Butovice správně analyzováno 66 bytových domů, nicméně z důvodu značného podílu novostaveb v ZSJ Nové Butovice-západ byl počet sledovaných bytových domů snížen na 56.

Jednotlivá sídliště jsme geograficky vymezili na základě stávajících hranic základních sídelních jednotek (dále jen ZSJ). Výhodou ZSJ je dostupnost určitých aktuálních statistických údajů pro tyto územní jednotky (např. počet obyvatel, počet bytů) a nespornou předností také je, že hranice ZSJ se ve většině případů snaží reflektovat převažující funkci daného území (např. obytná, rekreační, výrobní aj.) a dokonce jejich hranice velmi často odráží i převažující typ zástavby (bytové domy X rodinné domy).

Konkrétní geografické vymezení 17 analyzovaných sídlištních celků na základě ZSJ, včetně jejich příslušnosti k dané městské části a ke katastrálním územím, uvádíme v tabulce č. 3. Mapky sledovaných sídlišť, vymezených na základě ZSJ, uvádíme v kapitolách 5.1 - 5.17 (pasporty analyzovaných sídlišť).

**Tabulka č. 3: Vymezení analyzovaných sídlišť na základě ZSJ**

| Název sídliště<br>(abecedně řazeno)  | Městská část | Katastrální<br>území       | Příslušné ZSJ                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|--------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Barrandov                            | Praha 5      | Hlubočepy                  | Barrandov II, Barrandov III, Barrandov IV, Barrandov V                                                                                                                                                            |
| Bohnice                              | Praha 8      | Bohnice, Troja             | Sídliště Bohnice-západ, Sídliště Bohnice-východ, Sídliště Bohnice-jihozápad, Sídliště Bohnice-jihovýchod, Za Čimickým hájem                                                                                       |
| Černý Most                           | Praha 14     | Černý Most                 | Černý Most I, Černý Most II-západ, Černý Most II-střed                                                                                                                                                            |
| Ďáblice                              | Praha 8      | Kobylisy,                  | Nové Ďáblice, Ďáblice-východ, Za Střelnicí, Pod Lávdvím                                                                                                                                                           |
| Jihozápadní Město –<br>Lužiny        | Praha 13     | Stodůlky                   | Lužiny-střed, Lužiny-jih, Luka                                                                                                                                                                                    |
| Jihozápadní Město –<br>Nové Butovice | Praha 13     | Stodůlky                   | Nové Butovice-jih, Nové Butovice-východ, Nové Butovice-západ                                                                                                                                                      |
| Jihozápadní Město –<br>Stodůlky      | Praha 13     | Stodůlky                   | Stodůlky-západ                                                                                                                                                                                                    |
| Jihozápadní Město –<br>Velká Ohrada  | Praha 13     | Stodůlky                   | Ohrada                                                                                                                                                                                                            |
| Jižní Město I.                       | Praha 11     | Chodov, Háje               | Jižní Město-Nad Šeberovem, Jižní Město-Háje-jih, Milíčov, Jižní Město-Háje, Háje-střed, Jižní Město-Opatov-střed, Jižní Město-Opatov-sever, Jižní Město-Litochleby, Jižní Město-U tvrze, Jižní Město-metro Opatov |
| Jižní Město II.                      | Praha 11     | Chodov                     | Jižní Město II-jih, Jižní Město II-západ, Jižní Město II-sever                                                                                                                                                    |
| Letňany                              | Praha 18     | Letňany                    | Nové Letňany                                                                                                                                                                                                      |
| Lhotka – Libuš                       | Praha 12     | Kamýk                      | Sídliště Lhotka, Kamýk-východ, Nové Dvory-západ, Sídliště Libuš                                                                                                                                                   |
| Malešice                             | Praha 10     | Malešice, Strašnice        | Nové Malešice A, Nové Malešice B, Květnická                                                                                                                                                                       |
| Modřany                              | Praha 12     | Modřany                    | Sídliště Modřany-západ, Sídliště Modřany-Nad roklí, V Píšovcích A                                                                                                                                                 |
| Petrovice                            | Praha 15     | Petrovice, Horní Měcholupy | Petrovice-sídliště, Horní Měcholupy-jih, Horní Měcholupy-západ                                                                                                                                                    |
| Prosek                               | Praha 9      | Prosek, Střížkov           | Nový Prosek A, Starý Prosek, Střížkov-Lovosická A, Střížkov-Lovosická C, Střížkov-východ A, Střížkov-východ B                                                                                                     |
| Řepy                                 | Praha 17     | Řepy                       | Sídliště Řepy I, Sídliště Řepy II-jih, Sídliště Řepy II-sever                                                                                                                                                     |

Zdroj: STR/URM

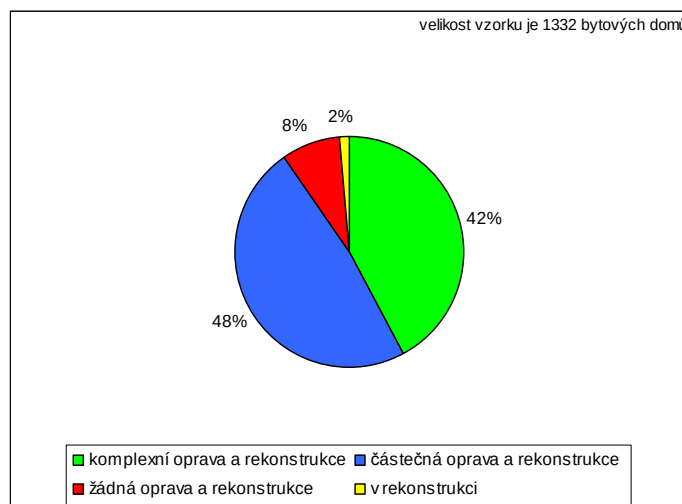
## 4. Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů v souboru analyzovaných sídlišť

V kontextu 17 sledovaných pražských sídlišť jsme analyzovali stav oprav a rekonstrukcí celkem 1 371 bytových domů.<sup>6</sup> Takto rozsáhlý zkoumaný vzorek představuje hrubým odhadem přibližně 15 - 25 % všech bytových domů alokovaných ve sledovaných sídlištích. Jak již jsme uvedli výše, velikost analyzovaného vzorku bytových domů se v rámci jednotlivých sídlištních celků odvíjela od celkového počtu bytů nikoliv od celkového počtu bytových domů.

Naprostá většina (99 %) z analyzovaných bytových domů byla postavena za použití různých panelových technologií, pouze 1 % bytových objektů hromadného bydlení bylo vystavěno z cihel (všechny cihlové bytové domy jsou lokalizovány na sídlišti Letňany). Pro úplnost doplňme, že v analyzovaném vzorku bytových domů výrazně převažovaly domy deskového typu (92 %) nad věžovými domy (8 %).

Provedenou analýzou bylo zjištěno, že komplexně opraveno a zrevitalizováno bylo 562 z 1322 objektů, tj. 42 % všech analyzovaných bytových domů, u nichž jsme posoudili jejich stav z hlediska provedených oprav a rekonstrukcí. Ještě vyšší byl podíl částečně opravených a zrekonstruovaných domů, jež měli ve většině případů pouze vyměněné výplňové prvky a popřípadě zrenovované vstupy. Tento podíl činil 48 %. Naproti tomu zjištěný podíl bytových domů, ve kterých nebylo přistoupeno k žádným rekonstrukčním akcím či podstatnějším opravám neúdržbového charakteru, byl pouze 8 %. Zbylá 2 % analyzovaných bytových objektů byla v rekonstrukci (viz graf č. 1).

**Graf č. 1: Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů v souboru sledovaných sídlišť**



Zdroj: STR/URM

Porovnáme-li uvedené analytické výstupy s těmi, které ve své Celoměstské koncepci regenerace panelových sídlišť publikoval v roce 2001 MHMP-SÚRM, zjistíme, že dynamika rekonstrukčních akcí realizovaných v bytových domech na pražských sídlištích je opravdu značná. Dnes již neaktuální analýza MHMP-SÚRM konstatovala, že v roce 2001 nebyly ve více než polovině bytových objektů provedeny žádné opravy a rekonstrukce. V zájmu

<sup>6</sup> Z toho u 39 bytových domů nebylo z různých důvodů možné posoudit jejich stav z hlediska provedených oprav a rekonstrukcí, tudíž faktická velikost analyzovaného vzorku je 1332 domů.

objektivitu doplňme, že analýza MHMP-SÚRM z roku 2001 analyzovala bytové objekty ve všech více než 50 pražských sídlištích, zatímco v předkládané analýze se zaměřujeme pouze na 17 celoměstsky významných sídlišť většího rozsahu.

#### 4.1 Faktory ovlivňující stav oprav a rekonstrukcí bytových domů

V této podkapitole se pokusíme identifikovat faktory, které nejvíce determinují aktuální stav oprav a rekonstrukcí bytových domů v kontextu námi analyzovaných 17 sídlišť na území Prahy.

Pro tento účel provedeme jednoduchou korelační analýzu, v rámci které vypočteme míru lineární závislosti (Pearsonův korelační koeficient) mezi zjištěným stavem oprav a rekonstrukcí bytových domů a dalšími sledovanými proměnnými, jakými jsou zejména lokalita (příslušnost k sídlištnímu celku), typ vlastnictví domu, období výstavby domu, počet bytů v domě, počet nadzemních podlaží domu aj.

Výstupy z korelační analýzy, která pracovala se vzorkem větším než 1 300 bytových domů, jsou uvedeny v tabulce č. 4.

**Tabulka č. 4: Faktory ovlivňující stav oprav a rekonstrukcí bytových domů v souboru sledovaných sídlišť (seřazeno od nejsilnějších)**

| Pořadí důležitosti | Název proměnné (faktoru)                              | Hodnota Pearsonova korelačního koeficientu |
|--------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1.                 | Období výstavby bytového domu                         | 0,217                                      |
| 2.                 | Typ vlastnictví bytového domu                         | 0,190                                      |
| 3.                 | Počet bytů v domě                                     | - 0,049                                    |
| 4.                 | Typ stavebního materiálu (panel / cihla) <sup>7</sup> | 0,047                                      |
| 5.                 | Lokalita                                              | - 0,044                                    |
| 6.                 | Počet nadzemních podlaží bytového domu                | - 0,024                                    |
| 7.                 | Typ bytového domu (deskový / věžový)                  | - 0,009                                    |

Zdroj: STR/URM

Na základě provedené korelační analýzy můžeme období výstavby, tedy stáří bytového domu, označit za nejvýznamnější faktor, jenž ovlivňuje stav provedených oprav a rekonstrukcí bytových objektů (viz podkapitola 4.2).

Druhým nejvýznamnějším faktorem, který do značné míry ovlivňuje, zda již byl bytový dům zrenovován či nikoliv, je typ vlastnictví bytového domu (viz podkapitola 4.3).

V případě ostatních sledovaných faktorů zjištěná hodnota Pearsonova korelačního koeficientu vypovídá o neexistenci statisticky významné korelace ve vztahu ke stavu provedených oprav a rekonstrukcí.

<sup>7</sup> Vzhledem k minimální velikosti vzorku cihlových bytových domů nelze považovat výslednou míru lineární závislosti za relevantní. Domníváme se, že ve skutečnosti bude míra korelace vyšší, a to vzhledem ke skutečnosti, že prokazatelně existuje jistá preference kompletně regenerovat především panelové domy.

## 4.2 Stav oprav a rekonstrukcí v závislosti na stáří bytových domů

Výše uvedené výstupy z provedené korelační analýzy prokázaly, že stáří, respektive období výstavby domu je faktorem, který v kontextu analyzovaného souboru pražských sídlišť nejvíce ovlivňuje eventuální realizaci oprav a rekonstrukcí bytových domů.

Z údajů uvedených v tabulce č. 5 vyplývá logická skutečnost, že starší bytové domy postavené v dekáдах 1961-1970 a 1971-1980 prošly ve větší míře komplexní rekonstrukcí než mladší bytové domy, které byly postaveny v období let 1981-1990 a po roce 1991.

Současně platí, že mezi bytovými domy postavenými v 60. a 70. letech je velmi nízký podíl těch, v nichž nebyly provedeny žádné podstatné opravy a rekonstrukce. Naopak nejvyšší podíl bytových domů ponechaných v původním stavu zaznamenáváme v případě objektů z 80. let.

**Tabulka č. 5: Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů v souboru sledovaných sídlišť v závislosti na stáří bytových domů**

| Období výstavby | Komplexní oprava a rekonstrukce | Částečná oprava a rekonstrukce | Žádná oprava a rekonstrukce | V rekonstrukci |
|-----------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|
| 1961-1970       | 66<br>(54,5 %)                  | 48<br>(39,7 %)                 | 5<br>(4,1 %)                | 2<br>(1,7 %)   |
| 1971-1980       | 283<br>(62,5 %)                 | 144<br>(31,8 %)                | 20<br>(4,4 %)               | 6<br>(1,3 %)   |
| 1981-1990       | 107<br>(30,4 %)                 | 199<br>(56,5 %)                | 40<br>(11,4 %)              | 6<br>(1,7 %)   |
| 1991+           | 27<br>(27,0 %)                  | 64<br>(64,0 %)                 | 9<br>(9,0 %)                | 0<br>(0 %)     |

Zdroj: STR/URM

Stáří objektů je zásadním faktorem ovlivňujícím stav oprav a rekonstrukcí bytových objektů, přičemž musíme zohlednit i skutečnost, že při výstavbě panelových sídlišť bylo používáno poměrně široké spektrum konstrukčních soustav, které vykazují poněkud odlišné charakteristiky.

Při výstavbě nejstarších pražských panelových sídlišť z první poloviny 60. let (např. Malešice) byla uplatňována konstrukční soustava s označením G 57. V případě sídlišť z druhé poloviny 60. let a ze 70. let (např. Prosek, Ďáblice) dominovala konstrukční soustava T08 B. Sídlíště, která byla realizována na konci 70. let, v 80. letech a na počátku 90. let (např. Jižní Město, Jihozápadní Město) jsou téměř výhradně postaveny prostřednictvím technologií VVÚ – ETA nebo Larsen – Nielsen.

Všechny uvedené soustavy vykazují v rozdílné míře závažné technické nedostatky (např. trhliny ve stycích nosných dílců, poruchy lodžii, závady střešního pláště aj.), přičemž pravděpodobně nejzranitelnější z výše uvedených technologií je T 08 B.

Dlouhodobě udržitelný kvalitní technický stav všech bytových objektů hromadného bydlení (bez ohledu na stáří budovy a použitou konstrukční soustavu) lze zajistit pouze dlouhodobou pečlivou údržbou, pravidelnými opravami a v ideálním případě komplexní, avšak nákladnou rekonstrukcí celého bytového domu, která má za následek zlepšení technických parametrů bytového domu.

### 4.3 Stav oprav a rekonstrukcí v závislosti na formě vlastnictví bytových domů

Stav provedených oprav a rekonstrukčních akcí realizovaných v bytových domech do značné míry závisí na typu vlastnictví. Analýza identifikovala signifikantní rozdíly v míře komplexně rekonstruovaných domů u jednotlivých forem vlastnictví (viz tabulka č. 6).

**Tabulka č. 6: Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů v souboru sledovaných sídlišť v závislosti na typu vlastnictví bytových domů**

| Vlastník bytového domu                                       | Komplexní oprava a rekonstrukce | Částečná oprava a rekonstrukce | Žádná oprava a rekonstrukce | V rekonstrukci |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Společenství vlastníků                                       | 71<br>(40,8 %)                  | 87<br>(50,0 %)                 | 15<br>(8,6 %)               | 1<br>(0,6 %)   |
| Družstvo                                                     | 229<br>(59,8 %)                 | 128<br>(33,4 %)                | 20<br>(5,2 %)               | 6<br>(1,6 %)   |
| Obec (Hl. m. Praha nebo MČ)                                  | 77<br>(53,8 %)                  | 56<br>(39,2 %)                 | 9<br>(6,3 %)                | 1<br>(0,7 %)   |
| Soukromý vlastník                                            | 2<br>(22,2 %)                   | 5<br>(55,6 %)                  | 2<br>(22,2 %)               | 0<br>(0 %)     |
| Organizační složka ČR                                        | 2<br>(18,2 %)                   | 6<br>(54,5 %)                  | 3<br>(27,3 %)               | 0<br>(0 %)     |
| Kombinovaný typ (společenství vlastníků + družstvo)          | 166<br>(31,0 %)                 | 314<br>(58,7 %)                | 44<br>(8,2 %)               | 11<br>(2,1 %)  |
| Kombinovaný typ (společenství vlastníků + obec)              | 15<br>(28,8 %)                  | 24<br>(46,2 %)                 | 12<br>(23,1 %)              | 1<br>(1,9 %)   |
| Kombinovaný typ (společenství vlastníků + soukromý vlastník) | 0<br>(0 %)                      | 16<br>(76,2 %)                 | 5<br>(23,8 %)               | 0<br>(0 %)     |
| Kombinovaný typ (společenství vlastníků + organ. složka ČR)  | 0<br>(0 %)                      | 4<br>(100 %)                   | 0<br>(0 %)                  | 0<br>(0 %)     |

Zdroj: STR/URM

Na základě provedené analýzy lze označit za nejlepšího správce panelových bytových domů na pražských sídlištích bytová družstva. Bezpečně 60 % analyzovaných bytových objektů, které jsou výhradně ve vlastnictví družstva, prošlo komplexní rekonstrukcí. Ve třetině družstevních objektů byly provedeny alespoň částečné rekonstrukce a opravy. Pouze cca 5 % bytových domů ve vlastnictví družstva je ponecháno v původním stavu.

Druhým nejlepším správcem domovního fondu na sídlištích je Hlavní město Praha, resp. její městské části. Téměř 54 % analyzovaných obecních bytových domů bylo komplexně zrekonstruováno a necelých 40 % domů bylo opraveno alespoň částečně. Pouze 6 % obecních bytových domů bylo v původním stavu bez jakýchkoliv provedených rekonstrukcí či podstatnějších oprav. Předkládaná analýza tedy vyvrací mnohé předsudky o tom, že bytové domy ve vlastnictví města či městských částí jsou ve velmi špatném technickém stavu.



Bytové domy, které jsou ve vlastnictví společenství vlastníků bytových jednotek jsou kompletně zrevitalizovány v méně případech než družstevní či obecní domy. Podíl kompletně zrekonstruovaných a opravených objektů je necelých 41 %, částečně zrekonstruovaných je rovná polovina bytových domů a necelých 9 % objektů zůstává bez jakýchkoliv úprav.

V případě bytových domů, které jsou ve vlastnictví soukromých subjektů nebo ve vlastnictví organizačních složek České republiky (např. Armáda ČR, Česká správa sociálního zabezpečení aj.) platí, že podíl kompletně opravených a zrekonstruovaných panelových bytových domů je velmi nízký, a naopak podíl objektů bez jakýchkoliv provedených oprav je poměrně vysoký. Objekty ve vlastnictví soukromých firem jsou kompletně zrenovovány pouze z 22 %, přičemž stejný je i podíl domů, ve kterých nebyly provedeny žádné opravy a rekonstrukce. Domy ve vlastnictví organizačních složek ČR jsou kompletně zrevitalizovány jen v 18 % případů a podíl domů v původním stavu je více než 27 %. Na tomto místě však musíme zdůraznit, že vzhledem k velmi omezenému sledovanému vzorku domů, které jsou v soukromém vlastnictví nebo ve vlastnictví organizačních složek ČR, mají tyto poměrně nepříznivé údaje pouze orientační vypovídací hodnotu.

Poměrně nízkých podílů komplexně zrekonstruovaných bytových domů je dosahováno i v případě kombinovaných typů vlastnictví. Kombinovaným typem vlastnictví máme na mysli de iure společenství vlastníků bytových jednotek, jehož členem je však družstvo, hl. m. Praha resp. městská část, soukromá firma nebo organizační složka ČR. Zpravidla mají tyto subjekty ve společenství vlastníků znatelně vyšší vlastnický podíl než jednotlivé domácnosti, jež jsou také členy společenství vlastníků bytových jednotek.

Kategorie vlastnictví „kombinovaný typ (společenství vlastníků + družstvo)“ byla na základě analýzy vzorku 1 378 bytových domů vyhodnocena jako vůbec nejčastější formou vlastnictví bytových domů na významných pražských sídlištích. Podíl tohoto typu vlastnictví byl téměř 39 % a zároveň bylo zjištěno, že z hlediska investic do renovací domovního fondu se nejedná o ideální formu vlastnictví. Celkově zrekonstruováno bylo pouze 31 % domů. Na druhou stranu však podíl domů v tomto typu vlastnictví, ve kterých nebyly realizovány žádné viditelné opravy a rekonstrukce, je poměrně nízký (8 %). Ve většině domů, které jsou vlastněny společenstvím vlastníků bytových jednotek, jehož členem je i bytové družstvo, byly provedeny pouze výměny výplňových prvků, popř. provedeny jiné dílčí rekonstrukční akce. Takto částečně opravených a zrekonstruovaných domů bylo téměř 59 % (v absolutním vyjádření 314 bytových domů).

„Kombinovaný typ (společenství vlastníků + obec)“ je označení pro formu vlastnictví, kdy je dům vlastněn společenstvím vlastníků bytových jednotek, jehož členem je i hl. m. Praha nebo její městská část. Domy, které jsou vlastněny tímto způsobem, jsou kompletně zrenovovány pouze ve 29 % případů, 46 % objektů je opraveno jen částečně a 23 % bytových domů je ponecháno v původním stavu. V porovnání s ostatními formami vlastnictví nejsou domy v kombinovaném vlastnictví společenství vlastníků a obce spravovány příliš dobře.

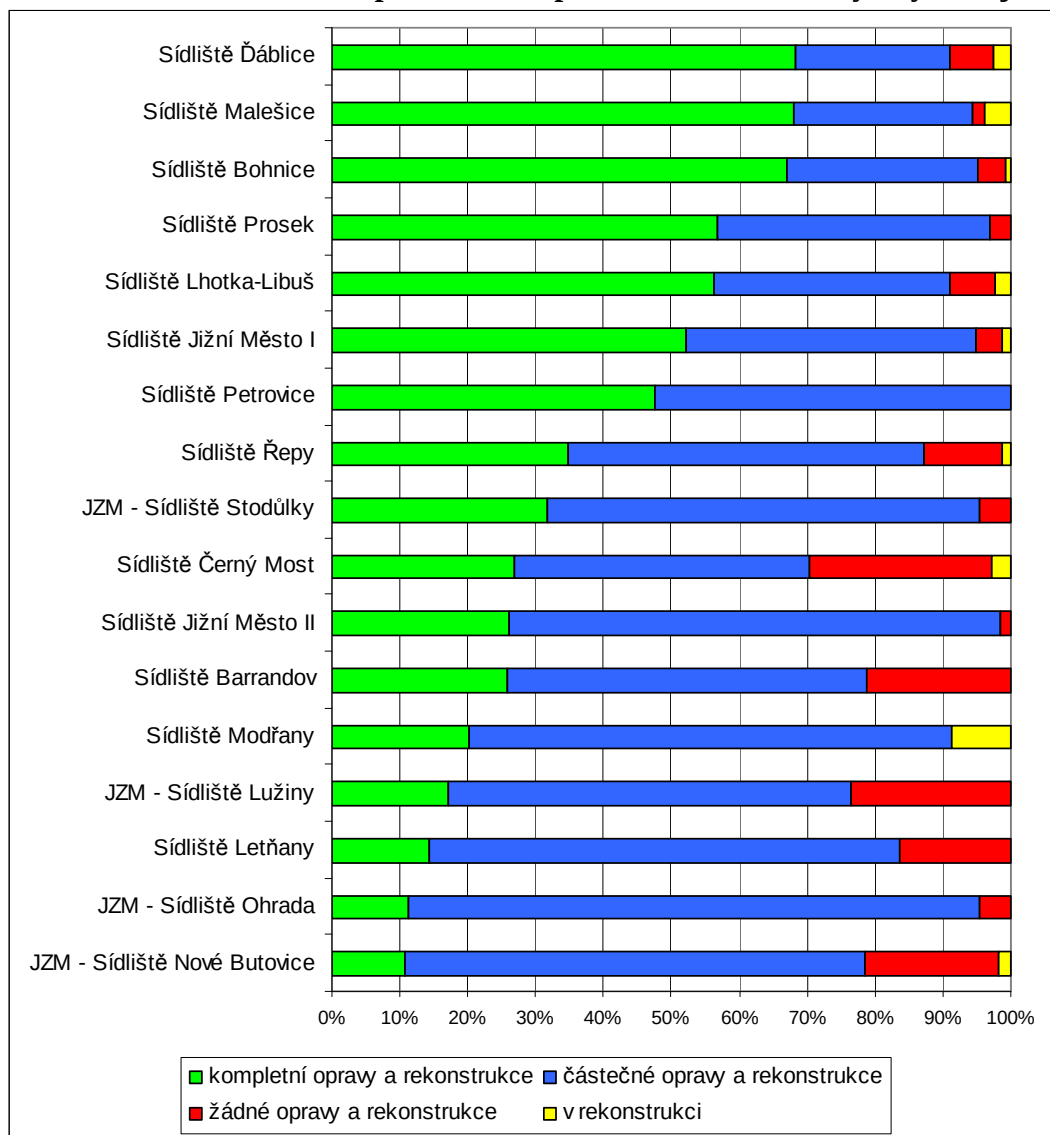
Málo četnou formou vlastnictví je kombinace společenství vlastníků a soukromé firmy (analyzováno pouze 21 bytových domů). Zároveň je tato forma vlastnictví specifická tím, že jsme neidentifikovali ani jeden komplexně zrekonstruovaný bytový dům. Přibližně tři čtvrtiny objektů bylo zrekonstruováno částečně, čtvrtina objektů vůbec.

Posledním typem vlastnictví je kombinace společenství vlastníků a organizačních složek ČR. Identifikovány byly pouze 4 domy, z nichž všechny byly opraveny jen částečně.

## 5. Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů v jednotlivých sídlištích

Výstupy z analýzy stavu oprav a rekonstrukcí bytových domů za jednotlivá pražská sídliště jsou znázorněny v grafu č. 2. Na první pohled je zřejmé, že mezi sledovanými sídlištními celky existuje značný rozdíl v podílu kompletně zrekonstruovaných a opravených bytových objektů.

**Graf č. 2: Sídlíště v hl. m. Praze podle stavu oprav a rekonstrukcí bytových objektů**



Zdroj: STR/URM

Při interpretaci uvedených výstupů za jednotlivé lokality musíme mít na zřeteli faktory, které determinují naléhavost rekonstrukcí domovního fondu a to jak z hlediska technického stavu bytových objektů, tak z hlediska finanční efektivity regeneračních akcí v souvislosti s potenciálními energetickými úsporami. Jak prokázaly výše uvedené výstupy z korelační analýzy, nejvýznamnějším faktorem je období výstavby, tedy stáří bytových domů.

Na základě provedené analýzy můžeme konstatovat, že lokalitami s nejvyšším podílem kompletně zrekonstruovaných domů jsou sídliště Ďáblice (68,4 %), Malešice (67,9 %) a Bohnice (66,9 %). Zároveň na těchto sídlištích registrujeme velmi nízký podíl bytových domů ponechaných bez jakýchkoliv oprav či rekonstrukcí (na sídlišti v Ďáblicích 6,3 %, v Malešicích 1,9 % a v Bohnicích 4,1 %). Vysoká míra zrevitalizovaných objektů v těchto třech sídlištích je dána především tím, že se jedná o starší sídliště ze 60. let (Malešice) a 70. let (Ďáblice, Bohnice) a pozitivní vliv zde může sehrávat také relativně vysoký podíl bytových domů ve vlastnictví bytových družstev, která byla vyhodnocena jako nejlepší správce domovního fondu. Podíl bytových domů ve výhradním vlastnictví družstva dosahuje v Malešicích 58,5 % (tj. nejvíce ze všech analyzovaných sídlišť), v Ďáblicích 44,3 % a v Bohnicích 34,7 %.

Sídliště Prosek, ve kterém je dle provedené analýzy kompletně zrevitalizováno 58,4 % bytových objektů, obsadilo v tomto ohledu čtvrté místo v rámci 17 analyzovaných lokalit. Rovněž se jedná o starší sídliště, jehož výstavba byla realizována v 60. letech a na počátku 70. let. Nízký podíl družstevních bytových domů (18,2 %) může být jednou z příčin, že sídliště Prosek zaostává v podílu kompletně zrevitalizovaných objektů zhruba o 10 % za podobně starými sídlišti Ďáblice, Malešice a Bohnice.

Podíl kompletně zrevitalizovaných bytových domů nad 50 % jsme zaznamenali již jen v případě sídliště Lhotka-Libuš (56,2 %) a také na největším pražském sídlišti, kterým je Jižní Město I (52,1 %). Realizace obou sídlišť probíhala od 70. let do poloviny 80. let a v porovnání s výše jmenovanými se tedy již jedná o mladší sídliště. Podíl bytových domů ve vlastnictví družstva je na sídlišti Lhotka-Libuš 55,1 % (druhý nejvyšší ze všech analyzovaných lokalit) a družstevní vlastnictví je významně zastoupeno i na sídlišti Jižní Město I (41,7 %).

Podíl komplexně opravených a zrekonstruovaných domů nižší než 50 % byl identifikován u 11 ze 17 sledovaných pražských sídlišť. Společným znakem těchto sídlišť s nižším podílem kompletně zrekonstruovaných domů je, že jejich výstavba probíhala především v 80. letech.

Sídliště Petrovice, ve kterém je 47,5 % bytových domů kompletně zrekonstruováno a zároveň zde nebyl identifikován ani jediný bytový dům ze sledovaného vzorku v původním stavu, můžeme z hlediska míry renovace domovního fondu označit za nejúspěšnější v kategorii mladších sídlišť z 80. let.

Více jak 30 % kompletně opravených a zrekonstruovaných bytových domů registrujeme na sídlišti Stodůlky (31,8 %) a také na sídlišti Řepy (33,7 %).

V ostatních osmi analyzovaných sídlištích nedosahuje podíl komplexně opravených a zrekonstruovaných bytových domů ani 30 %. Převažují zde domy, v nichž byly provedeny alespoň částečné opravy a rekonstrukce (většinou výměna oken, popřípadě renovace vstupů), ale zároveň v některých sídlištích evidujeme zvýšený podíl bytových objektů, v nichž nebylo přistoupeno k žádným opravám a rekonstrukcím. Nejvyšší podíl bytových domů ponechaných v původním stavu zaznamenáváme na sídlištích Černý Most (26,7 %), Lužiny (23,4 %) a Barrandov (21,2 %).

Z hlediska stavu oprav a rekonstrukcí bytových domů hodnotíme nejhůře oblast Jihozápadního Města, především pak jeho dílčí část sídliště Nové Butovice, kde je kompletně opraveno a zrekonstruováno pouze 10,7 % objektů a zároveň 19,6 % objektů je bez jakýchkoliv viditelných oprav a rekonstrukcí. Při tomto negativním hodnocení však musíme vzít do úvahy, že komplex sídlišť Jihozápadní Město patří v rámci Prahy mezi nejmladší, tudíž lze předpokládat, že naléhavost rekonstrukčních akcí se projeví teprve v budoucím období.

Tabulka č. 7 uvádí pořadí analyzovaných sídlišť podle podílu kompletně zrekonstruovaných bytových domů, tentokrát i s doplňujícími informacemi, jakými jsou vznik sídliště, převažující konstrukční panelová soustava použitá při výstavbě sídliště a také podíl bytových

domů ve výhradním vlastnictví družstva. Je zjevné, že výsledné pořadí je určováno především stářím, tedy obdobím výstavby sídliště.

**Tabulka č. 7: Pořadí analyzovaných sídlišť podle podílu kompletně opravených a zrekonstruovaných bytových domů (+ doplňující informace)**

| Název sídliště      | Vznik sídliště | Převažující konstrukční soustava | Podíl bytových domů ve vlastnictví bytového družstva (v %) | Podíl kompletně zrekonstruovaných bytových domů (v %) |
|---------------------|----------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Ďáblice             | 1969-80        | T 08 B                           | 44,3                                                       | 68,4                                                  |
| Malešice            | 1961-66        | G 57                             | 58,5                                                       | 67,9                                                  |
| Bohnice             | 1972-80        | VVÚ-ETA                          | 34,7                                                       | 66,9                                                  |
| Prosek              | 1964-72        | T 08 B                           | 18,2                                                       | 56,8                                                  |
| Lhotka-Libuš        | 1973-84        | VVÚ-ETA                          | 55,1                                                       | 56,2                                                  |
| Jižní Město I       | 1971-85        | VVÚ-ETA                          | 41,7                                                       | 52,1                                                  |
| Petrovice           | 1981-91        | VVÚ-ETA                          | 33,9                                                       | 47,5                                                  |
| Řepy                | 1978-89        | VVÚ-ETA                          | 3,4                                                        | 33,7                                                  |
| JZM - Stodůlky      | 1978-84        | VVÚ-ETA                          | 45,5                                                       | 31,8                                                  |
| Černý Most          | 1982-?         | VVÚ-ETA                          | 0                                                          | 26,8                                                  |
| Jižní Město II      | 1981-92        | VVÚ-ETA                          | 23,2                                                       | 26,1                                                  |
| Barrandov           | 1981-?         | OP 1.11                          | 1,5                                                        | 25,8                                                  |
| Modřany             | 1980-90        | Larsen-Nielsen                   | 31,9                                                       | 20,3                                                  |
| JZM - Lužiny        | 1985-92        | VVÚ-ETA                          | 36,1                                                       | 17,2                                                  |
| Letňany             | 1961-85        | T 06 B, VVÚ-ETA                  | 8,2                                                        | 14,3                                                  |
| JZM - Ohrada        | 1979-?         | VVÚ-ETA                          | 4,5                                                        | 11,4                                                  |
| JZM – Nové Butovice | 1985-99        | VVÚ-ETA                          | 14,3                                                       | 10,7                                                  |

Zdroj: STR/URM

Níže uvádíme pasporty analyzovaných sídlišť s podrobnými identifikačními údaji o sledovaných lokalitách a především pak výstupy z analýzy stavu oprav a rekonstrukcí bytových domů a to i na úrovni základních sídelních jednotek (ZSJ).

## 5.1 Sídliště Barrandov

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 5

**Katastrální území:** Hlubočepy

**Vymezení podle ZSJ:**

- Barrandov II
- Barrandov III
- Barrandov IV
- Barrandov V

**Počet obyvatel (2009):** 16 454

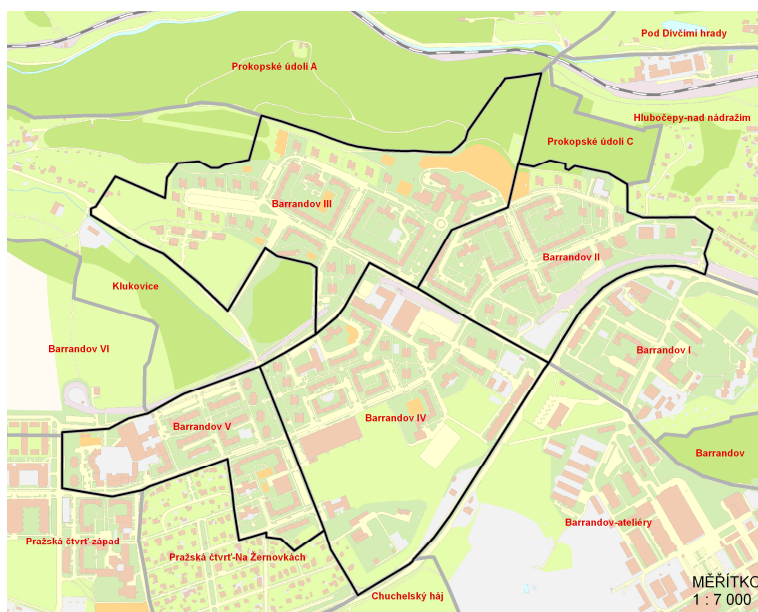
**Počet bytů:** 6 563

**Počet obyvatel / byt:** 2,51

**Realizace sídliště:** 1981-?

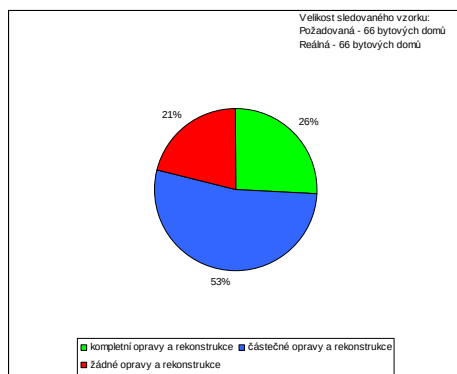
**Použité konstrukční soustavy:**

OP 1.11 (75 %), VVÚ – ETA (10 %),  
Larsen – Nielsen (7 %), VVÚ – ETA  
+ Larsen - Nielsen (6 %), jiné (2 %)

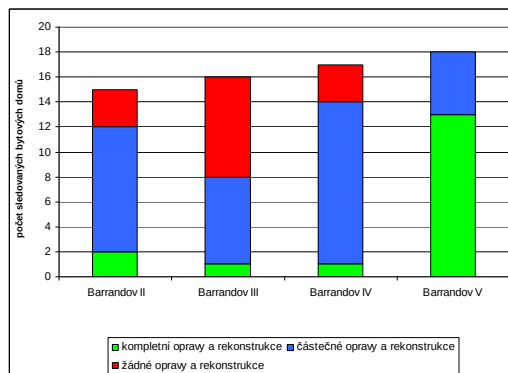


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

**a) celkem:**



**b) podle ZSJ:**



zdroj: STR/URM

## 5.2 Sídliště Bohnice

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 8

**Katastrální území:** Bohnice, Troja

#### **Vymezení podle ZSJ:**

- Sídliště Bohnice-západ
- Sídliště Bohnice-východ
- Sídliště Bohnice-jihozápad
- Sídliště Bohnice-jihovýchod
- Za Čimickým hájem

**Počet obyvatel (2009):** 25 873

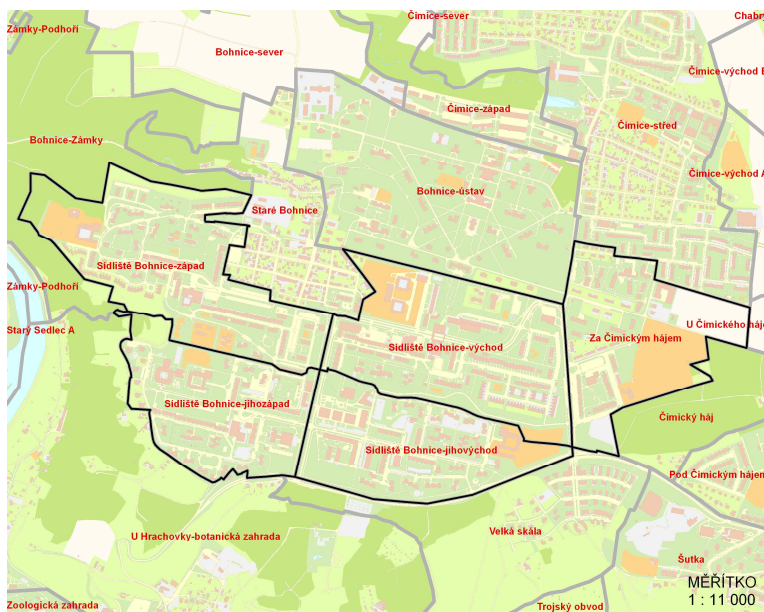
**Počet bytů:** 12 147

**Počet obyvatel / byt:** 2,13

**Realizace sídliště:** 1972-80

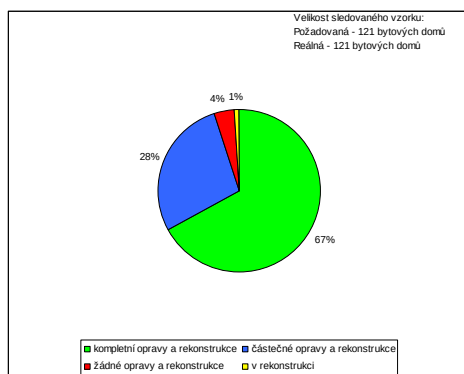
#### **Použité konstrukční soustavy:**

VVÚ – ETA (59 %), Larsen – Nielsen (24 %), T 08 B (15 %), jiné (2 %)

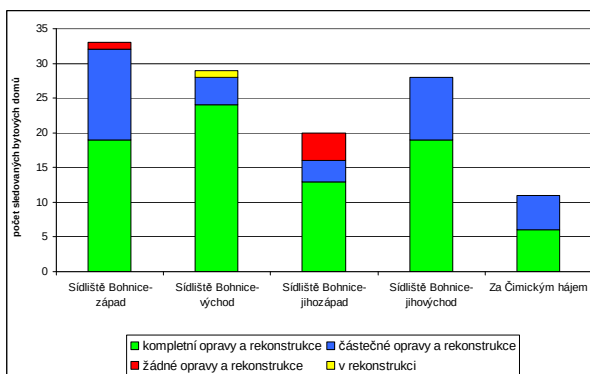


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

#### **a) celkem:**



#### **b) podle ZSJ:**



zdroj: STR/URM

## 5.3 Sídliště Černý Most

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 14

**Katastrální území:** Černý Most

**Vymezení podle ZSJ:**

- Černý Most I
- Černý Most II-západ
- Černý Most II-střed

**Počet obyvatel (2009):** 24 048

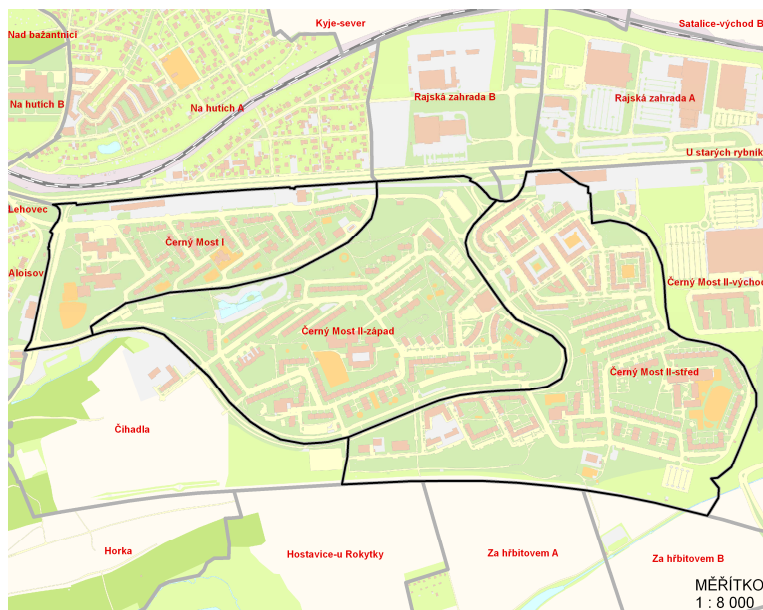
**Počet bytů:** 9 083

**Počet obyvatel / byt:** 2,65

**Realizace sídliště:** 1982-?

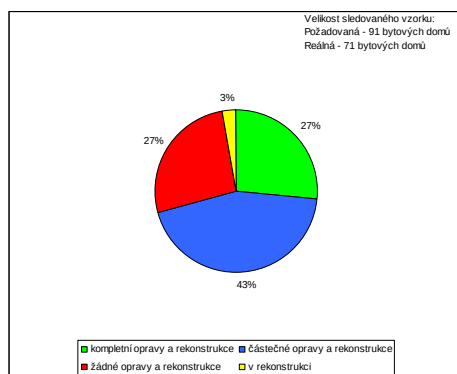
**Použité konstrukční soustavy:**

VVÚ – ETA (70 %), Larsen – Nielsen (27 %), monolitická konstrukce (3 %)

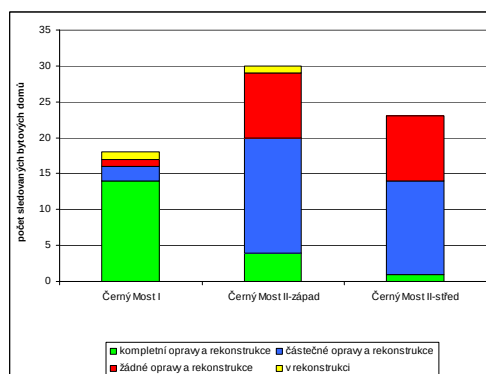


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

**a) celkem:**



**b) podle ZSJ:**



zdroj: STR/URM

## 5.4 Sídliště Ďáblice

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 8

**Katastrální území:** Kobylisy

**Vymezení podle ZSJ:**

- Pod Ládvím
- Nové Ďáblice
- Ďáblice-východ
- Za střelnicí

**Počet obyvatel (2009):** 15 469

**Počet bytů:** 7 918

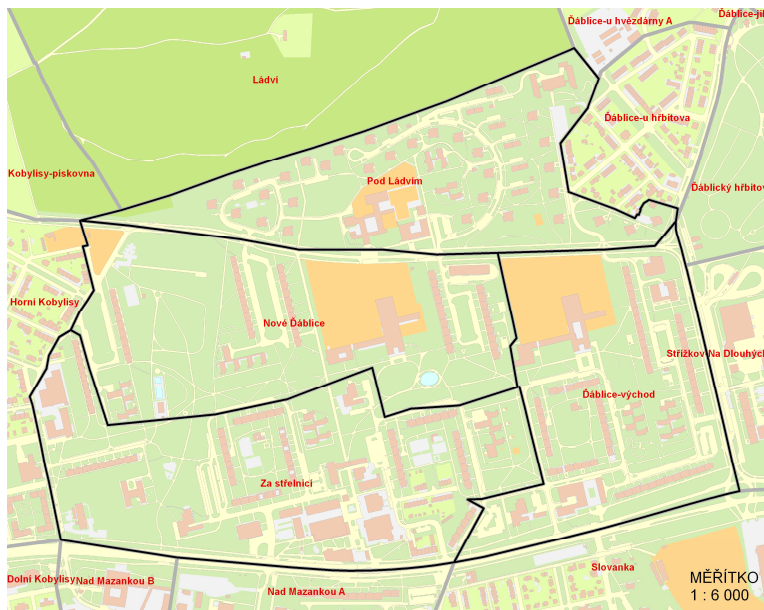
**Počet obyvatel / byt:** 1,95

**Realizace sídliště:** 1969-80

**Použité konstrukční soustavy:**

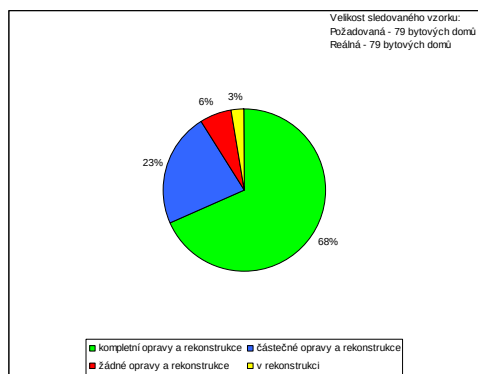
T 08 B – upravená (89 %),

jiné (11 %)

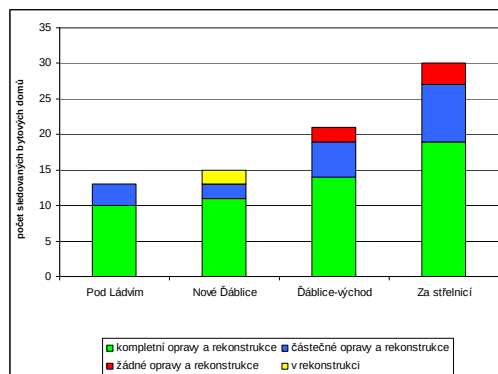


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

**a) celkem:**



**b) podle ZSJ:**



zdroj: STR/URM



## 5.5 Jihozápadní Město – sídliště Lužiny

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 13

**Katastrální území:** Stodůlky

**Vymezení podle ZSJ:**

- Lužiny-střed
- Lužiny-jih
- Luka

**Počet obyvatel (2009):** 20 548

**Počet bytů:** 8 346

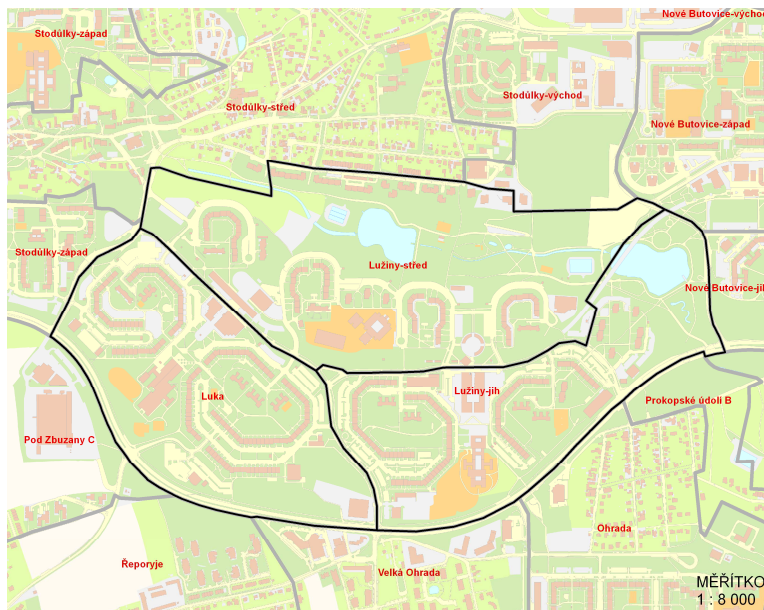
**Počet obyvatel / byt:** 2,46

**Realizace sídliště:** 1985-92

**Použité konstrukční soustavy:**

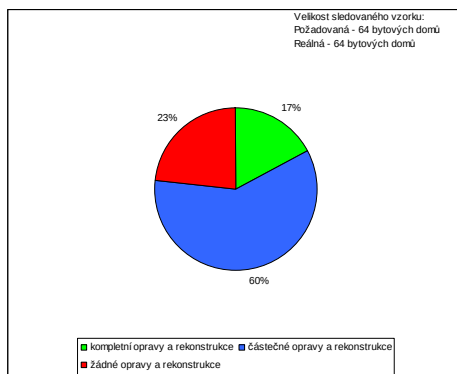
VVÚ – ETA (95 %),

VVÚ – ETA – atyp. (5 %)

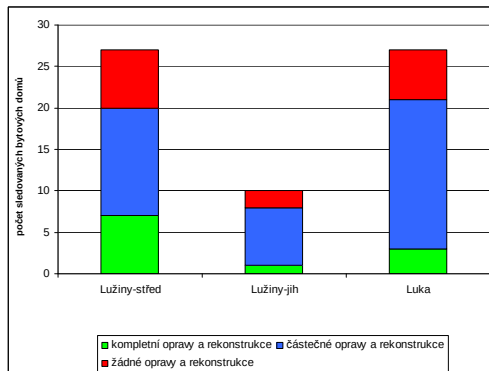


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

a) celkem:



b) podle ZSJ:



zdroj: STR/URM

## 5.6 Jihozápadní Město – sídliště Nové Butovice

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 13

**Katastrální území:** Stodůlky

**Vymezení podle ZSJ:**

- Nové Butovice-jih
- Nové Butovice-východ
- Nové Butovice-západ

**Počet obyvatel (2009):** 15 655

**Počet bytů:** 6 604

**Počet obyvatel / byt:** 2,37

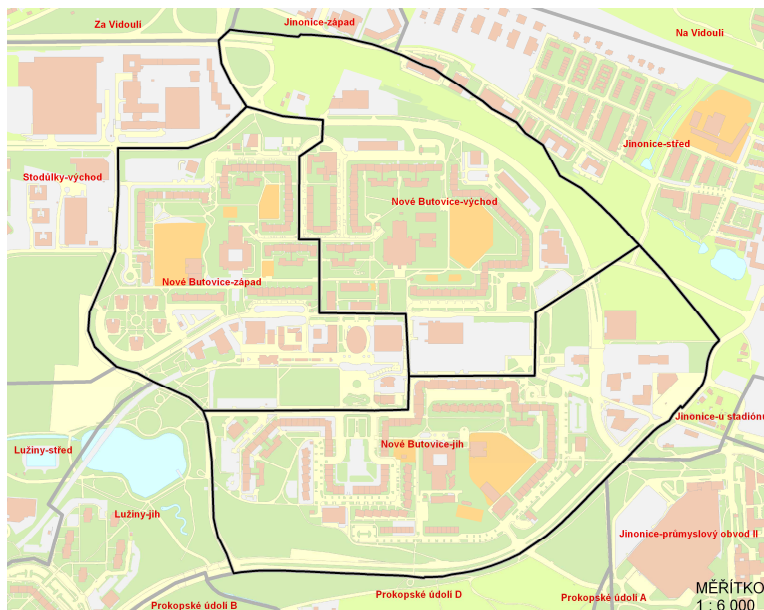
**Realizace sídliště:** 1985-99

**Použité konstrukční soustavy:**

VVÚ – ETA (80 %),

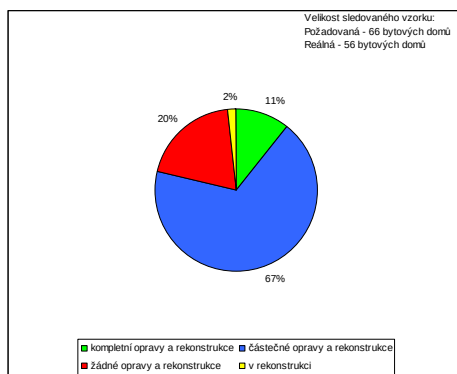
Monolit + zdivo (16 %),

jiné (4 %)

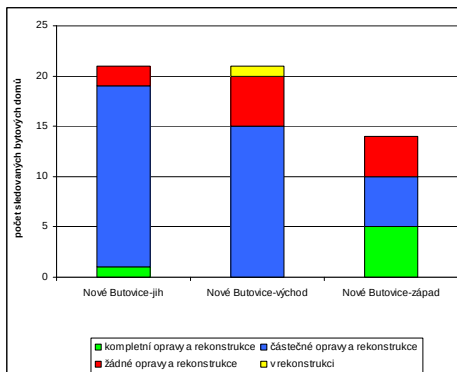


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

a) celkem:



b) podle ZSJ:



zdroj: STR/URM

## 5.7 Jihozápadní Město – sídliště Stodůlky

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 13

**Katastrální území:** Stodůlky

**Vymezení podle ZSJ:**

- Stodůlky-západ

**Počet obyvatel (2009):** 5 282

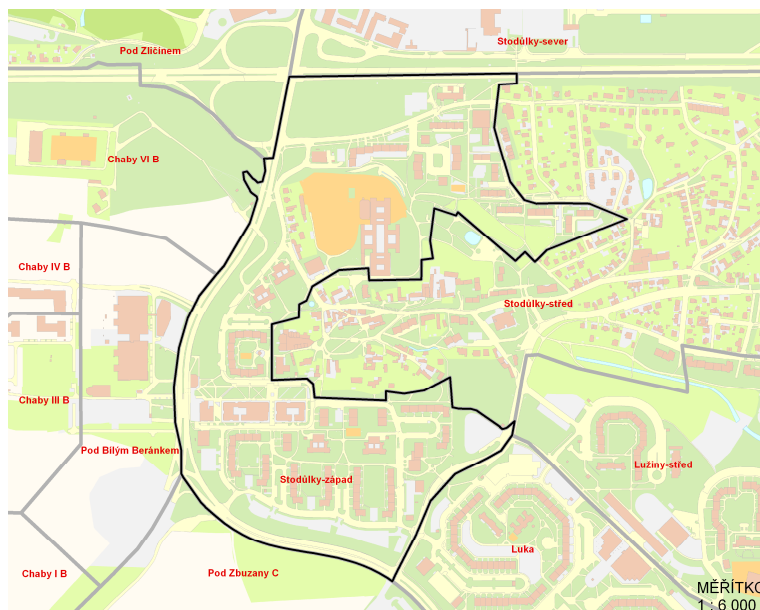
**Počet bytů:** 2 179

**Počet obyvatel / byt:** 2,42

**Realizace sídliště:** 1978-84

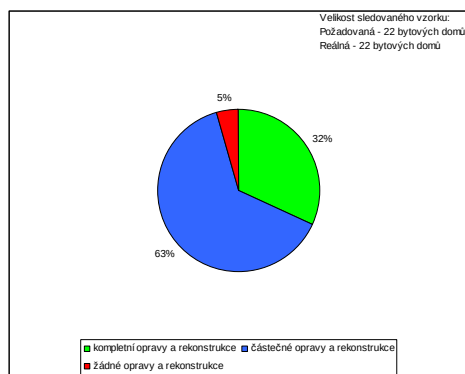
**Použité konstrukční soustavy:**

VVÚ – ETA (75 %), Larsen – Nielsen (23 %), zděná konstrukce (2 %)

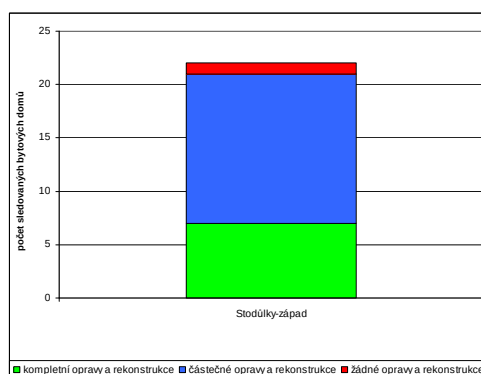


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

a) celkem:



b) podle ZSJ:



zdroj: STR/URM

## 5.8 Jihozápadní Město – sídliště Velká Ohrada

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 13

**Katastrální území:** Stodůlky

**Vymezení podle ZSJ:**

- Ohrada

**Počet obyvatel (2009):** 11 018

**Počet bytů:** 4 357

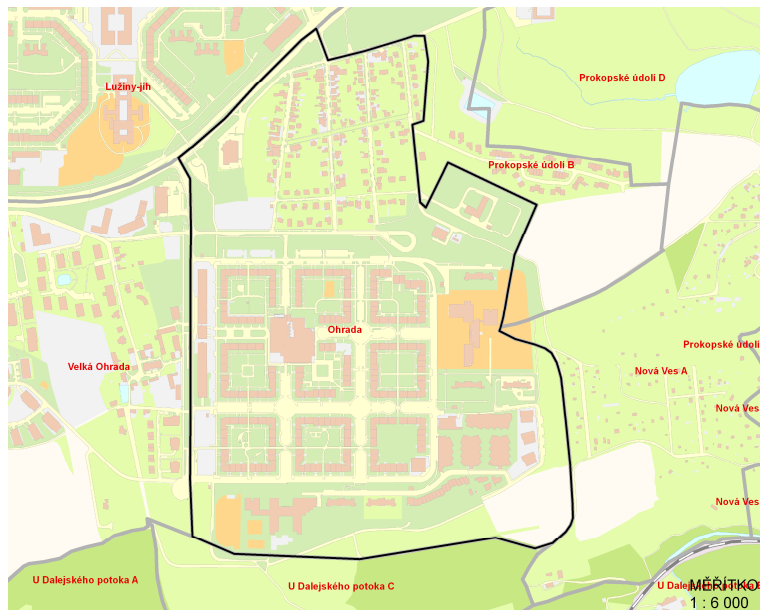
**Počet obyvatel / byt:** 2,53

**Realizace sídliště:** 1979-?

**Použité konstrukční soustavy:**

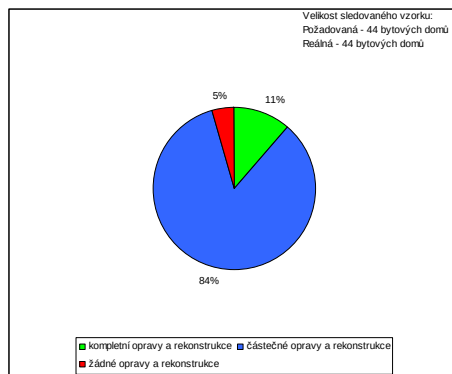
VVÚ – ETA (88 %),

Monolit + zdivo (12 %)

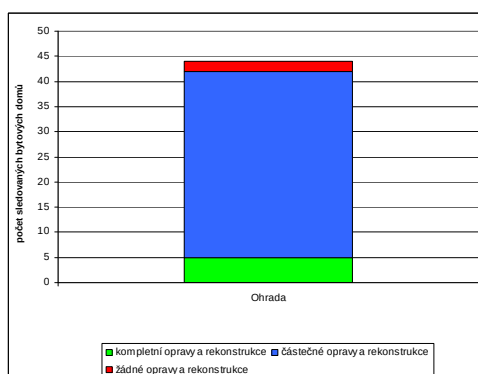


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

a) celkem:



b) podle ZSJ:



zdroj: STR/URM

## 5.9 Sídliště Jižní Město I

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 11

**Katastrální území:** Chodov, Háje

#### Vymezení podle ZSJ:

- JM -Nad Šeberovem
- JM-Háje-jih, JM-Háje
- JM-Opatov-střed
- JM-Opatov-sever
- JM-Litochleby
- JM-U Tvrze
- JM-metro Opatov
- Háje-střed, Milíčov

**Počet obyvatel (2009):** 56 015

**Počet bytů:** 24 210

**Počet obyvatel / byt:** 2,31

**Realizace sídliště:** 1971-85

#### Použité konstrukční soustavy:

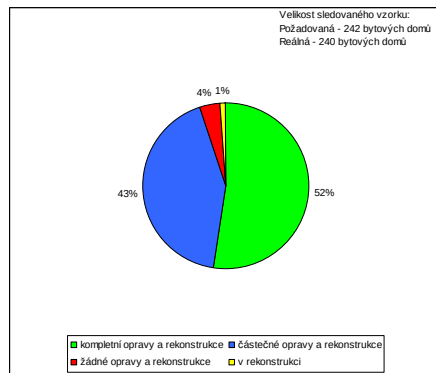
VVÚ ETA (69 %), Larsen-Nielsen (24 %),

MS + ker. obkl. VVÚ ETA (6 %), T06 B (1 %)

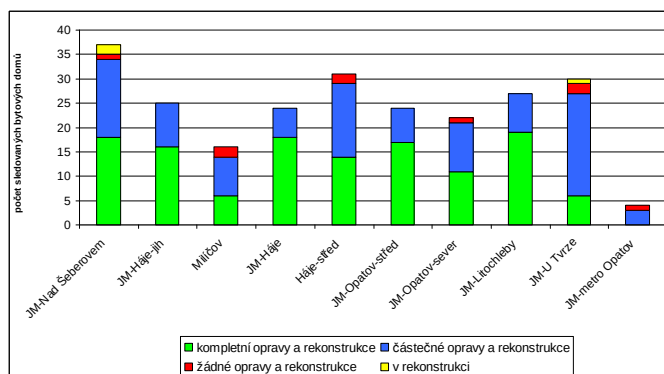


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

#### a) celkem:



#### b) podle ZSJ:



zdroj: STR/URM

## 5.10 Sídliště Jižní Město II

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 11

**Katastrální území:** Chodov

**Vymezení podle ZSJ:**

- Jižní Město II-jih
- Jižní Město II-sever
- Jižní Město II-západ

**Počet obyvatel (2009):** 16 852

**Počet bytů:** 6 897

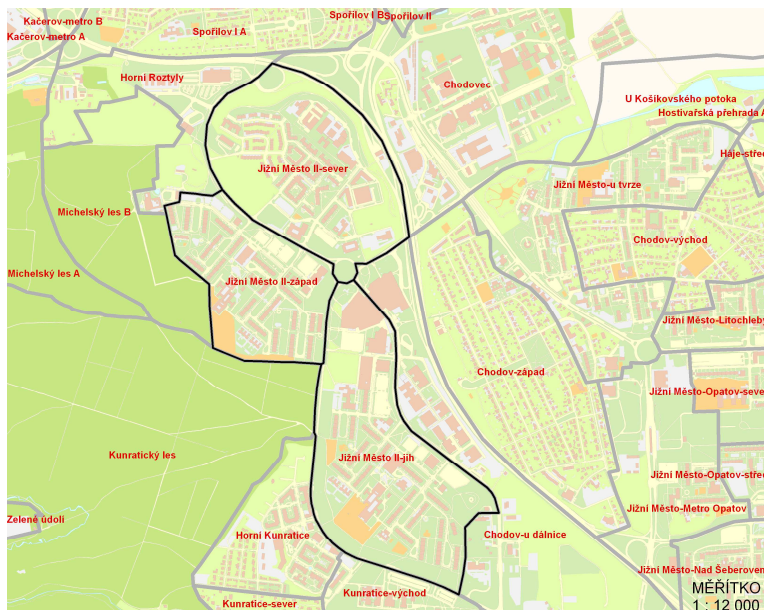
**Počet obyvatel / byt:** 2,44

**Realizace sídliště:** 1981-92

**Použité konstrukční soustavy:**

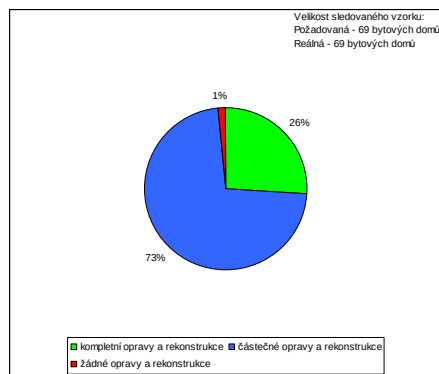
VVÚ – ETA (96 %),

MS + panely VVÚ – ETA (4 %)

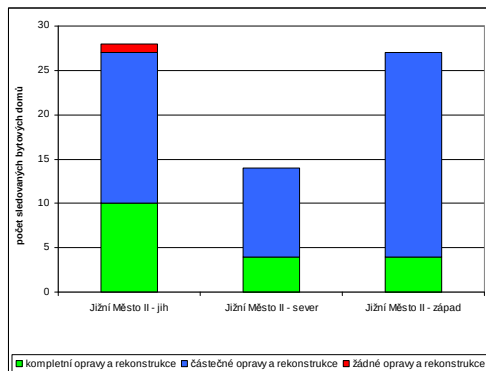


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

**a) celkem:**



**b) podle ZSJ:**



zdroj: STR/URM



## 5.11 Sídliště Letňany

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 18

**Katastrální území:** Letňany

**Vymezení podle ZSJ:**

- Nové Letňany

**Počet obyvatel (2009):** 11 512

**Počet bytů:** 4 933

**Počet obyvatel / byt:** 2,33

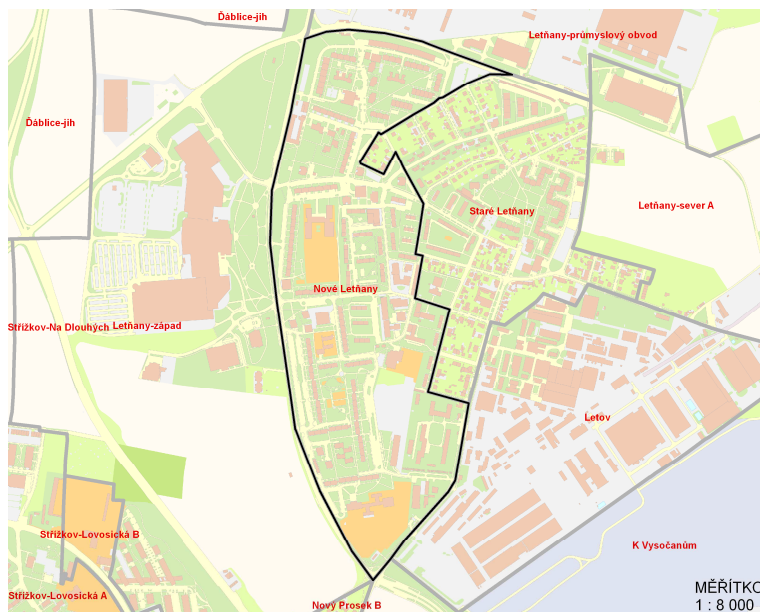
**Realizace sídliště:** 1961-85

**Použité konstrukční soustavy:**

VVÚ ETA (31 %), T06 B (31 %),

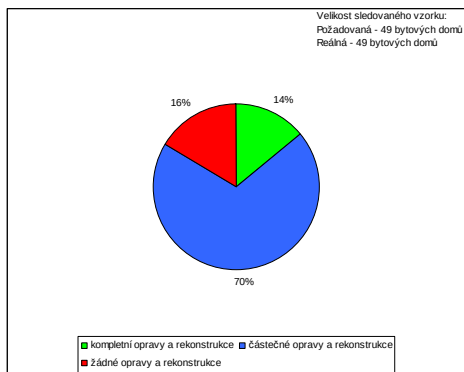
BP – 70 OS (26 %), T02 B (7 %),

T03 B (3 %), OT – ŠT (2 %)

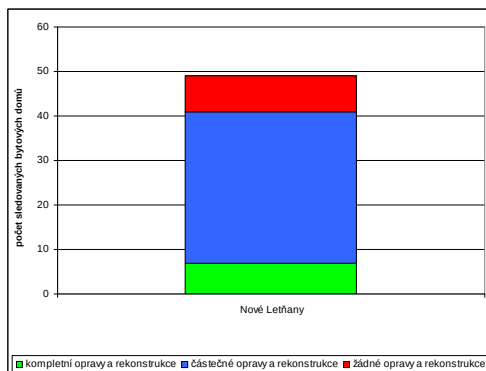


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

a) celkem:



b) podle ZSJ:



zdroj: STR/URM

## 5.12 Sídliště Lhotka - Libuš

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 12

**Katastrální území:** Kamýk

**Vymezení podle ZSJ:**

- Sídliště Lhotka
- Kamýk-východ
- Nové Dvory-západ
- Sídliště Libuš

**Počet obyvatel (2009):** 18 892

**Počet bytů:** 8 861

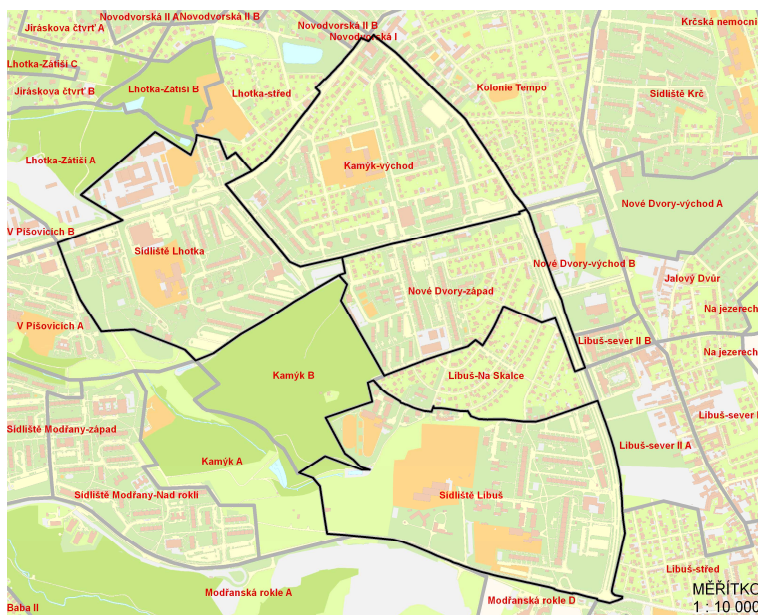
**Počet obyvatel / byt:** 2,13

**Realizace sídliště:** 1973-84

**Použité konstrukční soustavy:**

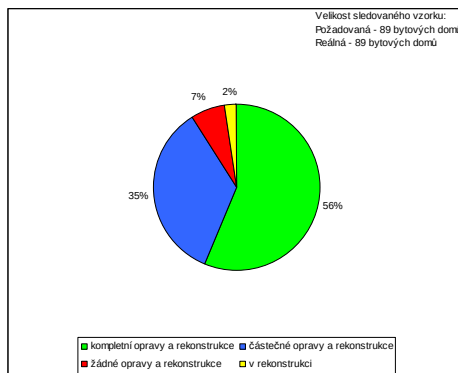
Lhotka-Libuš-jih: VVÚ – ETA (100 %)

Lhotka-Libuš-sever: PSPL (75 %),  
VVÚ – ETA (17 %), atypické (5 %),  
Larsen – Nielsen (3 %)

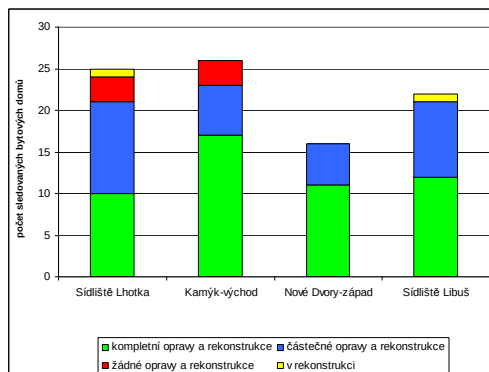


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

**a) celkem:**



**b) podle ZSJ:**



zdroj: STR/URM



## 5.13 Sídliště Malešice

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 10

**Katastrální území:** Malešice,  
Strašnice

**Vymezení podle ZSJ:**

- Nové Malešice A
- Nové Malešice B
- Květnická

**Počet obyvatel (2009):** 10 423

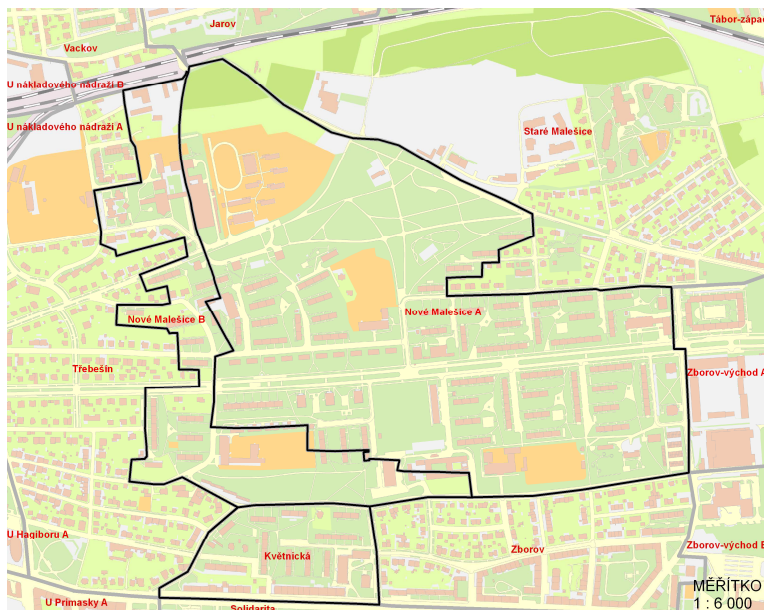
**Počet bytů:** 5 303

**Počet obyvatel / byt:** 1,97

**Realizace sídliště:** 1961-66

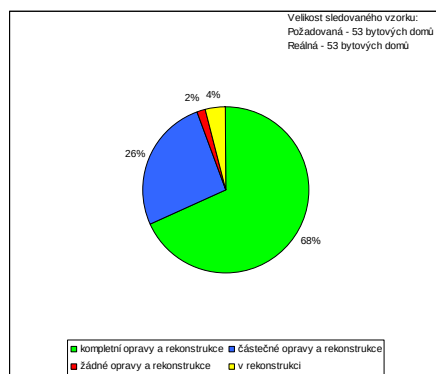
**Použité konstrukční soustavy:**

G 57 (68 %), G 59 (10 %),  
T06 B (13 %), VVÚ – ETA (5 %),  
jiné (4 %)

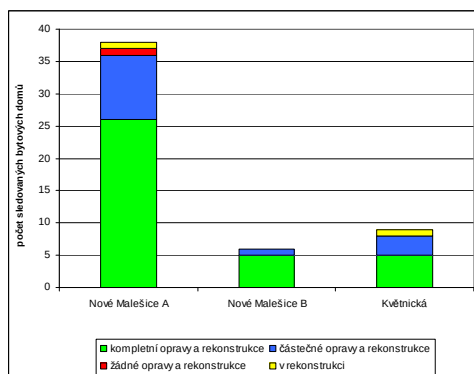


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

a) celkem:



b) podle ZSJ:



zdroj: STR/URM

## 5.14 Sídliště Modřany

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 12

**Katastrální území:** Modřany

**Vymezení podle ZSJ:**

- Sídliště Modřany-západ
- Sídliště Modřany-Nad roklí
- V Píšovcích A

**Počet obyvatel (2009):** 16 218

**Počet bytů:** 6 886

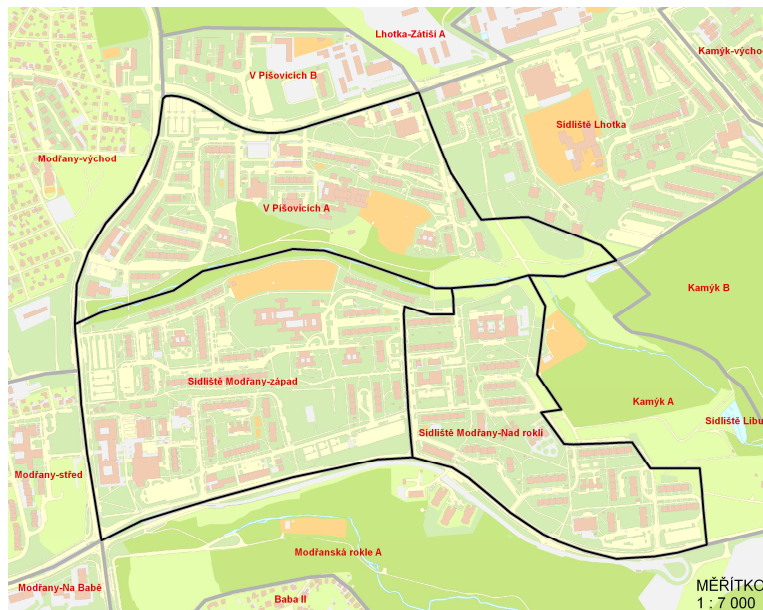
**Počet obyvatel / byt:** 2,36

**Realizace sídliště:** 1980-90

**Použité konstrukční soustavy:**

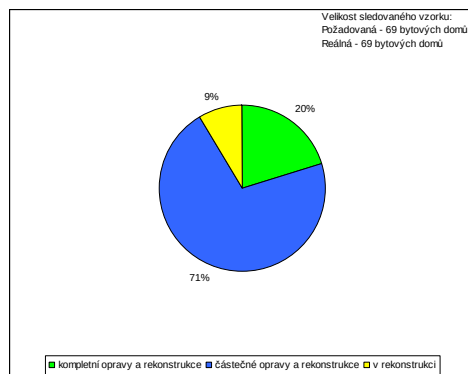
Larsen – Nielsen (64 %)

VVÚ – ETA (36 %)

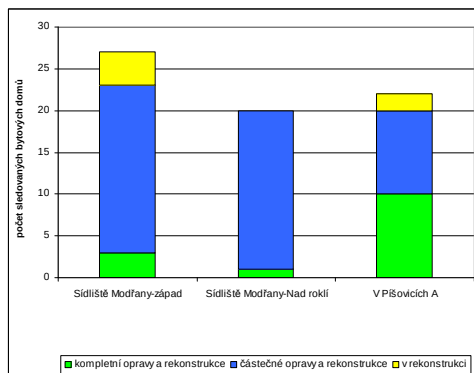


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

a) celkem:



b) podle ZSJ:



zdroj: STR/URM

## 5.15 Sídliště Petrovice

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 15

**Katastrální území:** Petrovice, Horní Měcholupy

### **Vymezení podle ZSJ:**

- Petrovice-sídliště
- Horní Měcholupy-jih
- Horní Měcholupy-západ

**Počet obyvatel (2009):** 14 427

**Počet bytů:** 5 910

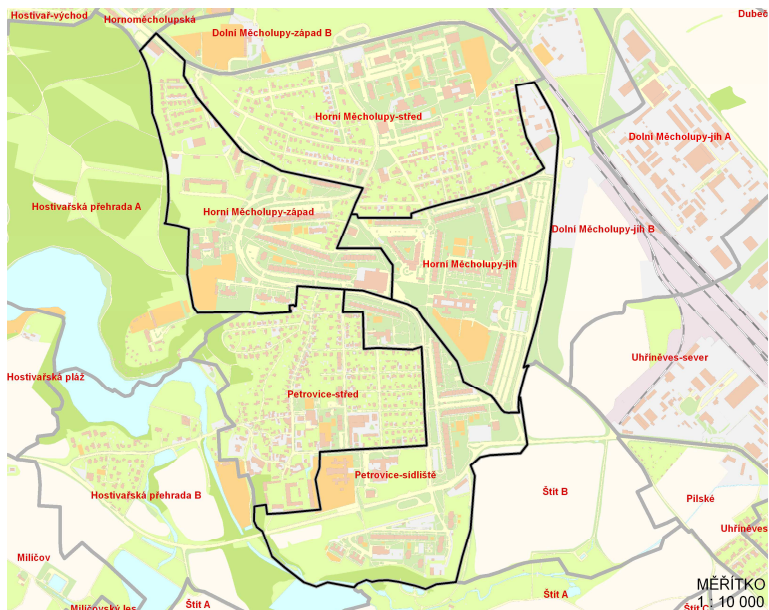
**Počet obyvatel / byt:** 2,44

**Realizace sídliště:** 1981-91

### **Použité konstrukční soustavy:**

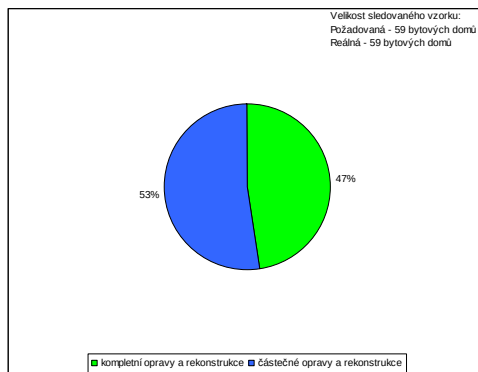
VVÚ – ETA (95 %)

Montovaná konstrukce (5 %)

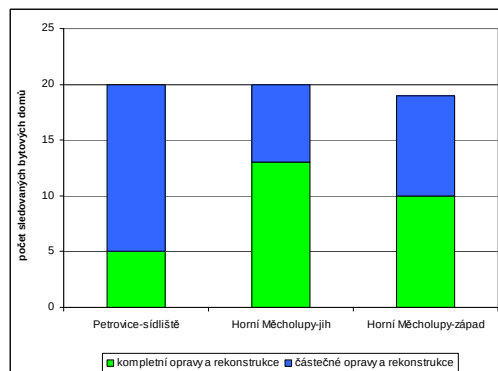


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

#### **a) celkem:**



#### **b) podle ZSJ:**



zdroj: STR/URM

## 5.16 Sídliště Prosek

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 9

**Katastrální území:** Prosek, Střížkov

#### **Vymezení podle ZSJ:**

- Nový Prosek A
- Starý Prosek
- Střížkov-Lovosická A, C
- Střížkov-východ A, B

**Počet obyvatel (2009):** 22 970

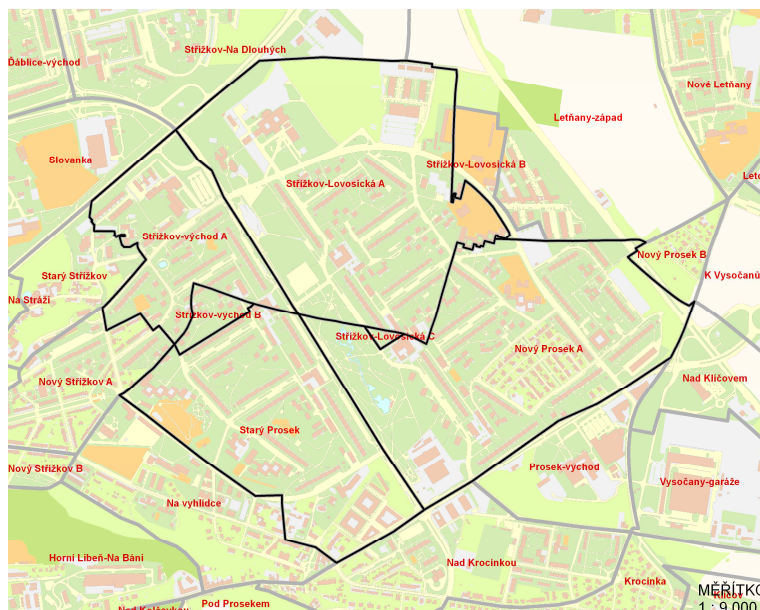
**Počet bytů:** 11 009

**Počet obyvatel / byt:** 2,09

**Realizace sídliště:** 1964-72

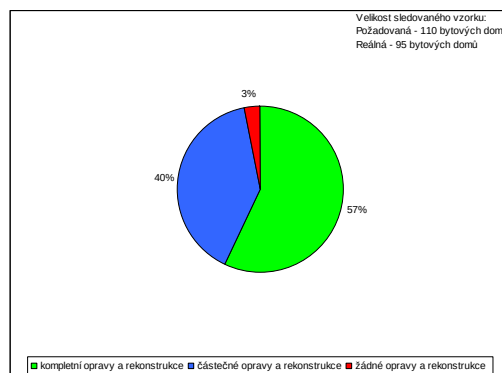
**Použité konstrukční soustavy:**

T 08 B (100 %)

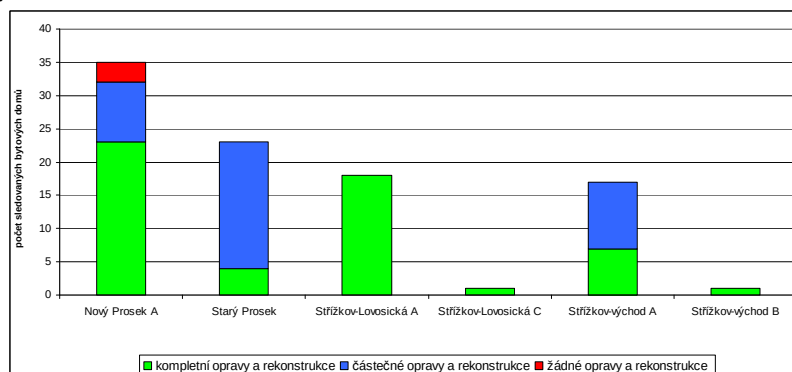


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

a) celkem:



b) podle ZSJ:



zdroj: STR/URM

## 5.17 Sídliště Řepy

### Základní údaje:

**Městská část:** Praha 17

**Katastrální území:** Řepy

**Vymezení podle ZSJ:**

- Sídliště Řepy I
- Sídliště Řepy II – jih
- Sídliště Řepy II – sever

**Počet obyvatel (2009):** 22 036

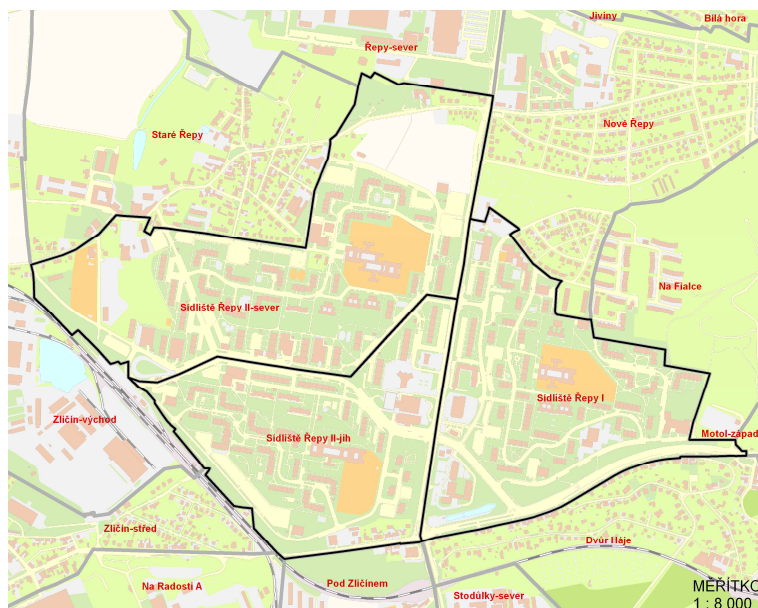
**Počet bytů:** 8 897

**Počet obyvatel / byt:** 2,48

**Realizace sídliště:** 1978-89

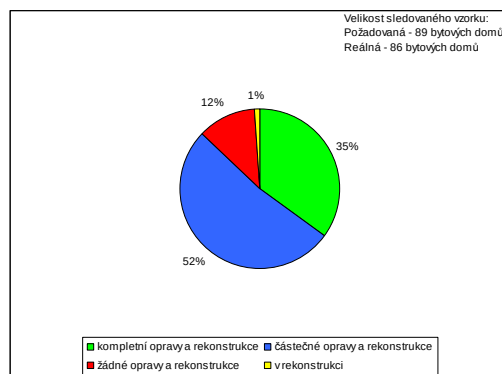
**Použité konstrukční soustavy:**

VVÚ – ETA (100 %)

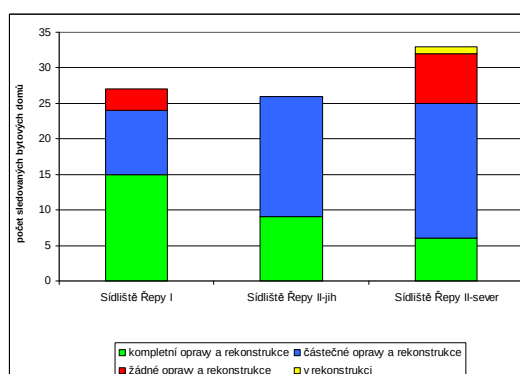


### Stav oprav a rekonstrukcí bytových domů:

a) celkem:



b) podle ZSJ:



zdroj: STR/URM

## 6. Závěr

Jak již bylo konstatováno v úvodu, primárním cílem předkládané analýzy bylo identifikovat rozdíly ve stavu oprav a rekonstrukcí ve vymezených sídlištích na území hl. m. Prahy. Splnění tohoto cíle může být jedním z klíčových východisek pro výběr cílových (tzv. deprivovaných) oblastí na území Prahy, způsobilých pro čerpání podpory z programu Nový Panel i v dalším období.

Provedená analýza odhalila poměrně významné rozdíly ve stavu oprav a rekonstrukcí bytových domů v rámci sledovaných pražských sídlišť s počtem obyvatel nad 10 tisíc. Zatímco například na sídlišti Ďáblice činil podíl kompletně zrevitalizovaných bytových domů 68,4 %, na sídlišti Nové Butovice činila tato hodnota pouze 10,7 %. Zároveň analýza potvrdila vstupní předpoklad, že stav oprav a rekonstrukcí bytových domů je nejvíce determinován stářím bytových objektů, sekundárně také vlastnickou strukturou.

Na základě zjištěných údajů můžeme v obecné rovině konstatovat, že mladší sídliště, realizovaná především v 80. letech, jsou z hlediska provedených rekonstrukcí a oprav nejzanedbanější a potenciálně tedy i nejohroženější. Konkrétně se jedná o komplex sídlišť Jihozápadní Město, sídliště Černý Most, Barrandov, Modřany, Jižní Město II, Řepy, Petrovice a sídliště Letňany. Podíl kompletně zrekonstruovaných a opravených bytových domů v uvedených sídlištích nepřesahuje 50 % a zároveň jsme v některých lokalitách identifikovali zvýšený podíl objektů, ve kterých nebylo přistoupeno k žádným rekonstrukcím a podstatnějším opravám. Z těchto důvodů navrhujeme revitalizaci uvedených sídlišť finančně podpořit v největším rozsahu – tzv. Primární cílové oblasti podpory (viz tabulka č. 4).

Dále analýza prokázala, že bytové domy lokalizované ve starších pražských sídlištích, jejichž výstavba byla realizována v 60. a zejména v 70. letech (popř. na začátku 80. let), jsou kompletně zrekonstruovány v nadpoloviční většině a zároveň podíl bytových domů ponechaných v původním stavu je zde velmi nízký (nepřesahuje 7 %). Konkrétně se jedná o sídliště Ďáblice, sídliště Malešice, sídliště Bohnice, sídliště Prosek, sídliště Lhotka-Libuš a Jižní Město I. Vzhledem k těmto skutečnostem označujeme tyto lokality jako tzv. Sekundární cílové oblasti podpory (viz tabulka č. 8).

**Tabulka č. 8: Návrh na vymezení cílových oblastí podpory na území hl. m. Prahy**

| <b>Primární cílové oblasti podpory<br/>(název sídliště + příslušná MČ)</b> | <b>Sekundární cílové oblasti podpory<br/>(název sídliště + příslušná MČ)</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| sídliště Barrandov (Praha 5)                                               | sídliště Bohnice (Praha 8)                                                   |
| sídliště Černý Most (Praha 14)                                             | sídliště Ďáblice (Praha 8)                                                   |
| Jihozápadní Město (Praha 13)                                               | Jižní Město I (Praha 11)                                                     |
| Jižní Město II (Praha 11)                                                  | sídliště Lhotka-Libuš (Praha 12)                                             |
| sídliště Letňany (Praha 18)                                                | sídliště Malešice (Praha 10)                                                 |
| sídliště Modřany (Praha 12)                                                | sídliště Prosek (Praha 9)                                                    |
| sídliště Petrovice (Praha 15)                                              |                                                                              |
| sídliště Řepy (Praha 17)                                                   |                                                                              |

Zdroj: STR/URM

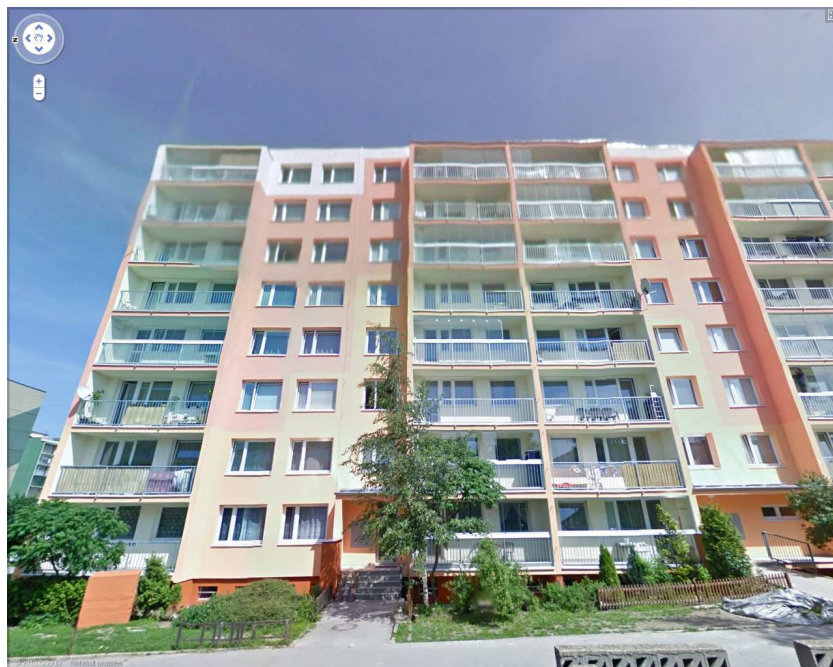
Musíme zdůraznit, že návrh na vymezení cílových oblastí podpory uvedený v tabulce č. 8 vychází pouze z hodnocení stavu oprav bytových domů alokovaných ve vymezených pražských sídlištích. Jiná kritéria nebyla při konstrukci tohoto návrhu brána v potaz, tudíž výstupy z předkládané analýzy doporučujeme použít pouze jako jeden z dílčích podkladů při rozhodování o výběru cílových oblastí na území Prahy způsobilých pro čerpání podpory z programu Nový Panel.



## Příloha

### Fotografie č. 1:

**Příklad kompletně zrekonstruovaného a opraveného bytového domu (sídliště Řepy)**



Zdroj: Google Street View

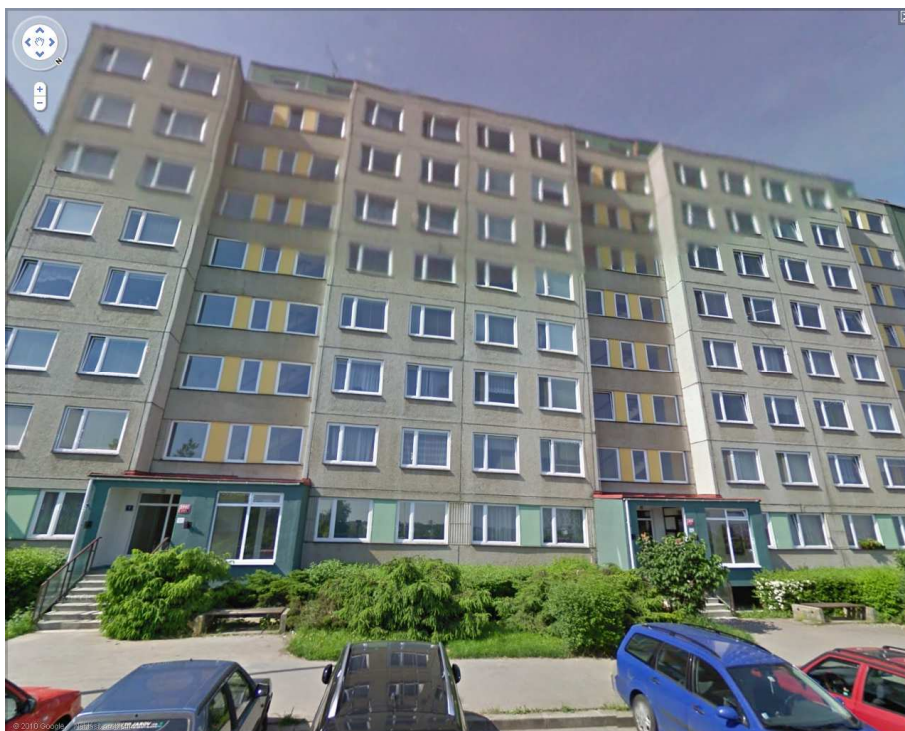
### Fotografie č. 2:

**Příklad kompletně zrekonstruovaného a opraveného bytového domu (sídliště Bohnice)**



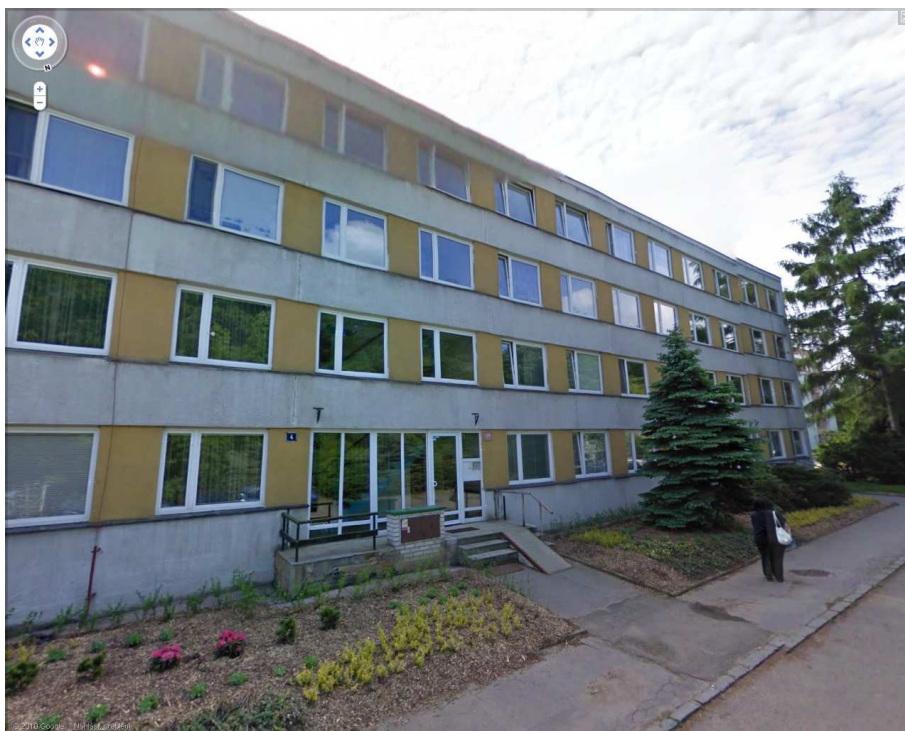
Zdroj: Google Street View

**Fotografie č. 3:**  
**Příklad částečně zrekonstruovaného a opraveného bytového domu (Jižní Město II)**



Zdroj: Google Street View

**Fotografie č. 4:**  
**Příklad částečně zrekonstruovaného a opraveného bytového domu (sídlíště Ďáblice)**



Zdroj: Google Street View

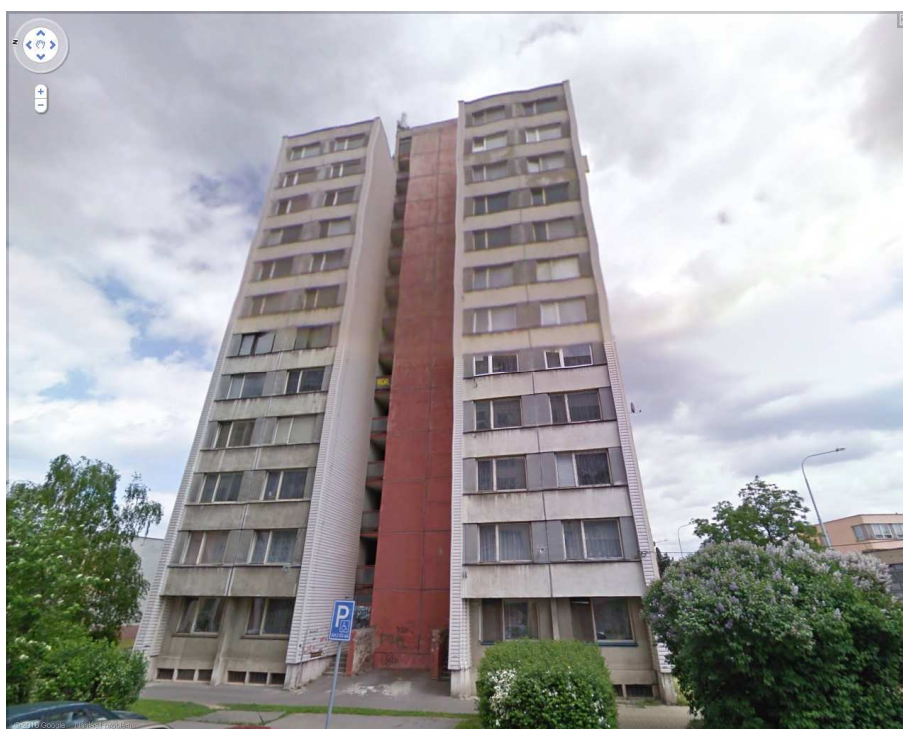


**Fotografie č. 5:**  
**Příklad bytového domu ponechaného v původním stavu (sídliště Prosek)**



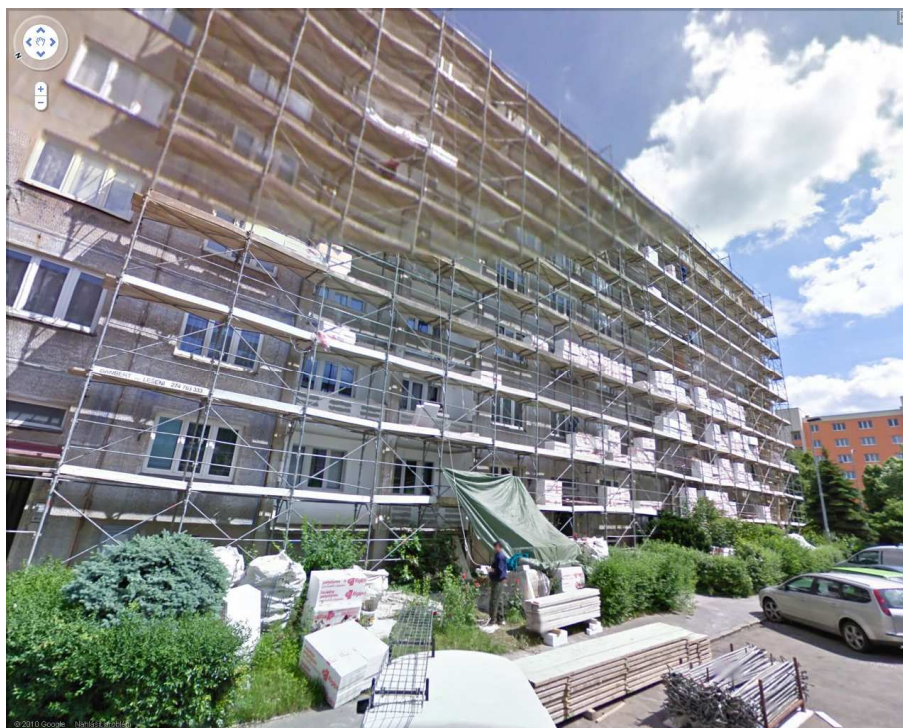
Zdroj: Google Street View

**Fotografie č. 6:**  
**Příklad bytového domu ponechaného v původním stavu (sídliště Letňany)**



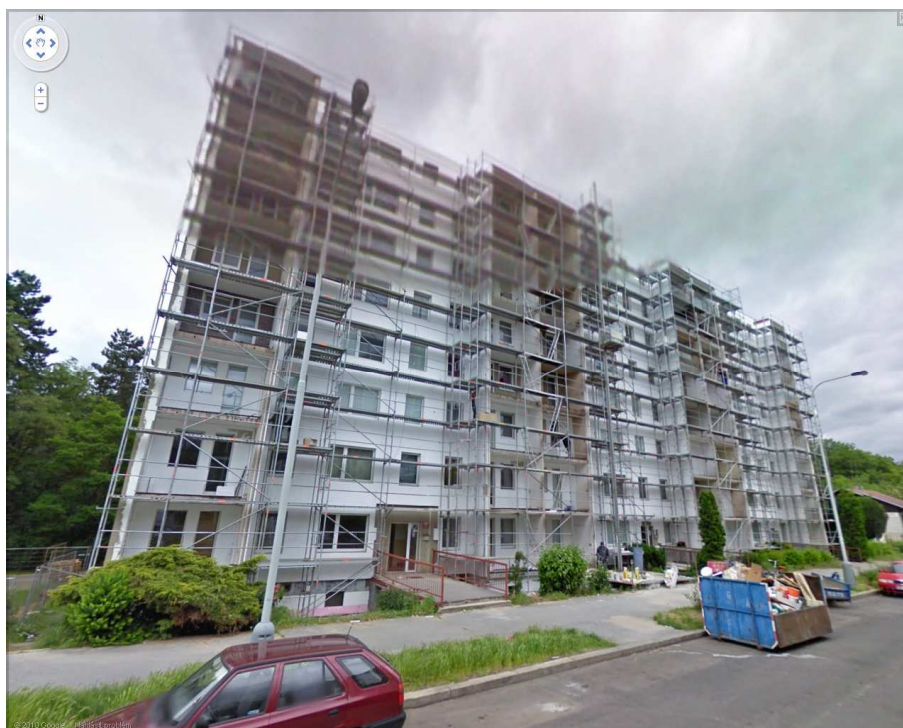
Zdroj: Google Street View

**Fotografie č. 7:**  
**Příklad právě rekonstruovaného bytového domu (sídliště Malešice)**



Zdroj: Google Street View

**Fotografie č. 8:**  
**Příklad právě rekonstruovaného bytového domu (sídliště Modřany)**



Zdroj: Google Street View