

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

**FAKULTA STAVEBNÍ**

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



# **DIPLOMOVÁ PRÁCE**

2016

Petr Dědeček



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

studijní program: Stavební inženýrství  
studijní obor: Projektový management a inženýring  
akademický rok: 2015/2016

Jméno a příjmení diplomanta: Bc. Petr Dědeček

Zadávací katedra: K 126

Vedoucí diplomové práce: Ing. Iveta Střelcová, Ph.D.

Název diplomové práce: Problematika financování oprav, rekonstrukcí a modernizací panelových bytových domů

Název diplomové práce v anglickém jazyce: The issue of financing repairs, reconstruction and modernization of prefabricated apartment buildings

Rámcový obsah diplomové práce: Panelová bytová výstavba

Nástroje financování oprav, rekonstrukce a modernizace panelového bytového fondu

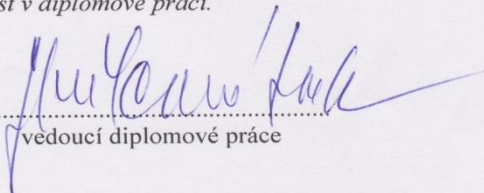
Současnost a prognóza vývoje regenerace panelového bytového fondu


Datum zadání diplomové práce: 1.10.2015 Termín odevzdání: 8.1.2016  
(vyplňte poslední den výuky přísl. semestru)

Diplomovou práci lze zapsat, kromě oboru A, v letním i zimním semestru.

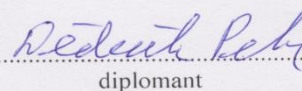
Pokud student neodevzdal diplomovou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání diplomové práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat diplomovou práci podruhé. Studentovi, který při opakovaném zápisu diplomovou práci neodevzdal v určeném termínu a tuto skutečnost řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, se ukončuje studium podle § 56 zákona o VŠ č.111/1998 (SZŘ ČVUT čl 21, odst. 4).

*Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.*

  
vedoucí diplomové práce

  
vedoucí katedry

Zadání diplomové práce převzal dne: \_\_\_\_\_

  
diplomant

Formulář nutno vyhotovit ve 3 výtiscích – 1x katedra, 1x diplomant, 1x studijní odd. (zašle katedra)

Nejpozději do konce 2. týdne výuky v semestru odešle katedra 1 kopii zadání DP na studijní oddělení a provede zápis údajů týkajících se DP do databáze KOS.

DP zadává katedra nejpozději 1. týden semestru, v němž má student DP zapsanou.  
(Směrnice děkana pro realizaci stud. programů a SZS na FSv ČVUT čl. 5, odst. 7)

## ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci *Problematika financování oprav, rekonstrukcí a modernizací panelových bytových domů* vypracoval samostatně pod odborným vedením vedoucí diplomové práce Ing. Ivety Střelcové, Ph.D.

Chtěl bych poděkovat panu RNDr. Jiřímu Klímovi za ochotu a odbornou pomoc při tvorbě diplomové práce.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze dne 8.1. 2016

*Petr Dědeček*

.....

Problematika financování oprav, rekonstrukcí a modernizací  
panelových bytových domů

Issues of financing repairs, reconstruction  
and modernization of prefabricated apartment buildings

## **Anotace**

Diplomová práce se zabývá "Problematikou financování oprav, rekonstrukcí a modernizací panelových bytových domů." Je zaměřena na zhodnocení dotačního programu Panel v letech 2000 - 2011, na stav žádostí v programu Panel 2013+ a na předpokládaný budoucí stav v oblasti rekonstrukcí panelových bytových objektů.

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části je obecně popsána panelová bytová výstavba a nástroje financování panelového bytového fondu. Praktická část je zaměřena na analýzu databází programu Panel, Panel 2013+ a na předpokládaný budoucí stav v oblasti rekonstrukcí panelových bytových objektů. V závěru jsou shrnuty nejdůležitější poznatky z jednotlivých analýz.

## **Klíčová slova**

Panelová bytové objekty, problematika panelové bytové výstavby, nástroje financování, vlastnictví panelových objektů, dotační programy, program Panel

## **Annotation**

Diploma thesis deals with "issues of financing repairs, reconstruction and modernization of prefabricated apartment buildings." It focuses on the evaluation of the grant program Panel in the years 2000 - 2011, on the status of applications in the program Panel 2013+ and the anticipated future state in the reconstruction of prefabricated apartment buildings.

The work is divided into theoretical and practical part. The theoretical part is generally described prefabricated apartment construction and financing instrument of prefabricated apartment buildings. The practical part is focused on the analysis of program databases Panel, Panel 2013+ and the anticipated future state in the reconstruction of prefabricated apartment buildings. The conclusion summarizes the main findings from the analysis.

## **Key Words**

Prefabricated apartment buildings, problems of prefabricated apartment construction, financing instruments, property of prefabricated buildings, grant programs, program Panel

## Obsah

1. Úvod.....	8
2. Panelová bytová výstavba .....	9
2.1. Soupis definic a použitých klíčových slov .....	9
2.2. Historie panelové bytové výstavby .....	10
2.3. Typy panelových stavebních soustav.....	12
2.4. Současný stav domovního a bytového fondu v ČR .....	18
2.5. Problematika panelové bytové výstavby.....	21
2.5.1. Životní cyklus stavebních objektů a konstrukčních prvků.....	21
2.5.2. Životnost a stáří stavby .....	21
2.5.3. Současné problémy panelových objektů.....	24
2.5.4. Řešení problémů panelových objektů.....	27
3. Nástroje financování panelového bytového fondu .....	28
3.1. Vlastnictví panelových bytových domů.....	28
3.2. Zdroje financování oprav a modernizací dle vlastnictví.....	29
3.2.1. Obce .....	29
3.2.2. Bytová družstva .....	30
3.2.3. Společenství vlastníků jednotek .....	30
3.3. Dotace a finanční nástroje státu na opravy a modernizace .....	31
3.3.1. Přehled dotačních programů.....	31
3.3.2. Současný stav v poskytování podpor pro panelové objekty v ČR .....	34
4. Program Panel v letech 2000-2011 .....	36
4.1. Stav mezi lety 2000 - 2007.....	37
4.1.1. Panelové stavební soustavy.....	38
4.1.2. Druhy vlastnictví panelových objektů .....	40
4.1.3. Analýza financování .....	44
4.1.4. Analýza Moravskoslezského kraje .....	51
4.2. Stav mezi lety 2007 - 2011.....	53
4.2.1. Druhy vlastnictví panelových objektů .....	54
4.2.2. Analýza financování .....	56
4.2.3. Dotace vyplacené v letech 2011, 2012 a 2013 .....	59
4.2.4. Analýza Moravskoslezského kraje .....	63
4.3. Celkový stav mezi lety 2000 - 2011 .....	65
4.3.1. Druhy vlastnictví panelových objektů .....	67
4.3.2. Analýza financování .....	71
4.3.3. Analýza Moravskoslezského kraje .....	74

5.	Stav žádostí pro Panel 2013+ .....	76
5.1.	Druhy vlastnictví panelových a nepanelových objektů .....	77
5.2.	Úvěrový příslib a úvěrová smlouva .....	79
5.3.	Analýza financování .....	83
6.	Prognóza vývoje regenerace a odhad potřeb budoucích investic .....	86
7.	Závěr .....	89
8.	Použitá literatura .....	92
9.	Seznam tabulek, obrázků, grafů a rovnic .....	95

## 1. Úvod

Na území České republiky byly panelové bytové objekty realizovány již od počátku 40. let minulého století. V průběhu času byly vyvíjeny nové stavební soustavy, využívaly se rozdílné materiály a také se zpříšňovaly technické požadavky na stavby. Jedním z nejdůležitějších požadavků byly tepelně technické vlastnosti obvodového pláště.

Diplomová práce se zabývá Problematikou financování oprav, rekonstrukcí a modernizací panelových bytových domů. Téma je v dnešní době velice důležité, protože velká část panelových bytových objektů má zanedbanou údržbu a nejen jejich obvodové pláště již nevyhovují dnešním normám. Nejen z těchto důvodů přistupují vlastníci panelových bytových objektů k rekonstrukcím či modernizacím objektů.

Financování takových větších zásahů je ale velmi nákladné. Vlastníci objektů mohou část nákladů pokrýt vlastními zdroji (fond oprav, zvýšení nájemného atd.). Zbylou část nákladů hradí vlastníci objektů cizími zdroji (většinou bankovním úvěrem). Mezi cizí zdroje se dají zařadit také zvýhodněné nebo nevratné finanční prostředky na opravy a modernizace ze státních fondů. Mezi takové dotační programy se dají zařadit program Panel, program Zelená úsporám, program Jessica a mnoho dalších.

### Cíle diplomové práce

Tato diplomová práce si klade následující vzájemně provázané cíle:

- Zhodnocení stavu rekonstrukcí a modernizací panelových bytových objektů spolufinancovaných dotačním programem Panel v letech 2000 - 2011
- Zhodnocení stavu žádostí pro program Panel 2013+
- Odhad objemu potřebných financí na dokončení regenerace všech panelových objektů v České republice

Diplomová práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části je popsána panelová bytová výstavba (historie, typy panelových soustav, současný stav domovního a bytového fondu v ČR a problematika panelové bytové výstavby) a nástroje financování panelového bytového fondu (vlastnictví panelových objektů, zdroje pro financování, dotace a finanční nástroje státu). Praktická část je rozdělena na analýzu programu Panel v letech 2000 - 2011, analýzu žádostí v programu Panel 2013+ a prognózu vývoje regenerace a odhad potřeb budoucích investic.



## 2. Panelová bytová výstavba

### 2.1. Soupis definic a použitých klíčových slov

**Panelový dům** = Panelový dům, hovorově též "panelák" je dům zhotovený technologií montáže prefabrikovaných dílců.

**Bytový dům** = "Stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení. Za bytový dům se považuje stavba pro bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení a počet samostatných bytů je 4 a více; počet podlaží není určující." [15]

**Bytová jednotka** = "Podle zákona o vlastnictví bytů definována jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Jednotkou se rozumí byt jako vymezená část domu podle tohoto zákona." [15]

**Údržba a oprava** = "Opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení. Údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady." [16]

**Rekonstrukce** = "Rekonstrukcí se pro účely zákona rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů." [17]

**Modernizace** = "Modernizací se pro účely tohoto zákona rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku." [17] Modernizace se zaměřuje především na zlepšení technických parametrů a vybavenosti objektu. Může se jednat o výměnu nevyhovujících prvků technického vybavení, výměnu okenních výplní, zateplení obvodových konstrukcí atd.

**Regenerace** = komplexní soubor opatření vedoucích k obnovení objektu a ke zkvalitnění zanedbaného stavu.

**ETIC** = ETIC je zkratkou pro External Thermal Insulation Contact System, který v češtině znamená vnější kontaktní zateplovací systém.

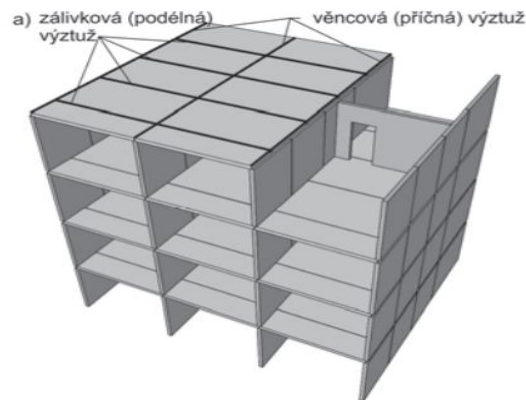
## 2.2. Historie panelové bytové výstavby

Od padesátých let minulého století začala být stále větší snaha o zprůmyslnění stavebnictví. To vedlo k postupnému nahrazování klasických zdících technologií prefabrikovanými dílci. Postupný vývoj vedl k vytvoření celostěnových dílců. [1, str. 15]

Jedním z hlavních důvodů, pro zavedení prefabrikace ve výstavbě, byly časové požadavky na výstavbu objektů. Bylo zapotřebí urychlit výstavbu bytových domů, které měly vyřešit bytovou problematiku. Dalším důležitým důvodem byla snaha stavět i v zimním období nebo za nevhodných klimatických podmínek. [1, str. 15]

Panelové domy byly stavěny za použití příčného nosného systému doplněného podélnými ztužujícími stěnami. Příčné koridory mezi nosnými zdmi jsou nazývány travé. Tímto uspořádáním bylo umožněno vytvořit otevřené obvodové konstrukce, které byly využity pro průčelí s průběžnými pásy oken a parapetů. Nevýhodou tohoto příčného uspořádání je omezenost propojování sousedních travé (pouze dveřmi). V dnešní době je to velkou překážkou při modernizaci a dispozičních úpravách bytů. [9, str. 5; 18]

Obrázek 1: Schéma deskostěnové prefabrikované konstrukce



Zdroj č. [13]

Zajímavým vývojem prošly svislé obvodové konstrukce. V materiálovém složení konstrukcí a konstrukčních návrzích se uplatňovala nejen prefabrikace, ale i snaha o využití nejrůznějších materiálů. Příkladem toho bylo využití dokonce i organického materiálu v panelových soustavách typu G (koncem 50. let a v 60. letech). Jednalo se o odpad v zemědělské výrobě například pazdeří, sláma apod. V jednotlivých regionech byly uplatňovány materiály, které se nacházely v daném regionu nebo v jeho blízkém okolí. Názorným příkladem může být křemelina nebo keramzit (materiál vyráběný z kaolinu). Díky těmto materiálům se od sebe liší například regionální varianty soustavy T 06 B. [1, str. 15]

Postupně docházelo k definování a následně k zpřísnování tepelně technických požadavků na obvodové konstrukce. Stále přísnější normové požadavky se začaly projevat ve změnách skladeb obvodových panelů. Již koncem 60. let, ale především v 70. letech 20. století celá řada materiálů již nevyhovovala svými tepelně izolačními vlastnostmi požadavkům normy. Začaly se tedy ve velké míře uplatňovat skladby, kde tepelnou izolaci zajišťovaly pěnové plasty, zejména pěnový polystyrén. V tab. 1 je vyobrazen vývoj požadavků na tepelně izolační vlastnosti konstrukcí. [1, str. 16]

**Tabulka 1: Přehled vývoje tepelně izolačních požadavků na konstrukce bytových staveb**

Konstrukce	1964	1977	1994	2002	2005
Obvodová stěna - těžká	1,37-1,45	0,77-0,89	0,46(0,32)	0,38(0,25)	0,38(0,25)
Obvodová stěna - lehká	Výpočet dle tepelné jímavosti	Nutný tepl. útlum	0,41(0,29)	0,30(0,20)	0,24(0,16)
Střecha - těžká	0,83-0,89	0,43-0,51	0,32(0,22)	0,30(0,20)	0,30(0,20)
Střecha - lehká	0,83-0,89	0,43-0,51	0,32(0,22)	0,24(0,16)	0,24(0,16)
Stropní konstrukce nad 1.PP	0,93-1,11	0,80-1,11	0,77(0,57)	0,60(0,40)	0,60(0,40)
Okno nové		3,70	2,90	1,80(1,20)	1,70(1,20)
Poznámka: Tabulka uvádí součinitele prostupu tepla v $[Wm^{-2}K^{-1}]$ . V závorkách jsou uvedeny doporučené hodnoty					

Zdroj č. [1] str. 16

Prvotně se využívaly tzv. panelobloky (většinou na výšku podlaží), případně parapetní dílce a meziokenní sloupky, které byly postupně nahrazeny celostěnovými obvodovými dílci (například soustavy typu G). V pozdější době byly vyráběny též tzv. kompletizované dílce, kterým byly již při výrobě v panelárnách osazovány okenní výplně. Jednalo se například o systémy B 70 nebo BA NKS. Mnoho panelových konstrukčních soustav si zachovalo tzv. řemenové obvodové pláště v průčelích objektu. Jedná se o pásy parapetních dílců, které tvořily parapet a ve spodním líci zároveň nadpraží okenních výplní. Mezi ně byly osazovány pásy okenních výplní prostřídané neprůsvitnými meziokenními vložkami. [1, str. 16; 4, str. 160]

*"Obálkové a vnější konstrukce a jednotlivé dílce lze z hlediska konstrukčního a z hlediska technologického rozdělit do následujících skupin:*

#### ***Obvodové stěnové konstrukce (dílce HSV)***

- *Jednovrstvé dílce, Sendvičové (vícevrstvé) dílce, Obkladové dílce (tzv. dvouplášťové konstrukce)*

#### ***Obvodové konstrukce (dílce PSV)***

- *Meziokenní výplně, Balkonové sestavy, Atypické konstrukce*

#### ***Atikové a nadstřešní konstrukce a dílce***

##### ***Lodžie***

- *Stropní dílce (plné, dutinové, předpínané), Kompletizované dílce - vaničky*

##### ***Balkony***

- *Balkonové krakorce, Zavěšené ocelové balkony*

##### ***Zábradlí***

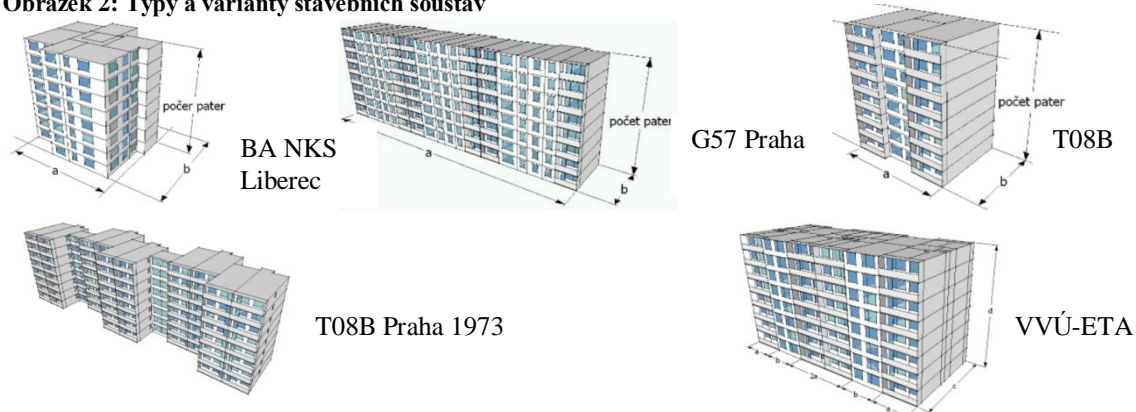
- *Ocelová, Železobetonová (z dílců HSV)*

***Ostatní a doplňkové konstrukce"*** [1, str. 18 - 19]

### 2.3. Typy panelových stavebních soustav

Panelové bytové domy byly stavěny v konstrukčních soustavách, které se lišily především v rozměrech stěnových prvků, v typech bytových jader a v zateplení obvodových konstrukcí. Dále byly tyto soustavy modifikovány do variant dle lokality vzniku. V tab. 2 je přehled panelových soustav zastoupených v ČR.

Obrázek 2: Typy a varianty stavebních soustav



Zdroj č. [20]

Tabulka 2: Přehled panelových konstrukčních soustav v ČR

Stavební soustava / Lokalita	Severní Čechy	Jižní Čechy	Východní Čechy	Západní Čechy	Střední Čechy	Severní Morava	Jižní Morava	Poznámka
G 40					X		X	
G 55, G 56, G 58, G 59						X	X	Pouze jako prototypy
G 57	X			X	X			
G 32				X				
G 57 OL						X	X	
B 60 (G 57)							X	Varianta G 57 pro jižní Moravu
G OS 64, 65 (G 57)						X		Varianta G 57 pro Ostravsko
T 05 B (T 056 B)				X				
T 06 B		X			X			
T 06 B - U, E, KV, KD, ...	X		X	X		X	X	Různé krajové modifikace
T 07 B								Nebyla realizována, základ pro VVÚ-ETA
T 08 B	X	X			X			
T 09 B					X			Soustava pro svépomocnou bytovou výstavbu
PS 61			X	X	X			
HK 60, 65			X					
B (B2, B4)		X						
PS 69	X	X		X				
VMOS, VOS, VPOS						X		
LARSEN-NIELSEN					X			
BA NKS I/1L	X							
HKS - 69, 70, HKA - G	X		X				X	
B 70 - R, 360, SČ, OS	X					X	X	
VVÚ - ETA					X			
OP 1.11, 1.21, 1.31					X	X	X	

Zdroj č. [2] str. 9 - 24

Nyní následuje obecný popis některých z výše uvedených konstrukčních soustav panelových bytových domů. Každé soustavě přináší vlastní přehledná tabulka se základními technickými parametry soustavy.

### Stavební soustavy typu G

Historicky první panelový bytový dům typu G byl vyvinut v Ústavu pro zprůmyslnění stavitelství a následně postaven ve Zlíně (bývalém Gottwaldově) v roce 1953. Jednalo se o výsledek snahy o zrychlení a zlevnění bytové výstavby. Od roku 1957 byla zahájena výstavba celostátního typového panelového domu G 57. Tomuto celostátnímu typizovanému panelovému domu předcházela typ G 40 s pouze oblastní realizací. Stavební soustava typu G 40 byla pětipodlažní s plochou střešní konstrukcí. Byla realizována ve Zlíně, Praze a Brně v letech 1954 - 1956. [22]

Stavební soustavy typu G jsou odvozeny od místa svého vzniku, tedy od Gottwaldova. Dvojčíslí v kódu soustavy původně znamenal počet bytů v bytovém domě. Příkladem toho je již zmíněný typ G 40 = pětipodlažní bytový dům se 4 vchody po 2 bytech na podestě (celkem tedy 40 bytů). [22]

Nejběžněji užívaným systémem mezi roky 1954 - 1956 byl typ G 40. V tomto období bylo tímto typem postaveno 25 000 bytů. Typ G 57 začal převládat po roce 1957. Mezi roky 1956 - 1973 bylo tímto typem postaveno 245 000 bytů. [22]

**Tabulka 3: Stavební soustava typu G 57 (severočeská varianta)**

Výška zástavby	3, 4, 5, 6, 7, 8 nebo 10 podlaží
Modulová vzdálenost příčných stěn	3 600 mm
Nosné vnitřní konstrukce	stěny ze škvárobetonových panelů tl. 200 mm, později betonové panely tl. 160 mm; stropní železobetonové plně dílce tl. 100 mm
Nosné štitové stěny	celostěnové vícevrstvé dílce tl. 240 mm ve skladbě venkovní omítka, nosná betonová, železobetonová nebo škvárobetonová vrstva tl. 140 mm, pazderobeton tl. 85 mm, vnitřní omítka; celostěnové sendvičové dílce tl. 240 mm ve skladbě venkovní železobetonová vrstva 50 mm, tepelně izolační vrstva (skelná vata nebo mofoterm) v tl. 60 mm, vnitřní nosná železobetonová vrstva tl. 130 mm; štíty byly u většiny staveb dodatečně zatepleny přizdřením izolační přizdívkou z pórobetonových tvárců tl. 70 mm
Obvodový plášť průčelí	samonosný (částečně nosný), sestavený z celostěnových dílců tl. 240 mm ve dvou variantách skladby jako u štitových stěn, pouze s menší tl. pazderobetonu (60 mm) a větší tl. omítek
Příčky	železobetonové tl. 80 mm

Zdroj č. [18]

### Stavební soustavy typu T 06 B

Stavební soustava typu T 06 B patří k celostátním konstrukčním soustavám, které se začaly uplatňovat od roku 1965. V České republice se staly nejvíce rozšířené stavební soustavy typu T 06 B a T 08 B. Při vývoji typových podkladů došlo ke změně pohledu na typizaci. Nové podklady přešly z objemové typizace na typizaci prvkovou. [22]

Soustavu T 06 B můžeme najít po celé republice. Existuje mnoho krajských variant, které při výstavbě využívaly lokální suroviny nebo v rámci "krajské výpomoci" i materiály odjinud. Prakticky všechny krajské varianty systému T 06 B můžeme najít v Praze. [22]

**Tabulka 4: Stavební soustava typu T 06 B (středočeská varianta)**

Výška zástavby	4, 8 a 13 podlaží
Modulová vzdálenost příčných stěn	3 600 mm
Nosné vnitřní konstrukce	stěny ze železobetonových nebo betonových celostěnových dílců s konstrukční výztuží tl. 150 mm (řadové domy) nebo 200 mm (věžové domy); stropní železobetonové plně dílce tl. 120 mm
Nosné štitové stěny	jednovrstvé celostěnové keramzitbetonové dílce tl. 310 mm
Obvodový plášť průčelí	jednovrstvé celostěnové nenosné keramzitbetonové dílce tl. 270 mm; sendvičové celostěnové samonosné dílce tl. 320 mm; jednovrstvé parapetní křemelinové dílce tl. 200 mm, zavěšené na příčných nosných stěnách; sendvičové parapetní železobetonové dílce tl. 200 mm, zavěšené na příčných nosných stěnách; meziokenní vložky z dřevěných ráků a desek s tepelnou izolací
Příčky	železobetonové dílce tl. 60 mm a 80 mm

Zdroj č. [18]

**Stavební soustavy typu T 08 B**

Vedle malorozponové stavební soustavy T 06 B byla realizována velkorozponová stavební soustava typu T 08 B. Tato soustava navazuje na panelové domy typu HK z Hradce Králové a na experimentální domy z Prahy. Soustava byla realizována především ve středních Čechách, severních Čechách a v Praze. Tato soustava byla uplatňována až do počátku 80. let minulého století. V Praze a středních Čechách ji nahradila stavební soustava VVÚ-ETA na konci 70. let. [22]

Jednotlivé krajské typy této soustavy se od sebe trochu odlišovaly. Celkem bylo postaveno ze soustavy T 08 B 62 000 bytů, z toho 56 000 přímo v Praze a dále po 3 000 bytů v severních a středních Čechách. [22]

**Tabulka 5: Stavební soustava typu T 08 B**

Výška zástavby	4 a 8 podlaží (řadové domy), 10 a 12 podlaží (věžové objekty)
Modulová vzdálenost příčných stěn	6 000 mm
Nosné vnitřní konstrukce	stěny z celostěnových železobetonových nebo betonových dílců s konstrukční výztuží tl. 190 mm; stropní předpjaté železobetonové dutinové dílce tl. 190 mm
Nosné štitové stěny	celostěnové dílce keramobetonové tl. 340 mm; celostěnové třívrstvé sendvičové dílce tl. 240 mm (v pozdějších letech výstavby)
Obvodový plášť průčelí	sendvičové parapetní železobetonové dílce tl. 190 mm; meziokenní vložky sendvičové tl. 190 mm; jednovrstvé celostěnové spínané pórobetonové dílce (v pozdějších letech výstavby)
Příčky	třískové desky; pórobetonové dílce tl. 80 mm; sádkarton; zděné příčky tl. 100 mm a 125 mm

Zdroj č. [18]

**Stavební soustavy typu PS 69**

Touto soustavou byla prováděna výstavba v západních a jižních Čechách od roku 1962. V roce 1982 došlo k zrevidování soustavy dle požadavků nové tepelné technické normy. V důsledku toho se změnilo její označení na PS 69/2. [22]

**Tabulka 6: Stavební soustava typu PS 69**

Výška zástavby	5 až 9 a 13 podlaží
Modulová vzdálenost příčných stěn	2 400 mm a 3 600 mm, později 4 800 mm
Nosné vnitřní konstrukce	stěny z celostěnových železobetonových dílců tl. 150 mm; stropní plně železobetonové dílce tl. 150 mm
Nosné štitové stěny	celostěnové kompletizované sendvičové dílce tl. 290 mm
Obvodový plášť průčelí	parapetní kompletizované keramické dílce tl. 350 mm
Příčky	železobetonové tl. 80 mm, částečně z desek Orlen tl. 50 mm

Zdroj č. [18]

**Stavební soustavy typu LARSEN - NIELSEN**

Jedná se o malorozponovou stavební soustavu určenou pro výstavbu panelových bytových objektů v Praze. Licence na tuto soustavu byla zakoupena z Dánska. Roku 1972 bylo schváleno její aplikační řešení. O dva roky později byla zahájena její plošná realizace. Od roku 1980 se stavěla její druhá aplikační verze, která prošla revizí tepelně technické normy. Tato soustava se využívala paralelně se stavební soustavou VVÚ-ETA. [22]

**Tabulka 7: Stavební soustava typu LARSEN - NIELSEN**

Výška zástavby	do 12 podlaží (řadové i bodové domy)
Modulová vzdálenost příčných stěn	2 400 mm, 3 600 mm a 4 800 mm (1. aplikace); 2 700 mm, 3 600 mm a 4 500 mm (2. aplikace)
Nosné vnitřní konstrukce	stěny z celostěnových železobetonových nebo betonových dílců s konstrukční výztuží tl. 150 mm; stropní plně železobetonové dílce tl. 160 mm
Nosné štitové stěny	celostěnové železobetonové sendvičové tl. 260 mm (290 mm v 2. aplikaci) ve skladbě vnější železobetonová vrstva tl. 60 mm, pěnový polystyrén tl. 50 mm (80 mm v 2. aplikaci) a vnitřní železobetonová vrstva tl. 150 mm
Obvodový plášť průčelí	celostěnové sendvičové dílce tl. 210 mm (1. aplikace) a 240 mm (2. aplikace); vodorovné i svislé spáry suché a větrané
Příčky	železobetonové dílce tl. 65 mm

Zdroj č. [18]

**Stavební soustavy typu BA NKS I/1L**

Jde o malorozponovou stavební soustavu, která původně pochází z Bratislavy. V Čechách byly využívány její krajské varianty v Jihočeském (výstavba v letech 1976 - 1980) a Severočeském kraji (výstavba v letech 1976 - 1985). [22]

**Tabulka 8: Stavební soustava typu BA NKS**

Výška zástavby	4 a 8 podlaží (řadové domy); 12 podlaží (bodové domy)
Modulová vzdálenost příčných stěn	2 400 mm, 3 000 mm a 4 200 mm
Nosné vnitřní konstrukce	stěny z celostěnových železobetonových nebo betonových dílců s konstrukční výztuží tl. 150 mm; stropní plně železobetonové dílce tl. 150 mm
Nosné štitové stěny	celostěnové železobetonové sendvičové tl. 290 mm ve skladbě vnější železobetonová vrstva tl. 60 mm, pěnový polystyrén tl. 80 mm a vnitřní železobetonová vrstva tl. 150 mm
Obvodový plášť průčelí	celostěnové sendvičové dílce tl. 290 mm ve stejné skladbě jako nosné štitové stěny
Příčky	železobetonové dílce tl. 80 mm

Zdroj č. [18]

## Stavební soustavy typu B 70

Tato stavební soustava vznikla na objednávku SSSR v roce 1970 v Brně. Soustava B 70 je malorozponového typu, která byla určena pro výstavbu panelových domů v Jihomoravském kraji, avšak zdomácněla i v Severočeském kraji. Obdobně jako u soustavy LARSEN - NIELSEN byla i u této soustavy zahájena plošná realizace v polovině 70.let minulého století. Stejně jako u jiných soustav byla i zde provedena revize po zavedení normy o tepelně technických požadavcích. [22]

Tabulka 9: Stavební soustava typu B 70

Výška zástavby	
Modulová vzdálenost příčných stěn	2 400 mm, 3 600 mm a 4 800 mm
Nosné vnitřní konstrukce	stěny z celostěnových železobetonových nebo betonových dílců s konstrukční výztuží tl. 150 mm; stropní plné železobetonové dílce tl. 150 mm
Nosné štitové stěny	celostěnové železobetonové sendvičové tl. 270 mm ve skladbě vnější betonová vrstva vyztužená sítí tl. 60 mm, pěnový polystyren tl. 60 mm a vnitřní železobetonová vrstva tl. 150 mm
Obvodový plášť průčelí	celostěnové sendvičové dílce tl. 270 mm ve stejné skladbě jako nosné štitové stěny
Příčky	železobetonové dílce tl. 80 mm

Zdroj č. [18]

## Stavební soustavy typu VVÚ - ETA

Stavební soustava VVÚ-ETA je dvojmodulová, převážně velkorozponová. Její typové podklady byly schváleny roku 1972 (tohoto roku byly schváleny i podklady pro B 70, BA NKS, HKS 70, PS 69, LARSEN-NIELSEN a NKS). Vnější obvodové pláště již byly realizovány vrstvené s tepelným izolantem z pěnového polystyrenu. Hlavní změnu v pojetí vnějších obvodových konstrukcí vyvolala revize tepelně technické normy v roce 1979. Díky ní se tloušťka tepelné izolace zvedla v některých případech až na dvojnásobek původní hodnoty. [22]

Tato stavební soustava byla určena pro střední Čechy a Prahu. Její konstrukční charakteristiky byly odvozeny od soustavy T 08 B. Soustava byla využívána až do počátku 90. let minulého století. [22]

Tabulka 10: Stavební soustava typu VVÚ - ETA

Výška zástavby	4, 8 a 12 podlaží (řadové i bodové domy)
Modulová vzdálenost příčných stěn	3 000 mm a 6 000 mm
Nosné vnitřní konstrukce	stěny z celostěnových železobetonových dílců tl. 190 mm; stropní předpjaté železobetonové dutinové dílce tl. 190 mm
Nosné štitové stěny	celostěnové sendvičové dílce tl. 290 mm ve skladbě vnější železobetonová vrstva 60 mm, polystyren 80 mm a vnitřní nosná železobetonová vrstva tl. 150 mm
Obvodový plášť průčelí	celostěnové spínané pórobetonové dílce; celostěnové sendvičové dílce tl. 240 ve skladbě vnější železobetonová vrstva 60 mm, polystyren 80 mm a vnitřní nosná železobetonová vrstva tl. 100 mm
Příčky	železobetonové dílce tl. 60 mm; pórobetonové dílce tl. 60 mm

Zdroj č. [18]



## Stavební soustavy typu HK 60 (HK 65)

Jedná se o velkorozponovou stavební soustavu. Je považována za předchůdce stavební soustavy T 08 B. Realizace byla omezena pouze na Východočeský kraj. [22]

Objekty stavební soustavy HK 60 se stavěly v letech 1959 - 1967. Následně došlo k zrevidování stavební soustavy na základě nových poznatků a zkušeností (též revize tepelně technické normy v roce 1969). Díky tomu vznikla stavební soustava HK 65, se kterou se stavělo v letech 1965 - 1975. [22]

**Tabulka 11: Stavební soustava typu HK 60 (HK 65)**

Výška zástavby	5 až 13 podlaží (řadové domy); 10 až 17 podlaží (bodové domy – HK 65)
Modulová vzdálenost příčných stěn	6 250 mm a 3 250 mm
Nosné vnitřní konstrukce	stěny z celostěnových železobetonových dutinových panelů tl. 250 mm z betonu B 250 (B 330) mají dutiny průměru 190 mm (excentricky umístěné o 5 mm z osy panelu), krajní stěnové panely jsou o 300 mm delší než vnitřní, v kraji u obvodového pláště mají vytvořeno zhlaví s drážkou pro uložení obvodového panelu, skladebné šířky 1 200 mm a 2 400 mm; stropní železobetonové dutinové dílce tl. 250 mm z betonu B 250 mají podélné dutiny a šikmá čela, v horní polovině s větším sklonem čela. Stropní panely jsou vzájemně spojeny v místě závěsných ok spojovací výztuží průměru 12 mm, věncová výztuž je tvořena dvěma profily N10. Charakteristický svislý styk je tvořen hladkou styčnou plochou stěnového panelu.
Nosné štitové stěny	železobetonové dílce a samonosné sendvičové panely tl. 200 mm
Obvodový plášť průčelí	parapetní panely tl. 200 mm; meziokenní vložky tl. 200 mm
Příčky	

Zdroj č. [18]

## 2.4. Současný stav domovního a bytového fondu v ČR

Celkový stav domovního a bytového fondu v České republice byl naposledy zjišťován při Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) v roce 2011. Sčítání prováděl Český statistický úřad (ČSÚ).

### Domovní fond v ČR

Během sčítání bylo zaznamenáno přes 2,158 miliónů domů v celé ČR. Do tohoto počtu byly započítány jak trvale obydlené objekty, tak i objekty neobydlené. Obydlený objekt je považován za obydlený, pokud v něm měla alespoň jedna osoba obvyklý pobyt<sup>1</sup>. Neobydlený objekt je charakterizován jako objekt určený k bydlení, ve kterém nebyla sečtena žádná osoba s obvyklým pobytem. Z celkového domovního fondu v roce 2011 bylo 83,4 % domů obydlených a 16,6 % neobydlených. [34]

Ve skladbě domovního fondu dle druhu byly nejvíce zastoupeny rodinné domy. Tyto domy činily z celkového počtu 88 %. Bytové domy zastávají přibližně 10 % z celkového počtu domů v ČR. Zbýlá necelá 2 % připadala na ostatní budovy. Celkový stav domovního fondu v ČR je znázorněn na grafu 1. [34]

Graf 1: Celkový domovní fond v ČR - 2011

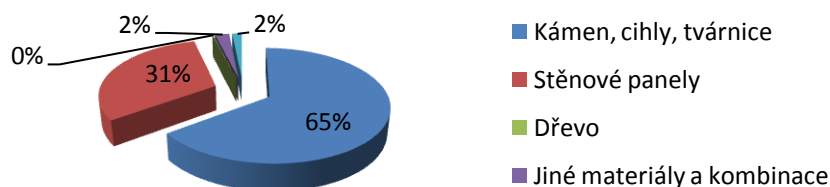


Zdroj č. [34]

Do kategorie bytových domů patří dle SLDB 214 760 objektů (10 % z celkového počtu domů). Jejich dalším rozlišovacím znakem je materiál nosných zdí. Ze sčítání vyplývá, že nejvíce bytových domů je postaveno z kamene, cihel nebo tvárnice. Tato skupina odpovídá 65 % ze všech bytových domů. Další skupinou jsou panelové bytové domy. Ty tvoří skoro třetinu ze všech bytových domů. Jejich počet byl stanoven na 65 641 objektů. Ostatní objekty ze dřeva, jiných materiálů, případně které nebyly zjištěny tvoří 4 % z celku. Jednotlivé skupiny bytových domů dle materiálu jsou ukázány na grafu 2. [34, 35]

Mezi objekty postavené ze stěnových panelů dále patří rodinné domy s 15 019 objekty a ostatní budovy s 1 199 objekty. V celkovém součtu je tedy v republice 81 859 objektů ze stěnových panelů. [35]

Graf 2: Bytové domy podle materiálu nosných zdí

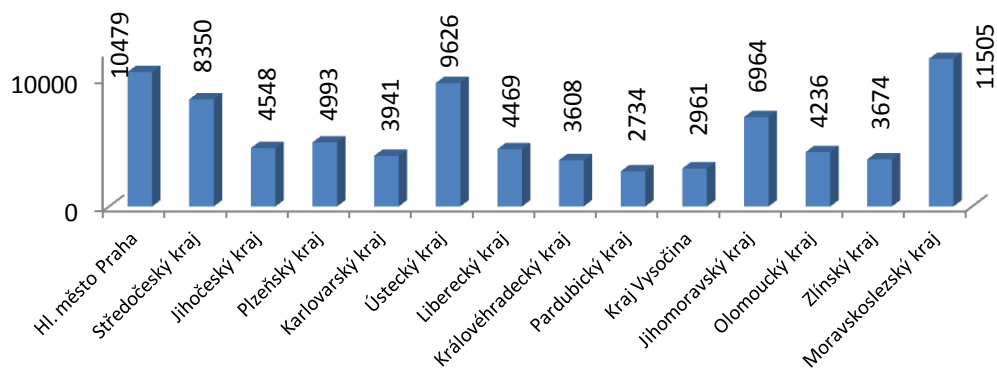


Zdroj č. [35]

<sup>1</sup> "Obvyklý pobyt: Místo obvyklého pobytu osoby je definováno jako místo, kde osoba obvykle tráví období svého každodenního odpočinku bez ohledu na dočasnou nepřítomnost z důvodu rekreace, návštěv, pracovních cest, pobytu ve zdravotnickém zařízení apod. a kde je členem konkrétní domácnosti." [37]

Při zkoumání objektů ze stěnových panelů je též velice důležité vědět, kde je jejich největší koncentrace. Na grafu 3 jsou znázorněny obydlené domy dle krajů. Ze SLDB 2011 vychází, že nejvíce objektů ze stěnových panelů se nachází v Moravskoslezském kraji (11 505 objektů). Hned za ním je ale Praha s 10 479 objekty. Na třetím místě se umístil Ústecký kraj s 9 626 objekty. Čtvrté místo obsadil Středočeský kraj s 8 350 objekty. Na pátém a zároveň posledním z "koncentrovaných" míst se nachází Jihomoravský kraj s 6 964 objekty. Ostatní kraje mají přibližně do 5 000 objektů ze stěnových panelů na svém území. Úplně nejméně panelových objektů má Pardubický kraj s počtem pouze 2 961. [36]

Graf 3: Obydlené domy ze stěnových panelů dle krajů

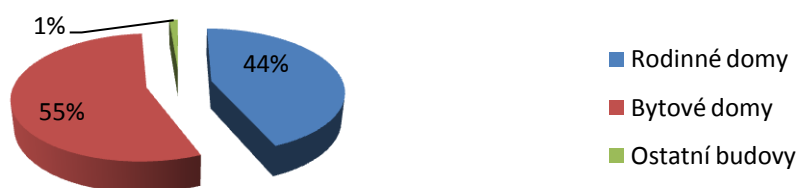


Zdroj č. [36]

## Bytový fond v ČR

U bytového fondu bylo zjištěno celkem 4 756 572 bytů, z toho 4 104 635 obydlených a 651 937 neobydlených bytů. Ve skladbě bytového fondu v ČR byly nejvíce zastoupeny obydlené byty v bytových domech v množství 2 257 978 bytů (odpovídá 55 % z celkových obydlených bytů). V těsném závěsu za nimi byly obydlené byty v rodinných domech v množství 1 795 065 bytů (odpovídá 44 % z celkových obydlených bytů). Zbylé ostatní budovy s počtem 51 592 tvoří pouze 1 % ze všech obydlených bytů. Celkový stav bytového fondu v ČR je znázorněn na grafu 4. [34]

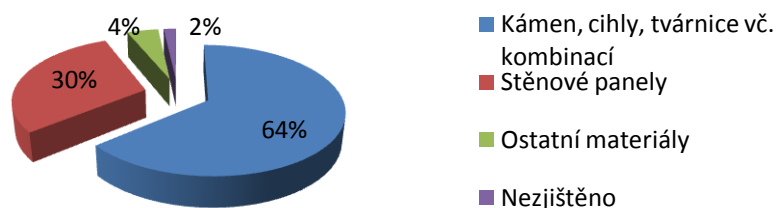
Graf 4: Celkový bytový fond v ČR - 2011



Zdroj č. [34]

Při zaměření se na materiály, ze kterých mají byty nosnou konstrukci, vychází najevo, že nejvíce bytů je v domech postavených z kamene, cihel a tvárnic. Jejich počet je 2 628 690 obydlených bytů. To odpovídá 64 % všech obydlených bytů v ČR. Na druhém místě jsou byty ze stěnových panelů s počtem 1 218 788 bytů, který odpovídá 30 % obydlených bytů. Zbylých 6 % zahrnují ostatní materiály a byty, kde se nepodařilo zjistit stav. Celkový stav je patrný na grafu 5. [38]

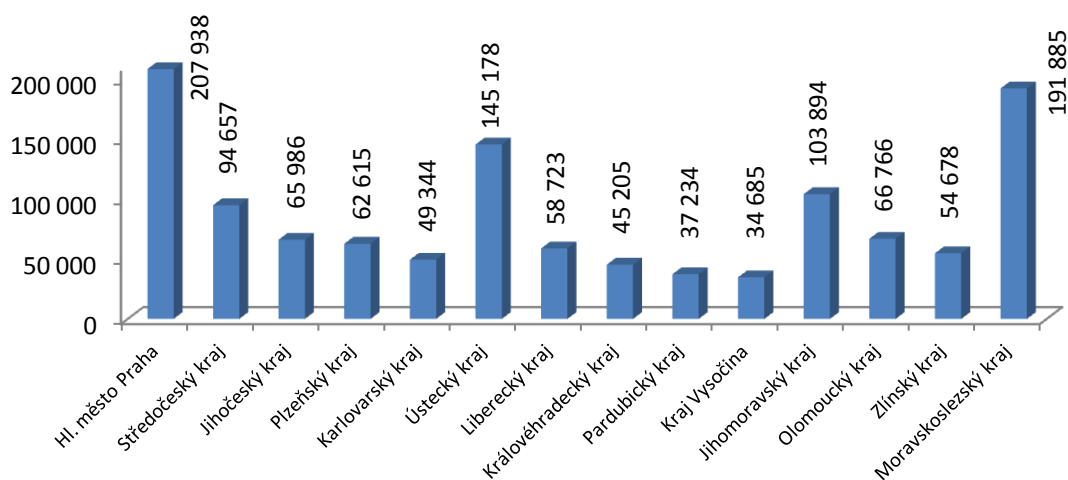
**Graf 5: Obydlené byty dle materiálu nosných konstrukcí**



Zdroj č. [38]

Stejně jako u domovního fondu v ČR, se i zde ČSÚ zaměřil na průzkum, kde se jednotlivé obydlené byty nachází. Ze souhrnných dat SLDB 2011 byl zhotoven graf 6. Z grafu je patrné, že nejvíce obydlených bytů v panelových objektech se nachází na území Prahy. Jejich počet je 207 938 bytů. V těsném závěsu za Prahou se nachází Moravskoslezský kraj se 191 885 byty. Mezi ostatní významné lokality (zde zvolena hranice 80 000 bytů) patří Ústecký kraj s 145 178 byty, Jihomoravský kraj s 103 894 byty a Středočeský kraj s 94 657 byty. Ostatní kraje mají počet obydlených bytů v objektech ze stěnových panelů v rozmezí 34 000 - 67 000. Úplně nejméně bytů v panelových domech je na Vysočině (34 685 bytů). [39 - 52]

**Graf 6: Obydlené byty v objektech ze stěnových panelů**



Zdroj č. [39 - 52]

## **2.5. Problematika panelové bytové výstavby**

### **2.5.1. Životní cyklus stavebních objektů a konstrukčních prvků**

Každý objekt, jakékoli velikosti a účelu využívání, prochází životním cyklem. Za životní cyklus staveb je považováno období od vzniku myšlenky, přes realizaci objektu, užívání objektu a končí ekologickou likvidací objektu. Životní cyklus se obecně dělí na 4 základní fáze. Jsou jimi předinvestiční (od první myšlenky až po výběr optimální varianty projektu), investiční (plánování a realizace objektu), provozní (provoz a užívání) a likvidační fáze (ekologická likvidace). [12, str. 31; 13, str. 11]

Spolu s životním cyklem jsou spojeny náklady životního cyklu stavby. Celkově sem patří tyto skupiny nákladů: náklady na pořízení stavby, náklady na správu nemovitosti, náklady na údržbu a opravy nemovitosti, provozní náklady, daň z nemovitosti a pojištění, náklady na rekonstrukce a modernizace a náklady na ekologickou likvidaci. [12, str. 31]

Pro rekonstrukce a modernizace stavebních objektů, které se dají považovat za nové výstavbové projekty, se veškeré náklady na pořízení stavby opakují (v různé výši). Největší náklady jsou spojeny při změně využití objektu. [10, str. 110]

V průběhu užívání dochází k cyklickým údržbám konstrukčních prvků, případně k jejich rekonstrukci či modernizaci. Při zjišťování nákladů na tyto opravy / rekonstrukce se využívá hypotetická nebo reálná pořizovací cena prvku. Je nutné určit životní cyklus jednotlivých konstrukčních prvků stavby a dále jejich očekávané náklady v čase (cyklus údržby a obnovy). Každý konstrukční prvek má svou určitou životnost. Je dobré mít na paměti, že některé konstrukční prvky jsou provázané. Při opravách nebo výměnách takových prvků musíme též opravit navazující prvek. Takovým příkladem může být pokládka nových povlakových krytin (koberců), při které je též vhodné rovnou provést novou malbu v místnostech. Průběh celkových očekávaných nákladů v čase je pro každou stavbu individuální. [10, str. 110 - 112]

### **2.5.2. Životnost a stáří stavby**

Životnost stavby je velice důležitá veličina. S životností též souvisí opotřebení konkrétní stavby, které se využívá nejen při oceňování nemovitostí. Obecně můžeme životnost vnímat jako časové období, ve kterém je stavba schopna plnit svoji funkci. Životnost je souhrnný pojem, který může být dále rozdělen na technickou, právní, ekonomickou a morální životnost.

#### **Technická životnost**

Jedná se o časový úsek od vzniku stavby do jejího zchátrání a technického zániku (doby, kdy je nebezpečné ji užívat). Během časového úseku se předpokládá běžná údržba objektu a konstrukcí. Na technickou životnost mají především vliv konstrukční systém objektu, pravidelnost údržby, způsob a intenzita užívání stavby, rekonstrukce a modernizace. Technická životnost ve většině případů převyšuje životnost ekonomickou. [10, str. 94; 11, str. 102]

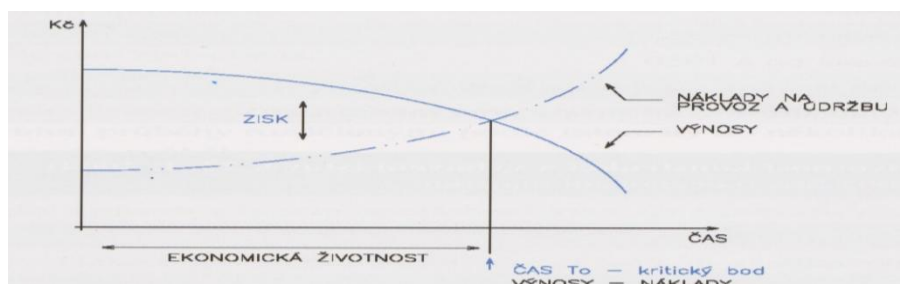
#### **Právní životnost**

Právní životnost začíná kolaudačním souhlasem a končí okamžikem rozhodnutí, respektive povolení k odstranění stavby. [10, str. 95]

## Ekonomická životnost

Jedná se o dobu od vzniku stavby až po okamžik, kdy stavba ztratí ekonomickou užitečnost a smysluplnost. Ukončení ekonomické životnosti je okamžik, kdy stavba již nevynáší, neboli jsou vyšší náklady na údržbu stavby než příjmy z jejího užívání. Za tento okamžik lze považovat situaci, kdy je výhodnější na daném místě provést demolici zmíněné stavby a postavit místo ní jinou stavbu, která bude přinášet vyšší výnosy. [7, str. 67; 10, str. 95; 11, str. 103]

Obrázek 3: Ekonomická životnost stavby



Zdroj č. [10] str. 95

## Morální životnost

Tato doba se bere od vzniku stavby do okamžiku jejího zastarání. Zastaráním může být myšleno dispoziční řešení, styl, standardy a technologie, rozvoj území atd. [10, str. 95; 11, str. 103]

Předpokládaná životnost staveb se vyjadřuje počtem roků, který se u různých druhů objektů (konstrukčních variant objektů) liší. Pokud chceme docílit dlouhé životnosti stavebních objektů, musíme pamatovat na pravidelnou (cyklickou) údržbu a případné úpravy budov pro co nejideálnější využití. V tabulce 3 se nachází přehled předpokládaných životností bytových domů. [10, str. 95]

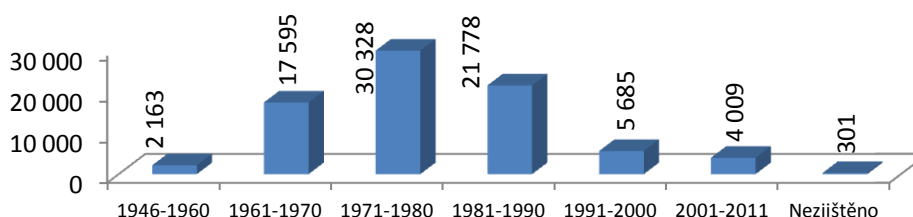
Tabulka 12: Tabulka životností objektů

Předpokládaná životnost bytových domů dle Kupilíka (2005)	
Druh stavby	Roky
Domy na bázi dřevotřísky	40
Domy dřevěné srubové	60
Domy montované z betonových dílců	100
Domy zděné postavené po roce 1950	100
Domy zděné masivní stavěné mezi roky 1930 a 1950	120
Domy zděné masivní s dřevěnými stropy před rokem 1930	130-150

Zdroj č. [10] str. 96

Panelové bytové objekty, jejichž výstavba začala v 50. letech minulého století, jsou v současnosti staré přibližně 10 - 60 let dle data výstavby. Na grafu 7 je vidět množství panelové výstavby v jednotlivých obdobích dle ČSÚ. Nejvíce objektů panelového typu bylo postaveno mezi lety 1971 - 1980. Tato největší skupina je nyní průměrně stará 40 let.

**Graf 7: Obydlené domy ze stěnových panelů dle období výstavby nebo rekonstrukce**



Zdroj č. [35]

### Životnost konstrukčních prvků staveb

Stavební objekty se skládají z jednotlivých konstrukčních prvků. Těmito prvky jsou například svislé konstrukce, vodorovné konstrukce, zastřešení, výplně otvorů, podlahy a další. Dohromady tvoří ucelené části objektu. [10, str. 94]

"Z časového hlediska životnosti konstrukčních prvků, rozdělujeme konstrukční prvky na:

- *Prvky dlouhodobé životnosti*
  - základy
  - svislé nosné konstrukce (do těchto konstrukcí lze zařadit i komíny)
  - konstrukce
  - vodorovné nosné konstrukce
  - střešní nosné konstrukce
  - schodišťové
- *Prvky s krátkodobou životností*
  - povrchové úpravy stěn (omítky, obklady, nátěry, ...)
  - podlahy
  - oplechování
  - výplně otvorů
  - izolační vrstvy apod.

Za prvky dlouhodobé životnosti označujeme konstrukční prvky, které svou technickou životností dosahují minimálně 80 let. " [10, str. 94]

Jelikož je dobré znát alespoň přibližně životnosti některých konstrukčních prvků na objektu, je zde přiložen seznam některých prvků v tabulce 4.

**Tabulka 13: Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení**

Název	Předpokládaná životnost ve letech
Základy včetně zemních prací	150 - 200
Svislé konstrukce	80 - 200
Stropy	80 - 200
Úpravy vnějších povrchů	30 - 60
Okna	50 - 80
Výtahy	30 - 50

Zdroj č. [19]

Nejčastěji se u panelových objektů provádí zateplení vnějšího obvodového pláště a střešní konstrukce, protože v době jejich výstavby byly jiné požadavky na tepelnou ochranu konstrukcí. Zateplovací systémy, stejně jako jiné konstrukce mají určitou životnost. Dle obecných podmínek pro poskytování záruky na vnější tepelně izolační kontaktní systém (anglicky ETICS) uvádí Cech pro zateplování budov předpokládanou životnost 25 let na ETICS. [21] Panelové objekty, které byly zatepleny v 90. letech minulého století, či ještě dříve jsou dnes již na sklonku této předpokládané životnosti.

### 2.5.3. Současné problémy panelových objektů

Panelové objekty byly stavěny již od 50. let minulého století. Postupem času docházelo ke zvyšování normových požadavků na jednotlivé části panelových objektů (obvodový plášť, okna atd.). To vedlo k vývoji modernějších soustav panelových objektů a též k nutnosti modernizovat stávající objekty (zateplovací systémy staveb, výměna oken).

Hlavními důvody pro opravy a modernizace panelových objektů jsou: příliš vysoká spotřeba tepla (neodpovídající na požadavky nízké energetické náročnosti budov dle současných norem), špatný technický stav konstrukcí (špatné technologické postupy, nekvalitní materiály, stáří), problémy související s již provedenými zásahy (např. hygienické problémy při výměně vzduchu po zateplení objektu) a snaha ušetřit u minulých zásahů (pořízení nevhodných nebo nekvalitních materiálů, případně výrobků).

V současné době mají již panelové objekty větší počet problémů, které se dají rozdělit do 2 základních skupin. První skupinou jsou problémy s konstrukčními prvky, které již nevyhovují současným normovým předpisům (hlavně tepelně technickým) a též podléhají degradaci. Do této skupiny patří např. nedostatečná tepelná izolace obvodového pláště (současně nutná oprava poškozených vnějších stěnových panelů), střešní konstrukce (zateplení a oprava střešního pláště), výplně otvorů (velké tepelné ztráty a většina je již za předpokládanou životnosti) a lodžie nebo zavěšené balkony (řešení tepelných mostů v napojení na obvodovou konstrukci).

Druhá skupina problémů zahrnuje konstrukční prvky, které je třeba řešit v návaznosti na rekonstrukce prvků z první skupiny. Jedná se zejména o bytové odvětrávání (hygienické požadavky na výměnu vzduchu po zateplení objektu), regulace tepelné soustavy (snížení výkonu otopné soustavy, možnost zavedení jiného zdroje vytápění) a vnitřní instalace (energetická náročnost objektu, elektrické instalace - již za dobou životnosti a nutná celková výměna, výtahy - musí odpovídat současným předpisům).

V následujících odstavcích jsou obecně charakterizovány tyto hlavní problémy.

#### **Nedostatečná tepelná izolace obvodového pláště**

*"V době hromadné výstavby panelových sídlišť byly ceny energií určovány státem, a to v takové výši, že se s úniky tepla přes obvodový plášť nebo netěsností oken nikdo příliš nezabýval. Provádělo se nanejvýš zateplení štítových zdí, a to především kvůli promrzání a plísni. Po roce 1990 se rostoucí ceny energií postupně stávaly a stávají pro uživatele bytů hlavní motivací k jejich modernizaci."* [3, str. 17]

Žádná panelová konstrukční soustava nespĺňuje dnešní požadavky norem na tepelnou ochranu budov. Proto je nutné při modernizaci objektu zateplit obvodový plášť. Nutností je kvalitní provedení problémových prvků (např. ostění oken, místa osazení balkonů atd.). Zateplovací systém musí být správně navržen, aby zabránil tepelným mostům, prochladnutí panelové stěny a následné kondenzaci vody na jejím povrchu. Při návrhu zateplení se počítá s co největší tloušťkou izolantu, která zajistí větší úspory tepla. [3, str. 17; 23]

Zateplení lze provést buď z vnější nebo z vnitřní strany. Častěji se využívají vnější zateplovací systémy. Pro vnější zateplení se jako materiál využívá především polystyren (EPS a XPS) nebo minerální izolace. Obvodový panel má po zateplení hlavně funkci tepelné akumulace. [6, str. 58]



## Výplně otvorů

Pod souhrnným názvem výplně otvorů se skrývají okna a dveře, která jsou právem považována za nejslabší energetické články budovy. Okna a dveře jsou velice často vnímány jako „tepelné díry“ do konstrukce, kterými nám nejvíce uniká energie. Na druhou stranu jejich prosklenou plochou proudí do konstrukce sluneční světlo, které osvětluje místnosti a napomáhá zvyšovat vnitřní teplotu. [5, str. 8]

Největší problém v kvalitě provedení je znát u panelových objektů právě na okenních výplních. Při výrobě a realizaci se počítalo s životností okenních výplní kolem 45 let (dnešní panelové objekty jsou staré v rozmezí 10 - 60 let, viz kapitola 2.5.1., proto původní okna jsou u většiny objektů na hraně, ale spíše již za svou plánovanou životností). Bohužel byly na výrobu těchto výplní použity nekvalitní materiály a při montáži na stavbě se počítalo s netěsnostmi kolem výplní. Tyto netěsnosti měly sloužit k výměně vzduchu, která nebyla ale nijak regulovatelná a většinou přesahovala hygienickou potřebu. To mělo za následek velké ztráty tepla v chladnějších obdobích roku. Původní panelové okenní výplně dnes již nevyhovují současným požadavkům na prostup tepla. Proto dochází v dnešní době k masivní výměně okenních výplní na panelových objektech. [3, str. 22]

Pro výrobu oken se využívá celá řada materiálů. V současné době jsou nejrozšířenější výrobky plastové, dále se užívá dřevo, hliník a v omezeném množství ocel. Plastová a dřevěná okna se též vyrábějí v kombinaci s hliníkovým opláštěním (v ČR zřídka, ale běžně v Německu a Rakousku). Pro výběr oken je důležitá kvalita profilů rámu a křídel, tuhost rámu (kvalita výztuhy), kvalita kování a dále kvalita zasklení. Právě kvalita zasklení má největší vliv na výsledné tepelné parametry okna. Výrobce dokládá kvalitu svých výrobků prostřednictvím certifikace jakosti a prohlášením o shodě. [5, str. 16]

## Bytové odvětrávání

Výměna vzduchu v místnostech patří k základním hygienickým požadavkům pro vnitřní místnosti. Řešení výměny vzduchu musí být vždy součástí jakékoli varianty opravy objektu. Původní větrací zařízení v panelových objektech (centrální odtah vzduchu pomocí ventilátorů umístěných na střeše) již dnes nevyhovují současným předpisům, především hygienickým a požárním. Velice často jsou hlučné a tím omezují vlastníky bytů. [3, str. 28; 23]

V důsledku toho, se při provádění vnějšího zateplovacího systému obvodového pláště a výměny oken zároveň provádí modernizace větracího systému objektu (nebo minimálně jeho oprava). Při výběru systému se zaměřujeme na systémy kvalitního větrání s minimálními nároky na údržbu a nízkými provozními náklady. Pro bytové domy jsou vhodné podtlakové individuální nebo centrální systémy. Individuální systémy jsou tvořeny axiálními ventilátory zabudovanými do samostatného svislého průduchu. Uživatelé bytů zapínají individuálně ventilátory, které pak běží po omezenou dobu. Přívod vzduchu do bytů je zajištěn především mikroventilací v oknech nebo větráním okny (případně dalšími otvory). [3, str. 28; 23]

## Střecha

Stejně jako obvodový plášť, tak i střešní konstrukce panelových objektů již nevyhovuje současným požadavkům norem (tepelně technických) a dále na starších objektech jsou střešní konstrukce ve špatném technickém stavu. Proto je potřeba opravovat

a zateplovat střešní konstrukce těchto objektů. Při rekonstrukci se zvažuje, zda zachovat jednoplášťovou plochou konstrukci střechy (u novějších soustav dvouplášťovou konstrukci) nebo zda realizovat jiný typ zastřešení. Pro volbu jiného typu zastřešení (šikmé střechy) bývá nejvíce rozhodující nedůvěra ve spolehlivost a trvanlivost plochých střešních pláštů, se kterými mají obyvatelé panelových objektů většinou negativní zkušenosti. [3, str. 30; 23]

### **Lodžie nebo zavěšené balkony**

Při výměně okenních výplní a realizaci zateplení obvodového pláště objektu musíme též řešit otázku, co se stávajícími balkony nebo lodžiami. Samotná jejich výměna nevede přímo k úsporám tepla (nejedná se o přímé energetické opatření), ale jedná se o klíčový konstrukční prvek správného zateplení obvodového pláště objektu. Velice často si uživatelé objektů přejí vyměnit stávající zavěšené balkony za lodžie, přestože je tato varianta finančně náročnější. Pokud se vlastníci rozhodnou pro lodžie (se základy v zemi nebo zavěšené na objektu), často se prodlouží příprava regenerace objektu. Problémy mohou nastat s pozemky pod plánovanými lodžiami, které mohou patřit jinému vlastníkovi než objekt. V takovém případě musí dojít k majetkoprávnímu vypořádání ještě před vydáním stavebního povolení. V některých případech je bohužel situace komplikovaná a to znemožní výměnu zavěšených balkonů za lodžie. [3, str. 34]

Při návrhu a též realizaci lodžií by měly být zamezeny tepelné mosty, které vznikají v místě kotvení do obvodové konstrukce. Nejčastěji se to provádí vložením tepelné izolace do mezery mezi lodžií a fasádou objektu. Dále je zapotřebí kontrolovat správný sklon lodžie. Jedná se o mírný spád od objektu pro bezproblémový odtok dešťové vody. [3, str. 37; 24]

### **Regulace tepelné soustavy**

Následujícím krokem po provedení zateplení obvodového pláště a výměně okenních výplní (tedy po výrazném snížení spotřeby tepla) je regulace tepelné soustavy v objektu. Pokud by se neprovedla regulace, tak by byly jednotlivé byty přetápěny. Lidé by v důsledku toho stále více větrali a nešetřilo by se s teplem. Při regulaci výkonu musíme mít na paměti, že není ekonomické vyměňovat otopná tělesa. Nejlepším řešením je změnit nastavení topných křivek v řídicím systému na nižší hodnoty. Tento zásah vede k snížení teploty přívodní vody do otopných těles a zároveň ke snížení rozdílu střední teploty oběhové vody a vnitřní teploty. [3, str. 37; 24]

Po zateplení objektu lidé často uvažují o odpojení se od dálkové dodávky tepla a přejítí na lokální zdroj vytápění (jedná se o další krok ve snížení provozních nákladů). Tyto úvahy jsou četnější, pokud výrazně rostou ceny od dodavatelů dálkového tepla. V dnešní době je na trhu velká škála od zdrojů konvenčních (plyn a elektřina) až po obnovitelné zdroje (solární kolektory). Hlavní je ale s realizací nové tepelné soustavy počkat až po dokončení zateplení objektu, jinak by byla případná soustava naddimenzována. [3, str. 37; 23]

### **Vnitřní instalace**

Energetická náročnost budovy posuzuje současně energie spotřebované na vytápění a na ohřev teplé vody. Při provedení kvalitního zateplení objektu se náklady na ohřev teplé

vody stávají podstatnou částkou, která se blíží nákladům za vytápění. Po provedení zateplení je nutná též rekonstrukce a zateplení rozvodů (zdravotní instalace, plyn, topení), pokud to již nebylo provedeno. [3, str. 39]

Elektroinstalace, které byly provedeny při stavbě objektu, jsou již velice staré, nevyhovují současným předpisům a nedovolují zapojení vyššího počtu domácích spotřebičů. Velká většina nehod (požárů) vzniká v panelových objektech právě na elektrických rozvodech, které jsou hliníkové a neumožňují řádnou údržbu. Právě z těchto důvodů je nutná celková nebo postupná výměna elektroinstalací v panelových objektech. Při výměně instalací se vodiče pokládají do povrchově uložených systémů (plastových lišt), protože nelze ve většině případů použít původní prostupy nebo frézovat drážky do panelů (statika nosných panelů). [3, str. 41]

Výtahy v panelových objektech musí též splňovat požadavky současných norem. Po posouzení stavu výtahu se provede repase nebo výměna. Výrobci výtahů nabízí již typová řešení. Je dobré ponechat opravu výtahu asi rok po dokončení regenerace objektu. Důvodem je, že při regeneraci objektu výtah "trpí" a případný nový výtah by se zbytečně ničil. Zároveň si je nutné uvědomit, že významné množství panelových objektů není výtahem vůbec vybaveno, což vede k dalšímu problému souvisejícímu s vertikální mobilitou osob ve stárnoucí populaci uživatelů bytů. [3, str. 41]

#### **2.5.4. Řešení problémů panelových objektů**

V současné době mají panelové domy mnoho problémů, viz předchozí kapitola. Abychom zlepšili současný stav panelových bytových domů, provádíme minimálně pravidelnou údržbu. Případně přikročíme k rekonstrukci či modernizaci.

*"Cílem údržby, modernizace a rekonstrukce je zabránit, respektive zpomalit postupné zhoršování funkčních vlastností objektu. Současně je cílem i prodloužení životnosti objektu při co nejlepším využití dobrého fyzického stavu částí s dlouhodobou životností a výměně nebo doplnění částí fyzicky či funkčně dožívajících.*

*Pravidelnost údržby je základním faktorem dosažení plánované fyzické životnosti stavby a harmonogram oprav včetně údržby je závislý na tom kterém prvku a jeho životnosti.*

*Podceňováním pravidelné údržby a přehlížení drobných závad a drobných poruch, jejichž odstranění představuje poměrně nepatrné náklady, může vést v krátké době k závažným technickým problémům, které mohou vést až k demolici objektu." [8, str. 11]*

Je velice důležité znát technické parametry objektu a životnost jednotlivých konstrukčních prvků na objektu. Díky tomu se dá sestavit plán oprav a údržby, ve kterém se přesně rozvrhne, kdy je potřeba provést údržbu konstrukčních prvků nebo je rovnou vyměnit. Provádění pravidelné údržby, případně rekonstrukce či modernizace určité části objektu se neobejde bez značných finančních prostředků. Rozborem různých zdrojů pro financování oprav a rekonstrukcí se zabývá kapitola 3.

### 3. Nástroje financování panelového bytového fondu

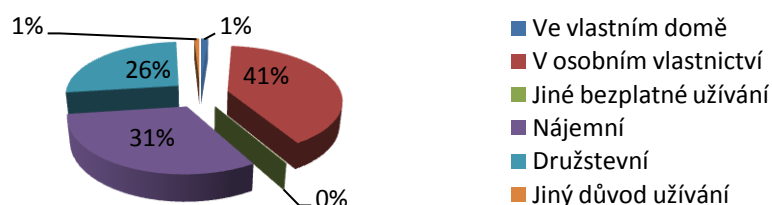
#### 3.1. Vlastnictví panelových bytových domů

Panelové bytové domy v České republice mají tři základní formy vlastnictví. Jejich vlastníky jsou:

- Obce
- Bytová družstva
- Společenství vlastníků jednotek

Obydlené byty v České republice byly též součástí zkoumání při posledním Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) v roce 2011. Z výsledků je zřejmé (graf 8), že nejvíce bytů v objektech ze stěnových panelů spadá do osobního vlastnictví. Jejich celkový počet byl 463 001 byt, což odpovídá 41 % ze všech obydlených bytů v panelových objektech. Na druhém místě se umístily nájemní byty s počtem 358 962 byty (odpovídá 31 % z celku). Na posledním z "významných míst" skončily družstevní byty. Celkový počet družstevních bytů činil 300 536 bytů (26 % z celku.). Zbylá 2 % objektů tvoří byty v objektech ze stěnových panelů, které jsou ve vlastním domě, mají jiné bezplatné užívání nebo mají jiný důvod k užívání.

Graf 8: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu (bytové domy ze stěnových panelů)



Zdroj č. [38]

Nyní následují obecné charakteristiky k jednotlivým vlastníkům panelových bytových domů.

#### Obce

*"Obce se řídí zákonem o obcích, zákonem o rozpočtových pravidlech územních celků a rovněž zákonem o zadávání veřejných zakázek. Dále co se týče vztahu mezi nájemníkem a obcí, řídí se především občanským zákoníkem."* [3, str. 80]

Jednotlivé obce mají ve své správě většinou více bytových domů (ne všechny panelového typu). Obec musí stanovit takovou strategii oprav jednotlivých bytových domů, která nejlépe umožní udržovat celý bytový fond jí náležící. Bohužel zanedbanost bytových objektů je velmi vysoká a příjmy z nájemného rozhodně nevystačují na provedení komplexních oprav. Příjmy většinou vystačí maximálně na udržování bytových objektů v provozuschopném stavu. [3, str. 80]

#### Bytová družstva

Velká stavební bytová družstva (SBD) byla zřízena v minulosti za účelem zajistit bydlení pro své členy (družstevníky). V dnešní době se bytová družstva řídí Zákonem o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb.) a Novým občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb). Družstva si další podrobnosti upravují ve svých stanovách.

Na rozdíl od nájemníků bytů mají družstevníci lepší možnost spolurozhodovat o případných opravách objektu a jejich financování. Ve stanovách jsou upravena pravidla pro přípravu a financování modernizace. Za celou přípravu modernizace má zodpovědnost výbor samosprávy nebo pověřený správce, který připravuje podklady pro rozhodování členské schůze a dalších orgánů družstva. [3, str. 84; 14, str. 154]

Malá stavební bytová družstva vznikla většinou privatizací bytových domů. Též tato družstva mají stanovami upravená pravidla pro správu a modernizaci domu. Konečné rozhodnutí vydává členská schůze. [3, str. 84]

### **Společenství vlastníků jednotek**

*"Společenství vlastníků patří k nejmotivovanějším skupinám obyvatel bytových panelových domů. Protože se stali vlastníky buď převodem od bytových družstev, privatizací od obce nebo si dům postavili na základě smlouvy o výstavbě, museli už kolektivní aktivitu vyvinout a většinou to dělali právě proto, že byli a jsou přesvědčeni, že se o dům budou lépe starat."* [3, str. 87]

Povinností jednotlivých vlastníků je přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Výše nákladů jsou poměrné podle velikosti spoluvlastnického podílu (pokud dohoda nestanovila jinak). [3, str. 87]

Společenství vlastníků jednotek se v současnosti řídí Novým občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb).

## **3.2. Zdroje financování oprav a modernizací dle vlastnictví**

### **3.2.1. Obce**

Obce, jakožto první ze tří hlavních forem vlastnictví panelových bytových domů, mohou financovat své opravy a modernizace prostřednictvím nájemného, příjmů z prodeje bytového fondu, půjčkami nebo dotacemi. V dalších odstavcích jsou charakterizovány tyto jednotlivé finanční prostředky.

#### **Nájemné**

Příjmy z nájemného jsou významnou částí v příjmech obecních rozpočtů (v případě, že obec vlastní dostatečný počet bytů). Pronájem a správu obecních bytů má obec zařazenou ve vedlejší hospodářské činnosti (sleduje se odděleně od rozpočtového hospodaření obce). Obec není povinna vložit veškeré vybrané příjmy do oprav a rekonstrukcí bytového fondu. Obec může využít disponibilní zisk, odpisy a vrácenou daň ze zisku na řešení jiných záležitostí po rozhodnutí zastupitelstva. [3, str. 81]

Obce též mohou zkusit dohodu s nájemníky o zvýšení nájmu, jinak musí postupovat v souladu s příslušným ustanovením Nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb) a Nařízení vlády o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě (453/2013 Sb). Nejedná se ale o klasické řešení. Základem může být například předpoklad úspor energie v takové výši, aby o stejné množství se mohlo zvýšit nájemné. Nájemník po provedení modernizace by platil přibližně stejně, ale část úspor z plateb za energie by se převedla do nájemného. Obec tímto způsobem získá větší finanční prostředky na splácení bankovního úvěru určeného na pokrytí modernizace objektu. V zahraničí je tento způsob financování znám jako EPC dohody (energy performance partnership = partnerství pro úspory energií). [3, str. 81]

## **Příjmy z prodeje bytového fondu**

Privatizací některých bytových domů mohou obce získat finanční prostředky, které dále využijí na opravy a modernizaci zbývajících bytového fondu. [3, str. 81]

## **Komerční úvěry**

Nejčastějším zdrojem pro komplexní modernizaci panelových bytových domů je komerční úvěr. V dnešní době nabízejí bankovní instituce mnoho různých úvěrů. Zřízení komerčního úvěru je administrativně jednoduché, protože banka vyžaduje pouze minimum dokladů. Mezi ně patří výpis z obchodního rejstříku, rozvaha a výsledovka za poslední 2 účetní období, přehled pohledávek a závazků, smlouva o vedení běžného účtu, doklad o bezúhonnosti, pojistná smlouva na nemovitost a doklad o zaplacení pojistného. Každá banka dále vyžaduje zajištění (často nemovitostí). [3, str. 82; 14, str. 166]

Při zřizování komerčního úvěru je nutno počítat s úroky, které zaplatíme bance za poskytnutí finančních prostředků. Výše úrokové sazby je sjednána ve smlouvě. Ve smlouvě je též stanovena doba splatnosti úvěru, splátkový kalendář a případné sankce.

## **Dotace a zvýhodněné úvěry**

V minulosti bylo možno získat na opravy a modernizace objektu poměrně významné nevratné dotace ze státního rozpočtu. A to jak ve formě příspěvku k celkovým investičním nákladům (nebo části uznatelných nákladů), tak ve formě příspěvku ke splátkám úroků z bankovního úvěru. V současnosti jsou dotace poskytovány pouze na uznatelné náklady a využívá se úvěrování prostřednictvím zvýhodněných finančních nástrojů bez přímého příspěvku. Výše rozpočtů jednotlivých programů jsou značně omezené. Pro panelové objekty jsou v současnosti především programy Panel 2013+, Nová zelená úsporám a nově IROP a jeho specifický cíl 2.5. [3, str. 82]

### **3.2.2. Bytová družstva**

Bytová družstva, jakožto druhý ze tří hlavních forem vlastnictví panelových bytových domů, mohou financovat své opravy a modernizace vlastními zdroji (fond oprav), komerčními úvěry nebo dotacemi a zvýhodněnými úvěry (financováno formou finančních nástrojů státu).

## **Fond oprav**

Ve fondu oprav nebývá většinou mnoho finančních prostředků, protože jsou průběžně spotřebovávány na dílčí opravy a modernizace. Družstevníci přispívají do fondu oprav formou záloh. Pokud družstvo plánuje větší opravy nebo modernizaci, tak zvýší zálohy do fondu oprav. Toto zvýšení může být i několikanásobné. Při financování větší akce musí družstvo přijít s vhodnou kombinací záloh a komerčních úvěrů. [3, str. 84; 14, str. 166]

### **3.2.3. Společenství vlastníků jednotek**

Společenství vlastníků, jakožto poslední ze tří hlavních forem vlastnictví panelových bytových domů, mohou své opravy a modernizace financovat skoro stejně jako bytová družstva. Tedy dotacemi a komerčními úvěry. Všechny tyto prostředky byly již charakterizovány výše.

### 3.3. Dotace a finanční nástroje státu na opravy a modernizace

V dnešní době se mnoho vlastníků panelových bytových domů snaží získat zvýhodněné nebo nevratné finanční prostředky na opravy a modernizace ze státních fondů. Dotace jsou jedním z možných způsobů financování, který rozhodně není stavěn na pokrytí veškerých nákladů na opravu nebo modernizaci dotyčného objektu. V důsledku toho, se převážná část nákladů hradí většinou formou komerčního úvěru.

Dotiční prostředky přerozdělovalo v České republice hned několik státních institucí. Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) rozdělovalo dotace v Programu regenerace panelových sídlišť (pouze obce), v Programu oprav bytového fondu (do roku 2005 ve správě MMR, mezi lety 2006 - 2009 ve správě SFRB) a Integrovaný operační program (IOP). Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) disponoval především Programem Panel. Státní fond životního prostředí rozděloval dotace v programu Zelená úsporám.

#### 3.3.1. Přehled dotačních programů

Dále následuje přehled dotačních programů ze státní správy (případně ze zdrojů Evropské unie), které byly využity historicky pro financování oprav, rekonstrukcí a modernizací panelových bytových objektů.

##### **Program regenerace panelových sídlišť**

*"Předmětem a účelem programu na podporu regenerace panelových sídlišť bylo vytvoření podmínek pro přeměnu panelových sídlišť ve víceúčelové celky a všestranné zlepšení obytného prostředí. Příjemcem podpory mohla být pouze ta obec na jejímž území se nacházelo panelové sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů. Zde bylo nutno podotknout, že takových sídel je na území České republiky více jak 300. Obec musela mít schválený územní plán obce a zároveň musela mít zastupitelstvem schválený i samotný projekt regenerace sídliště. Vždy platilo, že minimálně 30 % rozpočtových nákladů úprav financovala sama obec. Podpora se poskytovala jako nevratná účelová dotace až do výše 70 % rozpočtových nákladů na úpravy uvedené v žádosti o její poskytnutí a byla poskytována jak na práce realizační, tak i plánovací, které směřovaly k okamžité nebo postupné regeneraci panelového sídliště. Dotované činnosti mohly zahrnovat nejen celou řadu investičních prací, ale také zpracování regulačního plánu panelového sídliště nebo jeho části." [29]*

##### **Program oprav bytového fondu**

*"Tento program byl určen na opravy bytových domů postavených panelovou technologií. Jeho cílem bylo pomoci všem typům vlastníků bytových domů a bytů (tj. obcím, bytovým družstvům a právníckým osobám) při nezbytných opravách nejzávažnějších vad panelové technologie, které způsobují havarijní stav domu. Předmětem opravy tedy mohla být statická porucha základů, nosných stěn, obvodového pláště, balkonů a lodžii, stropních a střešních panelových částí, atik. Z toho je zřejmé, že se jednalo pouze o činnosti neinvestičního charakteru." [29]*

Program byl založen na přímých nevratných dotacích ve výši až 40 % rozpočtových nákladů na opravy. Žádost o dotaci nebylo možné podat po dokončení a profinancování opravy. Předmětem podpory byly opravy nebo zabezpečovací práce definované ve Stavebním zákoně. [29]

### **Program Zelená úsporám**

*"Program Zelená úsporám byl zaměřen na podporu instalací zdrojů na vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie, ale také investic do energetických úspor při rekonstrukcích i v novostavbách. V Programu bylo podporováno kvalitní zateplování rodinných domů a bytových domů, náhrada neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla, instalace těchto zdrojů do nízkoenergetických novostaveb, instalace solárně termických kolektorů a také výstavba v pasivním energetickém standardu. Česká republika získala na tento Program finanční prostředky zejména prodejem tzv. emisních kreditů Kjótského protokolu o snižování emisí skleníkových plynů."* [26]

Hlavními cíli programu bylo snížit náklady na vytápění (případně ohřev vody), snížení emisí CO<sub>2</sub>, zlepšení podmínek pro bydlení, zvýšení výroby tepla z obnovitelných zdrojů a snížení znečištění prachovými částicemi. [26]

O dotační program Zelená úsporám mohly požádat: fyzické osoby podnikající i nepodnikající, společenství vlastníků bytových jednotek, bytová družstva, města a obce (včetně městských částí), podnikatelské subjekty a případně další právnické osoby. [26]

Program Zelená úsporám nebyl původně určen pro panelové bytové objekty. V roce 2009 Ministerstvo životního prostředí (MŽP) přistoupilo na dohodu s Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR), která určovala, že podpora se bude týkat pouze komplexního zateplení panelových domů. Zateplení objektu muselo splňovat požadavky z programu Nová zelená úsporám. [26]

### **Program Panel**

Jednalo se o dlouhodobý program podpory oprav bytových domů postavených panelovou technologií - od toho též název Program Panel. Základem tohoto programu bylo využití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB) na úhradu části úroků z úvěrů. Úvěry byly poskytovány finančními institucemi fyzickým nebo právnickým osobám na opravy, modernizace nebo rekonstrukce panelových objektů. Žadatelé o tuto dotaci předpokládali, že se prodlouží životnost stávajících objektů o nejméně 30 let, sníží se energetická náročnost a zvýší se standard bydlení. [29]

Do roku 2011 tento program Panel přispíval na splátky části úroků z úvěrů. Od roku 2013 je již poskytován pouze nízkoúročný úvěr. [29]



## **Program JESSICA**

*"Program JESSICA byl součástí koncepce Společné evropské podpory udržitelných investic do městských částí, financované z Evropských strukturálních fondů. Prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB) byl poprvé využit přímo pro bytové domy." [55]*

Program JESSICA byl zaměřen na podporu nízkouročných dlouhodobých úvěrů. Tento program byl financován z dotace EU v rámci Integrovaného operačního programu IOP a byl součástí koncepce Společné evropské podpory udržitelných investic do městských částí. Šlo jej využít na rekonstrukce a modernizace společných částí bytových domů nebo zřízení či rekonstrukci sociálního bydlení. Program byl určen všem vlastníkům bytových domů bez rozdílu právní subjektivity. [55]

Pilotně byl program otestován ve znevýhodněných zónách měst s Integrovaným plánem rozvoje měst (IPRM) a mohly ho využívat všichni vlastníci bytových domů v těchto územních oblastech 41 měst ČR. [55]

### **IOP 5.2 - Zlepšení prostředí v problémových sídlištích**

*"Oblast intervence 5.2 Integrovaného operačního programu se zaměřovala na komplexní revitalizaci problémových sídlišť s nejméně 500 byty a rekonstrukce či modernizace technického stavu bytových domů v těchto sídlištích, a to bez ohledu na jejich stavební technologii. Z dostupných údajů i z dosavadních zkušeností vyplývá, že se nejčastěji jednalo o části měst s hrozícími problémy, které v případě vyšší koncentrace sociálně znevýhodněných rodin mohly vyústit v sociální vyloučení. Problémy tohoto rázu se v podmínkách České republiky vyskytují především v městech od 20 tis. obyvatel výše; těchto měst bylo v ČR v cíli Konvergence (to je bez hl. města Prahy) k 1. 1. 2006 celkem 62.*

*Cílem intervence byla přeměna problémových sídlišť na víceúčelové celky a všestranné zlepšení obytného prostředí. Základním předpokladem bylo, že obec má schválený územní plán obce a Integrovaný plán rozvoje města. Program poskytoval nevratnou přímou dotaci." [31]*

Tento program byl rozdělen do tří kategorií s označením 5.2a, 5.2b a 5.2c. Kategorie 5.2a podporovala Revitalizace veřejných prostranství, 5.2b podporovala Regenerace bytových domů a 5.2c podporovala Pilotní projekty zaměřené na řešení romských komunit ohrožených sociálním vyloučením. [31]

### **3.3.2. Současný stav v poskytování podpor pro panelové objekty v ČR**

V současné době (roce 2015) lze využít pro financování opravy nebo modernizace panelových bytových domů hned několik právě běžících dotačních programů. Mezi tyto programy patří Program regenerace sídlišť, Program Nová zelená úsporám, Program Panel 2013+, Program JESSICA, Bytové domy bez bariér a IROP SC. 2.5. (Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení).

Nyní následují informace o stavu již zmíněných dotačních programů.

#### **Program regenerace sídlišť 2016**

Cílem Programu regenerace sídlišť je přeměna městských sídlišť na víceúčelové celky a všestranné zlepšení jejich obytného prostředí. Program přijímá žádosti obcí na akce, které musí být zahájeny do konce roku 2016. Akce nesmí být ukončeny před vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace. Lhůta pro příjem žádostí končí 15. ledna 2016. Tento program byl rozšířen i pro nepanelová sídliště. [29]

#### **Program Nová zelená úsporám**

Program Nová zelená úsporám v nejnovější verzi platí pro období 2014 - 2020. Tento rok byla vydána výzva na podání žádostí o dotace na rodinné a bytové domy. Příjem žádostí na bytové domy byl ukončen 31. října 2015. Jednalo se o první výzvu k podání žádostí, která byla vydána dne 15. května 2015. Předpokládalo se s rozdělením dotace pro bytové domy ve výši 500 miliard Kč. [27]

#### **Program Panel 2013+**

Program Panel 2013+ je novou verzí Programu Panel určeného pro podporu oprav panelových objektů. Do Programu Panel 2013+ lze stále podávat žádosti. Pro rok 2015 je připraven rozpočet ve výši 750 miliónů Kč k přerozdělení. [25]

V současné verzi programu je stanoveno, že je určen pro všechny vlastníky bytových domů, bez rozdílu technologie výstavby (panelové, cihlové). Tímto ustanovením mohou i vlastníci nepanelových objektů podávat své žádosti o dotaci. [25]

#### **Program JESSICA**

Program JESSICA byl otevřen v lednu 2014 a je určen pro města s IPRM zónami (problémové území ve vybraných městech, které je typické řadou negativních jevů). Využít jej mohou všichni vlastníci bytových domů v oblastech 41 měst ČR. [55]

*"Vzhledem k dosažení celkové částky alokované pro Program JESSICA byl k datu 10. září 2015 ukončen příjem nových žádostí o zvýhodněný úvěr. Celkově bude profinancováno cca. 150 projektů a většina poskytnutých úvěrů na investice do bytových domů, bude realizována do konce roku 2015."* [28]

## **Bytové domy bez bariér**

*"Cílem subtitulu Bytové domy bez bariér je zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér při vstupu do domu a do výtahu a výstavbou výtahů v domech, které jím nejsou vybaveny a u kterých jsou k tomu stavebně technické předpoklady. Podpora se poskytuje ve formě účelové investiční dotace na realizaci projektu, jehož cílem je odstranění bariér v přístupu do domu a k výtahu a na instalaci nového výtahu.*

*Tento podprogram stanovuje podmínky pro přijímání žádostí na akce, které musí být zahájeny do konce roku 2016. Akce nesmí být ukončeny před vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace " [30]*

## **IROP SC. 2.5. Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení**

Cílem tohoto programu je na základě analýzy a hodnocení snížit energetickou náročnost bytových domů (domů se čtyřmi a více bytovými jednotkami) v sektoru bydlení na nákladově optimální úroveň a zvýšit podíl obnovitelných zdrojů energie. Snížení energetické náročnosti povede k významnému snížení dodávané energie a konečné energetické spotřeby budov ve srovnání s dosavadní úrovní spotřeby. Kromě snížení emisí zvýší realizace specifického cíle životní úroveň domácností snížením nákladů na bydlení. [31]

Tento program je určen pro období 2014 - 2020. Na území celé ČR mimo území hlavního města Prahy bude podpora poskytnuta formou dotace. Úvěry budou poskytovány na území definovaném v závěrech ex-ante posouzení finančního nástroje. [31]

Evropská unie rozdělí prostřednictvím IROP SC. 2.5. částku 622 796 485 eur. V přepočtu se jedná o 16,8 miliard Kč. Tato částka tvoří 13,42 % z celkové podpory Unie operačnímu programu IROP. [31]

#### **4. Program Panel v letech 2000-2011**

Program Panel mezi lety 2000 - 2011 poskytoval podporu ve formě úrokové dotace k dlouhodobým úvěrům. Následující podkapitoly obsahují detailní rozbor databází programu Panel poskytnuté Státním fondem rozvoje bydlení. Jedná se o databáze: 2000 - 2007, 2007 - 2011 a souhrnnou databázi (2000 - 2011).

V jednotlivých obdobích byly provedeny následující analýzy:

- V letech 2000 - 2007: obecné informace o období, panelové stavební soustavy, druhy vlastnictví panelových objektů, analýza financování a analýza kraje s největším počtem dotací
- V letech 2007 - 2011: obecné informace o období, druhy vlastnictví panelových objektů, analýza financování a analýza kraje s největším počtem dotací
- V letech 2000 - 2011: obecné informace o období, druhy vlastnictví panelových objektů, analýza financování a analýza kraje s největším počtem dotací

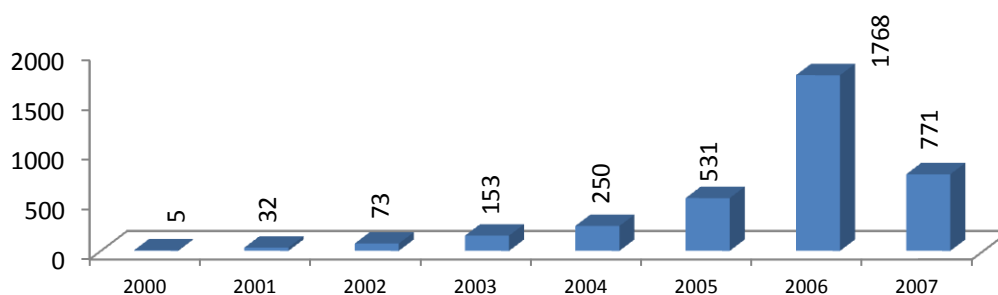
Do roku 2007 požadoval Státní fond rozvoje bydlení větší množství informací v žádostech o dotaci. Mezi tyto informace patřilo stáří objektu, počet bytových jednotek, celkovou podlahovou plochu a typ panelové stavební soustavy. Po roce 2007 již tyto informace nebyly vyžadovány, proto se výrazně omezily statistické výstupy z tohoto období.

Jednotlivé databáze byly zkoumány v programu Microsoft Excel, kde z dat od Státního fondu rozvoje bydlení byly vytvořeny kontingenční tabulky a kontingenční grafy pro zhodnocení stavu programu Panel z různých pohledů.

#### 4.1. Stav mezi lety 2000 - 2007

Databázi finanční podpory ve formě úrokové dotace k dlouhodobým úvěrům programem Panel mezi lety 2000 - 2007 tvoří dohromady 3 583 položek. Na grafu 9 je patrné rozložení poskytnutých dotací v letech 2000 - 2007. **Nejvíce dotací bylo poskytnuto v roce 2006 (1 768 dotací).** Na druhou stranu **nejméně dotací bylo poskytnuto hned v roce 2000 a to pouhých 5.**

Graf 9: Počet dotací dle období (data 2000 - 2007)



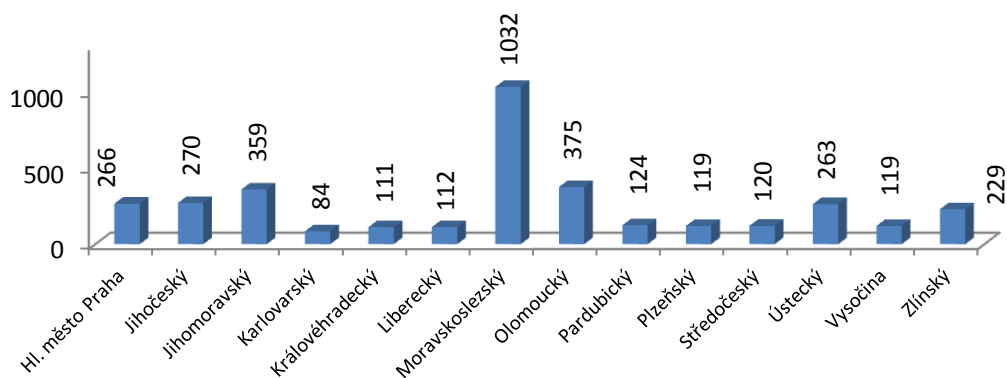
Zdroj č. [33]

Při rozboru databáze dotací 2000 - 2007 z geografického hlediska vyplývá, že nejvíce dotací na opravy a modernizace panelových objektů bylo poskytnuto v Moravskoslezském kraji. Jejich celkový počet byl 1 032. Mezi další dva kraje, které dostaly "poměrně" velké množství dotací, se řadí Jihomoravský kraj (359) a Olomoucký kraj (375). V ostatních krajích byl počet dotací v rozmezí 100 - 300. Úplně nejméně dotací bylo přiděleno v Karlovarském kraji (pouze 84). Celkový stav přidělených dotací dle krajů je možné vidět na grafu 10.

Při srovnání grafu 10 s výsledky Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) z roku 2011, který byl proveden Českým statistickým úřadem (viz. kapitola 2.4.), lze určit zda je závislý vztah mezi počtem panelových objektů v kraji a počtem dotací na kraj.

Největší počet obydlených domů ze stěnových panelů se nachází v Moravskoslezském kraji. Též zde dostaly v období 2000 - 2007 nejvíce dotací z celé republiky. V dalším hodnocení již vzorec nejvíce panelových objektů = nejvíce dotací úplně neplatí. Dle SLDB 2011 je Praha na druhém místě s počtem panelových objektů, ale ve sledovaném období se pohybovala v oblasti "lepšího průměru" s počtem dotací. Podobně je na tom i Ústecký kraj. Středočeský kraj je na 4. místě s počtem panelových objektů, ale dotací získal poměrně málo.

Graf 10: Celkový počet dotací dle krajů (data 2000 - 2007)



Zdroj č. [33]

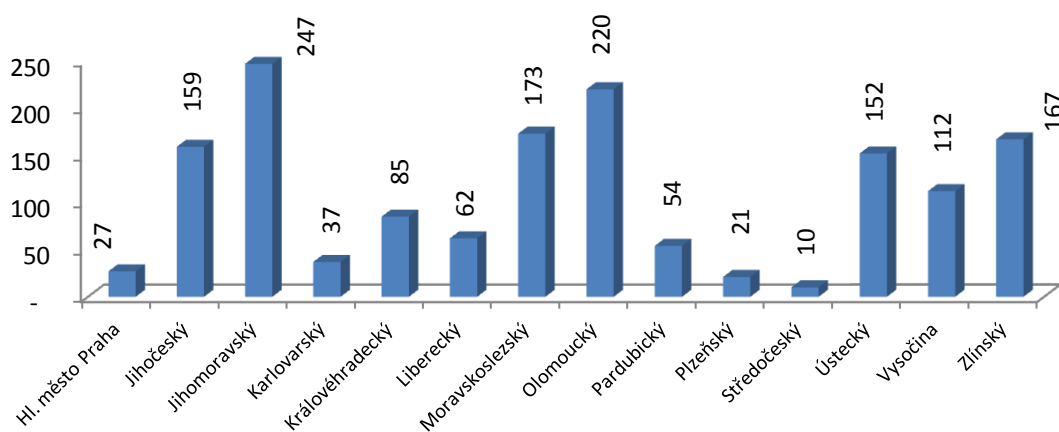
#### 4.1.1. Panelové stavební soustavy

Databázi 2000 - 2007 lze seřadit též podle typu panelové stavební soustavy. Obecné informace se nachází v tabulce 14. Jedná se zejména o typ panelové stavební soustavy, počet opravených objektů, celkový počet opravených bytových a nebytových jednotek v těchto objektech a součet podlahových ploch v objektech.

**Nejvíce rekonstruovanou soustavou byla soustava T 06 B**, která patří k celostátním konstrukčním soustavám uplatňovaným od roku 1965. V období 2000 - 2007 bylo dotováno 1 526 objektů. Na grafu 11 je ukázán počet dotací pro soustavu T 06 B v jednotlivých krajích. **Mezi nejvýznamnější kraje, dle počtu dotací, patří Jihomoravský a Olomoucký kraj.** Úplně nejméně byla soustava dotována ve Středočeském kraji a to pouze 10 dotacemi.

Stavební soustava T 06 B měla ve sledovaném období přibližně 5x více dotovaných objektů než druhá nejvíce dotovaná stavební soustava a to soustava G 57 (296 dotací). Mezi další dotované soustavy překračující hranici 100 dotací patří stavební soustavy BP 70 OS, OP 1.11, PS 69, T 02 B, T 03 B, T 08 B a VVÚ ETA. Úplně nejméně byly rekonstruovány soustavy Bytové domy postavené panelovou technologií v regionech po Sovětské armádě, T 14, T 52 a to vždy pouze po jednom objektu.

Graf 11: Stavební soustava T 06 B dle krajů (data 2000 - 2007)



Zdroj č. [33]

Z tabulky 14 lze dále získat průměrnou podlahovou plochu vztahenou na bytovou jednotku. Největší průměrnou podlahovou plochu na bytovou jednotku má soustava HKS 70 a to 80,7 m<sup>2</sup>. V těsném závěsu za ní je soustava T 11 s 79,1 m<sup>2</sup>. Většina ostatních má plochu v rozmezí 55 - 65 m<sup>2</sup>.

Při vyčíslení průměrného počtu bytových jednotek na objekt vychází, že nejvíce jich má soustava bytových domů postavených panelovou technologií v regionech po Sovětské armádě s počtem 222 bytových jednotek. Mezi další soustavy s vysokým počtem bytových jednotek patří soustava HK 69 a VM OS. Obě tyto soustavy mají přibližně 105 bytových jednotek. Na druhou stranu nejméně bytových jednotek má soustava T 14 (pouze 15 bytových jednotek).

**Tabulka 14: Obecné informace o panelových soustavách (data 2000 - 2007)**

Panelová stavební soustava	Celkem opraveno objektů	Celkem opraveno bytových jednotek	Celkem opraveno nebytových jednotek	Součet podlahové plochy [m <sup>2</sup> ]
B 60	37	3 048	14	183 276
B 70	75	3 145	25	209 564
B 70 - 360	3	96	0	6 857
BA NKS	51	2 203	4	138 767
BP 70 OS	150	5 080	313	340 319
Byt.domy postavené panel.technol.v reg.po SA	1	222	0	12 664
G 40	21	831	2	54 867
G 57	296	11 280	164	675 220
G OS 64	19	926	22	55 812
G OS 66	31	1 449	77	84 248
HK 60	8	386	0	22 707
HK 65	14	1 066	2	60 438
HK 69	9	965	13	62 202
HKS 70	27	1 264	0	102 031
HKS G	2	60	0	4 155
Kraj.materiál. varianty blokopanel.domů	27	1105	18	72 670
Larsen & Nielsen	6	336	27	21 839
MS Průmstav	13	628	5	37 266
OP 1.11	225	7 778	49	489 379
OP 1.13	54	2 019	6	132 582
OP 1.21	9	380	0	27 143
OP 1.31	9	272	0	17 736
PS 61	11	571	7	31 354
PS 69	118	4 623	56	283 888
PS 69/2	73	2 504	40	160 134
T 01 B	6	147	16	9 298
T 02 B	115	4 269	153	253 378
T 03 B	195	7 540	91	448 126
T 05 B	15	486	1	27 306
T 06 B	1 526	63 058	612	3 928 256
T 08 B	160	12 358	199	621 560
T 11	5	113	5	8 933
T 12	17	406	0	23 489
T 13	11	242	7	14 717
T 14	1	15	0	1 082
T 15	16	714	38	44 837
T 16	5	318	3	18 089
T 17	6	323	11	21 216
T 52	1	36	0	2 040
T OB-Nitra	4	153	5	9 402
VM OS	13	1 356	25	83 596
VO S	42	2 351	14	121 760
VP OS	12	907	12	57 515
VVÚ ETA	144	7 542	324	495 272
<b>Celkem</b>	<b>3583</b>	<b>154 571</b>	<b>2 360</b>	<b>9 476 990</b>

Zdroj č. [33]

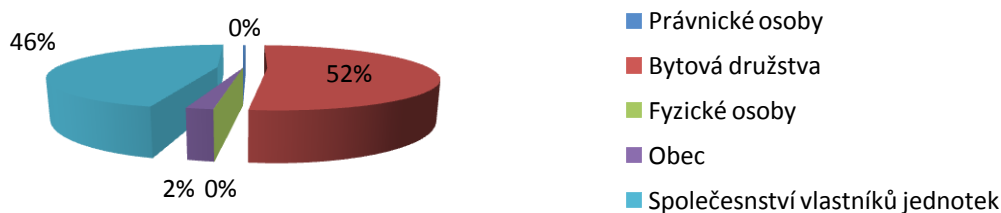
#### 4.1.2. Druhy vlastnictví panelových objektů

Další řazení databáze 2000 - 2007 lze provést podle druhu vlastnictví panelových bytových domů. Na grafu 12 je znázorněn stav vlastnictví při udělení dotace Panel. Největší podíl z celku zaujímají bytová družstva s 52 %. V množství to odpovídá 1 850 rekonstruovaným panelovým objektům. Druhý největší podíl zaujímá společenství vlastníků s 46 %. Jejich celkový počet v číslech je 1 645 panelových objektů. Zbývající 2 % z celku vyplňují právnické osoby, fyzické osoby a obce.

Porovnáním grafu 12 s výsledky Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) z roku 2011, který byl proveden Českým statistickým úřadem (viz. kapitola 3.1.), lze získat představu, jaký typ vlastnictví převažuje v dotacích a jaký v celkovém republikovém součtu.

Dle SLDB 2011 představují panelové objekty v družstevním vlastnictví 26 %, v osobním vlastnictví 41 % a nájemní domy 31 % z celku. Z porovnání těchto hodnot s grafem 12 vychází, že panelové objekty ve společenství vlastníků jednotek, které mají v republice největší podíl na celku, tak v přidělených dotacích představují druhý největší díl. Nejvíce byly rekonstruovány panelové objekty ve vlastnictví bytových družstev, které v republice zabírají až třetí místo v počtu objektů. Nájemní domy (ve vlastnictví obce) jsou v republice na druhém místě v počtu, ale při dotacích v letech 2000 - 2007 tvořily pouze 2 %.

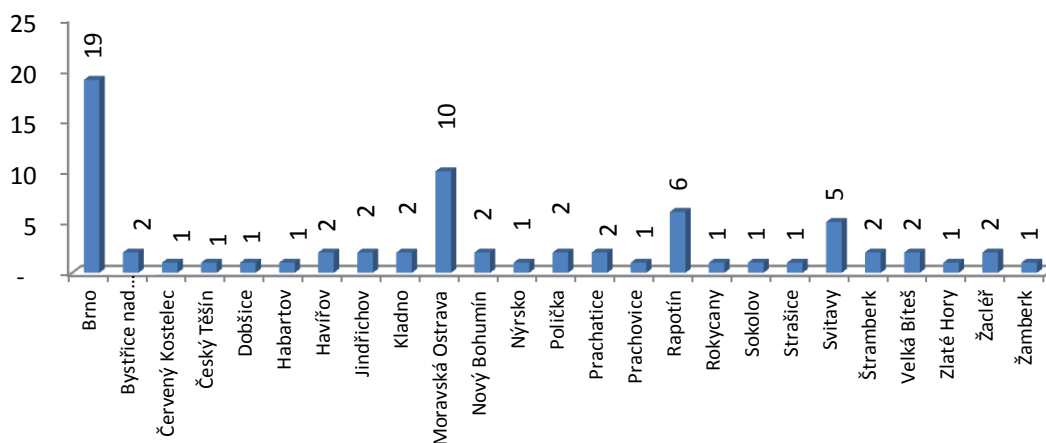
Graf 12: Panelové bytové domy dle vlastnictví (data 2000 - 2007)



Zdroj č. [33]

Při hlubším zkoumání, se zaměřením pouze na obecní bytové domy, lze najít odpověď na otázku: "Která města dostala pro svůj domovní fond dotace." Odpověď na tuto otázku lze najít v grafu 13. Úplně nejvíce panelových objektů ve vlastnictví města bylo dotováno v Brně. Mezi další města s vyšším počtem dotací patří Moravská Ostrava, Rapotín a Svitavy. Ostatní města obdržela pouze 1 - 2 dotace z programu Panel.

Graf 13: Panelové bytové domy - Obce (data 2000 - 2007)

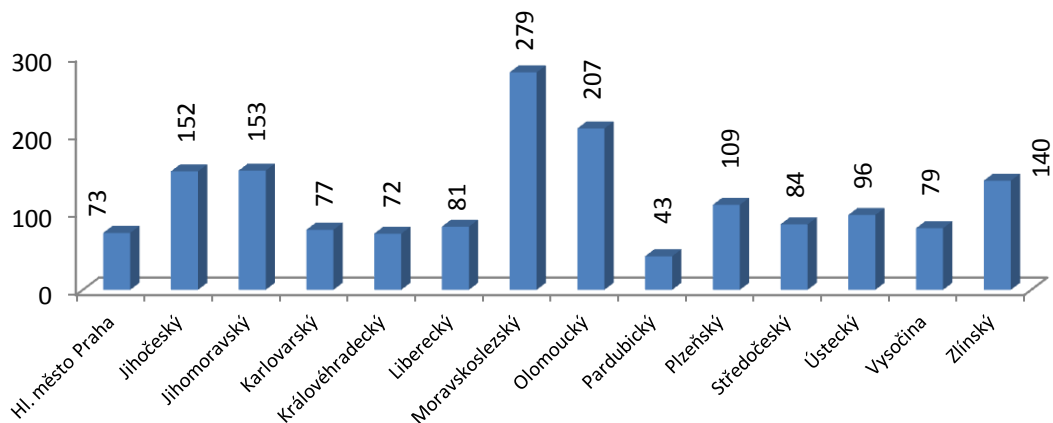


Zdroj č. [33]



Panelových domů, které vlastní společenství vlastníků jednotek, je podstatně větší množství a celkový výpis jednotlivých měst by byl zbytečný. V tomto případě je proto lepší zvolit rozdělení dle krajů. Graf 14 znázorňuje právě toto rozdělení. Nejvíce dotací pro společenství vlastníků bylo uděleno v Moravskoslezském kraji (279 dotací). Mezi další kraje s více jak 100 dotacemi patří Jihočeský, Jihomoravský, Olomoucký, Plzeňský a Zlínský kraj. Úplně nejméně dotací obdržela společenství vlastníků v Pardubickém kraji.

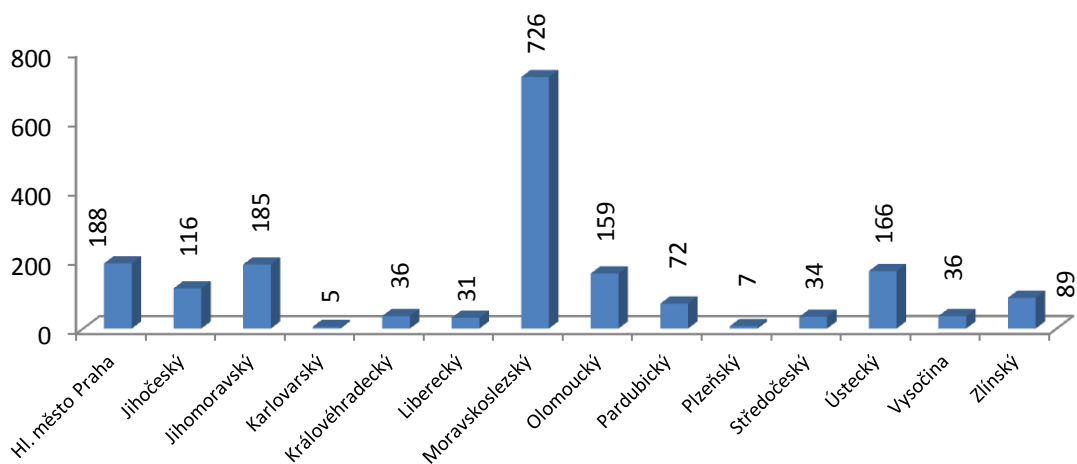
**Graf 14: Panelové bytové domy - Společenství vlastníků jednotek (data 2000 - 2007)**



Zdroj č. [33]

Panelové objekty v družstevním vlastnictví lze též zkoumat z pohledu krajů. Nejvíce družstevních objektů panelového typu bylo dotováno v Moravskoslezském kraji. Jejich počet byl 726 objektů. Na grafu 15 je vidět, že bytová družstva v ostatních krajích získala výrazně méně dotací než v případě Moravskoslezského kraje (přibližně 4 - 6 krát méně). Mezi kraje, které dostaly ještě poměrně dost dotací, patří Praha, Jihočeský, Jihomoravský, Olomoucký a Ústecký kraj. Jejich průměr se pohybuje kolem 163 dotovaných objektů. Nejméně dotací získala bytová družstva v Karlovarském kraji a to pouze 5 dotací.

**Graf 15: Panelové bytové domy - Bytová družstva (data 2000 - 2007)**



Zdroj č. [33]

Druhy vlastnictví panelových bytových objektů lze také zkoumat ve vztahu k typům panelových stavebních soustav. V tabulce 15 je uveden seznam všech rekonstruovaných panelových soustav ve sledovaném období a k nim přiřazené údaje o typech vlastnictví.

Právnícké osoby (PO) rekonstruovaly 5 panelových stavebních soustav. Mezi tyto soustavy patřily BP 70 OS, G 40, T 06 B, T 08 B a VVÚ ETA. U tohoto typu vlastnictví byla nejvíce rekonstruovaná soustava T 06 B s počtem 5 rekonstrukcí.

Bytová družstva (BD) rekonstruovala skoro všechny panelové soustavy v databázi. Výjimku představovaly soustavy Bytové domy postavené panelovou technologií v regionech po Sovětské armádě, HKS G, T 13 a T 14. Nejvíce rekonstruovanou soustavou ve vlastnictví bytových družstev byla soustava T 06 B (676 objektů). Mezi další soustavy s vyšším počtem rekonstrukcí se dají počítat soustavy G 57 (124 objekty), OP 1.11 (185 objektů) a T 03 B (123 objektů).

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) mělo dle databáze největší rozmanitost mezi panelovými stavebními soustavami. Nejvíce zastoupenou soustavou byla T 06 B. Další soustavou s vyšším počtem rekonstrukcí byla soustava G 57 (166 objektů).

Ve sledovaném období bylo rekonstruováno celkem 16 panelových soustav ve vlastnictví obce. Zde byla opět nejvíce rekonstruovaná soustava T 06 B (32 objekty). Ostatní stavební soustavy byly rekonstruovány v počtu pouze 1 - 7 objektů.

Fyzické osoby (FO) rekonstruovaly ve sledovaném období pouze jednu stavební soustavu. Tou byla soustava T 02 B (1 objekt). Poslední skupinou vlastníků jsou občanská sdružení. Tato sdružení rekonstruovala soustavy T 02 B a T 03 B.

V předchozí kapitole bylo zjištěno, že nejvíce rekonstruovanou stavební soustavou byla soustava T 06 B. Největší podíl vlastnictví u této soustavy představovalo společenství vlastníků jednotek (SVJ) s celkovým počtem 813 objektů. Tento počet odpovídá 53 % z celku. Hned za nimi se umístila bytová družstva (BD) s 676 objekty (44 % z celku). U bytových domů ve vlastnictví obce bylo provedeno 32 rekonstrukcí (2 % z celku). Zbylých 5 objektů patřilo právníckým osobám (1 % z celku). Celkově je tento stav znázorněn na grafu 16.

Graf 16: Druhy vlastnictví panelové soustavy T 06 B (data 2000 - 2007)



Zdroj č. [33]

**Tabulka 15: Panelové stavební soustavy dle typu vlastnictví (data 2000 - 2007)**

Stavební soustava	PO	BD	FO	Občan. sdružení	Obec	SVJ	Celkový součet
B 60		10			4	23	37
B 70		49				26	75
B 70 - 360		2				1	3
BA NKS		22				29	51
BP 70 OS	2	95			3	50	150
Byt.domy postavené panel.technol.v reg.po SA					1		1
G 40	1	7				13	21
G 57		124			6	166	296
G OS 64		16				3	19
G OS 66		20			2	9	31
HK 60		7				1	8
HK 65		6				8	14
HK 69		4				5	9
HKS 70		11			7	9	27
HKS G						2	2
Kraj.materiál.varianty blokopanel.domů		17				10	27
Larsen & Nielsen		5				1	6
MS Průmstav		1				12	13
OP 1.11		185			1	39	225
OP 1.13		46			1	7	54
OP 1.21		8				1	9
OP 1.31		6				3	9
PS 61		1				10	11
PS 69		42			3	73	118
PS 69/2		29			2	42	73
T 01 B		2				4	6
T 02 B		62	1	3	3	46	115
T 03 B		123		1		71	195
T 05 B		7				8	15
T 06 B	5	676			32	813	1526
T 08 B	3	93			1	63	160
T 11		2				3	5
T 12		5				12	17
T 13						11	11
T 14						1	1
T 15		13				3	16
T 16		5					5
T 17		5				1	6
T 52		1					1
T OB-Nitra		3				1	4
VM OS		8			1	4	13
VO S		30			1	11	42
VP OS		8			3	1	12
VVÚ ETA	1	94				49	144
<b>Celkem</b>	<b>12</b>	<b>1850</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>71</b>	<b>1645</b>	<b>3583</b>

Zdroj č. [33]

### 4.1.3. Analýza financování

Nejdůležitější jsou rozhodně poznatky o způsobu financování rekonstrukce. V tabulce 16 se nachází jejich seskupení dle krajů. Tabulka obsahuje celkové náklady, celkové vlastní zdroje, celkové jiné zdroje a celkový podporovaný úvěr.

Celkové náklady na všechny rekonstrukce činily skoro 24,4 miliard Kč. **Nejvyšší náklady byly v Moravskoslezském kraji, kde bylo též nejvíce rekonstruovaných panelových objektů. Celková suma činila něco přes 8 miliard Kč. Nejmenší celkové náklady byly v Karlovarském kraji, kde se nacházelo nejméně rekonstruovaných objektů.**

Z tabulky 16 je zřejmé, že největší podíl z celkových nákladů na rekonstrukci činil podporovaný úvěr od bankovních institucí (dotovaný úvěr). **Z celkových nákladů na rekonstrukci bankovní úvěr zastupoval mezi 75 - 90 %.** Zbylé finanční prostředky byly formou vlastních nebo cizích zdrojů. Graf 16 popisuje průměrné finanční zdroje pro rekonstrukce panelových objektů.

Graf 17: Průměrné finanční zdroje (data 2000 - 2007)



Zdroj č. [33]

Nejvyšší podíl úvěrového financování rekonstrukce panelových bytových objektů byl zaznamenán v Moravskoslezském kraji a na Vysočině (90 % z celku). Nejmenší podíl byl zaznamenán v Královéhradeckém a Libereckém kraji (75 % z celku).

Tabulka 16: Výše celkových nákladů, vlastních zdrojů a podporovaný úvěr dle krajů (data 2000 - 2007)

Kraj	Celkové náklady v Kč	Celkové vlastní zdroje v Kč	Celkové jiné zdroje v Kč	Celkový podporovaný úvěr v Kč
Hl. město Praha	2 356 361 390	336 593 622	202 647 299	1 817 120 469
Jihočeský	1 442 494 082	154 839 286	38 636 143	1 249 018 653
Jihomoravský	2 389 911 190	350 566 283	83 134 369	1 956 210 538
<b>Karlovarský</b>	<b>352 278 394</b>	<b>39 779 960</b>	<b>5 983 967</b>	<b>306 514 467</b>
Královéhradecký	857 415 214	70 772 822	140 672 444	645 969 948
Liberecký	624 664 782	69 361 992	82 559 150	472 743 640
<b>Moravskoslezský</b>	<b>8 244 658 710</b>	<b>641 016 561</b>	<b>175 440 322</b>	<b>7 428 201 827</b>
Olomoucký	1 915 102 676	183 875 223	37 328 107	1 693 899 346
Pardubický	1 124 557 889	119 986 153	137 043 203	867 528 533
Plzeňský	750 735 194	82 266 414	96 624 732	571 844 048
Středočeský	842 558 460	61 590 287	83 195 976	697 772 196
Ústecký	2 042 921 373	244 437 304	211 332 150	1 587 151 918
Vysočina	601 935 685	47 085 870	11 582 831	543 266 983
Zlínský	928 350 445	98 656 057	14 885 570	814 808 819
<b>Celkový součet</b>	<b>24 473 945 484</b>	<b>2 500 827 835</b>	<b>1 321 066 264</b>	<b>20 652 051 385</b>

Zdroj č. [33]

Při hlubším zkoumání celkových nákladů v jednotlivých krajích lze stanovit průměrné náklady na 1 opravený objekt a průměrné náklady na 1 opravenou bytovou jednotku. Právě tyto průměrné náklady jsou součástí tabulky 17.

**Průměrné náklady na 1 opravený panelový objekt jsou nejvyšší v Pardubickém kraji. V tomto kraji byly průměrné náklady ve výši 9 miliónů Kč. Oproti tomu nejnižší průměrné náklady byly ve Zlínském kraji a to pouhé 4 milióny.** Porovnání nejvyšších a nejnižších průměrných nákladů ukázalo, že nejvyšší průměrné náklady jsou 2,3x vyšší oproti nejnižším průměrným nákladům.

Dalším výstupem mohou být průměrné náklady na 1 opravenou bytovou jednotku. **Zde jsou nejvyšší v Moravskoslezském kraji. V tomto kraji byly stanoveny průměrné náklady na 1 opravenou bytovou jednotku ve výši 215 tisíc Kč. V protikladu s tím byl Karlovarský kraj s průměrnými náklady, které činily 111 tisíc Kč.** Rozložení nejnižších a nejvyšších průměrných nákladů je přibližně 1 : 2.

Nejvíce se průměrné náklady na opravu jedné bytové jednotky pohybovaly kolem 140 tisíc Kč. Při využití celkových nákladů všech objektů a celkového počtu bytových jednotek v rekonstruovaných objektech vychází, že průměrné náklady na opravu 1 bytové jednotky jsou přibližně 158 tisíc Kč.

**Tabulka 17: Průměrné náklady na objekt a bytovou jednotku dle krajů (data 2000 - 2007)**

Kraj	Počet akcí	Celkový počet byt jednotek	Průměrné náklady na 1 opravený objekt v Kč	Průměrné náklady na 1 opravenou byt jednotku v Kč
Hl. město Praha	266	17 055	8 858 501	138 162
Jihočeský	270	9 641	5 342 570	149 620
Jihomoravský	359	16 529	6 657 134	144 588
<b>Karlovarský</b>	84	3 156	4 193 790	<b>111 621</b>
Královéhradecký	111	5 106	7 724 461	167 923
Liberecký	112	4 350	5 577 364	143 601
<b>Moravskoslezský</b>	1 032	38 332	7 989 010	<b>215 085</b>
Olomoucký	375	15 256	5 106 940	125 531
<b>Pardubický</b>	124	6 589	<b>9 069 015</b>	170 672
Plzeňský	119	5 307	6 308 699	141 461
Středočeský	120	5 998	7 021 320	140 473
Ústecký	263	15 235	7 767 761	134 093
Vysočina	119	4 185	5 058 283	143 831
<b>Zlínský</b>	229	7 832	<b>4 053 932</b>	118 533
Celkový součet / průměr	3 583	154 571	6 830 573	158 334

Zdroj č. [33]

## Členění dle panelových stavebních soustav

Dalším důležitým ukazatelem jsou celkové náklady potřebné na opravu a rekonstrukci panelových objektů rozlišených pro jednotlivé stavební soustavy. V tabulce 18 jsou vypsané všechny rekonstruované panelové stavební soustavy a k nim přiřazeny údaje o celkovém počtu rekonstruovaných objektů, celkové náklady na rekonstrukci těchto objektů a průměrné náklady na jeden objekt.

**Celkové náklady na rekonstrukce všech stavebních soustav ve sledovaném období činily téměř 24,5 miliard Kč. Na této celkové částce měly největší podíl soustavy BP 70 OS (1,35 miliardy Kč), G 57 (1,55 miliardy Kč), OP 1.11 (1,48 miliardy Kč), T 03 B (1,26 miliardy Kč), T 06 B (9,02 miliardy Kč), T 08 B (1,47 miliardy Kč) a VVÚ ETA (1,06 miliardy Kč).** Všechny tyto panelové stavební soustavy měly oproti ostatním soustavám vyšší počet rekonstruovaných objektů, proto jejich celkové náklady jsou takto vysoké.

**Při hodnocení průměrných nákladů na jeden objekt vychází, že nejvíce nákladnou rekonstrukci potřebovala soustava VP OS. Cena na rekonstrukci jednoho objektu činila 42,7 miliónů Kč.** Mezi další soustavy s vysokými náklady na rekonstrukce náležely soustavy bytových domů postavených panelovou technologií v regionech po Sovětské armádě (17,38 miliónů Kč), G OS 66 (14,85 miliónů Kč), HK 69 (20,37 miliónů Kč), VM OS (17,25 miliónů Kč) a VO S (14,2 miliónů Kč). Protikladem toho, tedy nejméně nákladná rekonstrukce soustavy, byla soustava T 14. Celkové její náklady činily pouze něco přes 2 milióny Kč.

Průměrné náklady na jeden objekt se dle databáze panelových stavebních soustav nejvíce pohybovaly v rozmezí 5 - 10 miliónů Kč.

**Při využití celkových nákladů všech objektů a celkového počtu opravených objektů vychází, že průměrné náklady na opravu jednoho panelového bytového domu jsou 6,8 miliónů Kč.**

Jak již bylo zjištěno v kapitole 4.1.1., **nejvíce rekonstruovanou soustavou byla soustava T 06 B.** Celkově ve sledovaném období bylo rekonstruováno 1 526 objektů tohoto typu. Tento počet byl více jak 5x vyšší než počet rekonstruovaných objektů ve druhé nejvíce rekonstruované soustavě (G 57 = 296 objektů). **Celkové náklady na rekonstrukce soustavy T 06 B činily něco přes 9 miliard Kč. Při přepočtu na jeden průměrný objekt T 06 B vychází cena rekonstrukce 1 objektu na 5,9 miliónů Kč.** Při srovnání se soustavou G 57, jejíž náklady na rekonstrukci 1 objektu činily průměrně 5,23 miliónů Kč, vychází, že rekonstrukce soustavy T 06 B byla o skoro 0,7 miliónu dražší než soustavy G 57.

**Tabulka 18: Náklady na rekonstrukce panelových soustav (data 2000 - 2007)**

Panelová stavební soustava	Celkem opraveno objektů	Celkové náklady v Kč	Průměrné náklady na 1 objekt v Kč
B 60	37	372 297 491	10 062 094
B 70	75	514 817 156	6 864 229
B 70 - 360	3	11 994 762	3 998 254
BA NKS	51	336 458 291	6 597 221
BP 70 OS	150	1 355 970 164	9 039 801
Byt.domy postavené panel.technol.v reg.po SA	1	17 384 000	17 384 000
G 40	21	84 035 265	4 001 679
G 57	296	1 555 489 202	5 255 031
G OS 64	19	154 118 092	8 111 479
G OS 66	31	460 376 504	14 850 855
HK 60	8	84 979 731	10 622 466
HK 65	14	138 624 562	9 901 754
HK 69	9	183 391 842	20 376 871
HKS 70	27	237 747 783	8 805 473
HKS G	2	8 325 792	4 162 896
Kraj.materiál.varianty blokopanel.domů	27	179 601 023	6 651 890
Larsen & Nielsen	6	54 155 680	9 025 947
MS Průmstav	13	102 346 792	7 872 830
OP 1.11	225	1 480 164 932	6 578 511
OP 1.13	54	529 696 549	9 809 195
OP 1.21	9	79 702 863	8 855 874
OP 1.31	9	32 793 421	3 643 713
PS 61	11	69 938 164	6 358 015
PS 69	118	686 907 880	5 821 253
PS 69/2	73	400 295 778	5 483 504
T 01 B	6	19 039 983	3 173 331
T 02 B	115	795 374 576	6 916 301
T 03 B	195	1 267 333 772	6 499 148
T 05 B	15	71 045 649	4 736 377
T 06 B	1 526	9 023 263 382	5 913 017
T 08 B	160	1 476 099 412	9 225 621
T 11	5	15 687 265	3 137 453
T 12	17	52 998 150	3 117 538
T 13	11	32 118 750	2 919 886
T 14	1	2 093 955	2 093 955
T 15	16	82 648 294	5 165 518
T 16	5	41 906 773	8 381 355
T 17	6	41 944 210	6 990 702
T 52	1	6 848 026	6 848 026
T OB-Nitra	4	19 492 400	4 873 100
VM OS	13	224 378 379	17 259 875
VO S	42	596 779 834	14 209 044
VP OS	12	512 008 283	42 667 357
VVÚ ETA	144	1 061 270 673	7 369 935
<b>Celkový součet</b>	<b>3 583</b>	<b>24 473 945 484</b>	<b>6 830 574</b>

Zdroj č. [33]

V tabulce 19 jsou vyčísleny průměrné náklady na rekonstrukci jedné bytové jednotky v panelovém bytovém objektu dle stavební soustavy. Pro zjednodušení je seznam stavebních soustav omezen na soustavy s více jak 10 rekonstruovanými objekty. Jedinou výjimkou jsou bytové domy postavené panelovou technologií v regionech po Sovětské armádě, u kterých byl rekonstruován s pomocí dotace Panel pouze jeden objekt, ale mají nejvyšší počet bytových jednotek na objekt.

**Nejnižší průměrné náklady na jednu bytovou jednotku byly zjištěny u stavební soustavy bytových domů postavených panelovou technologií v regionech po Sovětské armádě. U této soustavy činily náklady 78 tisíc Kč na jednu bytovou jednotku. Nejvyšší náklady má dle zkoumané databáze stavební soustava VP OS. Náklady na rekonstrukci jedné bytové jednotky u ní představovaly skoro 564 tisíc Kč.** Porovnáním této stavební soustavy s nejlevnější zjistíme, že rekonstrukce 1 bytové jednotky se zde prodražila více jak 7x.

Obecně se průměrné náklady na 1 bytovou jednotku pohybovaly v rozmezí 100 - 190 tisíc Kč.

**Tabulka 19: Průměrné náklady na rekonstrukce 1 bytové jednotky (data 2000 - 2007)**

Stavební soustava	Objektů celkem opraveno	Celkový počet bytových jednotek	Celkové náklady v Kč	Průměrné náklady na 1 bytovou jednotku v Kč
B 60	37	3 048	372 297 491	122 145
B 70	75	3 145	514 817 156	163 694
BA NKS	51	2 203	336 458 291	152 727
BP 70 OS	150	5 080	1 355 970 164	266 923
<b>Byt.domy postavené panel.technol.v reg.po SA</b>	<b>1</b>	<b>222</b>	<b>17 384 000</b>	<b>78 306</b>
G 40	21	831	84 035 265	101 125
G 57	296	11 280	1 555 489 202	137 898
G OS 64	19	926	154 118 092	166 434
G OS 66	31	1 449	460 376 504	317 720
HK 65	14	1 066	138 624 562	130 042
HKS 70	27	1 264	237 747 783	188 092
Kraj.materiál.varianty blokopanel.domů	27	1 105	179 601 023	162 535
MS Průmstav	13	628	102 346 792	162 973
OP 1.11	225	7 778	1 480 164 932	190 301
OP 1.13	54	2 019	529 696 549	262 356
PS 61	11	571	69 938 164	122 484
PS 69	118	4 623	686 907 880	148 585
PS 69/2	73	2 504	400 295 778	159 863
T 02 B	115	4 269	795 374 576	186 314
T 03 B	195	7 540	1 267 333 772	168 081
T 05 B	15	486	71 045 649	146 184
T 06 B	1 526	63 058	9 023 263 382	143 095
T 08 B	160	12 358	1 476 099 412	119 445
T 12	17	406	52 998 150	130 537
T 13	11	242	32 118 750	132 722
T 15	16	714	82 648 294	115 754
VM OS	13	1 356	224 378 379	165 471
VO S	42	2 351	596 779 834	253 841
<b>VP OS</b>	<b>12</b>	<b>907</b>	<b>512 008 283</b>	<b>564 507</b>
VVÚ ETA	144	7 542	1 061 270 673	140 715

Zdroj č. [33]



## Členění dle vlastnictví objektu

V předchozích odstavcích bylo financování panelových bytových objektů vyhodnocováno obecně a dle panelových stavebních soustav. Následuje hodnocení z hlediska financování dle jednotlivých forem vlastnictví panelových bytových objektů v letech 2000-2007.

V tabulce 20 jsou vypsány celkové součty podpořených úvěrů ve sledovaném období dle příslušné formy vlastnictví panelových objektů. Tyto úvěry jsou dále rozděleny dle krajů. V celkovém součtu byly podpořeny úvěry ve výši 20,5 miliard Kč. Mezi kraji dosáhl Moravskoslezský kraj nejvyšší částky celkových podpořených úvěrů, protože v tomto kraji bylo uděleno nejvíce dotací. Na druhou stranu nejmenší celkové částky dosáhl Karlovarský kraj. Tento kraj získal nejnižší počet dotací, proto tento fakt není překvapující.

**U družstevních bytových objektů byl ve sledovaném období celkový podpořený úvěr ve výši 10,6 miliard Kč. Společenství vlastníků jednotek (SVJ) mělo celkový úvěr ve výši 7,5 miliard Kč, domy ve vlastnictví obce 1,9 miliard Kč a fyzické nebo právnické osoby (FO / PO) skoro 330 miliónů Kč.**

Tabulka 20: Celkové podpořené úvěry dle vlastnictví objektu (data 2000 - 2007)

Popisky řádků	Celkový podpořený úvěr [Kč]	Družstva [Kč]	SVJ [Kč]	Obecní [Kč]	FO / PO [Kč]
Hl. město Praha	1 817 120 469	1 209 859 386	597 396 951	-	9 864 131
Jihočeský	1 249 018 653	538 128 420	703 479 233	7 411 000	-
Jihomoravský	1 956 210 538	828 954 018	725 458 485	395 798 035	6 000 000
Karlovarský	306 514 467	26 546 803	253 467 664	26 500 000	-
Královéhradecký	645 969 948	246 858 607	370 170 309	28 941 032	-
Liberecký	472 743 640	149 108 048	323 635 592	-	-
Moravskoslezský	7 321 769 743	4 718 897 745	1 100 698 335	1 203 083 121	299 090 541
Olomoucký	1 670 168 346	643 445 359	955 723 109	64 994 878	6 005 000
Pardubický	867 528 533	480 751 950	299 472 144	87 304 439	-
Plzeňský	571 844 048	35 975 734	515 008 754	20 859 560	-
Středočeský	697 772 196	169 563 406	423 991 094	104 217 696	-
Ústecký	1 580 566 918	1 098 371 793	475 557 570	-	6 637 555
Vysočina	543 266 983	181 760 042	321 284 522	40 222 420	-
Zlínský	812 818 866	346 185 587	466 633 279	-	-
<b>Celkem</b>	<b>20 513 313 348</b>	<b>10 674 406 900</b>	<b>7 531 977 040</b>	<b>1 979 332 181</b>	<b>327 597 227</b>

Zdroj č. [33]

Po zjištění celkových součtů pro jednotlivé formy vlastnictví je též dobré vyčíslit průměrné výše podpořených úvěrů pro panelové bytové objekty. Celkový stav je stanoven v tabulce 21. Průměrný podpořený úvěr pro družstevní vlastnictví v republice byl 5,4 miliónů Kč, pro společenství vlastníků jednotek (SVJ) 4,8 miliónů Kč, pro objekty ve vlastnictví obce 14,4 miliónů Kč a pro fyzické nebo právnické osoby (FO / PO) 3,6 miliónů Kč. Celkový republikový průměr ze všech forem vlastnictví byl ve výši 5,2 miliónů Kč.

Nejvyšší průměrný podpořený úvěr byl v Moravskoslezském kraji (7,3 miliónů Kč). Oproti tomu nejnižší byl ve Zlínském kraji (3,6 miliónů Kč).

Z rozboru tabulky je zřejmé, že v Praze, Libereckém, Ústeckém a Zlínském kraji nebyl podpořen žádný úvěr pro panelové bytové objekty ve vlastnictví obce. A dále, že nejvyšší průměrná hodnota podpořeného úvěru náleží objektu ve vlastnictví obce v Moravskoslezském kraji (66,8 miliónů Kč).

**Tabulka 21: Průměrná výše podpořeného úvěru dle vlastnictví objektu (data 2000 - 2007)**

Popisky řádků	Celkový podpořený úvěr [Kč]	Družstva [Kč]	SVJ [Kč]	Obecní [Kč]	FO / PO [Kč]
Hl. město Praha	6 831 280	6 435 422	8 183 520	-	1 972 826
Jihočeský	4 625 995	4 639 038	4 628 153	3 705 500	-
Jihomoravský	5 449 054	4 480 833	4 741 559	19 789 902	6 000 000
Karlovarský	3 648 982	5 309 361	3 291 788	13 250 000	-
Královéhradecký	5 819 549	6 857 184	5 141 254	9 647 011	-
Liberecký	4 220 925	4 809 937	3 995 501	-	-
Moravskoslezský	7 256 462	6 655 709	4 017 147	66 837 951	33 241 990
Olomoucký	4 526 201	4 178 217	4 639 433	9 284 983	3 002 500
Pardubický	6 996 198	6 677 110	6 964 468	9 700 493	-
Plzeňský	4 805 412	5 139 391	4 724 851	6 953 187	-
Středočeský	5 814 768	4 987 159	5 047 513	52 108 848	-
Ústecký	6 032 698	6 656 799	4 953 725	-	6 637 555
Vysočina	4 565 269	5 048 890	4 066 893	10 055 605	-
Zlínský	3 564 995	3 889 726	3 357 074	-	-
<b>Celkem</b>	<b>5 296 985</b>	<b>5 411 770</b>	<b>4 839 491</b>	<b>14 380 963</b>	<b>3 632 491</b>

Zdroj č. [33]

Z databáze mezi lety 2000 - 2007 lze dále zjistit **objem celkových vlastních zdrojů využitých při rekonstrukcích**. V tabulce 22 je uveden součet vlastních zdrojů dle jednotlivých forem vlastnictví. V celkovém součtu výše vlastních zdrojů přesahovala 2,5 miliardy Kč. Při porovnání této sumy s celkovou výší podpořeného úvěru (20,5 miliard Kč) vychází, že celkové vlastní zdroje jsou více jak 8x nižší než celkový bankovní úvěr.

Družstevní bytové objekty vložily do rekonstrukce ve sledovaném období vlastní zdroje ve výši 1,3 miliardy Kč, společenství vlastníků jednotek 693 miliónů Kč, domy ve vlastnictví obce 437 miliónů Kč a fyzické nebo právnické osoby 55 miliónů Kč.

**Tabulka 22: Celkové vlastní zdroje dle vlastnictví objektu (data 2000 - 2007)**

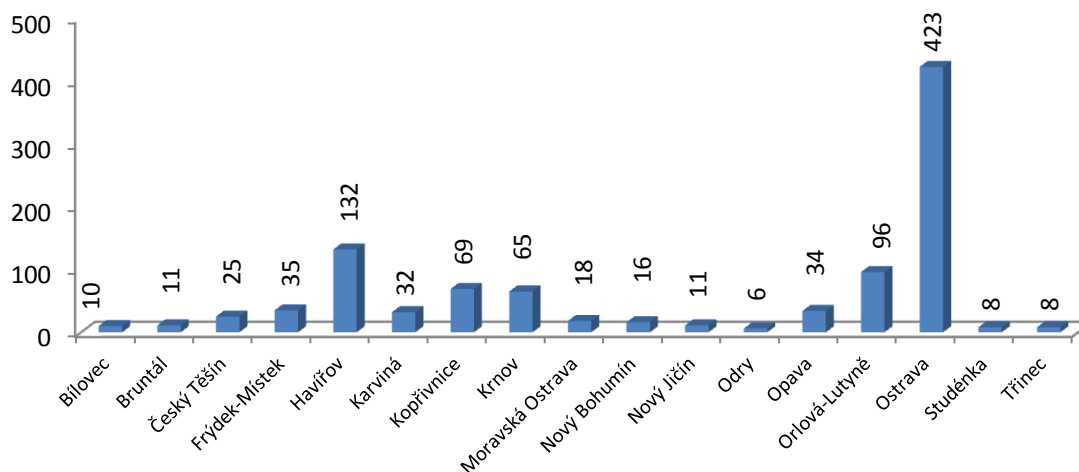
Popisky řádků	Celkový vlastní zdroje [Kč]	Družstva [Kč]	SVJ [Kč]	Obecní [Kč]	FO / PO [Kč]
Hl. město Praha	336 593 622	220 035 676	115 512 098	-	1 045 848
Jihočeský	154 839 286	82 636 133	71 693 493	509 660	-
Jihomoravský	350 566 283	127 232 509	78 454 420	144 642 478	236 876
Karlovarský	39 779 960	13 750 045	22 420 915	3 609 000	-
Královéhradecký	70 772 822	38 093 928	32 411 174	267 720	-
Liberecký	69 361 992	27 202 071	42 159 921	-	-
Moravskoslezský	641 016 561	311 978 019	20 010 905	256 944 047	52 083 590
Olomoucký	183 875 223	83 840 314	77 861 365	20 173 545	2 000 000
Pardubický	119 986 153	92 066 367	22 056 384	5 863 402	-
Plzeňský	82 266 414	2 126 176	78 653 783	1 486 455	-
Středočeský	61 590 287	30 463 006	28 825 768	2 301 514	-
Ústecký	244 437 304	202 575 540	41 861 764	-	-
Vysočina	47 085 870	21 501 651	24 722 531	861 688	-
Zlínský	98 656 057	61 620 555	37 035 501	-	-
<b>Celkem</b>	<b>2 500 827 835</b>	<b>1 315 121 990</b>	<b>693 680 021</b>	<b>436 659 509</b>	<b>55 366 314</b>

Zdroj č. [33]

#### 4.1.4. Analýza Moravskoslezského kraje

Moravskoslezský kraj získal mezi lety 2000 - 2007 nejvíce dotací z celé České republiky. Na grafu 17 je rozložení dotací na jednotlivá města v tomto kraji. Z výběru byla odstraněna města s méně jak 5 dotacemi pro zpřehlednění (celkem se jednalo o 19 měst). Při bližším zkoumání zjistíme, že nejvíce dotací bylo přiděleno v Ostravě (423 dotací). Hned po něm následoval Havířov se 132 dotacemi. Mezi další města s vyšším počtem dotací lze zařadit ještě Kopřivnici, Krnov a Orlovou-Lutyni.

Graf 18: Rozložení dotací v Moravskoslezském kraji (data 2000 - 2007)



Zdroj č. [33]

**Při analýze Ostravy byly zjištěny následující údaje. V tomto městě bylo uzavřeno 423 smluv ve sledovaném období.** Podrobný rozbor Ostravy je uveden v tabulce 23.

Celkový počet opravených bytových jednotek byl v Ostravě roven číslu 15 164. Z tohoto čísla bylo nejvíce bytových jednotek v objektech vlastněných bytovými družstvy (BD). Jejich počet byl 9 925 jednotek. Společenství vlastníků jednotek (SVJ) opravilo celkem 4 453 jednotek. Zbýlých 786 jednotek bylo ve vlastnictví právnických osob (PO)

Celkové náklady na rekonstrukce v Ostravě činily skoro 2,4 miliardy Kč ve sledovaném období. Bytová družstva potřebovala pro rekonstrukce 1,4 miliardy Kč, společenství vlastníků jednotek 538 miliónů Kč a právnické osoby 298 miliónů Kč.

Celkový podpořený úvěr programem Panel byl v Ostravě téměř 2,2 miliardy Kč. Z celkových nákladů na rekonstrukce činil úvěr 93 %. Zbýlých 7 % bylo financováno vlastními nebo jinými zdroji. U objektů vlastněných bytovými družstvy (BD) činil úvěr 95 %, u společenství vlastníků jednotek (SVJ) 93 % a u právnických osob (PO) 85 %.

V Ostravě měli vlastníci panelových bytových objektů celkové vlastní zdroje ve výši 113 miliónů Kč. Nejvíce vlastních zdrojů vložili právnické osoby (51 miliónů Kč), nejméně společenství vlastníků jednotek (11 miliónů Kč).

**Tabulka 23: Rozbor Ostravy dle forem vlastnictví (data 2000 - 2007)**

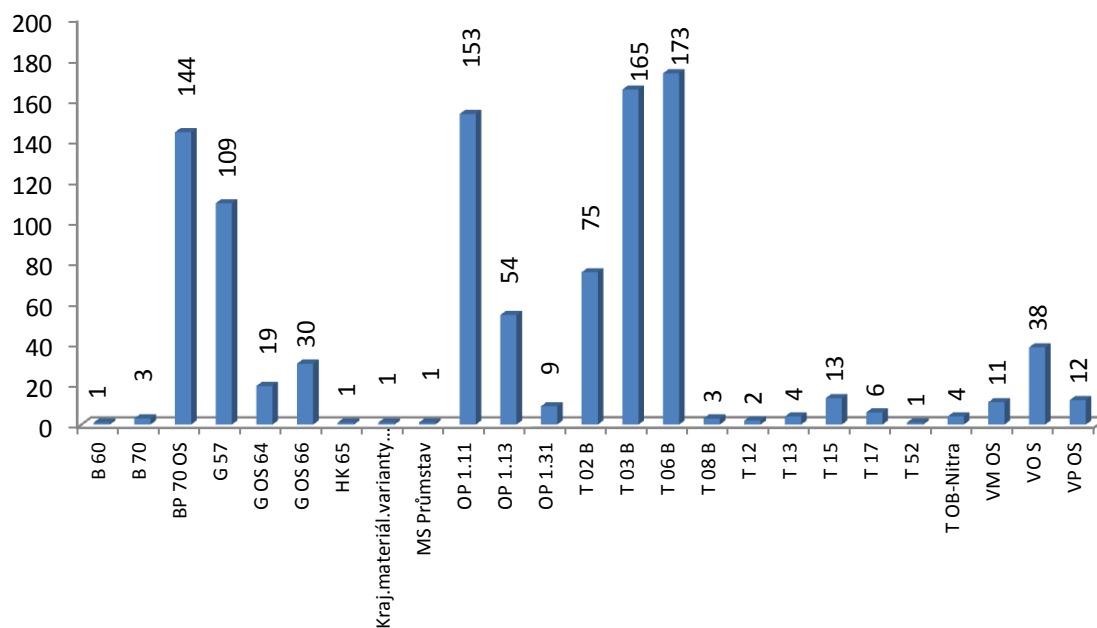
Forma vlastnictví	Celkem objektů	Počet bytových jednotek	Počet nebytových jednotek	Celkové náklady na rekonstrukce [Kč]	Celkový podporovaný úvěr [Kč]	Celkové vlastní zdroje [Kč]	Celkové jiné zdroje [Kč]
PO	3	786	-	349 892 000	298 000 000	51 892 000	-
BD	286	9 925	144	1 431 013 783	1 362 245 811	50 034 379	18 733 594
SVJ	134	4 453	119	576 662 393	538 308 273	11 643 441	26 710 679
<b>Celkem</b>	<b>423</b>	<b>15 164</b>	<b>263</b>	<b>2 357 568 176</b>	<b>2 198 554 084</b>	<b>113 569 819</b>	<b>45 444 273</b>

Zdroj č. [33]

## Stavební soustavy

Dalším bodem zkoumání Moravskoslezského kraje je snaha zjistit, jaká stavební soustava byla nejvíce opravována pomocí programu Panel. Z grafu 18 je zřejmé, že se jednalo o stavební soustavu T 06 B (173 dotací). Mezi další soustavy s vysokým počtem dotací v tomto období patří T 03 B, OP 1.11 a BP 70 OS. Všechny tyto tři soustavy mají průměrně 155 dotací. Mezi další soustavy, které dostaly více jak 50 dotací, se dají zařadit soustavy G 57, T 02 B a OP 1.13. Zbylé soustavy dostaly pouze 1 - 10 dotací s několika výjimkami. Celkový stav je patrný na grafu 18.

**Graf 19: Panelové stavební soustavy v Moravskoslezském kraji (data 2000 - 2007)**



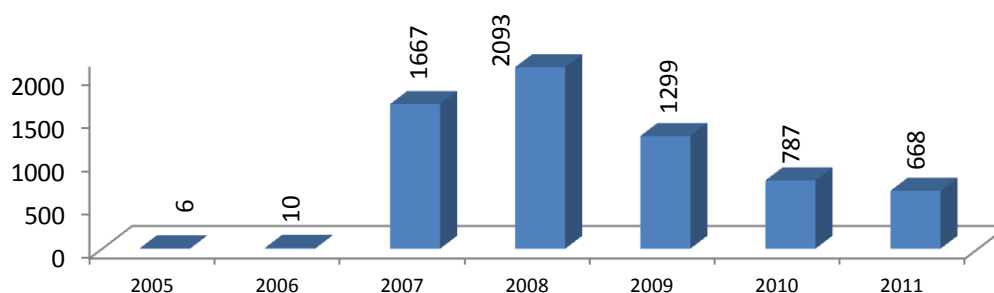
Zdroj č. [33]

## 4.2. Stav mezi lety 2007 - 2011

Databázi finanční podpory ve formě úrokové dotace k dlouhodobým úvěrům programem Panel mezi lety 2007 - 2011 tvoří dohromady 6 530 položek. V této databázi se nachází celkem 16 dotací z let 2005 a 2006, které neobsahovala databáze 2000 - 2007. Dále tato databáze rozšiřuje rok 2007 o celkem 1 667 dalších dotací. Na grafu 20 je patrné rozložení poskytnutých dotací v letech 2005 - 2011 (období 2005 - 2007 obsahuje pouze dotace neuvedené v předchozí databázi).

**Při hodnocení období mezi lety 2007 - 2011, pak nejvíce dotací bylo poskytnuto v roce 2008 (2 093 dotace). Na druhou stranu nejméně dotací bylo poskytnuto hned v roce 2011 a to pouhých 668.**

Graf 20: Počet dotací v letech (data 2007 - 2011)

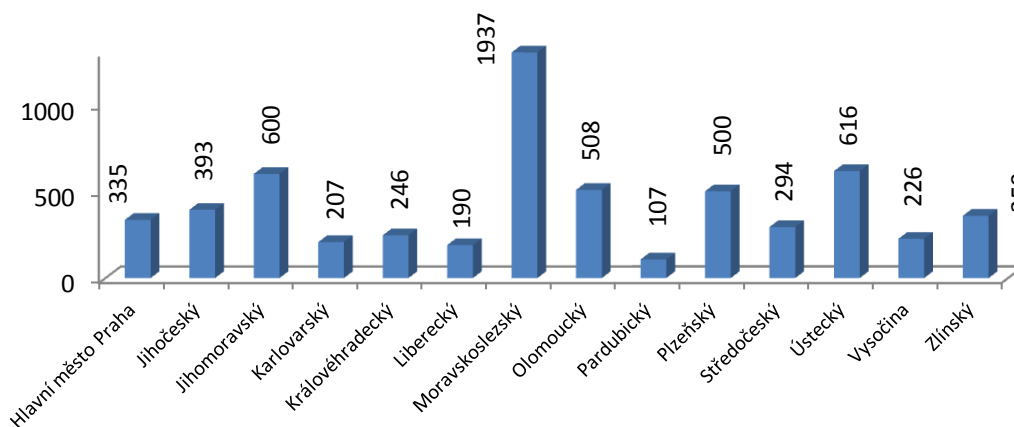


Zdroj č. [33]

Z geografického rozložení dat vychází, že nejvíce panelových objektů bylo dotováno v Moravskoslezském kraji. Jejich celkový počet byl 1 937. Mezi další kraje s vyšším počtem dotací lze zařadit Jihomoravský (600 dotací) a Ústecký kraj (616 dotací). Zbývá většina krajů se pohybuje v rozpětí 200 - 500 dotací na kraj. Úplně nejméně dotací získal Pardubický kraj a to pouze 107 dotací. Celkový stav dotací z databáze 2007 - 2011 je znázorněn na grafu 21.

Při porovnání výstupů z této databáze a databáze 2000 - 2007 vyplývá, že nejvyšší počet dotací získal v obou případech Moravskoslezský kraj. Mezi významnější kraje se v obou případech řadil Jihomoravský kraj, ale další kraje se již neshodovaly. S nejnižším počtem dotací se též výstupy z databází neshodují. V této databázi nejméně dotací získal Pardubický kraj a v databázi 2000 - 2007 Karlovarský kraj.

Graf 21: Celkový počet dotací dle krajů (data 2007 - 2011)



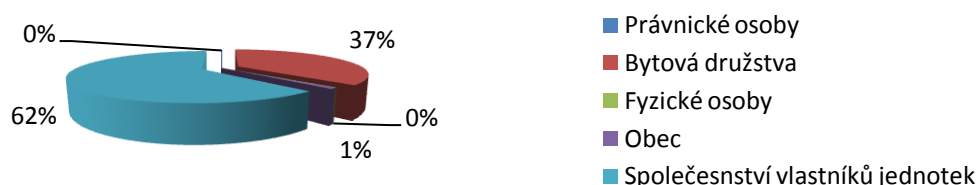
Zdroj č. [33]

#### 4.2.1. Druhy vlastnictví panelových objektů

Stejně jako v databázi 2000 - 2007 lze i zde seřadit data dle druhu vlastnictví panelových bytových domů. Celkový stav, udělených dotací Panel dle druhu vlastnictví, je znázorněn v grafu 22. Největší podíl z celku zaujímá společenství vlastníků jednotek s 62 %. V množství to odpovídá 4 052 rekonstruovaným panelovým objektům. Druhý největší podíl zaujímají bytová družstva s 37 %. Jejich celkový počet v číslech je 2 401 panelových objektů. Zbývající 1 % z celku vyplňují právnické osoby, fyzické osoby a obce.

Porovnáním s databází 2000 - 2007 bylo zjištěno, že se obrátil poměr v počtech dotací pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek. V letech 2000 - 2007 bytovým družstvům náleželo 52 % z celku, což představovalo největší díl. Oproti tomu zde mají bytová družstva pouze 37 % z celku a nejvýznamnější díl zaujímá společenství vlastníků jednotek. U společenství vlastníků jednotek je to přesně naopak. V letech 2000 - 2007 představovaly druhý největší díl a zde představují největší díl. Zbylá část, kterou představují fyzické osoby, právnické osoby a obce, se oproti předchozí databázi též zmenšila. Propadla se ze 2 % na 1 % z celku.

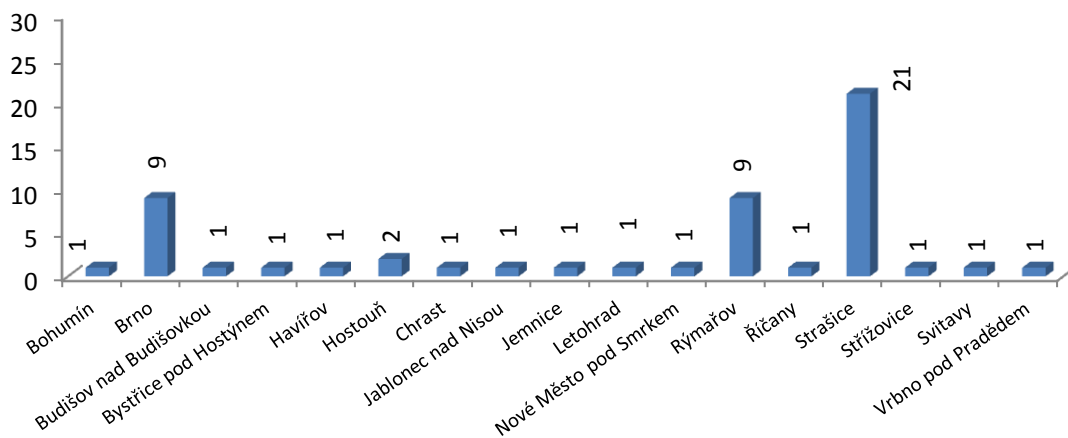
Graf 22: Panelové bytové domy dle vlastnictví (data 2007 - 2011)



Zdroj č. [33]

Při podrobnějším zkoumání dle vlastnictví lze zjistit, jaké obce získaly nejvíce dotací. Situace je vyobrazena na grafu 23. Nejvíce dotací získaly Strašice, které se nachází v Plzeňském kraji. Celkový počet těchto dotací byl 21. Mezi další města s více dotacemi patří Brno v Jihomoravském kraji a Rýmařov v Moravskoslezském kraji. Obě tato města dostala dle databáze 2007 - 2011 9 dotací. Ostatní města, která je možno vidět na grafu, získala pouze 1 - 2 dotace. Pro srovnání, v letech 2000 - 2007 získalo Brno nejvíce dotací (19 dotací). Na druhém místě byla pak Moravská Ostrava (10 dotací).

Graf 23: Panelové bytové domy - Obce (data 2007 - 2011)

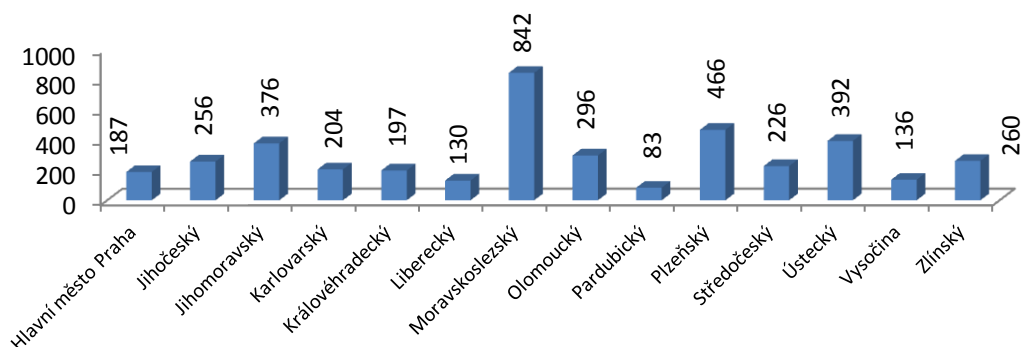


Zdroj č. [33]

Panelové domy, které vlastní společenství vlastníků jednotek, jsou rozděleny dle krajů v grafu 23. Nejvíce dotací pro společenství vlastníků bylo uděleno v Moravskoslezském kraji (842 dotací). Mezi další kraje s více jak 350 dotacemi patří Jihomoravský, Plzeňský a Ústecký kraj. Zbylé kraje dostaly v rozmezí 130 - 300 dotací. Úplně nejméně dotací obdržela společenství vlastníků v Pardubickém kraji (83 dotací).

**Porovnáním těchto výsledků s výsledky z období 2000 - 2007 vychází, že v obou případech byl největší počet dotací v Moravskoslezském kraji.** Mezi další kraje s vyšším počtem dotací, které se shodují v obou databázích, se zařazuje Jihomoravský, Olomoucký a Plzeňský kraj. Kraj s nejnižším počtem dotací byl v období 2000 - 2007 kraj Pardubický, stejně jako zde.

Graf 24: Panelové bytové domy - Společenství vlastníků jednotek (data 2007 - 2011)

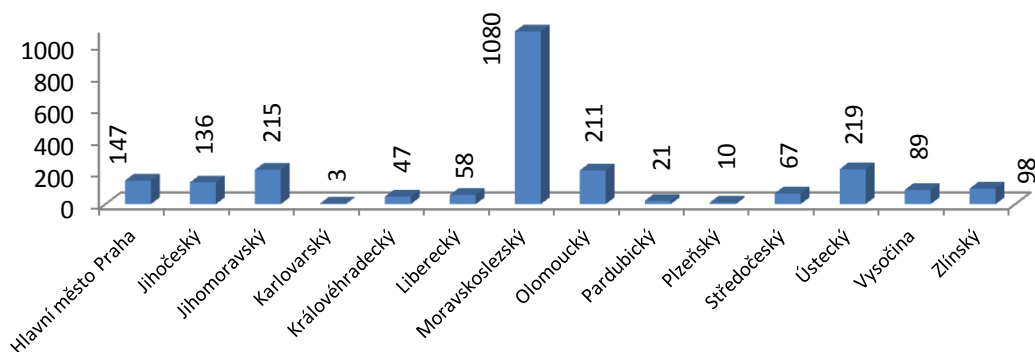


Zdroj č. [33]

Panelové bytové domy ve vlastnictví bytových družstev byly mezi lety 2007 - 2011 nejvíce dotovány v Moravskoslezském kraji (1 080 dotací). Dalšími významnými kraji, dle počtu dotací, byly Jihomoravský, Olomoucký a Ústecký kraj. Většina ostatních krajů získala v tomto období 10 - 150 dotací. Úplně nejméně dostaly panelové objekty vlastněné bytovými družstvy v Karlovarském kraji. Počet dotací zde byl pouze 3. Celkový stav je vidět v grafu 24.

**U družstevních panelových objektů je situace podobná. V období 2000 - 2007 bylo nejvíce objektů ve vlastnictví družstev dotováno v Moravskoslezském kraji.** Tato informace je obdobná i pro toto sledované období. Stejně též vychází kraj s nejnižším počtem dotací. Byl jím Karlovarský kraj. Dále se shodovaly některé kraje s vyšším počtem dotací. Mezi tyto kraje patří Jihomoravský, Olomoucký a Ústecký kraj.

Graf 25: Panelové bytové domy - Bytová družstva (data 2007 - 2011)



Zdroj č. [33]

#### 4.2.2. Analýza financování

Financování panelových bytových objektů ve sledovaném období bylo prováděno formou bankovních úvěrů s úrokovou dotací z programu Panel. Celkový stav je vyobrazen v tabulce 24. Součet všech bankovních úvěrů byl vyšší než 34,8 miliardy Kč. Z tohoto celku představoval největší díl Moravskoslezský kraj s 10,1 miliardami Kč. Důvodem toho bylo to, že v tomto kraji bylo přiděleno nejvíce dotací.

Průměrná výše podpořeného úvěru v celé České republice činila 5,3 miliónů Kč. **Nejvyšší průměrná výše úvěru dle krajů byla zaznamenána v Praze (7,1 miliónů Kč). Nejnižší průměrný úvěr byl v Karlovarském kraji (3,8 miliónů Kč).** Obecně se dá říci, že průměrná výše úvěru se pohybovala v rozmezí 5 - 6 miliónů Kč.

Celková výše schválené dotace v programu Panel odpovídala ve sledovaném období 7,5 miliardám Kč. **Nejvyšší celkovou výši dotace měl Moravskoslezský kraj (2,2 miliardy Kč).** Ostatní kraje měly vyšší dotace v rozmezí 170 - 900 miliónů Kč.

Průměrná výše dotace se v České republice pohybovala kolem 1,1 miliónu Kč. **Nejvyšší průměrnou výši dotace měly v Královéhradeckém kraji (1,47 miliónu Kč). Nejnižší průměrná dotace byla v Karlovarském kraji (816 tisíc Kč).**

Do položky "Nezjištěno" spadají fyzické nepodnikající osoby, u kterých se nedalo zpětně zjistit krajevé zařazení. Jejich celkový počet je 11. Jejich celkový podpořený úvěr byl ve výši 12,7 miliónů Kč. Průměrná výše úvěru odpovídala 1 miliónu. Celková výše podpory vyšla na 3,5 miliónů Kč a průměrná výše dotace na 295 tisíc Kč.

Tabulka 24: Podpořený úvěr a dotace dle krajů (data 2007 - 2011)

Popisky řádků	Celková výše podpořeného úvěru [Kč]	Průměrná výše podpořeného úvěru [Kč]	Celková výše dotace [Kč]	Průměrná výše dotace [Kč]
Hl. město Praha	2 383 725 408	7 115 598	479 549 798	1 431 492
Jihočeský	1 968 419 495	5 008 701	428 293 762	1 089 806
Jihomoravský	3 040 009 863	5 066 683	647 684 457	1 079 474
<b>Karlovarský</b>	<b>794 834 869</b>	<b>3 839 782</b>	<b>169 020 059</b>	<b>816 522</b>
<b>Královéhradecký</b>	<b>1 637 430 226</b>	<b>6 656 220</b>	<b>362 329 354</b>	<b>1 472 884</b>
Liberecký	1 083 977 081	5 705 143	228 835 685	1 204 398
Moravskoslezský	10 185 456 751	5 258 367	2 238 363 327	1 155 583
Olomoucký	2 228 059 532	4 385 944	481 083 920	947 016
Pardubický	758 093 659	7 084 987	156 949 364	1 466 816
Plzeňský	2 561 149 699	5 122 299	557 557 897	1 115 116
Středočeský	1 772 276 853	6 028 153	384 741 791	1 308 646
Ústecký	3 759 300 067	6 102 760	852 550 648	1 384 011
Vysočina	1 182 315 971	5 231 487	255 413 959	1 130 150
Zlínský	1 453 220 100	4 047 967	320 782 592	893 545
Nezjištěno	12 755 901	1 062 992	3 544 263	295 355
<b>Celkový součet</b>	<b>34 821 025 475</b>	<b>5 332 469</b>	<b>7 566 700 876</b>	<b>1 158 760</b>

Zdroj č. [33]



## Členění dle vlastnictví objektu

Doposud byly panelové bytové objekty finančně hodnoceny pouze obecně. V následujících odstavcích bude rozebrána jejich finanční stránka dle vlastnictví objektů. V tabulce 25 je výpis celkové výše podpořených úvěrů dle druhu vlastnictví panelových bytových objektů v jednotlivých krajích. Tabulka obsahuje informace o fyzických osobách nepodnikajících, u kterých nebylo možné dohledat krajevou příslušnost. Tyto osoby jsou uvedeny v řádku "Nezjištěno".

V období 2007 - 2011 byly dotací podpořeny bankovní úvěry v celkové výši 34,8 miliard Kč. **Panelové bytové objekty ve vlastnictví družstev využily celkový podpořený úvěr o velikosti 14,2 miliardy Kč. Společenství vlastníků jednotek (SVJ) využilo 19,9 miliard Kč, objekty ve vlastnictví obce 576 miliónů Kč a fyzické nebo právnické osoby (FO / PO) 130 miliónů Kč.**

**Bytová družstva měla součet podpořených úvěrů nejvyšší v Moravskoslezském kraji (6,5 miliard Kč). Tento objem odpovídá přibližně 46 % z celku. Nejnižší součet byl v Karlovarském kraji (10,6 miliónů Kč).**

**Společenství vlastníků jednotek mělo též součet nejvyšší v Moravskoslezském kraji (3,3 miliardy Kč).** V tomto případě se jednalo pouze o 17 % z celku, protože většina ostatních krajů byla v rozmezí 1 - 2,5 miliard Kč. Nejnižší součet byl zaznamenán v Pardubickém kraji (553 miliónů Kč)

**Objekty ve vlastnictví obce měly nejvyšší součet podpořených úvěrů v Jihomoravském kraji (255 miliónů Kč).** Oproti tomu nejnižší byl ve Zlínském kraji (2,3 milióny Kč).

Do položky Nezjištěno spadají fyzické nepodnikající osoby, u kterých se nedalo zpětně zjistit krajevé zařazení.

Tabulka 25: Celkové podpořené úvěry dle vlastnictví objektu (data 2007 - 2011)

Popisky řádků	Celkový podpořený úvěr [Kč]	Družstva [Kč]	SVJ [Kč]	Obecní [Kč]	FO / PO [Kč]
Hl. město Praha	2 383 725 408	815 274 956	1 565 650 453	-	2 800 000
Jihočeský	1 968 419 495	904 596 615	1 041 822 880	22 000 000	-
Jihomoravský	3 040 009 863	1 109 008 489	1 675 740 998	255 260 376	-
Karlovarský	794 834 869	10 658 905	784 175 964	-	-
Královéhradecký	1 637 430 226	374 666 836	1 246 763 390	-	16 000 000
Liberecký	1 083 977 081	381 970 197	694 074 445	7 932 439	-
<b>Moravskoslezský</b>	<b>10 185 456 751</b>	<b>6 544 733 081</b>	<b>3 380 523 442</b>	176 333 228	83 867 000
Olomoucký	2 228 059 532	915 594 746	1 309 990 687	-	2 474 100
Pardubický	758 093 659	171 618 532	553 741 413	32 733 714	-
Plzeňský	2 561 149 699	62 143 284	2 429 097 138	66 449 777	3 459 500
Středočeský	1 772 276 853	426 192 827	1 343 154 750	2 929 276	-
Ústecký	3 761 700 067	1 504 953 788	2 245 702 539	-	11 043 740
Vysočina	1 182 315 971	578 181 858	593 134 113	11 000 000	-
Zlínský	1 453 220 100	425 502 702	1 025 387 600	2 329 797	-
Nezjištěno	10 355 901	-	-	-	10 355 901
<b>Celkem</b>	<b>34 821 025 475</b>	<b>14 225 096 816</b>	<b>19 888 959 812</b>	<b>576 968 607</b>	<b>130 000 241</b>

Zdroj č. [33]

Po zjištění celkových podpořených úvěrů je též dobré vyčíslit průměrné výše podpořených úvěrů dle vlastnictví objektu. Celkové výsledky jsou uvedeny v tabulce 26. Do položky Nezjištěno spadají fyzické nepodnikající osoby, u kterých se nedalo zpětně zjistit kraje zařazení.

Republikový průměr podpořených úvěrů činil ve sledovaném období 5,1 miliónů Kč. Nejvyšší průměrný úvěr měla Praha (7,1 miliónů Kč). Na druhou stranu nejnižší podpořený úvěr měl Karlovarský kraj (3,8 miliónů Kč).

Průměrný podpořený úvěr pro bytová družstva vycházel na 5,6 miliónů Kč, pro společenství vlastníků jednotek (SVJ) 4,9 miliónů Kč, pro objekty ve vlastnictví obce 6,7 miliónů Kč a pro fyzické nebo právnické osoby 4,2 miliónů Kč.

Nejvyšší průměrný úvěr, u objektů vlastněných bytovými družstvy, byl v Pardubickém kraji (8,1 miliónů Kč). Nejnižší byl v Karlovarském kraji (3,5 miliónů Kč). Průměrně se úvěr u tohoto typu vlastnictví pohyboval v rozmezí 5 - 6,6 miliónů Kč.

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) mělo nejvyšší průměrný podpořený úvěr v Praze (8,3 miliónů Kč). Oproti tomu nejnižší byl v Olomouckém kraji (3,1 miliónů Kč). Průměrná výše se pohybovala v rozmezí 4 - 6 miliónů Kč.

Panelové objekty ve vlastnictví obce měly nejvyšší průměrný úvěr v Jihomoravském kraji (28,3 miliónů Kč). Nejnižší průměrný úvěr připadl Zlínskému kraji (2,3 miliónů Kč)

**Tabulka 26: Průměrná výše podpořeného úvěru dle vlastnictví objektu (data 2007 - 2011)**

Popisky řádků	Průměrný podpořený úvěr [Kč]	Družstva [Kč]	SVJ [Kč]	Obecní [Kč]	FO / PO [Kč]
Hl. město Praha	7 115 598	5 546 088	8 372 462	-	2 800 000
Jihočeský	5 008 701	6 651 446	4 069 621	22 000 000	-
Jihomoravský	5 066 683	5 158 179	3 931 904	28 362 264	-
Karlovarský	3 839 782	3 552 968	3 844 000	-	-
Královéhradecký	6 656 220	7 971 635	6 328 748	-	8 000 000
Liberecký	5 705 143	6 585 693	5 339 034	3 966 220	-
<b>Moravskoslezský</b>	<b>5 258 367</b>	<b>6 059 938</b>	<b>3 542 651</b>	<b>13 564 094</b>	<b>41 933 500</b>
Olomoucký	4 385 944	4 339 312	3 172 828	-	2 474 100
Pardubický	7 084 987	8 172 311	6 671 583	14 076 424	-
Plzeňský	5 122 299	6 214 328	5 212 655	2 889 121	3 459 500
Středočeský	6 028 153	6 361 087	5 772 344	2 929 276	-
Ústecký	6 102 760	6 871 935	8 122 711	-	4 877 698
Vysočina	5 231 487	6 496 425	4 361 280	11 000 000	-
Zlínský	4 047 967	4 341 864	6 213 103	2 329 797	-
Nezjištěno	1 062 992	-	-	-	941 446
<b>Celkem</b>	<b>5 181 139</b>	<b>5 621 547</b>	<b>4 996 995</b>	<b>6 741 146</b>	<b>4 299 083</b>

Zdroj č. [33]

#### 4.2.3. Dotace vyplacené v letech 2011, 2012 a 2013

Dotace z programu Panel jsou vypláceny postupně po celé období, které je stanoveno ve smlouvě. V tabulce 27 jsou sečteny všechny dotace vyplacené v letech 2011, 2012 a 2013 dle jednotlivých krajů. V roce 2011 bylo vypláceno 8 302 dotací, v roce 2012 8 455 dotací a v roce 2013 8 390 dotací.

Ve všech třech letech měl Moravskoslezský kraj nejvyšší počet vyplacených dotací. Nejnižší počet byl zaznamenán v Pardubickém kraji. Ostatní kraje měly v těchto letech počet vyplacených dotací v rozmezí přibližně 200 - 900.

Do položky "Nezjištěno" spadají fyzické nepodnikající osoby, u kterých se nedalo zpětně zjistit kraje zařazení.

Tabulka 27: Počet vyplacených dotací v roce 2011, 2012 a 2013 dle krajů (data 2007 - 2011)

Popisky řádků	Celkem vyplacených dotací v roce 2011	Celkem vyplacených dotací v roce 2012	Celkem vyplacených dotací v roce 2013
Hlavní město Praha	424	445	436
Jihočeský	553	562	567
Jihomoravský	839	840	832
Karlovarský	255	259	254
Královéhradecký	302	315	313
Liberecký	233	260	256
<b>Moravskoslezský</b>	<b>2449</b>	<b>2463</b>	<b>2441</b>
Olomoucký	691	684	678
Pardubický	127	133	132
Plzeňský	577	582	577
Středočeský	353	369	368
Ústecký	708	759	761
Vysočina	291	292	287
Zlínský	488	479	475
Nezjištěno	12	13	13
<b>Celkem</b>	<b>8 302</b>	<b>8 455</b>	<b>8 390</b>

Zdroj č. [33]

V tabulce 28 se nacházejí celkové vyplacené dotace v letech 2011, 2012 a 2013. V roce 2011 bylo vyplaceno přes 736 miliónů Kč, v roce 2012 přes 766 miliónů Kč a v roce 2013 přes 756 miliónů Kč. Celkem tedy za tyto tři roky bylo vyplaceno více jak 2,2 miliardy Kč.

**Nejvyšší celkové vyplacené dotace v letech 2011 - 2013 měl Moravskoslezský kraj**, což odpovídá nejvyššímu počtu vyplacených dotací z tabulky 26. Nejnižší celkové vyplacené dotace byly v Pardubickém kraji. Průměrná celková výše vyplacených dotací pro ostatní kraje se pohybovala v rozmezí 16 - 90 miliónů Kč.

**Tabulka 28: Vyplacené dotace v roce 2011, 2012 a 2013 dle krajů (data 2007 - 2011)**

Popisky řádků	Součet z dotace vyplacená v roce 2011 [Kč]	Součet z dotace vyplacená v roce 2012 [Kč]	Součet z dotace vyplacená v roce 2013 [Kč]	Celkem za období 2011-2013 [Kč]
Hlavní město Praha	51 594 365	56 478 246	56 401 872	164 474 483
Jihočeský	48 954 589	49 530 301	49 373 303	147 858 193
Jihomoravský	70 595 338	71 328 968	70 446 014	212 370 320
Karlovarský	16 289 293	16 059 225	15 592 846	47 941 364
Královéhradecký	32 322 086	34 067 543	32 960 617	99 350 246
Liberecký	20 051 212	25 426 760	23 145 092	68 623 064
<b>Moravskoslezský</b>	<b>215 373 557</b>	<b>222 776 603</b>	<b>218 496 293</b>	<b>656 646 453</b>
Olomoucký	51 232 720	50 731 460	50 019 582	151 983 762
Pardubický	15 434 094	16 195 142	16 244 776	47 874 012
Plzeňský	47 214 833	47 634 354	48 506 099	143 355 286
Středočeský	34 710 326	36 743 692	36 268 943	107 722 961
Ústecký	75 237 761	82 070 174	82 636 186	239 944 121
Vysočina	24 865 981	25 850 709	25 370 771	76 087 461
Zlínský	32 484 615	31 121 423	30 848 072	94 454 110
Nezjištěno	278 784	261 574	246 641	786 999
<b>Celkem</b>	<b>736 639 554</b>	<b>766 276 174</b>	<b>756 557 107</b>	<b>2 259 472 835</b>

Zdroj č. [33]

Z výše uvedených hodnot lze stanovit též průměrnou výši vyplacené dotace v letech 2011 - 2013. Tato výše dotace je vypsána v tabulce 29. Průměrná výše vyplacené dotace za všechny tři roky činí 83 873 Kč pro celou republiku. Vyplacené dotace v jednotlivých letech se pohybují v rozmezí 60 - 120 tisíc Kč.

**Tabulka 29: Průměrné vyplacené dotace v roce 2011, 2012 a 2013 dle krajů (data 2007 - 2011)**

Popisky řádků	Průměrná výše vyplacené dotace [Kč]	Průměrná dotace vyplacená v roce 2011 [Kč]	Průměrná dotace vyplacená v roce 2012 [Kč]	Průměrná dotace vyplacená v roce 2013 [Kč]
Hlavní město Praha	113 981	107 265	117 418	117 260
Jihočeský	85 715	85 138	86 140	85 867
Jihomoravský	82 990	82 761	83 621	82 586
Karlovarský	60 762	61 936	61 062	59 288
Královéhradecký	103 814	101 323	106 795	103 325
Liberecký	84 097	73 718	93 481	85 092
Moravskoslezský	87 693	86 287	89 253	87 539
Olomoucký	72 270	73 085	72 370	71 355
Pardubický	117 338	113 486	119 082	119 447
Plzeňský	80 718	79 755	80 463	81 936
Středočeský	94 494	91 343	96 694	95 445
Ústecký	103 069	96 956	105 761	106 490
Vysočina	85 684	84 007	87 333	85 712
Zlínský	63 605	65 625	62 872	62 319
Nezjištěno	21 861	23 232	21 798	20 553
<b>Celkový průměr</b>	<b>83 873</b>	<b>81 728</b>	<b>85 610</b>	<b>84 281</b>

Zdroj č. [33]

Zkoumání vyplacených dotací v letech 2011 - 2013 lze též uskutečnit dle druhů vlastnictví. Jednotlivými lety se zabývají tabulky 30 - 32. Do položky Nezjištěno spadají fyzické nepodnikající osoby, u kterých se nedalo zpětně zjistit krajevé zařazení. Tento stav je obdobný u tabulek 30 - 32.

V tabulce 30 je zachycena situace z roku 2011, kdy byla rozdělena dotace ve výši 736 miliónů Kč.

Bytová družstva v roce 2011 obdržela dotaci 316 miliónů Kč (přibližně 43 % z celku), společenství vlastníků jednotek (SVJ) 405 miliónů Kč (přibližně 55 % z celku), objekty ve vlastnictví obcí 12 miliónů Kč (přibližně 2 % z celku) a fyzické nebo právnické osoby 2 milióny Kč (přibližně 0 % z celku).

**Tabulka 30: Vyplacené dotace v roce 2011 dle vlastnictví (data 2007 - 2011)**

Popisky řádků	Celková vyplacená dotace [Kč]	Družstva [Kč]	SVJ [Kč]	Obecní [Kč]	FO / PO [Kč]
Hl. město Praha	51 594 365	20 277 013	31 115 615	-	201 737
Jihočeský	48 954 589	21 055 149	27 634 248	265 192	-
Jihomoravský	70 595 338	26 629 835	38 226 141	5 739 362	-
Karlovarský	16 289 293	314 812	15 974 481	-	-
Královéhradecký	32 322 086	7 253 647	24 654 657	226 922	186 860
Liberecký	20 051 212	7 116 991	12 868 279	65 942	-
Moravskoslezský	215 373 557	143 188 526	67 558 255	2 881 490	1 745 286
Olomoucký	51 232 720	19 261 543	31 575 376	189 194	206 607
Pardubický	15 434 094	4 237 540	10 465 304	731 250	-
Plzeňský	47 214 833	1 424 712	44 423 270	1 341 622	25 229
Středočeský	34 710 326	7 918 988	26 738 676	52 662	-
Ústecký	75 237 761	35 316 539	39 740 756	-	180 466
Vysočina	24 865 981	11 781 724	12 350 351	733 906	-
Zlínský	32 484 615	10 541 167	21 904 862	38 586	-
Nezjištěno	278 784	-	29 404	-	249 380
<b>Celkem</b>	<b>736 639 554</b>	<b>316 318 186</b>	<b>405 259 675</b>	<b>12 266 128</b>	<b>2 795 565</b>

Zdroj č. [33]

Tabulka 31 popisuje celkové vyplacené dotace v roce 2012. Celková výše vyplacené dotace programem Panel činila 766 miliónů Kč.

V roce 2012 získala bytová družstva celkem 320 miliónů Kč (přibližně 42 % z celku), společenství vlastníků jednotek (SVJ) 430 miliónů Kč (přibližně 56 % z celku), bytové objekty ve vlastnictví obce 12 miliónů Kč (přibližně 2 % z celku) a fyzické nebo právnické osoby 2,9 miliónů Kč (přibližně 0 % z celku)

**Tabulka 31: Vyplacené dotace v roce 2012 dle vlastnictví (data 2007 - 2011)**

Popisky řádků	Celková vyplacená dotace [Kč]	Družstva [Kč]	SVJ [Kč]	Obecní [Kč]	FO / PO [Kč]
Hl. město Praha	56 478 246	20 268 045	35 953 498	-	256 703
Jihočeský	49 530 301	20 806 055	28 459 054	265 192	-
Jihomoravský	71 328 968	25 898 658	39 765 980	5 664 330	-
Karlovarský	16 059 225	330 543	15 728 682	-	-
Královéhradecký	34 067 543	7 628 616	25 886 865	226 922	325 140
Liberecký	25 426 760	8 379 256	16 907 034	140 470	-
<b>Moravskoslezský</b>	<b>222 776 603</b>	<b>146 554 630</b>	<b>71 595 197</b>	<b>2 881 490</b>	<b>1 745 286</b>
Olomoucký	50 731 460	19 467 553	30 997 228	94 597	172 082
Pardubický	16 195 142	4 142 725	11 131 584	920 833	-
Plzeňský	47 634 354	1 319 917	44 922 357	1 341 622	50 458
Středočeský	36 743 692	8 060 809	28 630 221	52 662	-
Ústecký	82 070 174	35 884 567	45 981 212	-	204 395
Vysočina	25 850 709	12 037 919	13 115 727	697 063	-
Zlínský	31 121 423	9 579 256	21 503 581	38 586	-
Nezjištěno	261 574	-	29 404	-	232 170
<b>Celkem</b>	<b>766 276 174</b>	<b>320 358 549</b>	<b>430 607 624</b>	<b>12 323 767</b>	<b>2 986 234</b>

Zdroj č. [33]

Tabulka 32 uvádí celkové vyplacené dotace v roce 2013. V tomto roce bylo vyplaceno 756 miliónů Kč.

Panelové objekty ve vlastnictví družstev získaly v roce 2013 dotace ve výši 317 miliónů Kč (přibližně 42 % z celku), společenství vlastníků jednotek (SVJ) 424 miliónů Kč (přibližně 56 % z celku), objekty ve vlastnictví obcí 12 miliónů Kč (přibližně 2 % z celku) a fyzické nebo právnické osoby 3 milióny Kč (přibližně 0 % z celku).

**Tabulka 32: Vyplacené dotace v roce 2013 dle vlastnictví (data 2007 - 2011)**

Popisky řádků	Celková vyplacená dotace [Kč]	Družstva [Kč]	SVJ [Kč]	Obecní [Kč]	FO / PO [Kč]
Hl. město Praha	56 401 872	21 496 095	34 646 733	-	259 044
Jihočeský	49 373 303	20 492 995	28 615 116	265 192	-
Jihomoravský	70 446 014	25 693 048	39 163 703	5 589 263	-
Karlovarský	15 592 846	331 827	15 261 019	-	-
Královéhradecký	32 960 617	7 399 382	25 009 173	226 922	325 140
Liberecký	23 145 092	7 134 344	15 907 542	103 206	-
<b>Moravskoslezský</b>	<b>218 496 293</b>	<b>144 272 964</b>	<b>69 596 553</b>	<b>2 881 490</b>	<b>1 745 286</b>
Olomoucký	50 019 582	19 280 297	30 313 516	283 791	141 978
Pardubický	16 244 776	4 223 612	11 272 152	749 012	-
Plzeňský	48 506 099	1 493 059	45 620 960	1 341 622	50 458
Středočeský	36 268 943	7 922 085	28 294 196	52 662	-
Ústecký	82 636 186	35 901 650	46 456 414	-	278 122
Vysočina	25 370 771	11 923 512	12 787 038	660 221	-
Zlínský	30 848 072	9 755 341	21 054 145	38 586	-
Nezjištěno	246 641	-	29 404	-	217 237
<b>Celkem</b>	<b>756 557 107</b>	<b>317 320 211</b>	<b>424 027 664</b>	<b>12 191 967</b>	<b>3 017 265</b>

Zdroj č. [33]

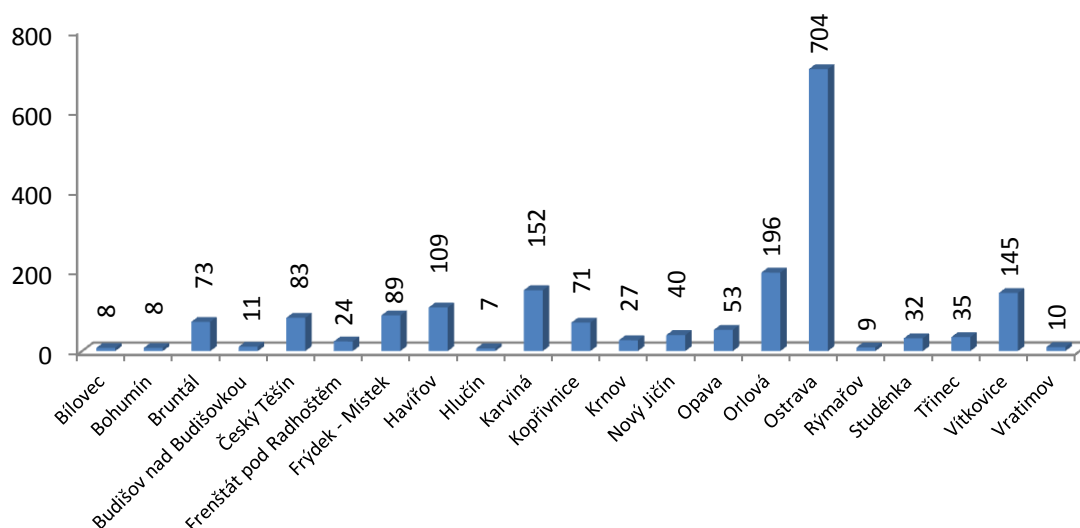
#### 4.2.4. Analýza Moravskoslezského kraje

Jelikož i v tomto sledovaném období získal Moravskoslezský kraj největší počet dotací, vyplatí se tento kraj prozkoumat detailněji. Na grafu 26 je vykreslen počet dotací pro jednotlivá města v Moravskoslezském kraji. Pro přehlednost byla města s méně než 5 dotacemi vyřazena.

Dle grafu je patrné, že Ostrava získala ve sledovaném období největší počet dotací (704 dotací). Mezi další města s více jak 100 dotacemi patřil Havířov (109 dotací), Karviná (152 dotací), Orlová (196 dotací) a Vítkovice (145 dotací).

Při porovnání s výsledky z let 2000 - 2007 vychází, že město s nejvyšším počtem dotací je stejné, tedy Ostrava. Mezi další města s více dotacemi zde přibyla Karviná, Orlová (v letech 2000 - 2007 získala 96 dotací) a Vítkovice.

Graf 26: Přehled dotací v Moravskoslezském kraji (data 2007 - 2011)



Zdroj č. [33]

**Nejvíce dotací v Moravskoslezském kraji bylo uděleno v Ostravě.** V tabulce 33 se nachází podrobnější zkoumání tohoto města.

Celková výše podpořeného úvěru byla v Ostravě skoro 3,2 miliard Kč v letech 2007 - 2011. Na této částce měly největší podíl bytová družstva (BD) s 1,6 miliardami Kč. Hned po nich následovala společenství vlastníků jednotek (SVJ) s 1,4 miliardami Kč. Zbylých 83 miliónů náleželo právnickým osobám (PO).

V Ostravě byla průměrná výše podpořeného úvěru ve výši 4,5 miliónů Kč. Pro bytová družstva (BD) byla průměrná výše podpořeného úvěru rovna 5,1 miliónům Kč, pro společenství vlastníků jednotek (SVJ) 3,8 miliónů a pro právnické osoby (PO) 41,9 miliónů Kč.

Celková výše podpory představovala v Ostravě 710 miliónů Kč. Bytová družstva byla podpořena částkou 361 miliónů Kč, společenství vlastníků jednotek 323 miliónů Kč a právnické osoby 26 miliónů Kč.

Průměrná výše podpořeného úvěru byla stanovena v Ostravě na 1 milión Kč. Nejvyšší průměrnou výši podpory měly právnické osoby (13 miliónů Kč), nejnižší společenství vlastníků jednotek (853 tisíc Kč)

**Tabulka 33: Rozbor Ostravy dle forem vlastnictví (data 2007 - 2011)**

Forma vlastnictví	Celkem objektů	Celková výše podpořeného úvěru [Kč]	Průměrná výše podpořeného úvěru [Kč]	Celková výše podpory [Kč]	Průměrná výše podpory [Kč]
BD	323	1 653 689 081	5 119 780	361 206 713	1 118 287
PO	2	83 867 000	41 933 500	26 179 269	13 089 635
SVJ	379	1 455 057 179	3 839 201	323 317 387	853 080
Celkem / celkový průměr	704	3 192 613 260	4 534 962	710 703 369	1 009 522

Zdroj č. [33]

V tabulce 34 jsou vyčísleny vyplacené dotace v letech 2011, 2012 a 2013 pro město Ostrava. V roce 2011 bylo vyplaceno 47,3 miliónů Kč, v roce 2012 49,3 miliónů Kč a v roce 2013 48,3 miliónů Kč.

Pro bytová družstva (BD) se vyplácená dotace pohybovala v rozmezí 24,2 - 25,1 miliónů Kč v tomto období. Pro společenství vlastníků jednotek (SVJ) v rozmezí 21,3 - 22,6 miliónů Kč a pro právnické osoby (PO) konstantně 1,7 miliónů Kč.

**Tabulka 34: Vyplacené dotace v Ostravě v letech 2011,2012 a 2013 (data 2007 - 2011)**

Forma vlastnictví	Vyplacené dotace v roce 2011 [Kč]	Vyplacené dotace v roce 2012 [Kč]	Vyplacené dotace v roce 2013 [Kč]
BD	24 235 786	25 097 471	24 698 925
PO	1 745 286	1 745 286	1 745 286
SVJ	21 356 964	22 552 808	21 877 599
Celkem	47 338 036	49 395 565	48 321 810

Zdroj č. [33]

Oproti minulému období (2000 - 2007) zde nelze udělat rozbor panelových stavebních soustav, protože je již Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) nevyžadoval uvádět v žádostech o dotace.

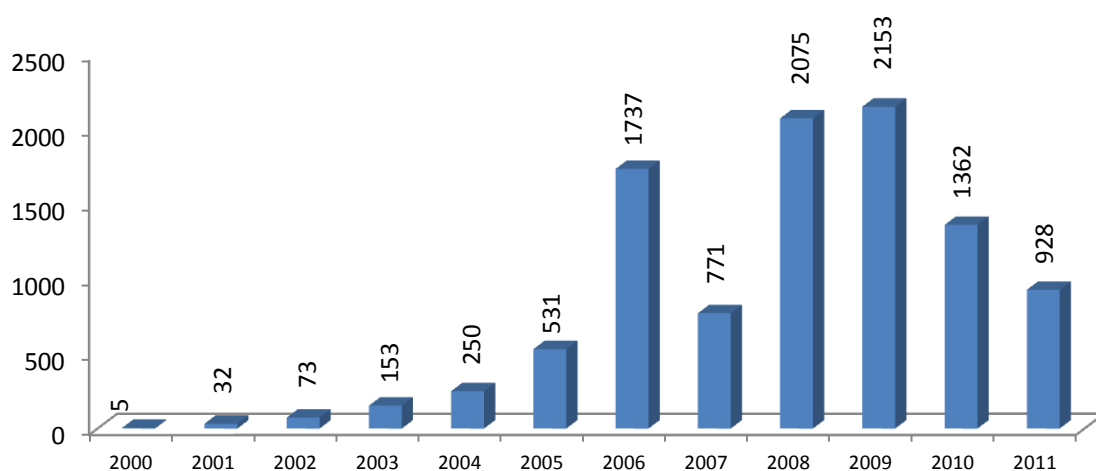


### 4.3. Celkový stav mezi lety 2000 - 2011

Souhrnnou databázi finanční podpory ve formě úrokové dotace k dlouhodobým úvěrům programem Panel mezi lety 2000 - 2011 tvoří dohromady 10 082 položek. Na grafu 27 je vyobrazeno rozložení poskytnutých dotací v těchto letech. Nejvíce dotací bylo poskytnuto v roce 2009 (2 153 dotací). Na druhou stranu nejméně dotací bylo poskytnuto hned v roce 2000 a to pouhých 5. Tyto údaje byly zjištěny dle roku podpisu smlouvy v databázích.

Celkový trend počtu dotací, ve sledovaných 11 letech, je mezi lety 2000 - 2006 rostoucí. V roce 2007 byl zaznamenán silný propad v počtu dotací. V letech 2008 a 2009 bylo znovu přiděleno velké množství dotací. Poslední 2 roky ve sledovaném období, tedy 2010 a 2011, vykazují klesající trend v počtu dotací oproti roku 2009.

Graf 27: Počet dotací v letech (souhrnná databáze)



Zdroj č. [33]

V tabulce 35 jsou vypsány veškeré dotace za sledovaných 11 let programu Panel. Do položky "Nezjištěno" spadají fyzické nepodnikající osoby, u kterých se nedalo zpětně zjistit kraje zařazení.

Stejně jako počet dotací dle let je též důležitá představa o kraje rozložení dotací v letech 2000 - 2011. Z tabulky 35 se dají vyčíst kraje s nejvyšším i nejnižším počtem dotací ve sledovaném období. Úplně nejvíce dotací bylo přiděleno v Moravskoslezském kraji. Tento fakt není překvapující, protože při zkoumání obou databází (2000 - 2007 a 2007 - 2011), ze kterých sloučením vznikla tato databáze, bylo vyvozeno, že **nejvíce dotací získal právě Moravskoslezský kraj**. Mezi další kraje s vyšším počtem dotací lze zařadit Jihomoravský, Olomoucký a Ústecký kraj. Počet dotací pro ostatní kraje se pohybuje v rozpětí přibližně 300 - 600. Úplně nejméně dotací získal ve sledovaném období Pardubický kraj a to pouze 231 dotací.

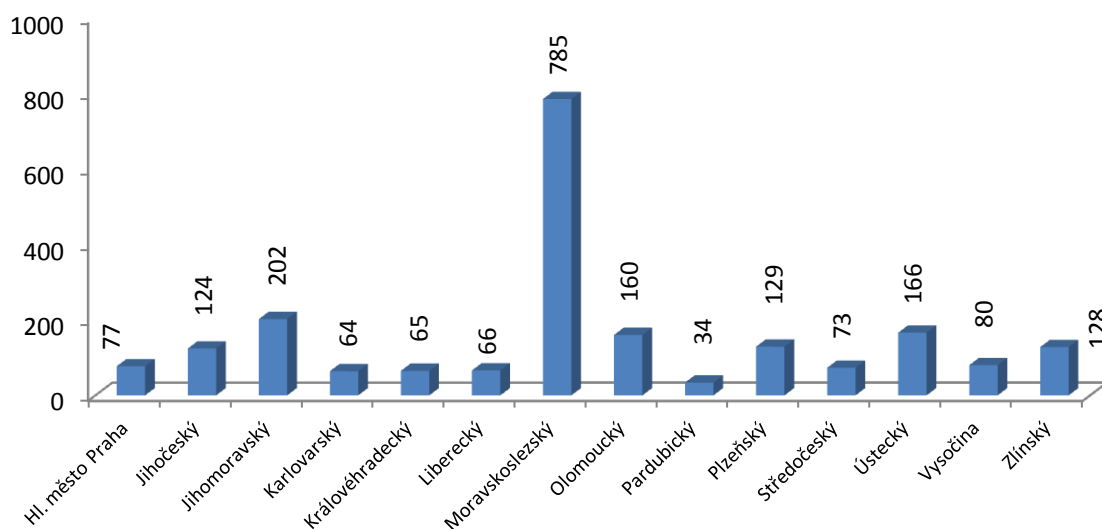
**Tabulka 35: Počet dotací dle roku podpisu (souhrnná databáze)**

Popisky řádků	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Celkový součet
Hl. město Praha		4	4	14	17	53	114	60	102	77	91	65	601
Jihočeský		3	3	7	17	32	112	96	158	124	75	36	663
Jihomoravský		5	7	1	14	42	190	100	166	202	145	87	959
Karlovarský		2	2	1	4	8	53	14	88	64	30	25	291
Královéhradecký		1		1	4	10	62	33	100	65	44	37	357
Liberecký					4	15	60	33	53	66	39	32	302
<b>Moravskoslezský</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>36</b>	<b>61</b>	<b>88</b>	<b>122</b>	<b>529</b>	<b>164</b>	<b>617</b>	<b>785</b>	<b>304</b>	<b>231</b>	<b>2946</b>
Olomoucký	1	2	10	21	34	72	159	70	198	160	98	52	877
Pardubický	2	5	4	28	13	26	37	9	29	34	24	20	231
Plzeňský					4	14	69	32	148	129	134	89	619
Středočeský		2	2	1	7	11	64	33	93	73	76	52	414
Ústecký		1	2	14	28	48	101	68	156	166	164	130	878
Vysočina			1	1	7	28	58	24	68	80	46	32	345
Zlínský			2	3	9	50	129	35	99	128	92	40	587
Nezjištěno									8		2	2	12
Celkový součet	5	32	73	153	250	531	1737	771	2083	2153	1364	930	10082

Zdroj č. [33]

V roce 2009 bylo podepsáno nejvíce smluv o dotacích. Pro lepší názornost je krajové rozložení dotací v tomto roce zobrazeno na grafu 28. **Z grafu vyplývá, že nejvíce dotací bylo uděleno v Moravskoslezském kraji a to přesně 785 dotací.** Mezi další kraje, s ještě relativně vysokým počtem dotací vzhledem k ostatním, by se daly zařadit Jihomoravský, Olomoucký a Ústecký kraj. Většina ostatních krajů obdržela 60 - 130 dotací. Nejméně dotací v roce 2009 získal Pardubický kraj (34 dotací).

**Graf 28: Krajové rozložení v roce 2009 (souhrnná databáze)**



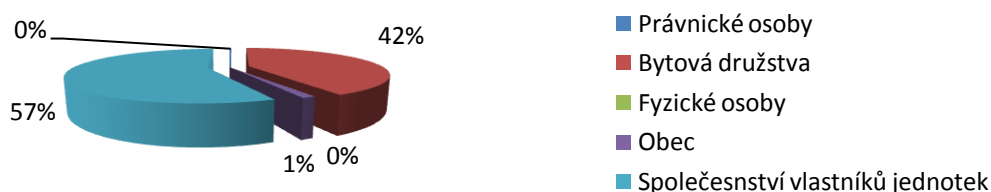
Zdroj č. [33]

### 4.3.1. Druhy vlastnictví panelových objektů

Jedním z možných třídících kritérií je dle vlastnictví panelových bytových objektů. Na grafu 29 je znázorněn celkový stav za 11 let dotace Panel dle souhrnné databáze. Největší podíl získala společenství vlastníků jednotek. Z celkového počtu dotací tvoří 57 %. V číslech to odpovídá 5 689 dotovaným objektům. Druhý největší díl zastupují bytová družstva s 42 % z celku (4 228 dotovaných objektů). Zbývající 1 % tvoří fyzické osoby, právnické osoby a obce.

Porovnáním celkových dat programu Panel za 11 let se Sčítáním lidu, domů a bytů (SLDB 2011), provedeným Českým statistickým úřadem v roce 2011, získáme informaci, zda celkové rozložení dotací za 11 let odpovídá množství panelových objektů dle vlastnictví v republice. Dle SLDB 2011 vyšlo najevo, že nejvíce panelových objektů je v osobním vlastnictví (41 %). Ze souhrnné databáze Panel též vychází, že nejvíce objektů vlastní společenství vlastníků. Na druhém místě se dle SLDB 2011 umístily nájemní objekty (obecní objekty, 31 %). Dle databáze Panel, ale tyto objekty získaly nevýznamné množství dotací. Na posledním místě dle SLDB 2011 skončily družstevní domy s 26 %. V souhrnné databázi Panel zastávají družstevní objekty druhý největší díl.

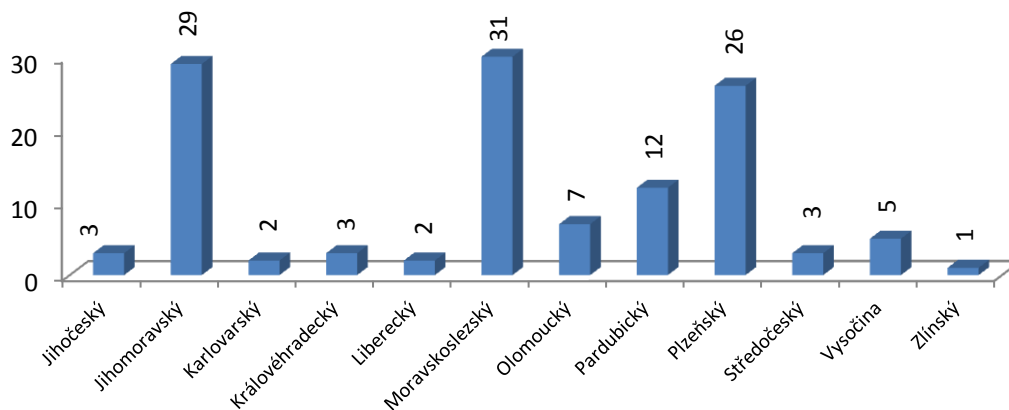
Graf 29: Panelové bytové domy dle vlastnictví (souhrnná databáze)



Zdroj č. [33]

**Při hlubší analýze lze zjišťovat, ve kterých krajích dostaly obce dotaci Panel na financování rekonstrukce svého bytového fondu. Tato analýza je provedena na grafu 30, ze kterého je patrné, že nejvíce dotací získaly obecní panelové bytové domy v Jihomoravském, Moravskoslezském a Plzeňském kraji.** Mezi ještě poměrně významný kraj v počtu dotací lze považovat i Pardubický kraj. Ostatní kraje získaly pro obecní objekty v rozmezí 1 - 7 dotací.

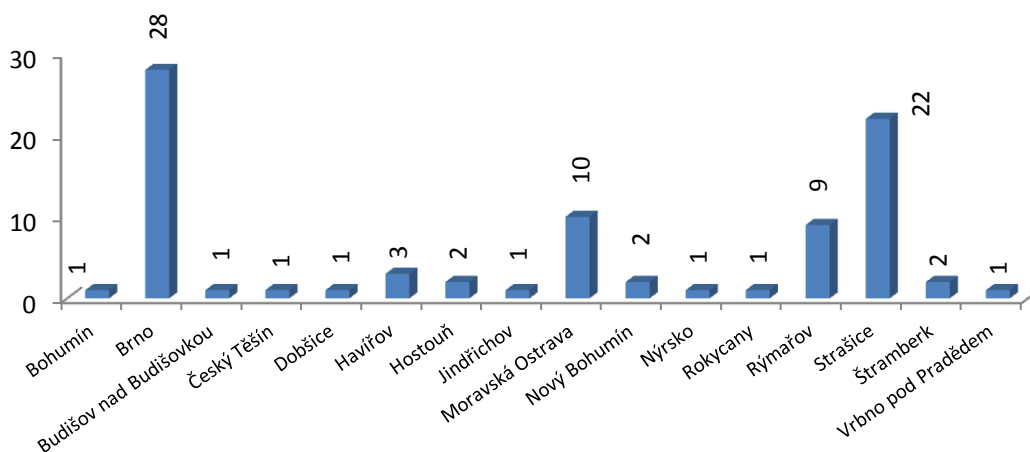
Graf 30: Panelové bytové domy - Obec (souhrnná databáze)



Zdroj č. [33]

Při ještě detailnější analýze lze zjišťovat, jaká přímo města získala dotace z programu Panel. Pro přehlednost byly vybrány pouze kraje s největším počtem dotací, tedy Jihomoravský, Moravskoslezský a Plzeňský kraj. Z výstupů vyplývá, že nejvíce dotací bylo za 11 let uděleno v Brně (28 dotací). Druhým nejvíce dotovaným městem byly Strašice s 22 dotacemi. Mezi další města s ještě poměrně vysokým počtem dotací na rekonstrukci obecního bytového fondu patří Moravská Ostrava (10) a Rýmařov. Zbylá města získala pouze 1 - 3 dotace za sledované období. Zobrazeno grafem 31.

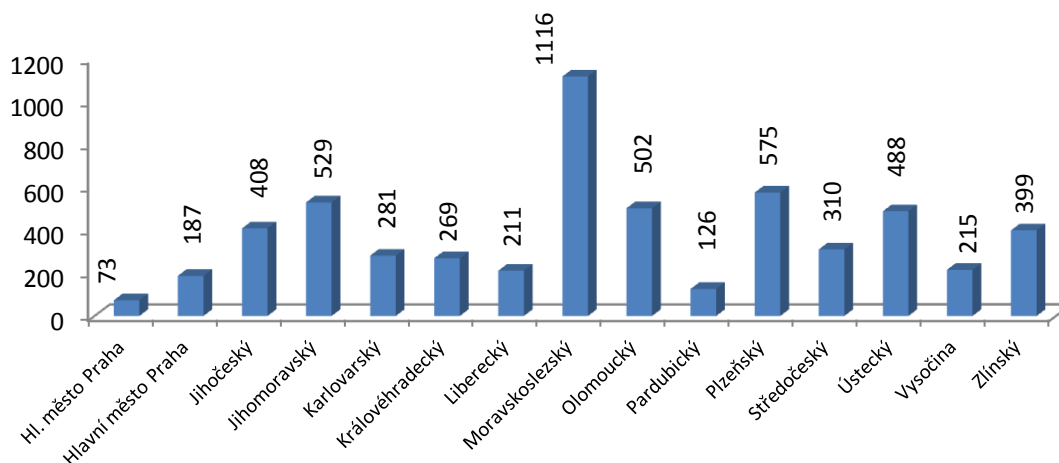
Graf 31: Obecní vlastnictví - Jihomoravský, Moravskoslezský a Plzeňský kraj (Souhrnná databáze)



Zdroj č. [33]

Dalším bodem je zjištění, v jakém kraji se nachází nejvíce dotovaných panelových objektů v držení společenstvím vlastníků bytových jednotek. Výstupy z celkové databáze programu Panel jsou znázorněny v grafu 32. Společenství vlastníků jednotek rekonstruovalo nejvíce panelových objektů s využitím dotací v Moravskoslezském kraji. Jejich celkový počet za 11 lety byl 1 116 objektů. Mezi další kraje s vyšším počtem dotací patří Jihomoravský, Olomoucký a Plzeňský kraj. Všechny tyto tři kraje obdržely více jak 500 dotací ve sledovaném období. Ostatní kraje získaly v rozmezí 120 - 500 dotací. Úplně nejméně dotací získala za sledované období Praha a to pouze jen 73 dotací.

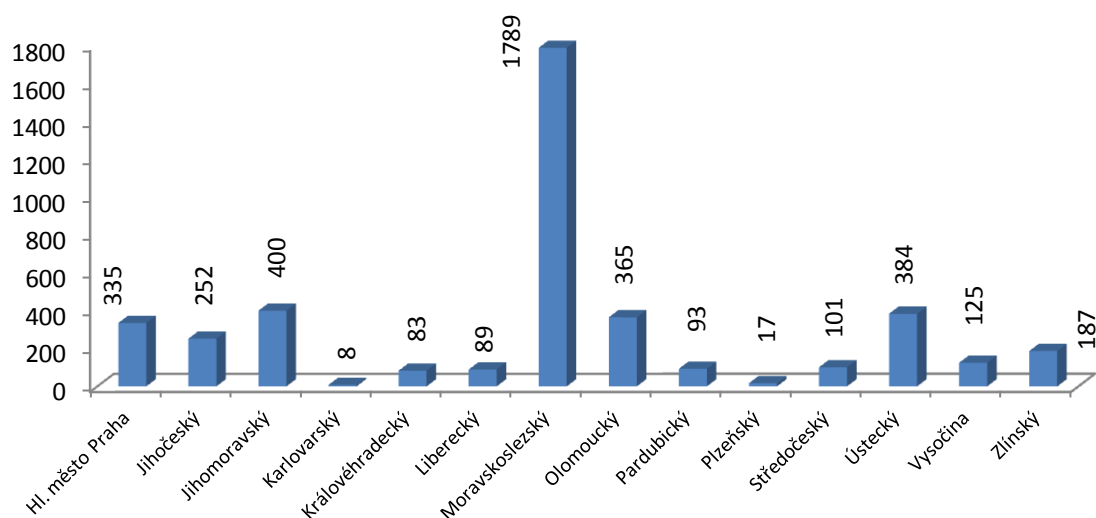
Graf 32: Panelové bytové domy - Společenství vlastníků jednotek (souhrnná databáze)



Zdroj č. [33]

Posledním bodem tohoto podrobnějšího zkoumání, dle geografického rozložení, je hledání odpovědi na otázku, které kraje dostaly nejvíce na rekonstrukci panelových objektů ve vlastnictví bytových družstev. Na grafu 33 je patrný stav získaný ze souhrnné databáze programu Panel. Nejvíce panelových objektů, ve vlastnictví bytových družstev, bylo dotováno v Moravskoslezském kraji. Tento údaj není až tak překvapující, protože Moravskoslezský kraj dostal celkově nejvíce dotací z celé republiky. Mezi kraje, s více jak 350 dotacemi, dále patří Jihomoravský, Olomoucký a Ústecký kraj. Ostatní kraje obdržely v rozmezí 15 - 340 dotací za sledované období. Úplně nejnižší počet dotací, pro bytová družstva, byl udělen v Karlovarském kraji. Jejich celkový počet za 11 let byl pouze 8 dotací.

Graf 33: Panelové bytové domy - Bytová družstva (souhrnná databáze)



Zdroj č. [33]

**Dalším parametrem, do hodnocení dle vlastnictví panelových objektů, může být časový faktor.** V tabulce 36 je vytvořen součet dotací v jednotlivých letech dle vlastnictví objektu.

Nejvíce smluv na spolufinancování pomocí programu Panel bylo pro objekty ve vlastnictví bytových družstev podepsáno v roce 2009. Jejich počet byl 899. Pro společenství vlastníků jednotek byl nejvýznamnější též rok 2009. V tomto roce podepsaly 1 241 dotačních smluv. Pro objekty ve vlastnictví obcí byl nejvýznamnější rok 2010. V tomto roce podepsaly 31 dotačních smluv.

Z tabulky je dále patrné, že se poměr dotací pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek výrazně liší v jednotlivých letech. V období 2000 - 2005 převládají spíše bytová družstva a následně od roku 2006 začínají převládat společenství vlastníků jednotek.

**Tabulka 36: Počet dotací dle druhu vlastnictví panelových objektů v jednotlivých letech (souhrnná databáze)**

Popis řádků	Počet v roce	Popis řádků	Počet v roce
<b>2000</b>	<b>5</b>	<b>2007</b>	<b>771</b>
Právnícká osoba-družstvo	3	Právnícká osoba	3
Právnícká osoba-obec	2	Právnícká osoba-družstvo	306
<b>2001</b>	<b>32</b>	Právnícká osoba-obec	3
Právnícká osoba	3	Právnícká osoba-Společenství vlastníků jednotek	459
Právnícká osoba-družstvo	17	<b>2008</b>	<b>2083</b>
Právnícká osoba-obec	10	Fyzická osoba-nepodnikající	7
Právnícká osoba-Společenství vlastníků jednotek	2	Právnícká osoba-družstvo	835
<b>2002</b>	<b>73</b>	Právnícká osoba-obec	3
Právnícká osoba-družstvo	48	Právnícká osoba-obec, spoludlužník	1
Právnícká osoba-obec	23	Právnícká osoba-sdružení	1
Právnícká osoba-Společenství vlastníků jednotek	2	Právnícká osoba-Společenství vlastníků jednotek	1236
<b>2003</b>	<b>153</b>	<b>2009</b>	<b>2153</b>
Občanská sdružení	3	Právnícká osoba-družstvo	899
Právnícká osoba-družstvo	131	Právnícká osoba-obec	8
Právnícká osoba-obec	8	Právnícká osoba-s.r.o.	1
Právnícká osoba-Společenství vlastníků jednotek	11	Právnícká osoba-Společenství vlastníků jednotek	1241
<b>2004</b>	<b>250</b>	Právnícká osoba-společenství vlastníků jednotek, spoludlužník	4
Fyzická osoba	1	<b>2010</b>	<b>1364</b>
Občanská sdružení	1	Fyzická osoba-nepodnikající	2
Právnícká osoba-družstvo	180	Právnícká osoba-družstvo	395
Právnícká osoba-obec	6	Právnícká osoba-obec	31
Právnícká osoba-Společenství vlastníků jednotek	62	Právnícká osoba-s.r.o.	2
<b>2005</b>	<b>531</b>	Právnícká osoba-sdružení (svaz spolek společnost klub)	1
Právnícká osoba	2	Právnícká osoba-Společenství vlastníků jednotek	930
Právnícká osoba-družstvo	306	Právnícká osoba-společenství vlastníků jednotek, spoludlužník	3
Právnícká osoba-obec	8	<b>2011</b>	<b>930</b>
Právnícká osoba-Společenství vlastníků jednotek	215	Fyzická osoba-nepodnikající	2
<b>2006</b>	<b>1737</b>	Právnícká osoba-a.s.	1
Právnícká osoba	4	Právnícká osoba-družstvo	272
Právnícká osoba-družstvo	836	Právnícká osoba-obec	11
Právnícká osoba-obec	10	Právnícká osoba-s.r.o.	5
Právnícká osoba-Společenství vlastníků jednotek	887	Právnícká osoba-sdružení (svaz spolek společnost klub)	1
		Právnícká osoba-Společenství vlastníků jednotek	638

Zdroj č. [33]

### 4.3.2. Analýza financování

V letech 2000 - 2011 bylo podepsáno v programu Panel celkem 10 082 dotačních smluv. Celková výše bankovních úvěrů, sloužící k financování rekonstrukce panelových bytových objektů, činila 55,3 miliard Kč. Tento stav a jeho podrobnější členění dle krajů je zobrazen v tabulce 37. Do položky Nezjištěno spadají fyzické nepodnikající osoby, u kterých se nedalo zpětně zjistit krajové zařazení.

Nejvyšší celková výše úvěrů byla v Moravskoslezském kraji (17,5 miliard Kč), kde se též nacházelo největší množství podepsaných dotací v programu Panel. Z celkové výše úvěrů zastupuje Moravskoslezský kraj přibližně 32 %. Opačnou situaci tvoří Karlovarský kraj (1,1 miliardy Kč), kde byla nejnižší celková výše úvěrů. Průměrně se u ostatních krajů celková výše úvěrů pohybovala v rozmezí 1,5 - 6 miliard Kč.

Průměrná výše jednoho úvěru v republice činila 5,5 miliónů Kč. Nejvyšší průměrná výše úvěru byla vyčíslena v Praze (6,9 miliónů Kč). Nejnižší byla v Karlovarském kraji (3,7 miliónů Kč). Při porovnání nejnižší a nejvyšší průměrné výše úvěru vychází, že se tyto dvě hodnoty liší skoro dvojnásobně. U ostatních krajů se průměrná výše úvěrů pohybovala přibližně v rozmezí 4 - 6 miliónů Kč.

Tabulka 37: Podpořený úvěr dle krajů (souhrnná databáze)

Popisky řádků	Celkový počet smluv	Celková výše úvěrů [Kč]	Průměrná výše úvěru [Kč]
Hlavní město Praha	601	4 200 845 877	6 973 439
Jihočeský	663	3 217 438 148	4 852 848
Jihomoravský	959	4 996 220 402	5 209 823
Karlovarský	291	1 101 349 337	3 784 706
Královéhradecký	357	2 283 400 173	6 396 079
Liberecký	302	1 556 720 721	5 154 704
<b>Moravskoslezský</b>	<b>2 946</b>	<b>17 507 226 494</b>	<b>5 942 711</b>
Olomoucký	877	3 898 227 879	4 444 958
Pardubický	231	1 625 622 191	7 037 326
Plzeňský	619	3 132 993 747	5 061 379
Středočeský	414	2 470 049 049	5 966 302
Ústecký	878	5 339 866 985	6 081 853
Vysočina	345	1 725 582 955	5 001 690
Zlínský	587	2 266 038 965	3 860 373
Nezjištěno	12	12 755 901	1 062 992
<b>Celkem</b>	<b>10 082</b>	<b>55 334 338 823</b>	<b>5 586 975</b>

Zdroj č. [33]

## Členění dle vlastnictví objektu

Dále lze členit finance dle vlastnictví objektů. V tabulce 38 jsou vypsány jednotlivé formy vlastnictví panelových bytových objektů a k nim přiřazeny celkové podpořené úvěry. Stejně jako v předchozí tabulce do položky Nezjištěno spadají fyzické nepodnikající osoby, u kterých se nedalo zpětně zjistit krajové zařazení.

**Pro celou Českou republiku byl v letech 2000 - 2011 celkový podpořený úvěr 55,3 miliard Kč. Bytová družstva si vzala celkový podpořený úvěr ve výši skoro 24,9 miliard Kč (přibližně 45 % z celku), společenství vlastníků jednotek (SVJ) 27,4 miliard Kč (přibližně 49,5 % z celku), objekty ve vlastnictví obce 2,5 miliard Kč (přibližně 4,5 % z celku) a fyzické nebo právnické osoby 457,6 miliónů Kč (přibližně 1 % z celku).**

**Panelové bytové objekty ve vlastnictví družstev měly nejvyšší celkový podpořený úvěr v Moravskoslezském kraji.** Jeho součtová hodnota byla 11,2 miliard Kč, což odpovídá přibližně 45 % z celkového podpořeného úvěru pro bytová družstva. Nejnižší součet podpořených úvěrů byl v Karlovarském kraji (37,2 miliónů Kč). Ostatní součty se pohybovaly v rozmezí 0,1 - 2,6 miliard Kč.

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) mělo též nejvyšší součet v Moravskoslezském kraji (4,4 miliardy Kč). Tento součet odpovídá přibližně 16 % z celkového podpořeného úvěru pro společenství vlastníků jednotek. Opakem je Pardubický kraj s 853 milióny Kč. Pro ostatní kraje byly součty v rozmezí 0,9 - 3 miliardy Kč.

V Moravskoslezském kraji byl také nejvyšší součet celkových podpořených úvěrů pro objekty ve vlastnictví obce (1,3 miliardy Kč). Na druhou stranu nejnižší součet byl zjištěn ve Zlínském kraji (2,3 miliónů Kč). V ostatních krajích se součet pohyboval v rozmezí 7 - 650 miliónů Kč.

**Tabulka 38: Celkové podpořené úvěry dle vlastnictví objektu (souhrnná databáze)**

Popisky řádků	Celkový podpořený úvěr [Kč]	Družstva [Kč]	SVJ [Kč]	Obecní [Kč]	FO / PO [Kč]
Hl. město Praha	4 200 845 877	2 025 134 342	2 163 047 404	-	12 664 131
Jihočeský	3 217 438 148	1 442 725 035	1 745 302 112	29 411 000	-
Jihomoravský	4 996 220 402	1 937 962 508	2 401 199 483	651 058 411	6 000 000
Karlovarský	1 101 349 337	37 205 708	1 037 643 629	26 500 000	-
Královéhradecký	2 283 400 173	621 525 443	1 616 933 698	28 941 032	16 000 000
Liberecký	1 556 720 721	531 078 245	1 017 710 037	7 932 439	-
<b>Moravskoslezský</b>	<b>17 507 226 494</b>	<b>11 263 630 827</b>	<b>4 481 221 778</b>	<b>1 379 416 349</b>	<b>382 957 541</b>
Olomoucký	3 898 227 879	1 559 040 105	2 265 713 796	64 994 878	8 479 100
Pardubický	1 625 622 191	652 370 482	853 213 556	120 038 153	-
Plzeňský	3 132 993 747	98 119 018	2 944 105 892	87 309 337	3 459 500
Středočeský	2 470 049 049	595 756 233	1 767 145 844	107 146 972	-
Ústecký	5 342 266 985	2 603 325 581	2 721 260 109	-	17 681 295
Vysočina	1 725 582 955	759 941 900	914 418 635	51 222 420	-
Zlínský	2 266 038 965	771 688 288	1 492 020 879	2 329 797	-
Nezjištěno	10 355 901	-	-	-	10 355 901
<b>Celkem</b>	<b>55 334 338 823</b>	<b>24 899 503 716</b>	<b>27 420 936 852</b>	<b>2 556 300 788</b>	<b>457 597 468</b>

Zdroj č. [33]



Po zhodnocení celkových podpořených úvěrů pro jednotlivé formy vlastnictví panelových bytových objektů je též dobré vyčíslit průměrné hodnoty podpořených úvěrů ve sledovaném období. Jednotlivé průměry dle vlastnictví jsou v tabulce 39.

Při hodnocení celé České republiky vychází, že průměrný podpořený úvěr byl 5,48 miliónů Kč. Nejvyšší průměrný podpořený úvěr měl Pardubický kraj (7 miliónů Kč). Na druhou stranu nejnižší podpořený úvěr měl Karlovarský kraj (3,7 miliónů Kč).

Průměrný podpořený úvěr pro bytová družstva vycházel na skoro 5,9 miliónů Kč, pro společenství vlastníků jednotek (SVJ) 4,8 miliónů Kč, pro objekty ve vlastnictví obce 20,6 miliónů Kč a pro fyzické nebo právnické osoby 11,4 miliónů Kč.

Nejvyšší průměrný podpořený úvěr, pro objekty v družstevním vlastnictví, byl v Královéhradeckém kraji (7,4 miliónů Kč). Nejnižší byl ve Zlínském kraji (4,1 miliónů Kč). Průměrně se úvěr u tohoto typu vlastnictví pohyboval v rozmezí 4 - 7 miliónů Kč.

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) mělo nejvyšší průměrný podpořený úvěr v Praze (8,2 miliónů Kč). Oproti tomu nejnižší byl v Olomouckém kraji (3,2 miliónů Kč). Průměrná výše se pohybovala v rozmezí 4 - 7 miliónů Kč.

Panelové objekty ve vlastnictví obce měly nejvyšší průměrný podpořený úvěr v Moravskoslezském kraji (44,4 miliónů Kč). Nejnižší průměrný úvěr připadl Zlínskému kraji (2,3 miliónů Kč). V ostatních krajích se průměr pohyboval v rozmezí 4 - 36 miliónů Kč.

**Tabulka 39: Průměrná výše podpořeného úvěru dle vlastnictví objektu (souhrnná databáze)**

Popisky řádků	Průměrná výše podpořeného úvěru [Kč]	Družstva [Kč]	SVJ [Kč]	Obecní [Kč]	FO / PO [Kč]
Hl. město Praha	6 989 760	5 990 755	8 277 991	-	2 386 413
Jihočeský	4 852 848	5 725 099	4 277 701	9 803 667	-
Jihomoravský	5 209 823	4 844 906	3 972 427	22 450 290	6 000 000
Karlovarský	3 784 706	4 650 714	3 692 682	13 250 000	-
Královéhradecký	6 396 079	7 488 258	6 010 906	9 647 011	8 000 000
Liberecký	5 154 704	5 967 171	4 823 270	3 966 220	-
Moravskoslezský	5 942 711	6 296 049	3 542 792	44 497 302	35 414 867
Olomoucký	4 444 958	4 271 343	3 213 333	9 284 983	2 738 300
Pardubický	7 037 326	7 014 736	6 771 536	8 769 652	-
Plzeňský	5 061 379	5 771 707	5 120 184	3 358 051	3 459 500
Středočeský	5 966 302	5 898 577	5 650 398	35 715 657	-
Ústecký	6 077 664	6 779 494	4 580 395	-	3 962 949
Vysočina	5 001 690	6 079 535	4 253 110	10 244 484	-
Zlínský	3 860 373	4 126 675	6 113 720	2 329 797	-
Nezjištěno	941 446	-	-	-	941 446
<b>Celkem</b>	<b>5 488 429</b>	<b>5 889 192</b>	<b>4 819 145</b>	<b>20 615 329</b>	<b>11 439 937</b>

Zdroj č. [33]

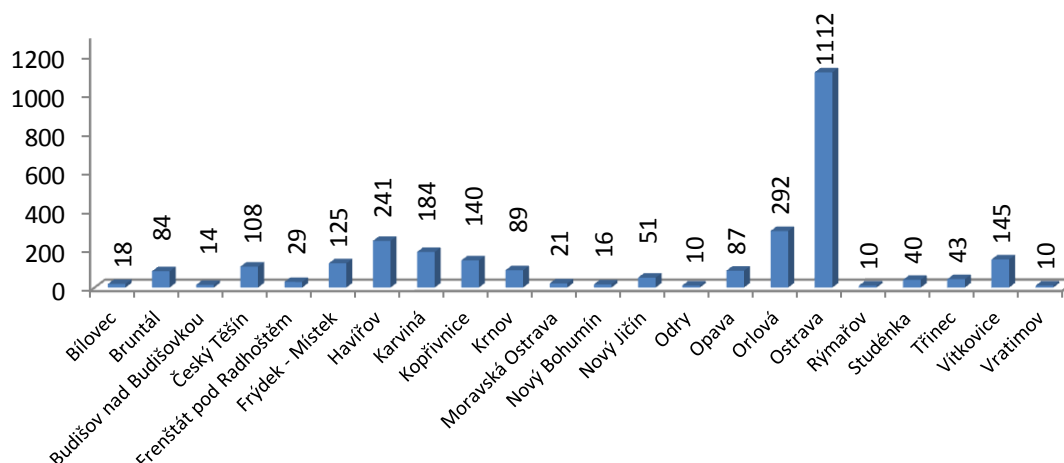
### 4.3.3. Analýza Moravskoslezského kraje

Při zkoumání dotačního programu Panel v letech 2000 - 2011 vyšlo najevo, že nejvíce dotací bylo přiděleno v Moravskoslezském kraji. Z tohoto důvodu bude tato kapitola zaměřena výhradně na tento kraj.

Mezi hlavní důvody, proč získal Moravskoslezský kraj nejvíce dotací v programu Panel, může být zařazen fakt, že se v tomto kraji nachází nejvíce panelových bytových objektů z celé České republiky (viz kapitola 2.4.). Dále také skutečnost, že řada okresů (tedy i měst) patřila dlouhodobě mezi hospodářsky slabé a strukturálně postižené regiony, tedy podle nařízení vlády č. 299/2001 Sb. byly dotace na splácení úroků z úvěru ve výši až 5 procentních bodů.

Zajímavou informací je určitě město s největším počtem dotací v Moravskoslezském kraji. Situaci s dotacemi dle měst v Moravskoslezském kraji popisuje graf 34. Z grafu byla vyloučena města s počtem dotací pod 10 pro zpřehlednění. Dle grafu je patrné, že nejvíce dotací připadlo Ostravě. Toto město získalo 1 112 dotací za 11 sledovaných let. Mezi další významnější města by se dala považovat města Havířov a Orlová. V celkovém poměru s Ostravou získala tato města přibližně 4x méně dotací.

Graf 34: Rozložení dotací v Moravskoslezském kraji (souhrnná databáze)



Zdroj č. [33]

V tabulce 40 jsou vypsána města v Moravskoslezském kraji s více jak 200 dotacemi za sledované období. Byly jimi Havířov, Orlová a Ostrava. Z tabulky je patrné, že z těchto tří měst má nejvyšší průměrný podpořený úvěr Havířov (7,9 miliónů Kč) a nejnižší Ostrava (4,2 miliónů Kč). Celková výše podpořených úvěrů pro tato tři města byla ve sledovaném období 9,5 miliard Kč.

Tabulka 40: Celkové a průměrné podpořené úvěry ve vybraných městech (souhrnná databáze)

Popisky řádků	Celkový počet smluv	Celková výše podpořeného úvěru [Kč]	Průměrná výše podpořeného úvěru [Kč]
Havířov	241	2 721 882 467	7 993 395
Orlová	292	1 457 537 740	5 386 744
Ostrava	1 112	5 323 985 561	4 787 757
Celkem	1 645	9 503 405 767	5 172 359

Zdroj č. [33]

**Detailní analýzou lze zjistit celkové výše podpořených úvěrů dle forem vlastnictví panelových bytových objektů v jednotlivých letech.** Tyto informace jsou v tabulce 41. Nejvíce smluv bylo v Ostravě uzavřeno v roce 2009 (302 smluv), nejméně v roce 2003 (pouze 2 smlouvy).

Celková výše podpořeného úvěru činila pro Ostravu 5,3 miliardy Kč ve sledovaném období. Přes 1 miliardu Kč byla celková výše podpořeného úvěru v letech 2006 (1 miliarda Kč), 2008 (1,1 miliardy Kč) a 2009 (1,4 miliardy Kč).

Objekty vlastněné bytovými družstvy měly nejvyšší celkový podpořený úvěr v roce 2009 (744 miliónů Kč). Oproti tomu nejnižší měly v roce 2003 (14 miliónů Kč). Společenství vlastníků jednotek (SVJ) mělo celkový nejvyšší podpořený úvěr též v roce 2009 (703 miliónů Kč), nejnižší mělo v roce 2004 a to pouze 1,7 miliónů Kč.

Právnícké osoby získaly dotace pouze v letech 2001 (podepsány 3 smlouvy) a 2010 (podepsány 2 smlouvy).

**Tabulka 41: Rozbor Ostravy dle forem vlastnictví v jednotlivých letech (souhrnná databáze)**

Popisky řádků	Celkový počet smluv	Celková výše podpořeného úvěru [Kč]	Průměrná výše podpořeného úvěru [Kč]
Rok 2001	3	298 000 000	99 333 333
PO	3	298 000 000	99 333 333
Rok 2003	2	14 000 000	7 000 000
Bytová družstva	2	14 000 000	7 000 000
Rok 2004	9	52 348 670	5 816 519
Bytová družstva	8	50 598 670	6 324 834
SVJ	1	1 750 000	1 750 000
Rok 2005	61	281 310 977	4 611 655
Bytová družstva	46	243 812 011	5 300 261
SVJ	15	37 498 966	2 499 931
Rok 2006	254	1 003 731 943	3 951 701
Bytová družstva	177	710 344 979	4 013 248
SVJ	77	293 386 964	3 810 220
Rok 2007	79	481 980 711	6 101 022
Bytová družstva	40	280 358 369	7 008 959
SVJ	39	201 622 343	5 169 804
Rok 2008	238	1 144 432 510	4 808 540
Bytová družstva	125	702 368 005	5 618 944
SVJ	113	442 064 506	3 912 075
Rok 2009	302	1 447 671 845	4 793 615
Bytová družstva	142	744 134 431	5 240 383
SVJ	160	703 537 414	4 397 109
Rok 2010	110	385 904 928	3 508 227
Bytová družstva	35	101 150 198	2 890 006
PO	2	83 867 000	41 933 500
SVJ	73	200 887 729	2 751 887
Rok 2011	54	214 603 977	3 974 148
Bytová družstva	21	106 036 447	5 049 355
SVJ	33	108 567 530	3 289 925
Celkem / celkový průměr	1 112	5 323 985 561	4 787 757

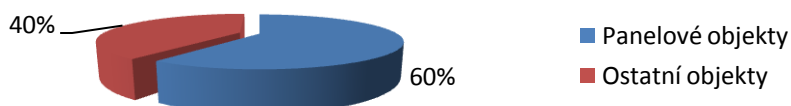
Zdroj č. [33]

## 5. Stav žádostí pro Panel 2013+

Program Panel 2013+ nabízí nízkouročené úvěry na opravy a modernizace bytových domů. Úvěr lze nyní získat pro bytové domy bez rozdílu technologie výstavby (panelové i cihlové bytové domy). Datum podávání žádostí pro tento program byl od 1.1.2012 do 31.10.2015. Celkem bylo podáno 512 žádostí.

Na grafu 35 je patrný poměr v žádostech pro panelovou a nepanelovou technologii. Žádosti pro panelové objekty představují 60 % ze všech objektů, což v číslech odpovídá 305 objektům. Žádostí pro nepanelové objekty bylo podáno 207 (40 % z celku).

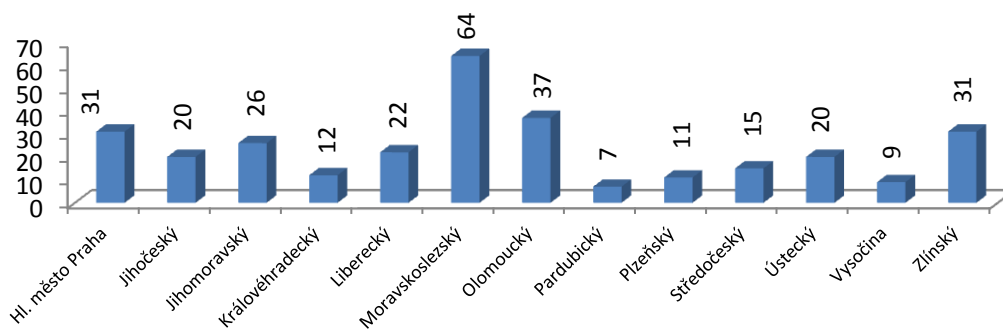
Graf 35: Poměr panelových a ostatních objektů v žádostech o dotaci Panel 2013+ (databáze žádostí)



Zdroj č. [33]

Žádosti pro panelové objekty jsou dle geografického rozložení znázorněny na grafu 36. **Nejvíce žádostí podaly v Moravskoslezském kraji (64 žádostí).** Naopak nejméně v Pardubickém kraji (7 žádostí). V ostatních krajích se počet žádostí pro panelové objekty pohyboval v rozmezí 10 - 40 žádostí.

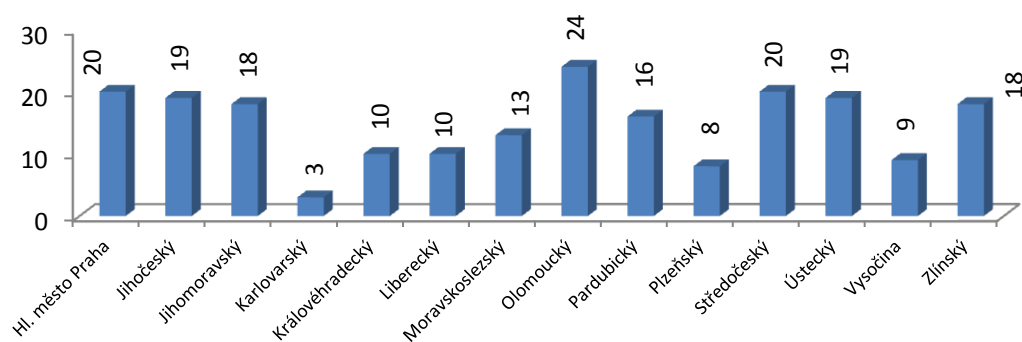
Graf 36: Panelové objekty dle krajů (databáze žádostí)



Zdroj č. [33]

Pro srovnání je na grafu 37 patrný stav pro nepanelové objekty. **Pro tyto objekty bylo podáno nejvíce žádostí v Olomouckém kraji (24 žádostí).** Nejméně žádostí bylo podáno v Karlovarském kraji a to pouze 3. Průměrný počet žádostí v ostatních krajích se pohyboval mezi 8 - 20 žádostmi.

Graf 37: Nepanelové objekty dle krajů (databáze žádostí)



Zdroj č. [33]

## 5.1. Druhy vlastnictví panelových a nanelových objektů

Objekty v databázi žádostí lze seřadit dle druhu vlastnictví. Nejprve se zaměříme na panelové bytové objekty. Na grafu 38 jsou vykresleny jednotlivé formy vlastnictví. Nejvíce zastoupenou formou v žádostech bylo společenství vlastníků jednotek s celkovým počtem 204 žádostí (odpovídá 67 % z žádostí pro panelové objekty). Bytová družstva podala 83 žádostí a tím tvoří 27 % z celku. Ostatní objekty ve vlastnictví obce (4 žádosti) a fyzické nebo právnické osoby (14 žádostí) tvoří zbývajících 6 % z celku.

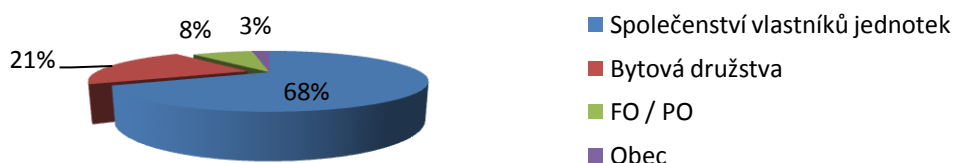
Graf 38: Panelové objekty dle vlastnictví (databáze žádostí)



Zdroj č. [33]

U nanelových objektů je situace podobná (graf 39). Nejvíce žádostí podala společenství vlastníků jednotek. Jejich počet byl 141 žádostí a v celkovém počtu žádostí pro nanelové objekty to tvoří 68 %. Druhou největší skupinou jsou bytová družstva s počtem 44 žádostí (21 % z celku). Ostatní objekty ve vlastnictví obce (5 žádostí) a fyzické nebo právnické osoby (17 žádostí) tvoří zbývajících 11 % z celku.

Graf 39: Nanelové objekty dle vlastnictví (databáze žádostí)



Zdroj č. [33]

Tabulka 42 představuje bližší zkoumání žádostí pro panelové bytové objekty dle jednotlivých krajů a druhu vlastnictví.

**Panelové objekty ve vlastnictví bytových družstev (BD) podaly nejvíce žádostí v Moravskoslezském kraji (52 žádostí).** Pouze jednu žádost podaly kraje Královéhradecký, Plzeňský, Středočeský a Zlínský. Ostatní kraje podaly v rozmezí 3 - 11 žádostí.

**Společenství vlastníků jednotek (SVJ) podalo nejvíce žádostí ve Zlínském kraji (30 žádostí).** Nejméně žádostí podaly na Vysočině a to pouze 5. V ostatních krajích se počet žádostí pohyboval v rozmezí 7 - 29 žádostí.

**Panelové objekty ve vlastnictví obce podaly pouze 4 žádosti.** Tři žádosti byly podány v Ústeckém kraji a 1 žádost v Moravskoslezském kraji.

**Fyzické (FO) podaly po jedné žádosti v Plzeňském a Ústeckém kraji.** Právnické osoby podaly žádosti v Libereckém (5 žádostí), Moravskoslezském (3 žádostí) a Ústeckém kraji (4 žádostí).

**Tabulka 42: Vlastnictví panelových objektů dle krajů (databáze žádostí)**

Popisky řádků	PO	BD	FO	Obec	SVJ	Celkový součet
Hl. město Praha		2			29	31
Jihočeský		2			18	20
Jihomoravský					26	26
Královéhradecký		1			11	12
Liberecký	5	5			12	22
<b>Moravskoslezský</b>	<b>3</b>	<b>52</b>		1	8	64
Olomoucký		11			26	37
Pardubický					7	7
Plzeňský		1	1		9	11
Středočeský		1			14	15
Ústecký	4	3	1	3	9	20
Vysočina		4			5	9
<b>Zlínský</b>		1			<b>30</b>	31
<b>Celkem</b>	<b>12</b>	<b>83</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>204</b>	<b>305</b>

Zdroj č. [33]

Po prozkoumání panelových objektů dle forem vlastnictví je dobré porovnat tento stav s nepanelovými objekty. Vlastnictví nepanelových objektů je vypsané v tabulce 43.

Bytová družstva (BD) podala pro nepanelové objekty nejvíce žádostí v Olomouckém kraji (8 žádostí), nejméně v Jihomoravském a Zlínském kraji (po 2 žádostech na kraj). Ostatní kraje se pohybovaly v rozpětí 3 - 6 žádostí.

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) podalo nejvíce žádostí v Pardubickém a Zlínském kraji (v obou případech 16 žádostí). Nejnižší počet žádostí bylo podáno v Karlovarském kraji a to pouze 2 žádosti. V ostatních krajích se počet žádostí pohyboval mezi 4 - 15 žádostmi.

Nepanelové objekty ve vlastnictví obce podaly žádosti v Královéhradeckém (3 žádosti), Moravskoslezském (1 žádost) a Středočeském kraji (1 žádost).

**Tabulka 43: Vlastnictví nepanelových objektů dle krajů (databáze žádostí)**

Popisky řádků	PO	BD	FO	Obec	SVJ	Celkový součet
Hl. město Praha	1	6	1		12	20
Jihočeský		3	1		15	19
Jihomoravský		2	1		15	18
Karlovarský			1		2	3
Královéhradecký		3		3	4	10
Liberecký		4			6	10
Moravskoslezský	4	3		1	5	13
Olomoucký		8	1		15	24
Pardubický					16	16
Plzeňský					8	8
Středočeský	2	4	1	1	12	20
Ústecký		6	4		9	19
Vysočina		3			6	9
Zlínský		2			16	18
<b>Celkem</b>	<b>7</b>	<b>44</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>141</b>	<b>207</b>

Zdroj č. [33]

## 5.2. Úvěrový příslib a úvěrová smlouva

Jak již bylo zmíněno, do programu Panel 2013+ bylo podáno 512 žádostí o nízkoúročenné úvěry na opravy a modernizace bytových domů. Objekty, které již získaly z tohoto programu úvěrový příslib, jsou seskupeny dle krajů v tabulce 44. Celkem již bylo vydáno 463 úvěrových příslibů, což je o 49 méně než celkový počet žádostí. Nejvíce příslibů náleží Moravskoslezskému kraji (71 příslibů), nejméně Karlovarskému kraji (3 přísliby).

Celková výše úvěrových příslibů v republice činila 1,9 miliard Kč. Nejvyšší součet úvěrového příslibu byl v Praze (339 miliónů Kč). Tato informace je zajímavá, protože Praha nemá zároveň nejvyšší počet úvěrových příslibů. Krajem s nejnižším součtem byl Karlovarský kraj (12,8 miliónů Kč). Ostatní kraje měly celkovou výši úvěrového příslibu v rozmezí 55 - 220 miliónů Kč.

Průměrná republiková výše úvěrového příslibu činila 3,7 miliónů Kč. Nejvyšší průměrnou výši má opět Praha (7,5 miliónů Kč) a nejnižší Plzeňský kraj (2,9 miliónů Kč). U ostatních krajů je průměrná výše úvěrového příslibu v rozmezí 3 - 5,5 miliónů Kč.

Tabulka 44: Úvěrové přísliby v programu Panel 2013+ - celkový stav (databáze žádostí)

Popisky řádků	Počet úvěrových příslibů	Celková výše úvěrového příslibu [Kč]	Průměrná výše úvěrového příslibu [Kč]
Hl. město Praha	45	339 042 765	7 534 284
Jihočeský	34	142 847 903	4 201 409
Jihomoravský	40	143 525 575	3 588 139
<b>Karlovarský</b>	<b>3</b>	<b>12 804 445</b>	4 268 148
Královéhradecký	20	105 695 908	5 284 795
Liberecký	29	157 787 013	5 440 931
<b>Moravskoslezský</b>	<b>71</b>	<b>218 910 204</b>	3 083 242
Olomoucký	55	199 287 752	3 623 414
Pardubický	21	103 980 207	4 951 438
Plzeňský	19	56 823 865	2 990 730
Středočeský	29	102 078 574	3 519 951
Ústecký	34	121 337 826	3 568 760
Vysočina	17	55 792 597	3 281 917
Zlínský	46	143 837 542	3 126 903
Celkem	463	1 903 752 176	3 718 266

Zdroj č. [33]

**Dalším krokem k získání nízkoúročenného úvěru bylo podepsání úvěrové smlouvy. Tuto smlouvu podepsali vlastníci 411 objektů, kteří podali žádost do programu Panel 2013+. Počet uzavřených smluv je o 101 nižší než počet podaných žádostí. Nejvíce úvěrových smluv bylo podepsáno v Moravskoslezském kraji (68 smluv), nejméně v Karlovarském kraji (pouze 2 smlouvy). Celkový stav je patrný v tabulce 45.**

Celková výše úvěrů dle smlouvy činila 1,5 miliardy Kč. Nejvyšší celkovou výši smluvních úvěrů měla Praha (219 miliónů Kč). Naopak nejnižší měl Karlovarský kraj a to pouze 6 miliónů Kč. Ostatní kraje se pohybovaly v rozpětí 50 - 205 miliónů Kč.

Průměrná výše úvěru dle smlouvy v republice odpovídala 2,9 miliónům Kč. Praha měla nejvyšší průměrnou výši úvěru (5,9 miliónů Kč). Nejnižší výši úvěru dle smlouvy měl Plzeňský kraj (2,9 miliónů Kč).

**Tabulka 45: Úvěrové smlouvy v programu Panel 2013+ - celkový stav (databáze žádostí)**

Popisky řádků	Počet uzavřených úvěrových smluv	Celková výše úvěru dle smlouvy [Kč]	Průměrná výše úvěru dle smlouvy [Kč]
Hl. město Praha	37	219 192 221	5 924 114
Jihočeský	32	122 780 019	3 836 876
Jihomoravský	32	96 893 785	3 027 931
<b>Karlovarský</b>	<b>2</b>	<b>6 072 457</b>	3 036 229
Královéhradecký	20	98 545 713	4 927 286
Liberecký	24	124 954 529	5 206 439
<b>Moravskoslezský</b>	<b>68</b>	<b>204 224 019</b>	3 003 294
Olomoucký	47	149 633 387	3 183 689
Pardubický	19	85 581 676	4 504 299
Plzeňský	18	50 747 240	2 819 291
Středočeský	26	92 762 257	3 567 779
Ústecký	31	104 987 147	3 386 682
Vysočina	17	54 287 788	3 193 399
Zlínský	38	112 473 068	2 959 818
<b>Celkem</b>	<b>411</b>	<b>1 523 135 306</b>	<b>2 974 873</b>

Zdroj č. [33]

### Panelové bytové objekty

V předchozích odstavcích byly úvěrové přísliby a úvěrové smlouvy brány souhrnně jak pro panelové tak i pro nanelové objekty. Nyní nastal čas se zaměřit pouze na panelové objekty. V tabulce 46 jsou vypsány úvěrové přísliby dle krajů pro panelové bytové objekty. Celkem bylo vydáno 298 úvěrových příslibů, což je o 7 méně než počet žádostí na financování rekonstrukce panelových objektů. Nejvyšší počet úvěrových příslibů byl pro panelové objekty v Moravskoslezském kraji (63 příslibů). Nejméně příslibů získal Pardubický kraj a to pouze 6. Ostatní kraje získaly v rozmezí 9 - 35 příslibů.

**Celková výše úvěrového příslibu pro panelové objekty činila 1,2 miliardy Kč. Nejvyšší celkový součet získala opět Praha (224 miliónů Kč), nejnižší Pardubický kraj (35 miliónů Kč).** V ostatních krajích se výše úvěrového příslibu pohybovala v rozmezí 37- 203 miliónů Kč.

Průměrná výše úvěrového příslibu pro panelové objekty vyšla v republice na 4,5 miliónů Kč. **Praha opět měla nejvyšší průměrnou výši úvěrového příslibu (7,2 miliónů Kč). Nejnižší průměrnou výši příslibu měl Moravskoslezský kraj (3,2 miliónů Kč).** U ostatních krajů se průměrná výše úvěrového příslibu pohybovala v rozpětí 3,2 - 6 miliónů Kč.



**Tabulka 46: Úvěrové přísliby v programu Panel 2013+ - panelové objekty (databáze žádostí)**

Popisky řádků	Počet úvěrových příslibů	Celková výše úvěrového příslibu [Kč]	Průměrná výše úvěrového příslibu [Kč]
<b>Hl. město Praha</b>	<b>31</b>	<b>224 128 517</b>	<b>7 229 952</b>
Jihočeský	20	93 576 800	4 678 840
Jihomoravský	25	88 977 440	3 559 098
Královéhradecký	12	57 317 904	4 776 492
Liberecký	22	127 178 900	5 780 859
<b>Moravskoslezský</b>	<b>63</b>	<b>202 363 592</b>	<b>3 212 121</b>
Olomoucký	35	114 188 163	3 262 519
Pardubický	6	35 839 716	5 973 286
Plzeňský	11	37 790 892	3 435 536
Středočeský	15	72 664 856	4 844 324
Ústecký	19	84 385 723	4 441 354
Vysočina	9	38 700 970	4 300 108
Zlínský	30	98 467 624	3 282 254
<b>Celkem</b>	<b>298</b>	<b>1 275 581 097</b>	<b>4 521 288</b>

Zdroj č. [33]

Nyní bude rozebrán stav podepsaných úvěrových smluv pro panelové bytové objekty v programu Panel 2013+. Z tabulky 47 je zřejmé, že bylo podepsáno 279 úvěrových smluv pro panelové bytové objekty. Oproti žádostem je tento počet o 26 nižší. V Moravskoslezském kraji bylo podepsáno 63 úvěrových smluv, což je nejvíce z republiky. Nejméně úvěrových smluv bylo podepsáno v Pardubickém kraji a to pouze 7.

Celková výše úvěrů dle smluv činila pro republiku 1,1 miliardy Kč. Moravskoslezský kraj měl nejvyšší součet úvěrových smluv (198 miliónů Kč). Opakem byl Plzeňský kraj s nejnižší celkovou výší úvěrů dle smlouvy (31,7 miliónů Kč). Zbylé kraje se pohybovaly mezi 37 - 193 milióny Kč.

V celé České republice byla průměrná výše úvěru dle smlouvy stanovena na 4,2 miliónů Kč. Krajem s nejvyšší průměrnou výší úvěru byla Praha (6,6 miliónů Kč). Nejnižší průměrná výše byla zaznamenána v Olomouckém kraji (2,8 miliónů Kč). Ostatní kraje byly v rozpětí 2,9 - 6 miliónů Kč.

**Tabulka 47: Úvěrové smlouvy v programu Panel 2013+ - panelové objekty (databáze žádostí)**

Popisky řádků	Počet uzavřených úvěrových smluv	Celková výše úvěru dle smlouvy [Kč]	Průměrná výše úvěru dle smlouvy [Kč]
Hl. město Praha	29	192 949 763	6 653 440
Jihočeský	20	87 059 840	4 352 992
Jihomoravský	21	68 320 457	3 253 355
Královéhradecký	12	55 807 600	4 650 633
Liberecký	19	101 548 896	5 344 679
Moravskoslezský	63	198 279 592	3 147 295
Olomoucký	31	87 885 334	2 835 011
Pardubický	7	41 869 716	5 981 388
Plzeňský	10	31 714 267	3 171 427
Středočeský	15	70 137 090	4 675 806
Ústecký	17	70 101 958	4 123 645
Vysočina	9	37 343 161	4 149 240
Zlínský	26	76 597 490	2 946 057
<b>Celkem</b>	<b>279</b>	<b>1 119 615 164</b>	<b>4 252 690</b>

Zdroj č. [33]

Dále lze úvěrové přísliby a úvěrové smlouvy pro panelové objekty zkoumat z pohledu vlastnictví. V tabulce 48 jsou vypsány úvěrové přísliby odpovídající jednotlivým formám vlastnictví.

**Nejvíce úvěrových příslibů bylo přislíbeno společenstvím vlastníků jednotek (SVJ). Jejich počet byl 201, což odpovídá 67 % z celku. Druhou největší skupinou jsou bytová družstva s počtem 81 úvěrových příslibů (27 % z celku). Objekty ve vlastnictví obce získaly pouze 4 přísliby (1 % z celku). Fyzické a právnické osoby získaly dohromady 12 příslibů (5 % z celku).**

Celková výše úvěrového příslibu pro společenství vlastníků jednotek (SVJ) činila 928 miliónů Kč, pro bytová družstva 272 miliónů Kč, pro objekty ve vlastnictví obce 9,3 miliónů Kč a pro fyzické a právnické osoby 65 miliónů Kč.

Průměrná výše úvěrového příslibu pro společenství vlastníků jednotek (SVJ) byla ve výši 4,6 miliónů Kč, pro bytová družstva 3,3 miliónů Kč, pro objekty ve vlastnictví obce 2,3 miliónů Kč, pro právnické osoby 5,9 miliónů Kč a pro fyzické osoby 174 tisíc Kč.

**Tabulka 48: Úvěrové přísliby pro panelové objekty dle vlastnictví (databáze žádostí)**

Popisky řádků	Počet úvěrových příslibů	Celková výše úvěrového příslibu	Průměrná výše úvěrového příslibu
Právnické osoby	11	65 285 482	5 935 044
Bytová družstva	81	272 383 350	3 362 757
Fyzické osoby	1	174 266	174 266
Obec	4	9 310 000	2 327 500
SVJ	201	928 427 999	4 619 045
<b>Celkem</b>	<b>298</b>	<b>1 275 581 097</b>	<b>4 521 288</b>

Zdroj č. [33]

Tabulka 49 popisuje uzavřené úvěrové smlouvy pro panelové objekty dle druhu vlastnictví objektu.

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) získala dle smluv celkem 801 miliónů Kč, bytová družstva 242 miliónů Kč, objekty ve vlastnictví obce 9,3 miliónů Kč a fyzické nebo právnické osoby 65 miliónů Kč.

Průměrná výše úvěru dle smluv byla pro bytová družstva ve výši 3,1 miliónů Kč, pro společenství vlastníků jednotek (SVJ) 4,2 miliónů Kč, pro objekty ve vlastnictví obce 2,3 miliónů Kč, pro právnické osoby 5,9 miliónů Kč a pro fyzické osoby 174 tisíc Kč.

**Tabulka 49: Uzavřené smlouvy o panelových objektech dle vlastnictví (databáze žádostí)**

Popisky řádků	Počet uzavřených úvěrových smluv	Celková výše úvěru dle smlouvy	Průměrná výše úvěru dle smlouvy
Právnické osoby	11	65 253 771	5 932 161
Bytová družstva	76	242 967 176	3 196 937
Fyzické osoby	1	174 266	174 266
Obec	4	9 310 000	2 327 500
SVJ	187	801 909 951	4 288 289
<b>Celkem</b>	<b>279</b>	<b>1 119 615 164</b>	<b>4 252 690</b>

Zdroj č. [33]

### 5.3. Analýza financování

Analýza financování bude zaměřena výhradně na panelové bytové objekty s uzavřenou úvěrovou smlouvou v programu Panel 2013+. V tabulce 50 jsou vypsány počty opravených objektů, celkové investiční výdaje, celkové výše úvěrových smluv a průměrné investice na 1 bytovou jednotku.

V již podepsaných úvěrových smlouvách se jedná o opravu 9 210 bytových jednotek v celé České republice. Z tohoto počtu je nejvíce bytových jednotek v Moravskoslezském kraji (1 666 bytových jednotek) a nejméně v Plzeňském kraji (218 bytových jednotek).

Celkové investiční výdaje pro panelové objekty byly ve výši 1,4 miliardy Kč. Nejvyšší hodnota celkových investičních výdajů byla zjištěna v Moravskoslezském kraji (254 miliónů Kč), nejnižší hodnota v Plzeňském kraji (38 miliónů Kč). Průměrně se u ostatních krajů pohybovaly celkové investiční výdaje v rozmezí 48 - 240 miliónů Kč.

Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, celková výše úvěru dle smlouvy činila pro republiku 1,1 miliardy Kč. Nejvyšší celkový součet byl v Moravskoslezském kraji (198 miliónů Kč), nejnižší v Plzeňském kraji (37 miliónů Kč).

Při porovnání celkových investičních výdajů a celkové výše úvěrové smlouvy vychází, že vlastníci panelových objektů nefinancovali veškeré výdaje skrze úvěr. Republikově vzato činil podepsaný úvěr přibližně 79 % z celkových investičních výdajů. Zbylou část investičních výdajů museli vlastníci objektů financovat vlastními zdroji.

Při hodnocení celé republiky, vychází průměrné investiční výdaje na jednu bytovou jednotku v panelovém objektu na 158 tisíc Kč. Nejvyšší tuto průměrnou hodnotu měl Královéhradecký kraj (187 tisíc Kč), nejnižší Liberecký kraj (129 tisíc Kč). Rozdíl mezi nejnižšími a nejvyššími průměrnými investičními výdaji je 58 tisíc Kč. Ostatní kraje se pohybovaly v rozpětí 130 - 178 tisíc Kč.

**Tabulka 50: Financování panelových objektů (databáze žádostí)**

Popisky řádků	Počet opravených bytů	Celková investiční výdaje [Kč]	Celková výše úvěru dle smlouvy [Kč]	Průměrná investice pro 1 bytovou jednotku [Kč]
Hl. město Praha	1 450	237 166 419	192 949 763	163 563
Jihočeský	661	118 756 753	87 059 840	179 662
Jihomoravský	618	93 755 090	68 320 457	151 707
Královéhradecký	346	64 950 400	55 807 600	187 718
Liberecký	911	118 322 502	101 548 896	129 882
Moravskoslezský	1 666	254 918 364	198 279 592	153 012
Olomoucký	910	120 364 773	87 885 334	132 269
Pardubický	272	48 303 186	41 869 716	177 585
Plzeňský	218	38 719 693	31 714 267	177 613
Středočeský	546	84 013 919	70 137 090	153 872
Ústecký	567	82 575 994	70 101 958	145 637
Vysočina	295	52 482 974	37 343 161	177 908
Zlínský	750	99 331 986	76 597 490	132 443
<b>Celkem</b>	<b>9 210</b>	<b>1 413 662 052</b>	<b>1 119 615 164</b>	<b>158 682</b>

Zdroj č. [33]

## Členění dle vlastnictví objektu

Dále se dá financování panelových bytových objektů hodnotit dle formy vlastnictví. V tabulce 51 jsou vyčísleny jednotlivé formy vlastnictví a k nim přiřazeny celkové investiční výdaje, průměrné investiční výdaje, celková výše úvěru dle smlouvy a průměrná výše úvěru dle smlouvy.

Bytová družstva měla celkové investiční výdaje ve výši 322 miliónů Kč. Nejvyšší investiční výdaje byly zaznamenány v Moravskoslezském kraji (213 miliónů Kč), nejnižší ve Zlínském kraji (1,5 miliónu Kč). V dalších krajích se investiční výdaje pro bytová družstva pohybovaly mezi 2 - 30 milióny Kč.

Průměrná republiková hodnota investičních výdajů pro bytová družstva byla stanovena na 4,2 miliónů Kč. Nejvyšší průměrnou hodnotu měl Liberecký kraj (6,9 miliónů Kč), nejnižší hodnotu Zlínský kraj (1,5 miliónu Kč).

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) mělo republikově celkové investiční výdaje ve výši 1 miliardy Kč. Praha získala nejvyšší součet celkových investičních výdajů pro tuto formu vlastnictví (230 miliónů Kč). Nejnižší součet získala Vysočina (20,9 miliónů Kč). Ostatní kraje byly v rozpětí 21 - 114 miliónů Kč.

Průměrné investiční výdaje pro společenství vlastníků jednotek byly 5,3 miliónů Kč (vztaženo na celou republiku). Krajem s nejvyšší průměrnou hodnotou byla Praha (8,5 miliónů Kč). Nejnižší průměrná hodnota byla zjištěna v Moravskoslezském kraji (2,6 miliónů Kč).

Panelové objekty ve vlastnictví obce potřebovaly celkové investiční výdaje ve výši 11,8 miliónů Kč. Tato forma vlastnictví se vyskytovala pouze v Moravskoslezském a Ústeckém kraji. Ústecký kraj má z těchto dvou krajů vyšší celkové investiční výdaje (8,1 miliónů Kč) a nižší průměrné investiční výdaje (2,7 miliónů Kč).

Fyzické osoby zažádaly o nízkoúročené úvěry pouze v Plzeňském kraji. Jejich celkové a zároveň průměrné investiční výdaje byly 197 tisíc Kč.

Právnícké osoby podepsaly úvěrové smlouvy v Libereckém, Moravskoslezském a Ústeckém kraji. Z těchto tří krajů měl Ústecký kraj nejvyšší celkové investiční výdaje (33 miliónů Kč), nejnižší měl Moravskoslezský kraj (16 miliónů Kč).

U právníckých osob tvořila celková výše úvěru ze smlouvy v celkových investičních výdajích 87 % z celku, u fyzických osob 88 % z celku, u bytových družstev 75 % z celku, u objektů ve vlastnictví obce 78 % z celku, u společenství vlastníků jednotek 80 % z celku. Zbylou část investičních výdajů museli vlastníci objektů financovat vlastními zdroji.

**Tabulka 51: Investiční výdaje a požadovaná výše úvěru dle vlastnictví (databáze žádostí)**

Popisky řádků	Celkové investiční výdaje [Kč]	Průměrné investiční výdaje [Kč]	Celková výše úvěru dle smlouvy [Kč]	Průměrná výše úvěru dle smlouvy [Kč]
Právnícké osoby	74 562 080	6 778 371	65 253 771	5 932 161
Liberecký	25 008 584	5 001 717	22 304 000	4 460 800
Moravskoslezský	16 391 495	8 195 748	13 767 300	6 883 650
Ústecký	33 162 001	8 290 500	29 182 471	7 295 618
Fyzické osoby	197 592	197 592	174 266	174 266
Plzeňský	197 592	197 592	174 266	174 266
Bytová družstva	322 828 916	4 247 749	242 967 176	3 196 937
Hl. město Praha	6 296 397	3 148 198	4 796 254	2 398 127
Jihočeský	5 488 106	2 744 053	4 270 000	2 135 000
Královéhradecký	5 819 642	5 819 642	5 195 000	5 195 000
Liberecký	20 853 003	6 951 001	17 493 718	5 831 239
Moravskoslezský	213 399 174	4 103 830	165 124 162	3 175 465
Olomoucký	28 329 890	3 541 236	19 296 807	2 412 101
Plzeňský	2 046 257	2 046 257	1 796 626	1 796 626
Středočeský	3 683 486	3 683 486	2 800 000	2 800 000
Ústecký	3 803 695	3 803 695	1 200 000	1 200 000
Vysočina	31 574 630	7 893 658	19 626 662	4 906 666
Zlínský	1 534 636	1 534 636	1 367 947	1 367 947
Obec	11 872 609	2 968 152	9 310 000	2 327 500
Moravskoslezský	3 725 335	3 725 335	2 000 000	2 000 000
Ústecký	8 147 274	2 715 758	7 310 000	2 436 667
SVJ	1 004 200 855	5 370 058	801 909 951	4 288 289
Hl. město Praha	230 870 022	8 550 742	188 153 509	6 968 648
Jihočeský	113 268 647	6 292 703	82 789 840	4 599 436
Jihomoravský	93 755 090	4 464 528	68 320 457	3 253 355
Královéhradecký	59 130 758	5 375 523	50 612 600	4 601 145
Liberecký	72 460 915	6 587 356	61 751 178	5 613 743
Moravskoslezský	21 402 360	2 675 295	17 388 130	2 173 516
Olomoucký	92 034 883	4 001 517	68 588 527	2 982 110
Pardubický	48 303 186	6 900 455	41 869 716	5 981 388
Plzeňský	36 475 844	4 559 481	29 743 375	3 717 922
Středočeský	80 330 433	5 737 888	67 337 090	4 809 792
Ústecký	37 463 024	4 162 558	32 409 487	3 601 054
Vysočina	20 908 344	4 181 669	17 716 499	3 543 300
Zlínský	97 797 350	3 911 894	75 229 543	3 009 182
Celkem / celkový průměr	1 401 789 443	4 148 442	1 110 305 164	3 397 913

Zdroj č. [33]

## 6. Prognóza vývoje regenerace a odhad potřeb budoucích investic

Problematika oprav, rekonstrukcí a modernizací panelových bytových objektů je v současné době velice rozebíraným tématem. Hlavními důvody jsou špatný technický stav konstrukcí, nedostatečné tepelně izolační vlastnosti obvodového pláště objektu a s tím spojené vyšší náklady na vytápění.

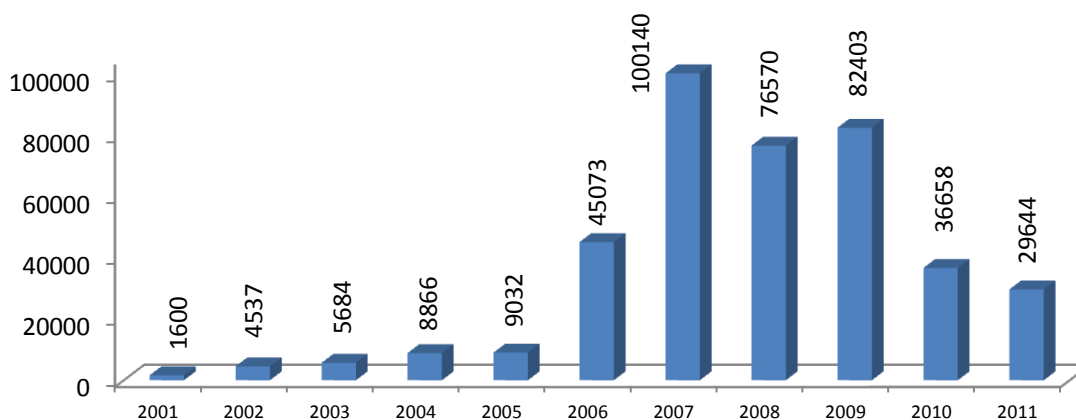
Celková rekonstrukce objektu je velice nákladná záležitost, kterou mnoho vlastníků panelových objektů raději odkládá, protože se nechtějí zadlužit. Právě cizí zdroje ve formě bankovních úvěrů jsou nejčastější formou financování rekonstrukcí. Mezi další formu cizích zdrojů patří zvýhodněné nebo nevratné finanční prostředky na opravy a modernizace ze státních fondů.

Hodnocení průměrných nákladů na rekonstrukci panelových objektů lze provést dvěma způsoby. Prvním z nich je přes průměrné náklady na rekonstrukci celého objektu. Tento způsob bohužel je velmi nepřesný, protože jednotlivé panelové stavební soustavy se od sebe značně liší. Druhý způsob se zaměřuje na průměrné náklady na jednu bytovou jednotku. Rozpočítání nákladů na jednotlivé bytové jednotky přináší daleko přesnější pohled na situaci.

Pro předpoklad potřeb budoucích investic do panelových bytových objektů bude zde využito hodnocení dle bytových jednotek. Program Panel se podílel v letech 2000 - 2011 na opravě 400 207 bytových jednotek v panelových bytových objektech. Stav v jednotlivých letech je znázorněn na grafu 40.

Komplexní rekonstrukce panelových bytových objektů v uvedeném období šlo realizovat též skrze dotační programy Zelená úsporám a IOP 5.2. Bohužel tyto programy nemají volně přístupné údaje o počtu opravených bytových jednotek v panelových objektech ve stanoveném období. Z tohoto důvodu budou výpočty prováděny pouze s výstupy z programu Panel.

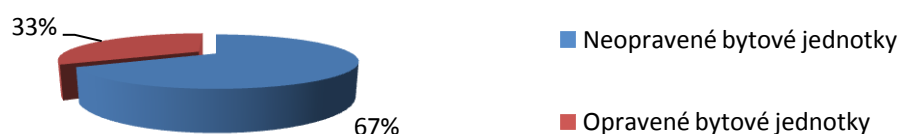
Graf 40: Počet opravených bytových jednotek programem Panel v jednotlivých letech



Zdroj č. [53]

Trvale obydlených bytových jednotek v panelových objektech je dle Sčítání lidu, domů a bytů, provedeného Českým statistickým úřadem v roce 2011, celkem 1 218 788. Dle grafu 41 je patrné, že počet opravených bytových jednotek programem Panel představuje z tohoto čísla 33 %. Zbýlých 67 % představují bytové jednotky, u kterých je ještě potřeba kompletní rekonstrukce. Jejich celkový počet je 818 581.

**Graf 41: Počet bytových jednotek v panelových objektech dotčených opravami skrze program Panel**



Zdroj č. [38, 53]

Náklady na "komplexní rekonstrukci" jedné bytové jednotky v panelovém bytovém objektu byly v roce 1998 vyčísleny odborníky ze Stavebně technického ústavu Energetiky budov (STÚ-E) na 288 747 Kč pro objekty postavené v letech 1959 - 1970 a 251 597 Kč pro objekty postavené v letech 1971 - 1990. Tyto vyčíslené průměrné náklady se pro zhodnocení budoucího stavu používají dodnes, pouze se upraví na cenovou hladinu konkrétního roku. Úprava průměrných nákladů se provede prostřednictvím indexu cen stavebních prací v letech 1998 - 2011. Indexy pro jednotlivé roky jsou uvedeny v tabulce 52. [30]

Jelikož nejde bytové jednotky potřebující rekonstrukci rozdělit dle data postavení objektu (1959 - 1970 a 1971 - 1990), bude pro další výpočty použita průměrná hodnota z nákladů pro tato dvě období. Tato hodnota činí 270 172 Kč.

**Tabulka 52: Index cen stavebních prací v letech 1998 - 2011**

Rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Index cen staveb. prací	78,8	82,5	86,0	89,4	91,8	93,9	97,3	100,2	103,1	107,2	111,9	113,3	113,1	112,5
Roční nárůst v %	-	4,7	4,2	4,0	2,7	2,3	3,6	3,0	2,9	4,0	4,4	1,3	-0,2	-0,5

Zdroj č. [54]

Průměrné náklady v roce 2011 se vypočítají dle rovnice 1. Symbol "m" představuje původní rok a jeho příslušný index. Symbol "n" představuje rok, do kterého se přeindexují původní náklady a jeho příslušný index. Celková úprava vzorce a výpočet jsou uvedeny v rovnici 2 a 3.

**Rovnice 1: Průměrné náklady na 1 bytovou jednotku v roce 2011 - vzorec**

$$\frac{\text{Náklady v roce m}}{\text{Náklady v roce n}} = \frac{\text{Index cen v roce m}}{\text{Index cen v roce n}}$$

**Rovnice 2: Průměrné náklady na 1 bytovou jednotku v roce 2011 - úprava vzorce**

$$\text{Náklady v roce n} = \frac{\text{Náklady v roce m} * \text{Index cen v roce n}}{\text{Index cen v roce m}}$$

**Rovnice 3: Průměrné náklady na 1 bytovou jednotku v roce 2011 - výpočet**

$$\text{Náklady v roce n} = \frac{270\,172 * 112,5}{78,8} = 385\,715 \text{ Kč}$$

Již přeindexované průměrné náklady pro rok 2011 vychází na 385 715 Kč. Tato hodnota bude dále využita pro vyčíslení celkových potřebných financí na dokončení "komplexních rekonstrukcí" všech zbývajících bytových jednotek v panelových objektech.

Potřebné finanční prostředky se vypočítají jako součin průměrných nákladů na jednu bytovou jednotku v cenové hladině roku 2011 a celkového počtu neopravených bytových jednotek v panelových objektech. Výpočet je uveden v rovnici 4.

**Rovnice 4: Průměrné finanční prostředky potřebné na rekonstrukce zbývajících bytových jednotek**

$$\begin{aligned} \text{Finanční prostředky} &= 385\,715 \text{ Kč} * 818\,581 \text{ neopravených bytových jednotek} = \\ &= 315\,739\,053\,520 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Celkové potřebné finanční prostředky pro "komplexní rekonstrukce" zbývajících bytových jednotek vychází na 315,7 miliard Kč. Tato suma byla stanovena pro rok 2011 s využitím cenové hladiny roku 2011.

Mnoho vlastníků panelových bytových objektů ale neuvažuje o "komplexní rekonstrukci", protože je velmi nákladná. Z výsledků analýz programu Panel v období 2000 - 2007 vychází, že průměrné náklady na rekonstrukci jedné bytové jednotky činily přibližně 158 tisíc Kč. Oproti 385 tisícům potřebným na "komplexní rekonstrukci" je tato částka skoro 2,5x nižší.



## 7. Závěr

Diplomová práce se zabývala "Problematikou financování oprav, rekonstrukcí a modernizací panelových bytových domů". Hlavními cíli bylo zhodnocení stavu rekonstrukcí a modernizací panelových bytových objektů spolufinancovaných dotačním programem Panel v letech 2000 - 2011, zhodnocení stavu žádostí pro program Panel 2013+ a odhad objemu potřebných financí na dokončení regenerace všech panelových objektů v České republice.

Panelové bytové objekty mají v České republice poměrně velké zastoupení v sektoru bydlení (31 %). Celkem je v republice, dle Sčítání lidu domů a bytů z roku 2011, něco přes 4,1 miliónů obydlených bytů. Z tohoto objemu je 1 218 788 bytů v objektech ze stěnových panelů. Panelový bytový fond lze dle vlastnictví rozdělit na osobní byty (41 %), nájemní byty (31 %) a na družstevní byty (26 %). Tyto tři skupiny jsou v republice nejrozšířenější. Zbývá 2 % představují byty ve vlastním domě, byty s bezplatným užíváním a byty s jiným důvodem užívání.

Problematika oprav, rekonstrukcí a modernizací panelových bytových objektů je v současné době velice rozebíraným tématem. Rekonstrukce na některých objektech již proběhly nebo probíhají, ale stále velký počet objektů zůstává v původním stavu. Tyto nerekonstruované objekty mají většinou špatný technický stav konstrukcí, nedostatečné tepelně izolační vlastnosti obvodového pláště objektu a s tím spojené vyšší náklady na vytápění.

Vlastníci panelových objektů mohou financovat rekonstrukce vlastními zdroji (fond oprav) nebo využít zdroje cizí. Mezi cizí zdroje náleží bankovní úvěry a zvýhodněné nebo nevratné finanční prostředky na opravy a modernizace ze státních fondů.

Dotačními programy využitelnými pro panelové objekty v roce 2015 jsou:

- Program regenerace sídlišť
- Program Nová zelená úsporám
- Program Panel 2013+
- Program JESSICA
- Bytové domy bez bariér
- IROP SC. 2.5. (Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení).

**Tato práce byla zaměřena především na zhodnocení programu Panel v letech 2000 - 2011.** Toto hodnocení bylo rozděleno na tři části.

První část analýzy se týká období 2000 - 2007, kdy Státní fond rozvoje bydlení ještě vyžadoval větší množství informací v žádostech o dotaci. Mezi tyto informace patřilo stáří objektu, počet bytových jednotek, celkovou podlahovou plochu a typ panelové stavební soustavy.

Databázi finanční podpory ve formě úrokové dotace k dlouhodobým úvěrům programem Panel mezi lety 2000 - 2007 tvořilo dohromady 3 583 položek. **Nejvíce rekonstruovanou soustavou byla soustava T 06 B**, která patřila k celostátním konstrukčním soustavám uplatňovaným od roku 1965. Ve sledovaném období bylo dotováno 1 526 objektů.

**Dle druhu vlastnictví objektů měla největší podíl z celku bytová družstva s 52 %** V množství to odpovídá 1 850 rekonstruovaným panelovým objektům. **Druhý největší podíl zaujímal společenství vlastníků s 46 %.** Jejich celkový počet v číslech byl 1 645 panelových objektů. **Zbývající 2 % z celku vyplňovaly právnické osoby, fyzické osoby a obce. Celkové náklady na všechny rekonstrukce činily téměř 24,4 miliard Kč.**

**Z pohledu financování byly nejvyšší náklady v Moravskoslezském kraji, kde bylo též nejvíce rekonstruovaných panelových objektů. Celková suma činila něco přes 8 miliard Kč. Nejmenší celkové náklady byly v Karlovarském kraji, kde se nacházelo nejméně rekonstruovaných objektů.** Bylo zjištěno, že největší podíl z celkových nákladů na rekonstrukci činil podporovaný úvěr od bankovních institucí (dotovaný úvěr). Z celkových nákladů na rekonstrukci bankovní úvěr zastupoval mezi 75 - 90 %. Zbylé finanční prostředky byly formou vlastních nebo cizích zdrojů.

Druhá část se týkala analýzy období 2007 - 2011. Databázi pro toto období tvořilo dohromady 6 530 položek. **Dle druhu vlastnictví panelových bytových objektů mělo největší podíl z celku společenství vlastníků jednotek s 62 %.** V množství to odpovídalo 4 052 rekonstruovaným panelovým objektům. **Druhý největší podíl zaujímala bytová družstva s 37 %.** Jejich celkový počet v číslech byl 2 401 panelových objektů. **Zbývající 1 % z celku vyplňovaly právnické osoby, fyzické osoby a obce.**

Financování panelových bytových objektů ve sledovaném období bylo prováděno formou bankovních úvěrů s úrokovou dotací z programu Panel. **Součet všech bankovních úvěrů byl vyšší než 34,8 miliardy Kč. Z tohoto celku představoval největší díl Moravskoslezský kraj s 10,1 miliardami Kč.** Důvodem toho bylo to, že v tomto kraji bylo přiděleno nejvíce dotací. **Celková výše schválené dotace v programu Panel odpovídala ve sledovaném období 7,5 miliardám Kč.** Nejvyšší celkovou výší dotace měl Moravskoslezský kraj (2,2 miliardy Kč). Ostatní kraje měly vyšší dotace v rozmezí 170 - 900 miliónů Kč.

Třetí část se zaměřila na zhodnocení období 2000 - 2011 jako celku. Databáze pro toto souhrnné období tvořila dohromady 10 082 položek. **Nejvíce dotací bylo uděleno v Moravskoslezském kraji (2 946).** Mezi další kraje s vyšším počtem dotací lze zařadit Jihomoravský (959), Olomoucký (877) a Ústecký kraj (878). Počet dotací pro ostatní kraje se pohyboval v rozpětí přibližně 300 - 600. **Úplně nejméně dotací získal ve sledovaném období Pardubický kraj a to pouze 231 dotací.**

**Dle vlastnictví panelových bytových objektů v souhrnném období získalo největší podíl společenství vlastníků jednotek. Z celkového počtu dotací tvořilo 57 %.** V číslech to odpovídalo 5 689 dotovaným objektům. **Druhý největší díl zastupovala bytová družstva s 42 % z celku (4 228 dotovaných objektů).** **Zbývající 1 % tvořily fyzické osoby, právnické osoby a obce.**

Další důležité informace se týkaly způsobu financování rekonstrukcí panelových bytových objektů. **Celková výše bankovních úvěrů činila 55,3 miliard Kč. Nejvyšší celková výše úvěrů byla v Moravskoslezském kraji (17,5 miliard Kč),** kde se též nacházelo největší množství podepsaných dotací v programu Panel. Z celkové výše úvěrů zastupoval tento kraj přibližně 32 %. Opačnou situaci tvořil Karlovarský kraj (1,1 miliardy Kč), kde byla nejnižší celková výše úvěrů. Průměrně se u ostatních krajů celková výše úvěrů pohybovala v rozmezí 1,5 - 6 miliard Kč.

**Další pasáž práce byla věnována stavu žádostí pro program Panel 2013+.** Program Panel byl upraven a dále nabízel již pouze nízkouročené úvěry na opravy a modernizace bytových domů. Úvěr bylo možné získat pro bytové domy bez rozdílu technologie výstavby (panelové i cihlové bytové domy). **Celkem bylo podáno 512 žádostí. Žádosti mohly být podávány do 31.10.2015. Žádosti pro panelové objekty představovaly 60 % ze všech objektů, což v číslech odpovídá 305 objektům. Žádosti pro nepanelové objekty bylo podáno 207 (40 % z celku).**

**Pro panelové objekty bylo v žádostech nejvíce zastoupenou formou vlastnictví společenství vlastníků jednotek s celkovým počtem 204 žádostí (odpovídá 67 % z žádostí pro panelové objekty).** Bytová družstva podala 83 žádostí a tím tvořila 27 % z celku. Ostatní objekty ve vlastnictví obce (4 žádosti) a fyzické nebo právnické osoby (14 žádostí) tvořily zbývajících 6 % z celku.

**Celkem bylo již vydáno 298 úvěrových příslibů, což je o 7 méně než počet žádostí na financování rekonstrukcí panelových objektů.** Nejvyšší počet úvěrových příslibů byl pro panelové objekty v Moravskoslezském kraji (63 příslibů). Nejméně příslibů získal Pardubický kraj a to pouze 6. Ostatní kraje získaly v rozmezí 9 - 35 příslibů. **Dále bylo již podepsáno 279 úvěrových smluv pro panelové bytové objekty. Oproti žádostem je tento počet o 26 nižší.** V Moravskoslezském kraji bylo podepsáno 63 úvěrových smluv, což je nejvíce z republiky. Nejméně úvěrových smluv bylo podepsáno v Pardubickém kraji a to pouze 7.

**Celkové investiční výdaje na rekonstrukce panelových objektů byly ve výši 1,4 miliardy Kč.** Nejvyšší hodnota celkových investičních výdajů byla zjištěna v Moravskoslezském kraji (254 miliónů Kč), nejnižší hodnota v Plzeňském kraji (38 miliónů Kč). Průměrně se u ostatních krajů pohybovaly celkové investiční výdaje v rozmezí 48 - 240 miliónů Kč. **Celková výše nízkouročných úvěrů dle smluv činila pro republiku 1,1 miliardy Kč.** Nejvyšší celkový součet byl v Moravskoslezském kraji (198 miliónů Kč), nejnižší v Plzeňském kraji (37 miliónů Kč). Při porovnání celkových investičních výdajů a celkové výše úvěrové smlouvy vychází, že vlastníci panelových objektů nefinancovali veškeré výdaje skrze úvěr. **Republikově vzato činil podepsaný úvěr přibližně 79 % z celkových investičních výdajů. Zbylou část investičních výdajů museli vlastníci objektů financovat vlastními zdroji.**

**V poslední pasáži práce byly zjišťovány potřeby budoucích investic na regeneraci zbývajících panelových objektů.** Trvale obydlených bytových jednotek v panelových objektech bylo, dle Sčítání lidu, domů a bytů provedeného Českým statistickým úřadem v roce 2011, celkem 1 218 788. **Počet opravených bytových jednotek programem Panel představoval z tohoto čísla 33 % (400 207 bytových jednotek).** Zbýlých 67 % představovaly bytové jednotky, u kterých byla ještě potřeba kompletní rekonstrukce. Jejich celkový počet byl 818 581. **Průměrné náklady pro "kompletní rekonstrukci" v roce 2011 vycházely na 385 715 Kč. Celkové potřebné finanční prostředky pro "komplexní rekonstrukce" zbývajících bytových jednotek po provedení výpočtu, vychází na 315,7 miliard Kč.** Tato suma byla stanovena pro rok 2011 s využitím cenové hladiny roku 2011. Mnoho vlastníků panelových bytových objektů ale neuvažuje o "komplexní rekonstrukci", protože je velmi nákladná. **Z výsledků analýz programu Panel v období 2000 - 2007 vychází, že průměrné náklady na rekonstrukci jedné bytové jednotky činily přibližně 158 tisíc Kč. Oproti 385 tisícům potřebným na "kompletní rekonstrukci" je tato částka skoro 2,5x nižší.**

## 8. Použitá literatura

### Knižní zdroje:

- [1] ČERVENKA, Leoš. Obvodové konstrukce panelových budov: poruchy staveb. 1. vyd. Praha: Grada, 2008, 144 s. Stavitel. ISBN 978-80-247-1762-3.
- [2] BARTÁK, Kamil. Rekonstrukce v panelovém domě I: bytová jádra, příčky. Vyd. 1. Praha: Grada, 1997, 113 s. Profi & hobby. ISBN 80-7169-423-1.
- [3] DRÁPALOVÁ, Jana. Regenerace panelových domů: krok za krokem. Brno: ERA, c2006, 142 s. 21. století. ISBN 80-7366-054-7.
- [4] PUŠKÁR, Anton. Obvodové pláště budov - fasády. 1. vyd. Bratislava: Jaga, 2002, 311 s. ISBN 80-88905-72-9.
- [5] MOTYKOVÁ, Adela. Okna: správná řešení pro novostavby i rekonstrukce. 1. vyd. Praha: Grada, 2008, 112 s. Profi & hobby. ISBN 978-80-247-2674-8.
- [6] STEMPEL, Ulrich E. Zateplení a rekonstrukce rodinného domu. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 157 s. Stavitel. ISBN 978-80-247-4808-5.
- [7] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí. Vyd. 1. V Praze: České vysoké učení technické, 2008, 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4.
- [8] HÁJEK, Petr. Pozemní stavitelství IV: pro 4. ročník SPŠ stavebních. 3., upr. vyd., v Sobotáles 2. Praha: Sobotáles, 2006, 207 s. ISBN 80-86817-18-0.
- [9] BŮŠ, Vladimír. ZÁSAHY DO NOSNÝCH KONŠTRUKCÍ PANELOVÝCH BYTOVÝCH DOMOV. 2. vydání. Bratislava: Ústav vzdelávania a služieb, s.r.o., 2008, 120 s. ISBN 978-80-89073-14-6.
- [10] KUDA, František a Eva BERÁNKOVÁ. Facility management v technické správě a údržbě budov. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2012, 266 s. ISBN 978-80-7431-114-7.
- [11] ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. ISBN 978-80-87576-77-9.
- [12] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta, Lucie BROŽOVÁ a Iveta STŘELCOVÁ. Kalkulace a nabídky 2. Vyd. 1. V Praze: České vysoké učení technické, 2008, 213 s. ISBN 978-80-01-04091-1.
- [13] TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. Management staveb. Vyd. 1. Praha: FinEco, 2013, 225 s. ISBN 978-80-86590-12-7.
- [14] POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-86929-03-5

### Elektronické zdroje:

- [15] Výtah ze závěrečné zprávy: Studie stavu bytového fondu panelové zástavby v ČR [online]. [cit. 2015-10-31]. Dostupné z: [http://www.cerpad.cz/wp-content/uploads/2013/10/V%C3%BDtah-ze-studie-PanelSCAN-09\\_pro-um%C3%ADst%C3%ACn%C3%AD-na-SFRB.cz\\_.pdf](http://www.cerpad.cz/wp-content/uploads/2013/10/V%C3%BDtah-ze-studie-PanelSCAN-09_pro-um%C3%ADst%C3%ACn%C3%AD-na-SFRB.cz_.pdf)
- [16] Prováděcí vyhláška k podvojnému účetnictví pro nepodnikatelské subjekty - č. 504\_2002 Sb. - Znění 01.01.2015 [online]. [cit. 2015-10-23]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2002-504/zneni-20150101#p32>
- [17] Zákon o daních z příjmů - č. 586\_1992 Sb. - Znění 01.07.2015 [online]. [cit. 2015-10-23]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586/zneni-20150701#p33>
- [18] Nosné konstrukce vícepodlažních panelových budov [online]. ČKAIT [cit. 2015-10-23]. Dostupné z: <http://www.profesis.cz/files/dokumpdf/tp1.30.4/tp1-30-4k1pdf.pdf>
- [19] Příloha č. 15 k vyhlášce č. 3/2008 Sb: Opotřebenění staveb [online]. [cit. 2015-10-24]. Dostupné z: [http://www.cenovemapy.cz/3\\_2008/Priloha-15\\_k\\_Vyhl-3-2008.pdf](http://www.cenovemapy.cz/3_2008/Priloha-15_k_Vyhl-3-2008.pdf)
- [20] Panelové domy [online]. 2010,[cit. 2015-10-25]. Dostupné z: <http://panelovedomy.ekowatt.cz/>

- [21] Obecné podmínky poskytování záruky na ETICS [online]. 2012 [cit. 2015-10-30]. Dostupné z: [http://www.czb.cz/download/tp\\_czb\\_01-2012-jo.pdf](http://www.czb.cz/download/tp_czb_01-2012-jo.pdf)
- [22] Tepelně technické vady a poruchy panelových budov a jejich sanace [online]. Praha/Brno: Organizace na Podporu Energetických Technologí, 2002 [cit. 2015-10-21]. Dostupné z: [https://www.tc.cz/files/istec\\_publications/tepelne-technicke-vady-a-por-panel-domu.pdf](https://www.tc.cz/files/istec_publications/tepelne-technicke-vady-a-por-panel-domu.pdf)
- [23] Rekonstrukce panelových domů v nízkoenergetickém standardu [online]. 2010 [cit. 2015-11-02]. Dostupné z: [http://ekowatt.cz/upload/185e8ebf18feb4362c73f87f56e58606/EkoWATT\\_rekonstrukce\\_PD\\_screen.pdf](http://ekowatt.cz/upload/185e8ebf18feb4362c73f87f56e58606/EkoWATT_rekonstrukce_PD_screen.pdf)
- [24] Vliv směrnice EPBD na spotřebu energie a životní prostředí v sektoru budov v České republice [online]. STŘEDISKO PRO EFEKTIVNÍ VYUŽÍVÁNÍ ENERGIE, 2006 [cit. 2015-11-02]. Dostupné z: <http://www.mpo-efekt.cz/dokument/19.pdf>
- [25] Státní fond rozvoje bydlení (SFRB): Program Panel 2013+ [online]. [cit. 2015-11-03]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-opravy-a-modernizace-domu/>
- [26] Zelená úsporám: Popis programu [online]. [cit. 2015-11-03]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz>
- [27] Nová zelená úsporám [online]. 2015 [cit. 2015-11-04]. Dostupné z: <http://www.novazelenausporam.cz/>
- [28] Komerční banka: Program JESSICA [online]. [cit. 2015-11-04]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/firmy/firmy-s-obratem-pod-60-milionu/nizkourocene-uvery-pro-majitele-bytovych-domu-program-jessica.shtml>
- [29] CHOVÁNÍ JEDNOTLIVÝCH AKTÉRŮ NA TRHU S BYTY VČETNĚ ANALÝZY 3E ZÁSAHŮ VEŘEJNÉ MOCI [online]. ÚRS PRAHA, a.s., 2013 [cit. 2015-12-15]. Dostupné z: Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR)
- [30] Bytové domy bez bariér. Ministerstvo pro místní rozvoj v ČR [online]. 2015 [cit. 2015-11-30]. Dostupné z: <http://mmr.cz/getmedia/7c9fe372-7b2e-4417-addc-14ee6f5a9d28/Bytove-domy-bez-barier-2016.pdf?ext=.pdf>
- [31] Integrovaný regionální operační program pro období 2014-2020. Evropské strukturální a investiční fondy [online]. 2015 [cit. 2015-11-30]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/050eccce-7ad6-42f1-a75d-0c0d3690cfef/PD-IROP-11-2-2015-final.pdf?ext=.pdf>
- [32] INTEGROVANÝ OPERAČNÍ PROGRAM pro období let 2007–2013. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky [online]. 2009 [cit. 2015-11-30]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/4ac2-a6dc-0073c350e7c2.pdf>
- [33] Vlastní, agregované databáze Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB)
- [34] Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20551777/17021614.pdf>
- [35] Obydlené domy s byty podle období výstavby nebo rekonstrukce a podle počtu bytů, technického vybavení, počtu nadzemních podlaží, materiálu nosných zdí a podle druhu domu. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20534046/1900013250.pdf>
- [36] Obydlené domy podle materiálu nosných zdí a technické vybavenosti a podle velikostních skupin obcí a krajů. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20534544/zvcr019.pdf>
- [37] Nejčastější dotazy - místo obvyklého pobytu. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/sldb/nejcastejsi-dotazy?p\\_p\\_id=sucrrisfaqweb\\_WAR\\_faqportlet](https://www.czso.cz/csu/sldb/nejcastejsi-dotazy?p_p_id=sucrrisfaqweb_WAR_faqportlet)
- [38] Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu, počtu obytných místností, obytné a celkové plochy v m<sup>2</sup> a počtu bydlících osob, podle složení bytové domácnosti a počtu osob v bytě a podle materiálu nosných zdí. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20534098/bycr806.pdf>
- [39] Obydlené byty podle materiálu nosných zdí - Hl. město Praha. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/20534130/bykr806\\_3018.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/20534130/bykr806_3018.pdf)
- [40] Obydlené byty podle materiálu nosných zdí - Středočeský kraj. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/20534126/bykr806\\_3026.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/20534126/bykr806_3026.pdf)

- [41] Obydlené byty podle materiálu nosných zdí - Jihočeský kraj. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/20534106/bykr806\\_3034.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/20534106/bykr806_3034.pdf)
- [42] Obydlené byty podle materiálu nosných zdí - Plzeňský kraj. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/20534102/bykr806\\_3042.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/20534102/bykr806_3042.pdf)
- [43] Obydlené byty podle materiálu nosných zdí - Karlovarský kraj. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/20534114/bykr806\\_3051.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/20534114/bykr806_3051.pdf)
- [44] Obydlené byty podle materiálu nosných zdí - Ústecký kraj. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/20534110/bykr806\\_3069.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/20534110/bykr806_3069.pdf)
- [45] Obydlené byty podle materiálu nosných zdí - Liberecký kraj. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/20534146/bykr806\\_3077.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/20534146/bykr806_3077.pdf)
- [46] Obydlené byty podle materiálu nosných zdí - Královéhradecký kraj. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/20534150/bykr806\\_3085.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/20534150/bykr806_3085.pdf)
- [47] Obydlené byty podle materiálu nosných zdí - Pardubický kraj. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/20534154/bykr806\\_3093.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/20534154/bykr806_3093.pdf)
- [48] Obydlené byty podle materiálu nosných zdí - kraj Vysočina. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/20534158/bykr806\\_3107.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/20534158/bykr806_3107.pdf)
- [49] Obydlené byty podle materiálu nosných zdí - Jihomoravský kraj. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/20534134/bykr806\\_3115.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/20534134/bykr806_3115.pdf)
- [50] Obydlené byty podle materiálu nosných zdí - Olomoucký kraj. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/20534138/bykr806\\_3123.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/20534138/bykr806_3123.pdf)
- [51] Obydlené byty podle materiálu nosných zdí - Zlínský kraj. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/20534142/bykr806\\_3131.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/20534142/bykr806_3131.pdf)
- [52] Obydlené byty podle materiálu nosných zdí - Moravskoslezský kraj. ČSÚ [online]. [cit. 2015-12-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/20534174/bykr806\\_3140.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/20534174/bykr806_3140.pdf)
- [53] Účetní závěrka a výroční zpráva o činnosti Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2012. SFRB [online]. [cit. 2015-12-08]. Dostupné z: [http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/vyrocnizpravy/Vyrocnizprava\\_za\\_rok\\_2012.pdf](http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/vyrocnizpravy/Vyrocnizprava_za_rok_2012.pdf)
- [54] INDEXY CEN STAVEBNÍCH PRACÍ. Stavebnictví České republiky [online]. 2012 [cit. 2015-12-09]. Dostupné z: <http://www.mpostav.cz/insprac.htm>
- [55] Státní fond rozvoje bydlení (SFRB): Program Jessica [online]. [cit. 2015-11-03]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/program-jessica/>

## 9. Seznam tabulek, obrázků, grafů a rovnic

Tabulka 1: Přehled vývoje tepelně izolačních požadavků na konstrukce bytových staveb.....	11
Tabulka 2: Přehled panelových konstrukčních soustav v ČR.....	12
Tabulka 3: Stavební soustava typu G 57 (severočeská varianta).....	13
Tabulka 4: Stavební soustava typu T 06 B (středočeská varianta) .....	14
Tabulka 5: Stavební soustava typu T 08 B.....	14
Tabulka 6: Stavební soustava typu PS 69 .....	15
Tabulka 7: Stavební soustava typu LARSEN - NIELSEN.....	15
Tabulka 8: Stavební soustava typu BA NKS .....	15
Tabulka 9: Stavební soustava typu B 70 .....	16
Tabulka 10: Stavební soustava typu VVÚ - ETA.....	16
Tabulka 11: Stavební soustava typu HK 60 (HK 65) .....	17
Tabulka 12: Tabulka životností objektů.....	22
Tabulka 13: Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení .....	23
Tabulka 14: Obecné informace o panelových soustavách (data 2000 - 2007).....	39
Tabulka 15: Panelové stavební soustavy dle typu vlastnictví (data 2000 - 2007).....	43
Tabulka 16: Výše celkových nákladů, vlastních zdrojů a podporovaný úvěr dle krajů (data 2000 - 2007) ....	44
Tabulka 17: Průměrné náklady na objekt a bytovou jednotku dle krajů (data 2000 - 2007) .....	45
Tabulka 18: Náklady na rekonstrukce panelových soustav (data 2000 - 2007).....	47
Tabulka 19: Průměrné náklady na rekonstrukce 1 bytové jednotky (data 2000 - 2007) .....	48
Tabulka 20: Celkové podpořené úvěry dle vlastnictví objektu (data 2000 - 2007) .....	49
Tabulka 21: Průměrná výše podpořeného úvěru dle vlastnictví objektu (data 2000 - 2007).....	50
Tabulka 22: Celkové vlastní zdroje dle vlastnictví objektu (data 2000 - 2007).....	50
Tabulka 23: Rozbor Ostravy dle forem vlastnictví (data 2000 - 2007).....	52
Tabulka 24: Podpořený úvěr a dotace dle krajů (data 2007 - 2011) .....	56
Tabulka 25: Celkové podpořené úvěry dle vlastnictví objektu (data 2007 - 2011) .....	57
Tabulka 26: Průměrná výše podpořeného úvěru dle vlastnictví objektu (data 2007 - 2011).....	58
Tabulka 27: Počet vyplacených dotací v roce 2011, 2012 a 2013 dle krajů (data 2007 - 2011).....	59
Tabulka 28: Vyplacené dotace v roce 2011, 2012 a 2013 dle krajů (data 2007 - 2011) .....	60
Tabulka 29: Průměrné vyplacené dotace v roce 2011, 2012 a 2013 dle krajů (data 2007 - 2011).....	60
Tabulka 30: Vyplacené dotace v roce 2011 dle vlastnictví (data 2007 - 2011).....	61
Tabulka 31: Vyplacené dotace v roce 2012 dle vlastnictví (data 2007 - 2011).....	62
Tabulka 32: Vyplacené dotace v roce 2013 dle vlastnictví (data 2007 - 2011).....	62
Tabulka 33: Rozbor Ostravy dle forem vlastnictví (data 2007 - 2011).....	64
Tabulka 34: Vyplacené dotace v Ostravě v letech 2011,2012 a 2013 (data 2007 - 2011).....	64
Tabulka 35: Počet dotací dle roku podpisu (souhrnná databáze).....	66
Tabulka 36: Počet dotací dle druhu vlastnictví panelových objektů v jednotlivých letech (souhrnná databáze) .....	70
Tabulka 37: Podpořený úvěr dle krajů (souhrnná databáze) .....	71
Tabulka 38: Celkové podpořené úvěry dle vlastnictví objektu (souhrnná databáze).....	72
Tabulka 39: Průměrná výše podpořeného úvěru dle vlastnictví objektu (souhrnná databáze) .....	73
Tabulka 40: Celkové a průměrné podpořené úvěry ve vybraných městech (souhrnná databáze).....	74
Tabulka 41: Rozbor Ostravy dle forem vlastnictví v jednotlivých letech (souhrnná databáze).....	75
Tabulka 42: Vlastnictví panelových objektů dle krajů (databáze žádostí) .....	78
Tabulka 43: Vlastnictví nanelových objektů dle krajů (databáze žádostí).....	78
Tabulka 44: Úvěrové přísliby v programu Panel 2013+ - celkový stav (databáze žádostí).....	79
Tabulka 45: Úvěrové smlouvy v programu Panel 2013+ - celkový stav (databáze žádostí).....	80
Tabulka 46: Úvěrové přísliby v programu Panel 2013+ - panelové objekty (databáze žádostí).....	81
Tabulka 47: Úvěrové smlouvy v programu Panel 2013+ - panelové objekty (databáze žádostí) .....	81
Tabulka 48: Úvěrové přísliby pro panelové objekty dle vlastnictví (databáze žádostí) .....	82
Tabulka 49: Uzavřené smlouvy o panelových objektech dle vlastnictví (databáze žádostí) .....	82
Tabulka 50: Financování panelových objektů (databáze žádostí) .....	83
Tabulka 51: Investiční výdaje a požadovaná výše úvěru dle vlastnictví (databáze žádostí) .....	85
Tabulka 52: Index cen stavebních prací v letech 1998 - 2011.....	87
Obrázek 1: Schéma deskostěnové prefabrikované konstrukce .....	10
Obrázek 2: Typy a varianty stavebních soustav .....	12
Obrázek 3: Ekonomická životnost stavby .....	22

Graf 1: Celkový domovní fond v ČR - 2011 .....	18
Graf 2: Bytové domy podle materiálu nosných zdí .....	18
Graf 3: Obydlené domy ze stěnových panelů dle krajů .....	19
Graf 4: Celkový bytový fond v ČR - 2011.....	19
Graf 5: Obydlené byty dle materiálu nosných konstrukcí.....	20
Graf 6: Obydlené byty v objektech ze stěnových panelů .....	20
Graf 7: Obydlené domy ze stěnových panelů dle období výstavby nebo rekonstrukce .....	23
Graf 8: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu (bytové domy ze stěnových panelů) .....	28
Graf 9: Počet dotací dle období (data 2000 - 2007).....	37
Graf 10: Celkový počet dotací dle krajů (data 2000 - 2007).....	37
Graf 11: Stavební soustava T 06 B dle krajů (data 2000 - 2007).....	38
Graf 12: Panelové bytové domy dle vlastnictví (data 2000 - 2007).....	40
Graf 13: Panelové bytové domy - Obce (data 2000 - 2007).....	40
Graf 14: Panelové bytové domy - Společenství vlastníků jednotek (data 2000 - 2007).....	41
Graf 15: Panelové bytové domy - Bytová družstva (data 2000 - 2007) .....	41
Graf 16: Druhy vlastnictví panelové soustavy T 06 B (data 2000 - 2007).....	42
Graf 17: Průměrné finanční zdroje (data 2000 - 2007).....	44
Graf 18: Rozložení dotací v Moravskoslezském kraji (data 2000 - 2007) .....	51
Graf 19: Panelové stavební soustavy v Moravskoslezském kraji (data 2000 - 2007).....	52
Graf 20: Počet dotací v letech (data 2007 - 2011).....	53
Graf 21: Celkový počet dotací dle krajů (data 2007 - 2011).....	53
Graf 22: Panelové bytové domy dle vlastnictví (data 2007 - 2011).....	54
Graf 23: Panelové bytové domy - Obce (data 2007 - 2011).....	54
Graf 24: Panelové bytové domy - Společenství vlastníků jednotek (data 2007 - 2011).....	55
Graf 25: Panelové bytové domy - Bytová družstva (data 2007 - 2011).....	55
Graf 26: Přehled dotací v Moravskoslezském kraji (data 2007 - 2011).....	63
Graf 27: Počet dotací v letech (souhrnná databáze).....	65
Graf 28: Krajské rozložení v roce 2009 (souhrnná databáze).....	66
Graf 29: Panelové bytové domy dle vlastnictví (souhrnná databáze).....	67
Graf 30: Panelové bytové domy - Obec (souhrnná databáze) .....	67
Graf 31: Obecní vlastnictví - Jihomoravský, Moravskoslezský a Plzeňský kraj (Souhrnná databáze).....	68
Graf 32: Panelové bytové domy - Společenství vlastníků jednotek (souhrnná databáze).....	68
Graf 33: Panelové bytové domy - Bytová družstva (souhrnná databáze).....	69
Graf 34: Rozložení dotací v Moravskoslezském kraji (souhrnná databáze).....	74
Graf 35: Poměr panelových a ostatních objektů v žádostech o dotaci Panel 2013+ (databáze žádostí).....	76
Graf 36: Panelové objekty dle krajů (databáze žádostí).....	76
Graf 37: Nepanelové objekty dle krajů (databáze žádostí).....	76
Graf 38: Panelové objekty dle vlastnictví (databáze žádostí).....	77
Graf 39: Nepanelové objekty dle vlastnictví (databáze žádostí).....	77
Graf 40: Počet opravených bytových jednotek programem Panel v jednotlivých letech .....	86
Graf 41: Počet bytových jednotek v panelových objektech dotčených opravami skrze program Panel.....	87
Rovnice 1: Průměrné náklady na 1 bytovou jednotku v roce 2011 - vzorec .....	87
Rovnice 2: Průměrné náklady na 1 bytovou jednotku v roce 2011 - úprava vzorce .....	87
Rovnice 3: Průměrné náklady na 1 bytovou jednotku v roce 2011 - výpočet .....	87
Rovnice 4: Průměrné finanční prostředky potřebné na rekonstrukce zbývajících bytových jednotek .....	88