

Univerzita Palackého v Olomouci

Přírodovědecká fakulta

Katedra geografie

Radoslav KAŠPAREC

**DEVELOPERSKÉ PROJEKTY
V OLOMOUCI**

Bakalářská práce

Vedoucí práce: doc. RNDr. Marián HALÁS PH.D.

Olomouc 2014

Bibliografický záznam

Autor (osobní číslo): Radoslav KAŠPAREC (R11091)
Studijní obor: Regionální Geografie

Název práce: Developerské projekty v Olomouci
Title of thesis: Property development projects in Olomouc

Vedoucí práce: doc. RNDr. Marián Halás PH.D.
Rozsah práce:

Abstrakt: Práce se zaměřuje na problém developerství a developerských projektů na území kompaktního města Olomouce. Pozornost je věnována obecné charakteristice developerů a developerských projektů, vymezení kompaktního města Olomouc, prostorovému vymezení a charakteristice developerských projektů, realizovaných v Olomouci od roku 2008 po současnost. Také je provedena charakteristika developerských společností, které od roku 2008 v Olomouci působí. Zmíněny jsou rovněž architektonické soutěže, jež ocenily některý z těchto olomouckých projektů.

Klíčová slova: developer, developerský projekt, Olomouc, rezidenční výstavba, administrativní a komerční výstavba, developerská ocenění

Abstract: The thesis focuses on the problem of property development sector and property development projects in the compact city of Olomouc. Attention is dedicated to the general characteristics of developers and property development projects, the definition of a compact city of Olomouc, spatial definition and characteristics of development projects implemented in Olomouc since 2008 to

the present. Also, there is a characteristic of property development companies that operate since 2008 in the Olomouc. Mentioned are also the architectural competitions, which awarded any of these Olomouc projects

Key words:

developer, property development project, Olomouc, residential development, administrative and commercial development, developer awards

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci bakalářského studia oboru Regionální Geografie vypracoval samostatně pod vedením doc. RNDr. Mariána Haláse PH.D.

Všechny použité materiály a zdroje jsou citovány s ohledem na vědeckou etiku, autorská práva a zákony na ochranu duševního vlastnictví.

V Olomouci 6. 5. 2014

podpis_____

Děkuji vedoucímu práce panu doc. RNDr. Mariánu Halásovi PH.D. za ochotný přístup, odbornou výpomoc a připomínky při vypracování práce. Za poskytnutá data děkuji Ing. Kamile Šindelářové z Odboru koncepce a rozvoje Magistrátu města Olomouc.

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI
Přírodovědecká fakulta
Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Radoslav KAŠPAREC**
Osobní číslo: **R11091**
Studijní program: **B1301 Geografie**
Studijní obor: **Regionální geografie**
Název tématu: **Developerské projekty v Olomouci**
Zadávající katedra: **Katedra geografie**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem bakalářské práce je časově-prostorové hodnocení developerských projektů v městě Olomouc za posledních cca 10 let, příp. v současné době realizovaných a připravovaných projektů. Součástí práce bude kategorizace projektů podle funkce (rezidenční, maloobchod a služby apod.), podle způsobů financování a spolufinancování (objem investic; rozdělení projektů na čistě komerční - analýza investujících developerů a finančních skupin - a spolufinancované v rámci národních nebo evropských projektů apod.) nebo architektonicko-urbanistického zpracování (hodnocení projektů a staveb odbornou veřejností a teoretiky architektury). Důležitým geografickým prvkem práce bude prostorová diferenciací projektů na území města. Bakalářská práce může být zaměřena na hodnocení developerských projektů obecně, nebo se může v průběhu řešení specializovat jen na některý/é z popisovaných okruhů, protože zadané téma se jeví hodně široké.

Rozsah grafických prací: **Podle potřeb zadání**
Rozsah pracovní zprávy: **5 000 - 8 000 slov**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:

Halás, M. a kol. Urbánní a suburbánní prostor Olomouce: teoretické přístupy, vymezení, typologie. Geografický časopis 64 (4), 2012, 289-310.
Mendel, M. Residential developers and investors in Central Europe: boom and bust. Monu ? Magazine on Urbanism, 12, 2010, 23-30.
Ouředníček, M. ed. Sociální geografie Pražského městského regionu. Praha: Univerzita Karlova, 2006.
Ouředníček, M. a kol. Metody geografického výzkumu města. In: Město: Proměnlivá ne/samozřejmost. Brno: Pavel Mervart/MU, 2009, 93-128.
Šuška, P. Produkcia vybudovaného prostredia v postsocialistickej Bratislave: podmienky, dynamika a územný prejav. Geografický časopis 64 (2), 2012, 155-179.
Toušek, V., Kunc, J., Vystoupil, J. (eds.). Ekonomická a sociální geografie. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008.
Další publikace ke geografii města od českých i zahraničních geografů (Ouředníček, Sýkora, Ondoš, Šuška, Matlovič)

Vedoucí bakalářské práce: **Doc. RNDr. Marián Halás, Ph.D.**
Katedra geografie

Datum zadání bakalářské práce: **24. května 2013**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2014**

L.S.

Prof. RNDr. Juraj Ševčík, Ph.D.
děkan

Doc. RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph.D.
vedoucí katedry

V Olomouci dne 24. května 2013

Obsah

1. ÚVOD	9
2. CÍLE PRÁCE	10
3. METODIKA PRÁCE	11
4. DEVELOPER	12
4.1 Typy developerů	12
5. DEVELOPERSKÝ PROJEKT	13
5.1 Fáze developerského projektu	14
5.1.1 Fáze předakviziční	14
5.1.2 Fáze akviziční.....	16
5.1.3 Přípravná fáze.....	16
5.1.4 Realizační fáze	16
5.1.5 Dokončovací fáze.....	17
5.1.6 Konečná fáze	17
5.2 Rizika developerského projektu	18
6. STAVEBNÍ PODMÍNKY A LIMITY	19
7. VYMEZENÍ KOMPAKTNÍHO MĚSTA OLOMOUC	20
7.1 Kompaktní město.....	20
8. DEVELOPERSKÉ SPOLEČNOSTI PŮSOBÍCÍ V OLOMOUCI	22
9. REZIDENČNÍ PROJEKTY.....	26
9.1: Výstavba rodinných domů.....	28
9.1.1: Projekty	29
9.2: Bytová výstavba	30
9.2.1: Projekty	32
10: ADMINISTRATIVNÍ A KOMERČNÍ PROJEKTY	35
10.1: Projekty.....	37
11. ODBORNÁ OCENĚNÍ.....	41
12. ZÁVĚR.....	44
10. SUMMARY.....	45
11. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	47
12. SEZNAM PŘÍLOH	53

1. ÚVOD

Developerství je v České republice pojem velmi mladý a stále poměrně neznámý, mnoho lidí neví, co si pod tímto pojmem představit. Toto odvětví v našich končinách přesto zažívá velký rozmach.

V důsledku politických a společenských změn po roce 1989 došlo k výraznému průlomů při nakládání se soukromým majetkem, tudíž i s pozemky a nemovitostmi. Tyto proměny nastartovaly nové druhy podnikatelské činnosti – developerství. Toto odvětví, které je založeno na trhu s nemovitostmi, má velký růstový potenciál do budoucna, a proto se jeví jako ideální branže pro lidi, kteří v oboru stavebnictví či inženýrství dlouhodobě působí. Pro úspěšnou realizaci developerského projektu je však potřeba více faktorů. Správný developer musí být zkušený v oblastech stavebních zákonů a omezení, dále jsou potřeba znalosti ze strany architektury, finančnictví, podrobný průzkum trhu realit se bere jako samozřejmost.

Ve městě Olomouc v posledních letech působilo mnoho developerských firem, které za sebou zanechaly výrazné projekty ať rezidenčního, administrativního, či komerčního rázu. Množství a význam realizovaných a připravovaných projektů poukazuje na vysoký potenciál developerského odvětví i přes jeho relativně mladou historii. I přes mnohá obecná opatření, či opatření pro Olomouc specifická, na území města se developerské činnosti daří. Pokud nedojde k výrazné recesi rezidenční, či administrativní výstavby, dá se očekávat velký rozmach tohoto odvětví i do budoucna.

2. CÍLE PRÁCE

Tato bakalářská práce se zabývá obecnou problematikou developerství, developerskými společnostmi působícími v Olomouci, prostorové vymezení a zhodnocení projektů, postavených v kompaktním městě Olomouc od roku 2008 po současnost, jejich stručná charakteristika a rozdělení na projekty rezidenční a administrativně-komerční.

V první části se zaměřím na obecnou otázku developerů. O jaké typy lidí, či společností se jedná a jejich dělení, také se zaměřím na otázku developerského projektu, vysvětlení pojmu, fáze realizace developerského projektu od přípravy, přes samotnou realizaci, až k uplynutí záručních lhůt vůči kupci. Také zmíním rizika developerských projektů a podrobněji se podívám na podmínky a limity, jež ovlivňují výstavbu projektu, a které realizátor projektu musí splňovat či brát v potaz.

V druhé fázi vymezím území kompaktního města Olomouc, pro prostorové vymezení developerských projektů, postavených na jeho území.

Ve třetí fázi zmíním největší a nejvýznamnější developerské společnosti, které se podílely na výstavbě projektů v kompaktním městě Olomouc od roku 2008.

Ve čtvrté fázi již dojde k samotnému řešení problému developerských projektů na území kompaktního města Olomouc od roku 2008. Projekty rozdělím na rezidenční výstavbu a výstavbu administrativní a komerční, přičemž rezidenční výstavba bude konkrétněji rozdělena na výstavbu rodinných domů a výstavbu bytovou.

V poslední fázi se zaměřím na architektonické soutěže, které ocenily olomoucké projekty, vybudované na území kompaktního města Olomouce od roku 2008. Také dojde ke zmínce dotčených projektů a jejich umístění. Nedílnou součástí práce bude taktéž mapa s prostorovou diferenciací projektů na území města.

3. METODIKA PRÁCE

Metodiku této práce je možno rozdělit na tři dílčí části. V první části k tématu obecné charakteristiky developerů, developerského projektu a jeho dílčích částí bylo použito odborné literatury, podobná témata řešících diplomových prací, či znění některých stavebních zákonů. Za výrazné opory této teoretické části se dají považovat publikace *Fáze developmentu rezidenčního projektu z právního hlediska* (Achour a Hájek, 2009), *Developerské projekty II. – Realizace projektu* (Achour, 2004b), *Developerské projekty I. – Financování developerského projektu* (Achour, 2004a), *Úvěrové financování developerských projektů* (Daničišin, Achour, 2006), *Rizika developerských projektů* (Holan 2005), či diplomová práce *Návrh financování rezidenční výstavby v lokalitě Nupaky* (D'Ambrosová, 2008), nebo legislativa ČR, a to zákon č. 183/2006 Sb., *O územním plánování a stavebním řádu*.

V druhé části došlo k vymezení kompaktního města Olomouc. K rozhodnutí omezit práci na developerské projekty, vybudované pouze na území kompaktního města, jsem přistoupil v důsledku větší kompaktnosti území, tudíž i lepší orientaci na mapě, relativní blízkosti projektů, což zlepšilo praktickou část v terénu, a také lokalizaci většiny vizuálně i funkčně atraktivních projektů uvnitř kompaktního města Olomouc. U vymezení kompaktního města jsem čerpal z odborné publikace *Urbánní a suburbánní prostor Olomouce: Teoretické přístupy, vymezení, typologie* (Halás, Roubínek a kol. 2012). V této části také došlo k časovému vymezení developerských projektů, které bylo určeno od roku 2008, v důsledku absence ověřených dat z předchozích let a nedostatečných informací o starších projektech. Ve vymezení developerských projektů jsem čerpal z dat, které mi byly na vlastní žádost zaslány z *Odboru koncepce a rozvoje, Magistrátu města Olomouce*. Také jsem vymezil největší developerské společnosti, které od roku 2008 v Olomouci působily. Historie a zaměření těchto firem byly zjištěny převážně na jejich domovských internetových stránkách, či na on-line databázi firem *HBI* (HBI ČR, 2014).

V poslední fázi došlo k terénnímu průzkumu na území kompaktního města Olomouce, sběru fotografického materiálu projektů a prostorovému vymezení projektů na území města. Součástí této fáze je i tvorba mapy v prostředí ArcMap 10 společnosti ESRI. Grafy a tabulky, které jsou použity v práci, byly vytvořeny v programu *Microsoft office 2007*. Také obecná charakteristika architektonických soutěží a developerských projektů na území kompaktního

města Olomouce, byla součástí této fáze. Pro charakteristiku architektonických soutěží, které byly zmíněny v práci, mi posloužily domovské internetové stránky těchto soutěží. Z domovských internetových stránek developerských společností, či projektů, jsem čerpal při charakteristice samotných developerských projektů. V řešení problému rezidenčních a administrativně-komerčních projektů mi výrazně pomohla publikace *Úvod do sociologie* (Jandourek, 2003), dále dostupná data z *Českého statistického úřadu* (ČSÚ, 2014) a realitního serveru Reality morava (Reality Morava, 2014).

4. DEVELOPER

„Developerem je finančně dostatečně silný subjekt, který je nositelem vize a následně realizátorem podnikatelského záměru. Developerská firma je obvykle investorem projektu, nikoli však jeho finálním investorem. Developer organizuje přípravu i realizaci celého developerského projektu a je nositelem rizik po celou dobu realizace. Neprovádí však přímé zhotovení stavby a není ani jejím konečným uživatelem.“ (D’Ambrosová, 2008, s. 15)

4.1 Typy developerů

Developerem zpravidla nebývá pouze jednatel, na tuto činnost se zaměřují i specializované firmy. Rozdíl mezi developery je v tom, jak velký projekt se odváží realizovat, zdali se jedná o jednotlivce či o firmu, a jaké je primární zaměření dané firmy. Obecně lze typy developerů rozdělit následovně:

- 1) Velké finanční instituce – tyto developerské firmy disponují rozsáhlými finančními zdroji, jsou schopny realizovat jak časově, tak finančně nákladné projekty, ovšem obvykle nerealizují riskantnější projekty.
- 2) Velké stavební společnosti – tyto společnosti svými developerskými aktivitami zařizují zakázky své mateřské společnosti. Finance na realizaci projektu získávají pomocí úvěrů u bank.
- 3) Finančně silné skupiny, nebo jednotlivci – jedná se buď o jednotlivce, či skupiny, kteří se zúčastnili realizace pouze jediného projektu, nebo se jedná o developery, kteří se účastní realizace více projektů.
- 4) Města a obce – většinou nebývají samy developery, k developmentu se dostanou poskytováním pozemků, jež jsou v jejich vlastnictví. Zřídka se také obce stanou developery projektu, většinou u projektů, které bývají spolufinancovány z fondů EU (D’ambrosová, 2008).

5. DEVELOPERSKÝ PROJEKT

„Developerským projektem se zpravidla rozumí podnikatelský záměr, jehož předmětem je výstavba nemovitosti za účelem jejího pronájmu nebo prodeje, popřípadě projekt, který předpokládá koupi existující nemovitosti, její rekonstrukci či modernizaci a následně její pronájem či prodej. Klíčovým znakem developerské činnosti je právě prodej či pronájem postavené nebo zrekonstruované budovy třetím osobám. Za developerský projekt se tedy nepovažují případy, kdy podnikatel staví nebo rekonstruuje nemovitost pro svoji potřebu či potřebu propojených osob.“ (Dančišin, Achour, 2006, str. 22)

Developerské projekty zažívají v posledních letech velký boom, jak v rámci rezidenčních, tak i nerezidenčních projektů. Jejich podíl na národní ekonomice, zejména na stavebnictví, se neustále zvyšuje. Velký potenciál developerských projektů se však zatím nedaří úspěšně naplňovat, proto bude toto odvětví i do budoucna velmi vyhledávaným (Achour, 2004a).

Developerský projekt je charakteristický vysokými realizačními náklady. Tyto náklady jsou obsaženy v nákupu nemovitosti, její rekonstrukce či výstavby. Aby developer na svém projektu neprodělal, náklady, které vynaložil za realizaci projektu, se mu vracejí v podobě nájemného za nájem dokončené nemovitosti, nebo v podobě kupní ceny za prodej dokončené nemovitosti (Dančišin, Achour, 2006).

Podle své finální funkce můžeme projekty rozdělit na několik druhů. Jsou to:

- projekty rezidenčních objektů;
- projekty komerčních objektů;
- projekty administrativních objektů;
- projekty polyfunkčních objektů.

Rezidenční objekty se dále mohou dělit na domy či byty. Polyfunkčními objekty se rozumí takové, které poskytují kombinaci několika výše zmíněných funkcí.

5.1 Fáze developerského projektu

Jak již bylo zmíněno výše, realizace developerského projektu je charakteristická vysokými finančními náklady ze stran developera. Pohybovat se ve vodách developerství je riskem pro každého, kdo nemá potřebné know-how pro řízení něčeho takového, jako developerský projekt. Přesto lze realizace projektu rozdělit rámcově do několika fází, které vysvětlují celý proces výstavby. Obecně lze říct, že realizace projektu má šest fází:

- fáze předakviziční;
- fáze akviziční;
- fáze přípravná;
- fáze realizační;
- fáze závěrečná.

V následujících odstavcích dojde k podrobnější charakteristice každé ze zmíněných fází.

5.1.1 Fáze předakviziční

První fáze je zároveň fází nejdůležitější. Sestává se z hodnocení o proveditelnosti projektu (tzv. *feasibility study*), v závislosti na finanční náročnosti, dostupnosti pozemku a podmínkách území (Achour, Hájek, 2009).

V dalším kroku si developer musí vybrat pozemek, který je z hlediska plánované výstavby nejvhodnější. Rozhodnutí o koupi vytipovaného pozemku musí předcházet úvaha o efektivní využitelnosti pozemku. Pro většinu pozemků se jedná o následující úvahy:

- 1) Je nutno vzít v potaz umístění pozemku v rámci územní památkové ochrany, a také omezení pozemku vůči sousední výstavbě.
- 2) Dbát je třeba na kvalitu pozemku, půdní profil, orientaci vůči světovým stranám.
- 3) Dále je třeba posoudit občanskou vybavenost lokality, její dopravní dostupnost a kulturní využití v okolí lokality.
- 4) Velmi důležitým bodem v plánování je také otázka ekonomického rázu, tedy finance potřebné na realizaci a návratnost projektu (D'Ambrosová, 2008).

Absolvování územního a stavebního řízení je dalším krokem, který developer musí podstoupit. V této fázi se musí developer naučit rychlému jednání. Musí se připravit na

jakákoliv úskalí, která mohou realizaci projektu postihnout, například riziko odložení zahájení či dokončení stavby, a hlavně se musí naučit, jak minimalizovat náklady na projekt. K rychlému a správnému rozhodování developer potřebuje mít všechny podklady a znát všechny informace, které jsou elementární k úspěšné realizaci projektu. Prvním právním podkladem, který developer potřebuje znát, je předpis regulující podmínky využití projektových pozemků, jakým je územní plán. V případě akvizice projektového pozemku je potřeba předem vykonat důkladnou revizi územně plánovacích dokumentů (Achour, Hájek, 2009).

Pro ujištění se o vhodnosti pozemku k výstavbě, a zdali na něm za daných podmínek bude moci výstavba započít, může developer využít podle § 21 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu územně plánovací informace o:

- podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace;
- podmínkách vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů;
- podmínkách vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů.

Tyto informace mu poskytne buď krajský úřad, úřad územního plánování, obecní úřad pověřený pro výkon činnosti pořizovatele, či stavební úřad. Po sdělení konkrétních záměrů developera na změnu v území a údajů o účelu a technickém provedení stavby se může dotýčný ujistit, zdali na zájmovém území bude možné provozovat výstavbu projektu (§ 21 Zákon č. 183/2006 Sb., 2009).

Samotná akvizice pozemku je dalším problémem předakviziční fáze projektování. Developer je nucen vyhodnotit klady a zápory při a po akvizici. Je několik způsobů, jakými lze nabýt vlastnické právo. Prvně to je koupě nemovitosti, neboli *asset deal*, popřípadě koupě obchodního podílu nebo akcií, souhrnně *share deal*. Vypracování právní, technické a někdy i environmentální zprávy o tom, co má developer v úmyslu nabýt do svého vlastnictví a použít pro účely realizace projektu, neboli *due diligence*, je dalším důležitým krokem developera. Pokud z *due diligence* nevyplývá ohrožení realizace projektu, může developer přistoupit k další fázi (Achour, Hájek, 2009).

5.1.2 Fáze akviziční

Akviziční fáze je důsledkem převládání pozitiv realizace projektu nad negativy. Tato fáze nastává v okamžiku, kdy se developerovi podařilo získat vlastnická práva k pozemkům potřebných k realizaci projektu. V této fázi developer zadá k vypracování akviziční dokumentaci. V případě *asset dealu* dochází k podpisu smlouvy o převodu nemovitostí, v případě *share dealu* dochází k podpisu smlouvy o převodu akcií, či obchodního podílu. Pokud se developerovi podaří získat všechny pozemky potřebné k samotné výstavbě objektu, může přejít k přípravné fázi (Achour, Hájek, 2009).

5.1.3 Přípravná fáze

Poslední fází před samotnou výstavbou je fáze přípravy. Tato fáze obsahuje hlavně jednání se správcem sítí, přípravu smluvní dokumentace, rozdělování či slučování pozemků, a především tendry na dodavatele. Problémy, které mohou nastat v přípravné fázi, jsou například dohody se správcem sítí o provozu a spravování vodních děl, nebo dohody o vlastnictví přilehlých komunikací. Do přípravné fáze se řadí také otázka územního rozhodnutí a stavebního povolení. Územním rozhodnutím je:

- rozhodnutí o umístění stavby;
- rozhodnutí o změně využití území;
- rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území;
- rozhodnutí o dělení, nebo scelování pozemků;
- rozhodnutí o ochranném pásmu.

Územní rozhodnutí se nevydává, pokud jej nahrazuje regulační plán (§ 77 Zákon č. 183/2006 Sb., 2009).

5.1.4 Realizační fáze

Samotnou realizaci projektu málokterý developer dělá přímo a osobně, tedy svým jménem a ze svých financí. Většina projektů je realizována tzv. projektovou společností. Jedná se o společnost založenou za účelem realizace jednoho jediného projektu. Tato společnost je po realizaci projektu vlastníkem objektu, zatímco developer se stává vlastníkem podílu v projektové společnosti. Některé větší developerské společnosti provádějí výstavbu pomocí mateřských, či jinak spřízněných společností. I pokud je developerem stavební společnost, některé stavební aktivity nechává na subdodavatelích.

➤ **Smlouva o dílo**

Mezi developerem a zprostředkovatelem výstavby je uzavřena smlouva o dílo. V této smlouvě je podrobně vymezeno dílo, rozsah všech prací a požadovaná kvalita všech prací a výkonů. Cena stanovená ve smlouvě by měla být fixní za celé dílo. Dokončení díla musí být určeno velmi přesně a jasně, jakékoliv posunutí termínu by mělo být sankcionováno.

➤ **Projekt manažer**

Během realizace se uplatní nezávislá třetí osoba, tzv. projekt manažer, který kontroluje kvalitu díla po stránce kvality i kvantity. Činnost projekt manažera lze shrnout do několika dílčích fází:

- 1) Příprava realizace projektu;
- 2) Realizace projektu;
- 3) Činnost stálého technického dozoru.

V popisu práce projekt manažera je (zpravidla) každodenní řízení procesu realizace projektu, komunikace s developerem, se zhotovitelem, s investorem, a také s dalšími orgány, jako úřady či státní instituce. Dále dohlíží na včasné dokončení dílčích fází výstavby projektu, také na dokončení díla a jeho předání. Dle potřeby může mít projekt manažer na starosti i dohled nad náklady. Jedná se o proces, kdy projekt manažer, jako nezávislá osoba, kontroluje efektivitu práce a porovnává investované náklady s provedenou prací (Achour, 2004b).

5.1.5 Dokončovací fáze

Dokončovací fází je myšlen stav, kdy je budova kompletně dostavěna z právního hlediska, tedy je zapsána v katastru nemovitostí nikoliv jako rozestavěná. V této fázi dochází k vydání kolaudačního souhlasu. Dále developer připravuje objekt pro nájem či prodej, a provádí prohlídky s potenciálními vlastníky. Poté dochází k uzavírání smluv a developer podává návrhy na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí. (Achour, Hájek, 2009).

5.1.6 Konečná fáze

Činnost developera na projektu nekončí ani po uzavření smlouvy s vlastníky, kdy jsou veškeré technické a právní náležitosti úspěšně vyřešeny. Právě ukončení činnosti developera

na díle přichází teprve tehdy, kdy uplynou všechny lhůty pro vytknutí vad dodavateli stavby a ostatní záruční lhůty, tedy tehdy, když developer nemá žádné právní závazky vůči stavbě či jejím vlastníkům (Achour, Hájek, 2009).

5.2 Rizika developerského projektu

Před vyjmenováním rizik realizace projektu si položíme otázku, proč je tento způsob výstavby, i přes různá rizika, mnoha stavebními firmami upřednostňován. Důvody jsou dvojího typu – ekonomické a technické. Z ekonomického hlediska je pro organizátora stavby velmi nákladné a nevýhodné nejdříve realizovat celou nemovitost, a až poté nabízet budoucím vlastníkům, protože by musel stavět na úvěr, což by se mu dost prodražilo. Z technického hlediska je velmi nákladné, až takřka nemožné, provádět různé stavební operace na již hotové stavbě.

Riziko krachu developerské firmy během výstavby je prvním nebezpečím, které může budoucího vlastníka projektu potkat. Pokud by rozestavěný projekt byl součástí majetku firmy, která se dostane do konkurzu, pozemek i s projektem by byly součástí konkurzního řízení. Tomu se dá zabránit například tím, že budoucí vlastník s developerem uzavře smlouvu o výstavbě, čímž se stává vlastníkem stavby od samého počátku výstavby. Další možností je také převod vlastnictví co nejdříve po započnutí výstavby.

Riziko pozdní dodávky je velmi frekventovaným v oboru stavebnictví. Lze se ho vyvarovat, či alespoň omezit, například hrozbou penalizace nebo dohodou o vrácení peněz. Však vzhledem k rostoucí ceně nemovitostí se vrácení peněz při pozdní dodávce nepovažuje na finančně nejvýhodnější.

Posledním velmi frekventovaným rizikem je riziko špatné kvality dodávky. Tomuto riziku se lze vyvarovat například osobní návštěvou staveniště a důkladnou kontrolou, popřípadě porovnáním dokumentace s reálným vzhledem stavby. Právo kontroly by si každý budoucí vlastník měl dopředu smluvně vyhradit (Holan, 2005).

6. Stavební podmínky a limity

Realizace stavebních objektů na území ČR se neobejde bez řady stavebních podmínek a limitů, které musí budoucí objekt splňovat. Budoucí stavba nesmí zásadně narušit životní prostředí a kvalitu ovzduší v lokalitě, nesmí dojít k překročení imisních limitů nebezpečných zplodin, také nesmí dojít k narušení pozemků plnicích funkci lesa. Velký problém je také kontaminace půdního fondu, či neoprávněné zasažení do zemědělské půdy. Tyto podmínky jsou ještě zpřísněny v místech, kde jsou lokalizována chráněná území jako přírodní rezervace, Národní parky, Přírodní památky, Chráněné krajinné oblasti, přírodní rezervace, popřípadě místa výskytu ohrožených druhů.

Realizátor musí věnovat svůj čas také otázce projektu a jeho vlivu na vodní hospodářství. Ať se již jedná o dešťové odpadní vody, která je třeba jímat a regulovat, aby nedošlo k dotčení a ovlivnění režimu spodních vod, nebo o narušení režimu toku pozemních vod ucpáním toku, porušením koryta, či kontaminací vodního toku. Dále se musí dbát na neporušení hygienického limitu hladiny akustického tlaku, vibrací a ostatních limitů, narušujících pracovní prostředí.

Tyto stavební limity jsou shodné jak pro Olomouc, tak pro jiná města na území ČR. V případě Olomouce se navíc jedná také o stavebním omezení v rámci městské památkové rezervace. Město Olomouc se může pyšnit druhou největší městskou památkovou rezervací v České republice, přičemž je za památkovou rezervaci bráno celé historické jádro města. Tato rezervace byla vyhlášena podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Protože se na území města Olomouce nachází množství archeologických nálezů, v rámci nové výstavby je nutno dodržet ustanovení § 22, odst. 2, zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, podle něhož jsou stavebníci již od doby přípravy výstavby povinni tento záměr ohlásit příslušnému archeologickému ústavu a umožnit mu provést na dotyčném území archeologický výzkum (§ 22. Zákon č. 20/1987 Sb., 2008).

7. VYMEZENÍ KOMPAKTNÍHO MĚSTA OLOMOUC

Z geografického hlediska se území města dá vymezit minimálně třemi způsoby:

- 1) Vymezení administrativní – město je vymezeno administrativními hranicemi (katastrální území, volební obvody, sčítací okrsky).
- 2) Vymezení funkční – město je vymezeno celistvostí vztahů v městském systému, jakými je například městská dojíždka.
- 3) Vymezení morfologické – město je vymezeno kompaktní zastavěnou plochou. Tomuto vymezení se říká rovněž vymezení kompaktní (Halás, Roubínek a kol., 2012).

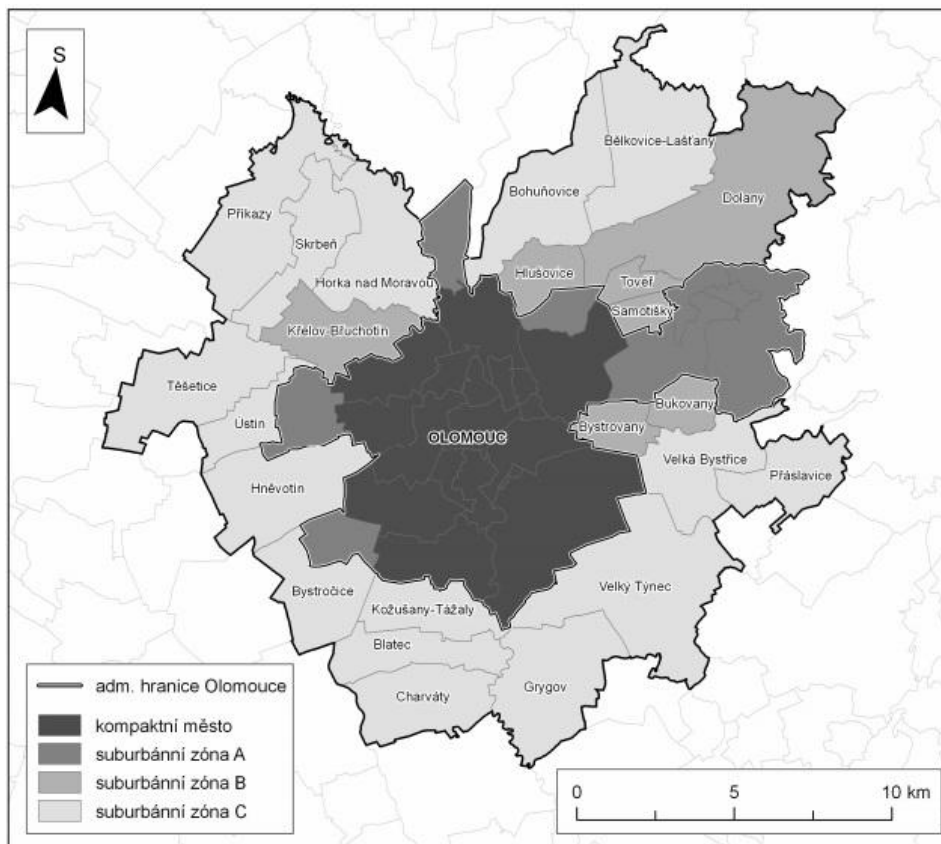
V důsledku vzdálenosti některých suburbánních území, z nichž jsou mnohé vzdáleny až 10 km od centra města, považují v rámci celistvosti mapovaného území za nutné použít právě morfologické vymezení města, čímž dojde k oddělení kompaktní části města a přilehlých obcí, jež jsou součástí administrativního města. Pro účely práce budeme tedy vycházet z vymezení dle Haláse, Roubínka a kol. (2012, s. 289-310) kompaktního města Olomouc.

7.1 Kompaktní město

Pojem kompaktní město není v literatuře moc známý a také bývá často zaměňován s pojmem intravilán. Intravilánem se však myslí zastavěná část obce, i s plochami určenými pro zastavění, bez ohledu na spojitost území. Kompaktní město je však souvisle zastavěné území města (Ouředníček, Temelová a kol., 2008). Obecně lze říct, že se jedná o území s vysokou hustotou zalidnění a s vysokou hustotou zastavěných ploch, které je obsluhováno efektivním systémem veřejné dopravy (Halás, Roubínek a kol., 2012).

Pro vymezení kompaktního města Olomouc postupovali Halás, Roubínek a kol. (2012), následovně: Použitím GIS vrstvy budov docílili k vytvoření souvisle zastavěného území, kde vzdálenost mezi sousedními budovami d není větší, než 250 metrů. Pro stanovení optimální vzdálenosti d dělali autoři testy na všech krajských městech ČR, přičemž hledali vzdálenost, která by ve všech případech vymezila území spojitě a zároveň relativně kompaktní. Současně se autoři pokusili o administrativní podobu kompaktního města

s využitím členění města do základních sídelních jednotek. Pro zjednodušení za kompaktní město bude považováno vymezení podle základních sídelních jednotek.



Obrázek 1: Vymezení urbánního a suburbánního prostoru Olomouce

Zdroj: (Halás, Roubínek a kol., 2012)

8. DEVELOPERSKÉ SPOLEČNOSTI PŮSOBÍCÍ V OLOMOUCI

Na olomouckých projektech od roku 2008 působilo mnoho developerů a developerských společností. Přesto u některých došlo ke krachu. Jednalo se i o jedince a společnosti, realizující pouze jeden projekt, což byl jejich jediný a poslední zásah do prostředí developerské výstavby v Olomouci. Níže zmíněny jsou jen ty největší a nejúspěšnější projektové společnosti, které od roku 2008 do současnosti úspěšně zrealizovaly alespoň jeden developerský projekt.

➤ **DELTA INVEST, spol. s r.o.**

Delta invest, spol. s r.o. je investorská, obchodní a realitní společnost se sídlem ve Velké Bystřici, která působí na trhu s nemovitostmi od roku 2002. Její hlavní činností je zejména prodej vlastních stavebních pozemků, na kterých vybudovala inženýrské sítě. Tyto pozemky se nacházejí na nově vybudované lokalitě Olomouc – Droždín Jih (Deltainvest, 2008).

➤ **EUROGEMA CZ, a.s.**

EUROGEMA CZ je akciovou společností se sídlem v Olomouci, která působí na trhu realit již od roku 2003. V roce 2005 se s obratem přes 400 mil. Kč zařadila mezi nejvýznamnější stavební firmy Olomouckého kraje. K roku 2013 firma zaměstnávala 119 zaměstnanců. V roce 2007 téměř polovinu obratu firmy tvořily generální dodávky bytových staveb. I přes strmý pokles trhu s byty na přelomu let 2008 a 2009 dokázala firma navýšit svůj obrat a také ziskovost v bytové výstavbě. Od roku 2006 získala společnost v nepřetržité řadě všechny tituly *Stavba roku Olomouckého kraje*, a to v kategorii bydlení (EUROGEMA CZ, 2014).

Od roku 2011 je společnost *EUROGEMA CZ, a.s.* držitelem certifikátu systému jakosti v oboru pozemních komunikací na provádění silničních a stavebních prací dle metodiky Ministerstva dopravy ČR (HBI ČR, 2014).

➤ **Provádění staveb Olomouc spol. s r.o.**

Společnost s ručením omezeným *Provádění staveb Olomouc*, je společnost se sídlem v Olomouci, která se zabývá průmyslovou a bytovou výstavbou, rekonstrukcemi a stavbami

na klíč. Mimo stavební činnosti se ještě zabývá elektromontážní činností a kompletních zdravotnických instalací (Provádění staveb Olomouc, 2014). Počet zaměstnanců společnosti v roce 2013, byl 60 (HBI ČR, 2014).

➤ **GEMO OLOMOUC, spol. s r.o.**

Stavební firma *GEMO OLOMOUC, spol. s r.o.*, se sídlem v Olomouci, je jednou z největších firem Olomouckého kraje v oboru pozemního stavitelství. Hlavní předmět činnosti společnosti je provádění staveb občanských, průmyslových a bytových, dále se zaměřuje na projektovou a inženýrskou činnost.

Společnost byla založena v prosinci roku 1990 v Olomouci. Působnost firmy zahrnuje celé území České republiky a Slovenska. V roce 2013 zaměstnávala firma 475 zaměstnanců. V roce 2013 firma přešla na holdingové uspořádání. Mimo jiné byla založena a do koncernu *GEMO OLOMOUC* zahrnuta i nová společnost *GEMO DEVELOPMENT, spol. s r.o.*, která se zabývá výlučně developerskou činností.

Společnost je držitelem několika prestižních ocenění, jakým je například certifikát jakosti *ČSN EN ISO 9001:2009 – Managementu kvality*, *ČSN OHSAS 18001:2008 – Managementu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci*, nebo *ČSN EN ISO 14001:2005 – Environmentálního managementu* (GEMO OLOMOUC, 2014).

➤ **STAFOS-REAL, spol. s r.o.**

Developerská společnost *STAFOS-REAL, spol. s r.o.* se sídlem v Olomouci byla založena v roce 2005. Hlavní činností této společnosti je výstavba bytových domů. Od svého vzniku firma zrealizovala více jak 700 bytových jednotek. Počet zaměstnanců společnosti není znám (STAFOS-REAL, 2014).

➤ **K-stav stavební, a.s.**

Stavební firma *K-stav stavební, a.s.* se sídlem v Olomouci vznikla v roce 1992. Již od počátku byla firma zaměřena na výstavbu staveb bytových, občanských a menších průmyslových celků. V roce 2003 došlo k transformaci na akciovou společnost *K-stav*

stavební, a.s (K-stav, 2008). K roku 2008 byl počet zaměstnanců 36. Společnost je držitelem certifikátu jakosti *ČSN EN ISO 9001:2001* (HBI ČR, 2014).

➤ **HORSTAV Olomouc, spol. s r.o.**

Developerská společnost *HORSTAV Olomouc, spol. s r.o.* se sídlem v Olomouci, patří k významným firmám v moravském regionu.

Firma byla založena již v roce 1992 a mezi její hlavní činnost patří dodávka dopravních, inženýrských, pozemních a vodohospodářských staveb, včetně inženýrské činnosti v investiční výstavbě. K roku 2011 byl počet zaměstnanců společnosti 110.

Firma je také držitelem certifikátu jakosti *ČSN EN ISO 9001*, také *Environmentálního managementu ČSN EN ISO 14001* a také *Managementu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ČSN OHSAS 18001* (HORSTAV Olomouc, 2012).

➤ **CPI – Real Estate, a.s.**

Developerská skupina *CPI Group* je jedním z nejvýznamnějších investorů v oblasti realit ve Střední Evropě. Počet zaměstnanců v roce 2013 byl 327 (Vítek, Stubley, 2013).

Vznik skupiny se datuje od roku 1991. Od té doby se výrazně změnila a rozšířila sféru své podnikatelské činnosti. Od roku 1998 se začala společnost orientovat na trh s realitami, správu movitého i nemovitého majetku a developerskou činnost. Její aktivity byly směřovány převážně do oblasti hlavního města, západních a severních Čech.

Od roku 2003 došlo k velkému nárůstu aktiv společnosti, kdy společnost začala svou činnost směřovat i na ostatní území ČR a na Slovensko. V tomto období společnost výrazně expandovala v oblasti developmentu.

I přes finanční a hospodářskou krizi, která na přelomu roku 2008/2009 výrazně zmrazila aktivity na trhu realit, se společnosti podařilo realizovat a prodat množství projektů v oblasti bydlení a hotelnictví. V tomto kritickém období se společnost obezřetně vzdala několika plánovaných výstaveb a namísto nového developmentu si připravovala půdu pro

budoucí investice. Mezi lety 2010 a 2012 se skupina zaměřila na nákup hotových developerských projektů, čímž výrazně diverzifikovala portfolio nemovitostí v ČR a na Slovensku.

Mimo realitní činnost se skupina intenzivně zapojuje do humanisticky orientované činnosti. Již několik let spolupracuje s Nadačním fondem *Kapka Naděje*, podporuje také mezinárodní projekty organizace *UNICEF*, nebo činnost *Občanského sdružení SIMP* (CPI Group, 2011).

➤ **JTH Holding a.s.**

Společnost *JTH Holding, a.s.* se sídlem v Teplicích, vznikla v roce 1991. Mezi hlavní aktivity této společnosti patří realizace polyfunkčních, rezidenčních, maloobchodních a kancelářských projektů na území ČR a Slovenska. Mezi další aktivity se řadí příprava obchodních ploch, péče a správa komerčních nemovitostí i modernizace administrativních budov. V roce 2000 začala společnost expandovat do zemí střední a východní Evropy. Počet zaměstnanců firmy není znám (Skupina JTH, 2008).

➤ **VCES a.s.**

Akciová společnost *VCES, a.s.* se sídlem v Praze, je jedním z největších stavebních dodavatelů v České republice. Společnost vznikla v roce 1991, jako Východočeská stavební s.r.o., Solnice. Její podnikatelské aktivity se však rozšířily odkupem akcií dalších podniků, čímž byl položen základ Východočeské stavební skupiny – budoucího koncernu VCES. Tento koncern byl v roce složen z následujících společností:

- *VCES Východočeská stavební a.s.* se sídlem v Hradci Králové;
- *VCES OLOMOUC s.r.o.* se sídlem v Olomouci;
- *VCES PREMING a.s.* se sídlem v Pardubicích;
- *VCES PRAHA a.s.* se sídlem v Praze;
- *VCES Vodohospodářské stavby a.s.* se sídlem v Hradci Králové;
- *VCES DAFOSS a.s.* se sídlem v Praze;
- *VCES HOLDING s.r.o.* se sídlem v Pardubicích;
- *PORT Rychnov nad Kněžnou s.r.o.* se sídlem v Dobrušce.

V roce 2003 došlo k zániku sesterských společností, které dále vystupují jako odštěpené závody jediné společnosti – *VCES a.s.* Od roku 2006 je firma dceřinou společností druhé největší stavební společnosti na světě – skupiny *Bouygues* (VCES, 2013a).

Mezi hlavní oblast zájmů této společnosti patří zajišťování dodávek na klíč, od přípravy, zpracování projektové dokumentace, až po samotnou výstavbu. Zaměřuje se převážně na pozemní stavby, sociální a nemocniční stavby, vodohospodářské, ekologické stavby, nebo dopravní infrastrukturu. Počet pracovníků firmy bylo 537 v roce 2013 (VCES, 2013b).

9. Rezidenční projekty

Město Olomouc je centrem Olomouckého kraje, šestým největším městem v republice a sídlem okresu, jenž je, společně s okresem Prostějov, jediným, nepatřícím v rámci kraje mezi hospodářsky slabé regiony (*MMR 2010*). Toto historické sídlo je také slavné svou univerzitní aktivitou. Univerzita Palackého v Olomouci je nejstarší univerzitou na území Moravy, jejíž počet studentů v roce 2010 překračoval 22 000. Není proto divu, že toto město působí jako určitý migrační uzel, kdy se do města stěhují lidé za vzděláním, za prací, či za lepšími sociálními podmínkami. Developeři si jsou tohoto faktu dobře vědomi a v reakci na tento trend dochází z jejich strany k budování mnoha rezidenčních objektů přímo na území kompaktního města Olomouce.

Otázka financí hraje v dnešní době při výběru domů, či bytů zásadní roli. Trendy vývoje ceny bydlení nejlépe vystihuje index spotřebitelských cen, neboli *Consumer price index* (CPI), který srovnává náklady, vydané průměrnou domácností za nákup tzv. spotřebního koše, což je soubor výrobků a služeb, který je používán v neměnné formě na výpočet míry inflace (CPI). Ke změnám tohoto indexu během let výrazně přispěl i vývoj cen bydlení. Mezi lety 2005-2013 došlo k nárůstu hladiny cen bydlení o 45,1 %, v čemž je započítána nejen samotná cena nemovitostí, ale také služby související s bydlením, jako nájemné, údržba, energie, paliva a voda. Vývoj indexu spotřebitelských cen (dále jen CPI) v zájmové kategorii bydlení, voda, energie, paliva, viz tabulka č. 1.

Tabulka č. 1: Vývoje indexu spotřebitelských cen (CPI) v kategorii bydlení, voda, energie, paliva, mezi lety 2005-2013

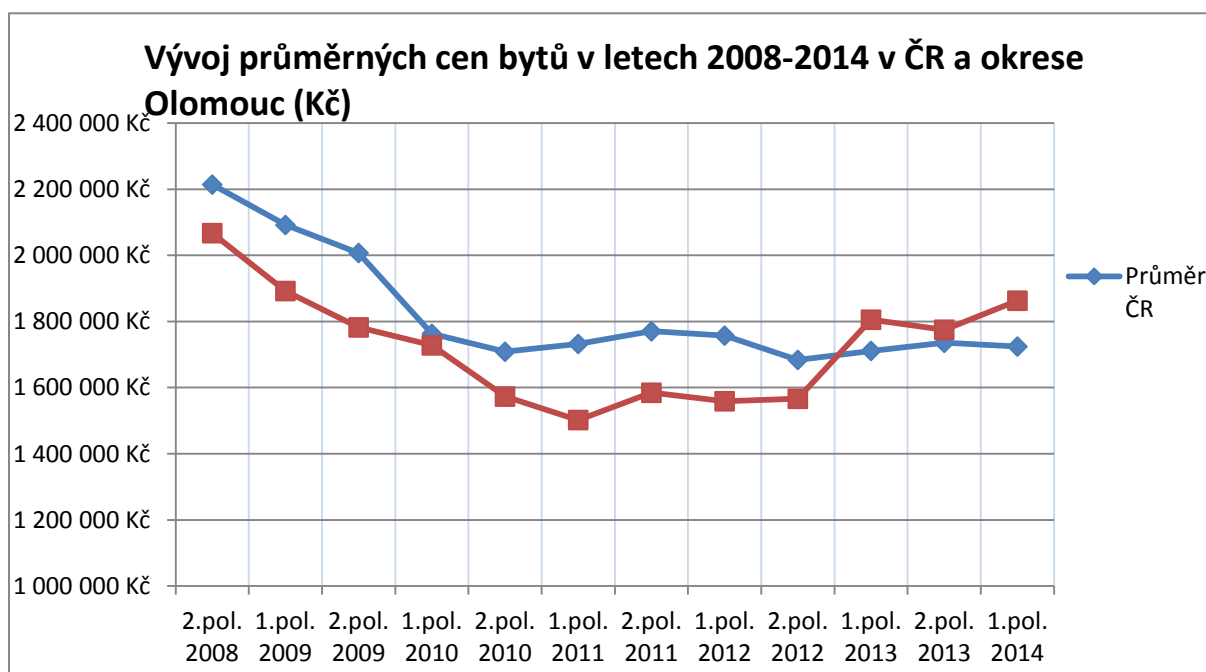
rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
CPI	100,0	106,3	109,9	121,2	129,9	132,2	135,8	142,6	145,1

Zdroj: (ČSÚ, 2014), vlastní zpracování

Na výše uvedené tabulce lze pozorovat dlouhodobě zvyšující se trend CPI v kategorii bydlení a služeb s bydlením spojených. Do budoucna lze očekávat pokračující nárůst hodnoty CPI, tedy zvyšování inflace. Pokud nedojde k významným objevům a s nimi spojené snižování cen na poli energetiky či paliv.

Ceny nemovitostí, na rozdíl od CPI, nedosahují tak významného růstu, naopak v posledních letech vykazují spíše stagnující tendenci. Nejvyšších hodnot dosáhly nemovitosti v roce 2008. V roce 2009 nastal propad cen bydlení a pokles. Pro ucelenou představu o vývoji cen nemovitostí na území ČR ve srovnání s okresem Olomouc, viz graf č. 1: Vývoj průměrných cen bytů na území ČR.

Graf č. 1: Vývoj průměrných cen bytů v letech 2008-2014 v ČR ve srovnání s okresem Olomouc



zdroj: (Reality Morava, 2014), vlastní zpracování

Na výše uvedeném grafu lze vyčíst, že průměrná cena bytů po nárůstu v druhé polovině roku 2008 zažila výrazný propad, a od roku 2010 spíše stagnuje. Oproti tomu cena bytů v Olomouckém okrese zažila cenový úpadek až do roku 2011. V tomto roce došlo k ustálení cen a mezi lety 2012 a 2013 dokonce k výraznému nárůstu cen a protnutí křivky průměrné ceny ČR, čímž se poprvé od roku 2008 dostala nad průměr ČR. Z hlediska olomouckých developerů tedy v roce 2013 nastal nový impulz pro výstavbu a prodej rezidenčních projektů bytové výstavby, kdy mezi průměrnou cenou z druhé poloviny roku 2012 a průměrnou cenou z první poloviny roku 2013 nastal rozdíl více než 200 tisíc Kč.

9.1: Výstavba rodinných domů

Dům nebo byt, toť otázka zaměstnávající prakticky každého člověka, který se rozhodne zařídit si vlastní bydlení. Oboje má své specifické výhody a nevýhody, ať se jedná o otázku prostoru, financí, či náročnosti na vlastníka z hlediska údržby. Obecně lze prohlásit, že rodinný dům vyhledávají převážně početnější rodiny, finančně zabezpečenější lidé a lidé s časem na mimopracovní aktivity. Bytové obydlí vyhledávají naopak lidé s méně početnou rodinou, popřípadě žijící jednotlivě, méně finančně zabezpečení lidé a lidé s mnoha mimopracovními aktivitami.

Developerská výstavba rodinných domů na území kompaktního města Olomouce nezažívá v posledních letech z hlediska početnosti realizovaných domů boom. Je to způsobeno převážně vysokou finanční náročností, kdy cena pozemků poblíž městského centra prakticky nespadne pod 1 000 Kč za m², naopak se v mnoha extrémních případech dokáže vyšplhat až nad hodnotu 10 000 Kč za m² (HF-Biz, 2014). V takových případech je pro developery značně nevýhodné na daných pozemcích realizovat projekty pro jednotlivce, přednost naopak dostávají bytové domy s vysokou kapacitou bytových jednotek. Projekty rodinných domů proto bývají takřka bez výjimky situovány do okrajových, suburbánních částí města, popřípadě do okolních obcí. Na území kompaktního města Olomouce byly od roku 2008 zrealizovány čtyři developerské projekty výstavby rodinných domů, dva v městské části Nemilany, jeden v městské části Holice a jeden v městské části Slavonín. Jedná se tedy o okrajové městské části města Olomouce. Veškerá ostatní výstavba rodinných domů byla situována do suburbánního prostoru města. Developerský projekt ve slavonínské Arbesově ulici nabízí 24 rodinných domů, které jsou klasifikovány jako nízkoenergetické. Jeden rezidenční projekt v Nemilanech nabízí 25 řadových rodinných domů, druhý pak dva

čtyřdomky a jeden dvojdům. Projekt v Keplerově ulici nabízí 14 rodinných domů V celkovém součtu developerské společnosti v Olomouci od roku 2008 z hlediska výstavby rodinných domů nabídly 73 rodinných domů.

9.1.1: Projekty

➤ Keplerova

V roce 2010 započala výstavba projektu rodinných domů v městské části Olomouc – Holice. Jedná se o výstavbu 14 rodinných domů. Developerem stavby je společnost HOPR GROUP, a.s. Stavba je rozdělena na tři fáze. První fáze, vybudování řady B s pěti bytovými jednotkami, byla dokončena v roce 2012, druhá fáze, vybudování řady A se čtyřmi bytovými jednotkami, byla vybudována v roce 2014, třetí fáze, vybudování řady C s pěti bytovými jednotkami, je v procesu realizace (Keplerova, 2011-2013).

➤ Nemilany

V roce 2008 započala výstavba dalších rezidenčních objektů v městské části Olomouc – Nemilany. Jedná se o 2 čtyřdomky a 1 dvojdům, dohromady tedy 10 rodinných domů. Developerem tohoto projektu se stala společnost *Hector. cz, spol. s r.o.*

➤ Nemilany

V roce 2012 započala výstavba v městské části Olomouc – Nemilany. Výstavba se sestává z celkem 25 dvoupodlažních řadových rodinných domů. Developerem této výstavby je společnost *FERRAM STAVEBNINY, spol. s r.o.* Domy jsou dispozičně řešeny od 3+kk, až po 5+kk (Nemilany, 2010).

➤ Slavonín, Arbesova

Na Arbesově ulici, v městské části Olomouc – Slavonín v roce 2008 započala stavba 24 rodinných domů, které jsou unikátní svým zaměřením. Jedná se o 24 nízkoenergetických rodinných domů. Developerem tohoto projektu je olomoucká společnost *EUROGEMA CZ, a.s.* Tyto domy jsou rozděleny do tří řad, v řadě A a B jsou domy řešeny jako nízkoenergetické dřevostavby v energetické třídě A, vybaveny jsou tepelným čerpadlem, ventilačním topným systémem s rekuperací a solárními panely. Domy v řadě C jsou provedeny klasickou zděnou technologií. Domy v řadách A a B jsou dispozičně řešeny jako

5+kk, mají dřevěná okna a jsou dvoupodlažní. Domy v řadě C jsou řešeny jako 4+kk, mají plastová okna a dvě podlaží (Arbesova, 2008-2014).

Tento developerský projekt je vítězem soutěže *Stavba roku 2012 Olomouckého kraje* v sekci „Stavby určené k bydlení a rekreaci“ (Olomoucký kraj, 2013).

9.2: Bytová výstavba

Podobně jako výstavba rodinných domů, také byty mají svá pro a proti a jejich výstavba je směřována na jinou cílovou skupinu zákazníků. Obecně lze říct, že tito zákazníci jsou mladší, méně finančně zabezpečení, často jde o jednotlivce, či o méně početné rodiny, o lidi, kteří mají mnoho pracovních aktivit, a samozřejmě také o studenty. V důsledku velkého množství bytových jednotek a tudíž teoreticky větší finanční návratnosti, není bytová výstavba tak limitována cenou pozemku, jako výstavba rodinných domů. Není proto kupodivu, že na území velkých měst, jakým je například Olomouc, bytová výstavba výrazně převyšuje výstavbu rodinných domů, a také je lokalizována více k centru města. Další výhodou bytových domů je poměrně snadné propojení rezidenční a administrativní sféry vybudováním administrativních prostor, či přebudováním rezidenčních prostor na administrativní. Takové projekty se nazývají polyfunkční.

Na území kompaktního města Olomouce bylo od roku 2008 vybudováno 11 rezidenčních a polyfunkčních projektů bytové výstavby. Tyto projekty dohromady nabízejí 1833 bytových jednotek. Lokace bytových projektů je na rozdíl od projektů rodinných domů soustředěna více k centru města, suburbánní části města nejsou terčem zájmu developerů bytových projektů. Atraktivita bytového domu je především v blízkosti k centru města a k městské infrastruktuře, což jsou vlastnosti, kterými suburbánní části města nedisponují. Naopak je to klidné prostředí bez všudypřítomného hluku města, co dělá výstavbu rodinných domů v suburbánní městské části tak atraktivní. Zajímavostí je, že všechny bytové domy, kromě bytového domu Balcárkova společnosti *SAN-JV, spol. s r.o.*, nabízejí bytové domy v kategorii 1+kk. Ve městě s druhou nejstarší univerzitou v republice, kde více, než pětinu obyvatel města představují studenti, je důvod této výstavby logický. Dalším důvodem je samozřejmě také finanční a prostorová výhodnost výstavby většího množství bytových jednotek, zvláště při vysoké ceně pozemků poblíž městského centra.

Posledním důvodem pro výstavbu nízkokapacitních bytů je fenomén lidí, známých jako *singles*.

„Pojem *singles* označuje jedince, kteří nechtějí vstupovat do manželství, protože jim život o samotě v zásadě vyhovuje. Motivací je především větší možnost věnovat se kariéře, osobním zálibám, vstupovat do více sexuálních vztahů. Druhou stránkou tohoto životního stylu jsou pocity osamocení a izolace.“ (Jandourek, 2003, s. 119)

Pro zjednodušené vymezení pojmu *singles* lze tedy prohlásit, že se jedná o jedince bez dlouhodobého partnera, a to z důvodů motivace, budování kariéry, nízké sociální inteligence, sexuální orientace, zdravotních problémů, demografických podmínky, atd.

Zvyšování životního stylu *singles* na území nejen Olomouce, ale celé České republiky je trend, který je spojen s vidinou tzv. moderního člověka, tedy člověka, který upřednostňuje svou kariéru před rodinou. Tento fenomén přímo ovlivňuje různé demografické statistiky, jako například neustále se zvyšující věk novomanželů – průměrný věk muže byl v roce 1991 24,2 let, v roce 2008 již 30,3, průměrný věk ženy byl v roce 1991 21,4 let, v roce 2008 již 27,6 let, pokles počtu sňatků, či dlouhá tradice vysoké stupně rozvodovosti (Formanová, 2010).

Na druhou stranu, bytové jednotky kategorie 5+kk a 5+1 jsou v nabídce tří rezidenčních bytových projektů. Jsou to: bytový komplex Horní Lán – I. etapa od společnosti *EUROGEMA CZ, a.s.*, bytový dům Klášterní hradisko od společnosti *HORSTAV Olomouc, spol. s r.o.* a bytový komplex U pevnůstky společnosti *DEVELOP BUILDING, spol. s r.o.*

Speciálním typem rezidenčního bytového projektu jsou polyfunkční objekty. Jedná se o bytové domy, které kromě rezidenčních služeb poskytují také služby administrativní či komerční. Takové objekty jsou v Olomouci od roku 2008 zrealizovány tři. Jsou to projekty: U Kavalerie společnosti *EUROGEMA CZ, a.s.*, který nabízí 11 nebytových prostor v prvním a druhém podlaží, dále projekt Horní Lán – II. etapa společnosti *EUROGEMA CZ, a.s.* nabízí dva objekty, jeden nabízející pět administrativních prostor, druhý objekt má čistě administrativní funkci. Posledním polyfunkčním objektem je Top House Wellnerova společnosti *VCES OLOMOUC, spol. s r.o.*, který nabízí 24 komerčních prostor.

Projekty bytové výstavby jsou orientovány blíže městskému centru, než je tomu u projektů výstavby rodinných domů. Pokud jako centrum města Olomouc považujeme Horní náměstí, přesněji jeho dominantu – Sloup Nejsvětější Trojice, nejbližší developerský projekt je od tohoto pomyslného centra vzdálen 755 metrů vzdušnou čarou. Jedná se o polyfunkční objekt Top House Wellnerova. Druhý nejbližší je 1 400 metrů vzdálený polyfunkční objekt U Kavalerie. Třetím nejbližším objektem je bytový dům Klášterní hradisko. Ten je vzdálen 1590 metrů. Území bližší než 755 metrů k centru tedy není v poslední době vhodné k výstavbě rezidenčních objektů, tak to alespoň vyplývá z lokace zmíněných projektů. Problém novostaveb blíže centru je však problém také administrativních a komerčních projektů, viz kapitola 10: Administrativní a komerční projekty.

9.2.1: Projekty

➤ Hodolany, Horova – C a D

V roce 2011 započala výstavba dvou bytových domů v městské části Olomouc – Hodolany. Tento projekt zprostředkovala společnost *INTES OLOMOUC, spol. s r.o.* Oba bytové domy obsahují dohromady 8 bytových jednotek kategorie 1+kk, až 3+kk. Výstavba bloku A a B, které mají obsahovat shodně 12 bytových jednotek, je naplánována na rok 2014 (Intes Olomouc, 2010).

➤ Hodolany, ul. Nezvalova – U Kavalerie

V roce 2012 začala výstavba polyfunkčního domu v městské části Olomouc – Hodolany. Tento projekt realizovala společnost *EUROGEMA CZ, a.s.* Tento sedmipodlažní dům nabízí 56 bytových jednotek a 11 nebytových prostor. Bytové prostory jsou v kategorii 1+kk až 4+kk, ke každému náleží balkón či terasa. Komerční jednotky se nacházejí v prvním a druhém patře (Novostavby Olomouc, 2013).

➤ Klášterní hradisko

V roce 2010 započala v městské části Olomouc – Klášterní Hradisko výstavba bytového domu. Tento projekt realizovala firma *HORSTAV Olomouc, spol. s r.o.* Šestipodlažní bytový dům nabízí 56 bytových jednotek kategorie od 1+kk do 5+kk. Všechny jednotky mají prostorné lodžie. Součástí projektu je rovněž 22 garáží (Klášterní hradisko, 2014).

➤ **Mošnerova – U pevnůstky**

Rezidenční projekt U pevnůstky je projektem pěti bytových domů v městské části Olomouc – Nová Ulice. Developerem tohoto projektu je společnost *DEVELOP BUILDING, spol. s r.o.* Bytové jednotky jsou dispozičně řešeny od 1+kk do 5+1. Počet bytů tohoto komplexu je 190. Každý byt má terasu nebo balkon. U přízemních bytů je předzahrádka (Portál Olomouc, 2008-2014c).

➤ **Nová Ulice, Byty Olomouc Balcárkova**

V městské části Olomouc – Nová Ulice v roce 2011 započala výstavba unikátního projektu bytového domu. Jedná se o bytový dům se 13 bytovými jednotkami v kategorii 2+kk až 4+kk. Developerem této stavby je Společnost *SAN-JV, spol. s r.o.* Speciálním prvkem projektu je rozdílné architektonické řešení každého podlaží. V prvním patře se nachází byty s balkony, v horní sekci byty obsahují prostorné terasy (Byty Balcárkova, 2012a).

Projekt Bytů Olomouc Balcárkova získal ocenění *Developerský projekt roku 2012*, prestižní ocenění získané v rámci soutěže na celorepublikové úrovni, a to v kategorii „Olomoucký kraj – Cena veřejnosti“ (Byty Balcárkova, 2012b).

➤ **Nová Ulice, Horní Lán – I. etapa**

V roce 2008 začala developerská společnost *EUROGEMA CZ, a.s.* výstavbu bytových jednotek v městské části Olomouc – Nová Ulice. Tento komplex nabízí 106 bytových jednotek. Dispoziční řešení bytů je od 1+kk až po 5+kk. Každá bytová jednotka je opatřena balkónem, lodžií nebo terasou (Real novostavby, 1012a).

Tento projekt se stal vítězem soutěže *Stavba roku 2010 Olomouckého kraje* v sekci „Stavby určené k bydlení a rekreaci“ (ČKAIT, 2011).

➤ **Nová Ulice, Horní Lán – II. etapa**

Po velmi úspěšném projektu Horní Lán – I. etapa, společnost *EUROGEMA CZ, a.s.* v roce 2011 započala výstavbu rezidenčního komplexu Horní Lán – II. etapa. Tento komplex nabízí dva objekty s 21 bytovými jednotkami v kategorii 1+kk a 3+kk. Kromě bytových jednotek

komplex nabízí i 14 nebytových prostor. Většina bytů má balkón nebo terasu (Real novostavby, 2012b).

➤ **Povel, Jeremiášova, objekt A + B**

V roce 2008 započala v městské části Olomouc – Povel výstavba dvou bytových domů. Developerem tohoto projektu se stala společnost *Provádění staveb Olomouc, spol. s r.o.* Objekt A nabízí 20 bytových jednotek, objekt B 28 bytových jednotek. Komplex celkem nabízí tedy 48 bytových jednotek.

➤ **Povel, Jeremiášova, objekt A, B a C**

V městské části Olomouc – Povel vznikly na popud realitní společnosti *Elite real service, spol. s r.o.* celkem tři bytové domy. Developerem tohoto projektu je společnost *STAFOS – Real, spol. s r.o.* Objekt A obsahuje celkem 36 bytových jednotek. Byty jsou v kategorii od 1+kk do 4+kk. Součástí komplexu jsou také nebytové prostory. Objekt B se od objektu A liší počtem bytových jednotek, nabízí jich celkem 43, včetně několika nebytových prostor. Objekt C nabízí 60 bytových jednotek, dispoziční řešení je rovněž od 1+kk až po 4+kk. Tento komplex tedy nabízí dohromady až 139 bytových jednotek (Byty Jeremiášova, 2013).

➤ **Povel, Slavonín, Nové Sady – Slavonínská**

V roce 2010 začala firma *Marzio, spol. s r.o.* realizovat projekt výstavby 18 bytových domů na ulici Slavonínská v městských částech Olomouc – Povel, Olomouc – Slavonín a Olomouc – Nové Sady. Všech 18 bytových domů shodně nabízí 578 bytových jednotek. Bytové domy jsou čtyř- až osmipodlažní. Součástí výstavby jsou také garáže, které pojmu 639 parkovacích míst.

➤ **Pražská**

V roce 2007 započala výstavba čtyř bytových domů v ulici Pražská na rozhraní městských částí Olomouc – Neředín a Olomouc – Řepčín. Developerem tohoto projektu byla firma *VCES OLOMOUC, spol. s r.o.* Bytový dům B1 a B2 mají 7 podlaží, bytový dům B3 a B4 mají 6 podlaží. Bytový dům B1 nabízí 83 bytových jednotek kategorie 1+kk až 4+kk. Součástí je také 51 garážových stání. Bytový dům B2 nabízí 84 bytových jednotek kategorie 1+kk až 4+kk, včetně 51 garážových stání. Bytový dům B3 nabízí 67 bytových jednotek dispozičně řešených od 1+kk do 3+kk, také 51 garážových stání. Bytový dům B4 nabízí také

67 bytových jednotek dispozičně řešených od 1+kk do 4+kk a rovněž 51 garážových stání. Všechny objekty dohromady tedy nabízejí 301 bytových jednotek.

Developerský projekt Pražská se stal držitelem čestného uznání v soutěži *Stavba roku 2008 Olomouckého kraje* v kategorii „Stavby určené k bydlení a rekreaci“ (Portál Olomouc, 2008-2014b).

➤ **Top House Wellnerova**

Top House Wellnerova je developerský projekt, který začal vznikat v roce 2009 v centru města Olomouc. Jedná se o polyfunkční objekt s pěti podlažími, jehož developerem je společnost *VCES OLOMOUC, spol. s r.o.* Kromě 44 bytových jednotek je v objektu také 24 komerčních prostor. Byty jsou dispozičně řešeny od 1+kk do 3+kk. V 1. patře se nachází komerční prostory, ve 2. – 5. patru se nachází bytové a kancelářské jednotky (Portál Olomouc, 2008-2014a).

Top House Wellnerova je držitelem čestného uznání v soutěži *Stavba roku 2012 Olomouckého kraje* v kategorii „Stavby určené k bydlení a rekreaci“ (Olomoucký kraj, 2013).

10: Administrativní a komerční projekty

S výrazně rostoucí výstavbou rezidenčních objektů na území města Olomouce je úzce spojena také navazující výstavba komerčních a administrativních objektů. Ať už se jedná o výstavbu komerčního rázu, jako budování obchodních prostor, restaurací, zábavních prostor či hotelů, nebo o výstavbu administrace, jako budování firemních poboček, kancelářských prostor, atd. Obojí navazuje na příliv obyvatelstva do města a s tím spojenou rezidenční výstavbu. V případě Olomouce tomu není naopak. Během posledních pár let zde bylo realizováno hned několik významných projektů.

Po roce 2008 jako by na investory olomouckých developerských projektů nedolehla všudypřítomná ekonomická krize, protože kromě 15 realizovaných projektů rezidenční výstavby na území kompaktního města Olomouce vzniklo sedm projektů administrativní či komerční výstavby. Tyto projekty, jež ve většině případů plní hned několik funkcí obsahují:

- dva hotely;

- jeden vysokoškolský kampus;
- tři administrativní objekty;
- jeden aquapark;
- dvě obchodní centra;
- jedno muzeum;
- jedno sportovní centrum.

➤ **Hotely**

V rámci developerských projektů v Olomouci došlo k výstavbě dvou hotelů. První hotel je součástí polyfunkčního komplexu CPI CITY CENTER OLOMOUC, což je projekt vybudování nového sídla developerské společnosti *CPI – real state, a.s.* Hotel nese název *Clarion* a může se pyšnit čtyřmi hvězdičkami. Druhý hotel je součástí projektu Centrum sportu a zdraví společnosti *GEMO OLOMOUC, spol. s r.o.*, název hotelu je *NH Olomouc Congress* a také se pyšní čtyřmi hvězdičkami. Vzdálenost hotelu *NH Olomouc Congress* od městského centra je 780 metrů vzdušnou čarou, vzdálenost hotelu *Clarion* je větší, takřka 1770 metrů. Výhoda postavení vzhledem k historické části města je tedy na straně hotelu *NH Olomouc Congress*.

➤ **Vysokoškolský kampus**

Jedná se o sídlo Moravské vysoké školy Olomouc, soukromé školy a vedle Univerzity Palackého jediné vysoké školy ve městě. Kampus sídlí v dominantě města, budově BEA společnosti *TESCO SW, a.s.*, která je se svými 75 metry aktuálně nejvyšší budovou v Olomouci.

➤ **Administrativní objekty**

Celkem tři administrativní objekty jsou součástí zmíněných projektů. Jedna administrativní budova je součástí komplexu CPI CITY CENTER OLOMOUC, součástí této budovy jsou i služby jako kavárny, obchody, či restaurace. Areál BEA v sobě rovněž skrývá administrativní prostory, sídlo zde má několik firem, včetně hlavního investora a developera projektu, společnosti *TESCO SW, a.s.* Poslední administrativní objekt je součástí provozního areálu *T. S. BOHEMIA, a.s.*, vybudovaného společností *EUROGEMA CZ, a.s.* Hlavní budova tohoto areálu plní funkci administrativní, nachází se zde sídlo samotné firmy.

➤ **Aquapark**

V Olomouci byl od roku 2008 vybudován jeden aquapark, nacházející se v klidné části města Slavonín.

➤ **Obchodní centra**

V jednom případě jde o kompletní výstavbu, v druhém případě o přístavbu. V obchodním a zábavním parku Haná došlo již ke čtvrté etapě výstavby. Tuto výstavbu má na starosti společnost *GEMO OLOMOUC, spol. s r.o.* Realizace čtvrté etapy napomohla maloobchodnímu prodeji v areálu parku. Vybudované halové objekty totiž mají sloužit převážně k maloobchodnímu prodeji. V Olomouci došlo také k výstavbě obchodního centra Šantovka, největšího obchodního centra v kraji. Tento akt výrazně napomáhá známým obchodním řetězcům, které si v areálu již postavily vlastní prodejny. Zmíníme například drogerii Teta, prodejní centrum *Tescoma*, prodejnu elektroniky *SAMSUNG*, řetězce rychlého občerstvení *McDonald's* a *KFC*, obuvní prodejnu *Bata*, či mnohé prodejny módy a módních doplňků.

➤ **Muzeum**

Součástí areálu *T. S. BOHEMIA, a.s.* je také objekt s názvem Veterán aréna, obsahující muzeum historických automobilů, motocyklů a techniky.

➤ **Sportovní centrum**

OMEGA centrum sportu a zdraví, tak zní celý název společnosti, jenž je spoluinvestorem a spoluvlastníkem developerského projektu Centrum sportu a zdraví Olomouc. V tomto objektu společnost provozuje sportovní centrum, mezi nímž a hotelem *NH Olomouc Congress* dochází k úzké spolupráci.

10.1: Projekty

➤ **Hodolany – CPI CITY CENTER OLOMOUC**

V roce 2009 začala stavba ambiciózního projektu developerské skupiny *CPI – real state, a.s.* Tento projekt vyrostl v městské části Olomouc – Hodolany. Tento komplex v sobě zahrnuje administrativní budovu s doprovodnými službami jako obchody, kavárny

a restauraci. Součástí komplexu je čtyřhvězdičkový hotel a s ním propojené víceúčelové kongresové centrum.

U hotelu došlo k rekonstrukci stávajícího pod záštitou mezinárodní značky *Clarion*. Hotel je jedenáctipatrový a nabízí celkem 126 dvoulůžkových pokojů. Součástí hotelu je i restaurace s kapacitou 450 osob, lobby bar či foyer s plochou 900 m². Po bocích hotelu byly realizovány dvě novostavby, které obsahují až 6 700 m² kancelářského prostoru a 680 m² obchodních ploch. Kongresové centrum vzniklo ve vzniklém vnitřním bloku komplexu. Toto centrum pojme až 1400 osob. Součástí komplexu je taktéž dvoupodlažní podzemní parkoviště (CPI City Center, 2011).

➤ **Hodolany – Vysokoškolský kampus a inovační centrum (BEA)**

V roce 2010 začal v městské části Olomouc – Hodolany vznikat ambiciózní projekt polyfunkčního objektu, který propojuje svět podnikání (*Business*) s akademickou sférou (*Education*) za účelem akcelerace podnikání (*Acceleration*) v Olomouckém kraji. Hlavním zprostředkovatelem tohoto projektu se stala společnost *TESCO SW, a.s.* Budova, která je vysoká 75 metrů, má celkem 18 podlaží. Dvě přiléhající budovy jsou čtyřpodlažní.

Z administrativního hlediska se v komplexu nachází společnosti, jako *TESCO SW a.s.*, společnost zabývající se primárně vývojem a výrobou informačních technologií, dále cestovní kancelář *Bohemian Fantasy spol. s r.o.*, agentura *Advantage Consulting, spol. s r.o.*, nebo *BEATA luch & coffee* – samoobslužná jídelna a kavárna.

Z hlediska vzdělanosti se v komplexu nachází soukromá neuniverzitní vysoká škola *Moravská vysoká škola Olomouc o.p.s.*, která se zaměřuje na obory Ekonomika a management.

Z hlediska inovací se v komplexu nachází Olomoucký klastr inovací. Jedná se o seskupení propojených společností za účelem podpory a rozvoje inovací. Olomoucký klastr se také zabývá podnikatelským, ekonomickým a finančním poradenstvím, pořádání výstav, odborných školení a kurzů (BEA centrum, 2011).

➤ **Nová Ulice - Centrum sportu a zdraví Olomouc**

V roce 2006 začal v městské části Olomouc – Lazce vznikat projekt přebudování spartakiádního stadionu na centrum sportu a zdraví. Realizaci stavby zabezpečila developerská firma *GEMO OLOMOUC, spol. s r.o.* Jedná se o polyfunkční komplex budov a sportovišť, které teď naplno využívá *OMEGA centrum sportu a zdraví*, jenž nabízí široké spektrum sportovních aktivit, rozsáhlé wellness zázemí a jiné služby, dále také hotel *NH Olomouc Congress*, moderní, čtyřhvězdičkový hotel, který nabízí 137 dvou- až třílůžkových pokojů či kongresový sál pro 1000 osob.

O výjimečnosti této stavby svědčí i troje ocenění, v soutěži *Stavba roku Olomouckého kraje 2010*, si projekt odnesl prvenství v sekci „Stavby občanské vybavenosti a úpravy veřejných prostor“ (ČKAIT, 2011). Dalším oceněním byl titul *Stavba roku 2010*, prestižní ocenění získané v rámci soutěže na celorepublikové úrovni (GEMO OLOMOUC, 2010). V této soutěži projekt uspěl v konkurenci 57 přihlášených staveb. Posledním oceněním, kterého tato unikátní stavba dosáhla, bylo třetí místo v soutěži *Best of Realty – Nejlepší z realit 2010*, v kategorii „Hotely“ (Best of realty, 2014b). Všechna tato ocenění si projekt zasloužil hlavně pro své nápadité řešení přístupových a kongresových prostor, dále za moderní architekturu (GEMO OLOMOUC, 2011).

➤ **Nové Sady – Galerie Šantovka**

Tento megalomanský projekt na území dvou městských částí, Olomouc – město a Olomouc – Nové Sady, začal vznikat v roce 2011. Firma, která si realizaci projektu vzala na starost, je společnost *SMC Development, a.s.* Toto obchodně – společenské centrum leží na ostrově utvořeném rameny Mlýnského potoka (Architecture week, 2012). Projekt Šantovka je s prodejní plochou o rozloze 46 000 m² největší obchodní centrum v celém Olomouckém kraji. Řadí se také mezi deset největších center v České republice. Kromě toho projekt patří, v důsledku rozsáhlé revitalizace krajiny a přeměnou celé lokality bývalého závodu *MILO*, k největším developerským projektům v České republice. Galerie Šantovka je čtyřpodlažní, kromě obchodních ploch a služeb dominuje multikinem s šesti sály či profesionální bowlingovou arénou s 18 drahami. Podzemní parkoviště pojme 1 000 aut (Galerie Šantovka, 2014).

Projekt Galerie Šantovka je držitelem ocenění realitní soutěže *Best of Realty – Nejlepší z realit 2013*, kde se umístil na druhém místě v sekci „Obchodní centra“ (Best of realty, 2014b).

➤ **Pavlovičky – Provozní areál T. S. BOHEMIA, a.s.**

V roce 2008 vznikl v městské části Olomouc – Pavlovičky developerský projekt víceúčelového areálu akciové společnosti *T. S. BOHEMIA*. Stavbu realizovala firma *EUROGEMA CZ, a.s.* Jedná se o komplex tří budov:

- 1) Provozní budova – Třípodlažní objekt, v přízemí se nachází prodejna, v patrech pak kancelářské prostory a zasedací místnost.
- 2) Skladovací a montážní hala – tento jednopodlažní objekt s dvoupodlažní přístavbou, přiléhající k provozní budově, slouží k uskladnění elektroniky, dále pak pro montáž počítačů.
- 3) Veterán aréna – jedná se o jednopodlažní, samostatně stojící objekt. Tento objekt slouží jako muzeum automobilových veteránů, také muzeum techniky a rádiové techniky (EUROGEMA CZ, 2009).

Provozní areál T. S. Bohemia je držitelem ocenění Stavba roku 2010 Olomouckého kraje v sekci Stavby technologické a pro průmysl (ČKAIT, 2011).

➤ **Slavonín – Aquapark Olomouc**

V městské části Olomouc – Slavonín v roce 2008 za spolupráce stavební společnosti *GEMO OLOMOUC, spol. s r.o.* a statutárního města Olomouc projekt výstavby a provozu aquaparku formou Public Private Partnership (PPP) (GEMO OLOMOUC, 2009). Aquapark se rozprostírá na ploše 23 000 m², provoz objektu je celoroční, přičemž je rozdělen do dvou částí – vnitřní areál a letní aquapark. V areálu aquaparku najdeme vnitřní rekreační bazén, dětský bazén a vnější rekreační bazén. Součástí aquaparku je také největší tobogán v ČR o délce 123 metrů (Statutární město Olomouc, 2009).

➤ **Slavonín, Kafkova – Obchodní a zábavní park Haná, IV. etapa**

V roce 2008 začala v městské části Olomouc – Slavonín výstavba IV. etapy obchodního a zábavního parku Haná. Stavbu realizovala společnost *GEMO OLOMOUC, spol. s r.o.* V této etapě se vystavily halové objekty s devíti nájemnými jednotkami (B1 až B9). Některé

jednotky jsou určeny pro maloobchodní prodej. Součástí výstavby jsou také parkovací plochy, zásobovací dvůr a technická infrastruktura, navazující na objekty infrastruktury vybudované v předchozích etapách (GEMO OLOMOUC, 2008).

11. Odborná ocenění

Některé ze zmapovaných developerských projektů na území města Olomouce jsou také držitelé několika prestižních ocenění, udělovaných odbornou porotou, svazy podnikatelů či veřejností, architektonicky a funkčně nejlepším zrealizovaným stavbám. Vítězství v těchto regionálních či celorepublikových soutěžích má pozitivní dopady na celou developerskou činnost, kdy dochází jak ke zvyšování prestiže architekta a developerské společnosti, tak ke zvýšení prestiže jejich projektů. Tato ocenění jsou také inspirací pro další inovativní práci architektů, inženýrů a stavbařů. Z developerských projektů, realizovaných v Olomouci od roku 2008, si ocenění z architektonických soutěží odneslo osm projektů. Z rezidenčních projektů to jsou:

- 1) Nová Ulice, bytový dům Balcárkova;
- 2) Nová Ulice, Horní Lán – I. etapa bytových domů;
- 3) Slavonín, nízkoenergetické domy Arbesova;
- 4) Neředín, Řepčín – bytové domy Pražská.

Z projektů administrativních a komerčních to jsou:

- 1) Nové Sady – Galerie Šantovka;
- 2) Nová Ulice – Centrum sportu a zdraví Olomouc;
- 3) Pavlovičky – Provozní areál *T. S. BOHEMIA a.s.*

Z projektů polyfunkčních to je:

- 1) Olomouc-město – Top House Wellnerova.

Protože architektonických soutěží, ať regionálních, tak celostátních je velké množství, zmíněny budou jen ty, kde si nějakou cenu odnesly olomoucké developerské projekty.

➤ **Best of Realty – Nejlepší z realit**

Tato celostátní soutěž mapuje projekty, které byly vybudovány či výrazně zrekonstruovány a oceňuje ty nejlepší z nich. Nejvíce ceněny jsou projekty, jež významně reprezentují schopnosti developerů, architektů, stavitelů a projektantů.

Soutěž *Best of Realty* vznikla v roce 1999 a již od počátku se jí účastní rezidenční, administrativní a komerční projekty. Vítězové jsou vyhlašováni v šesti kategoriích:

- Rezidenční projekty;
- Nová administrativní centra;
- Rekonstruované kanceláře;
- Obchodní centra;
- Hotely;
- Průmyslové a skladové areály.

Výjimečný projekt bývá také nezávisle na kategorii oceněn „Zvláštní cenou poroty“. Od roku 2004 je také udělována „Cena čtenářů mediálních partnerů“. Nad soutěží má odbornou záštitu *Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí*, tato uděluje cenu „ARTN“, na základě výběru jedné významné osobnosti českého realitního trhu (Best of realty, 2014a).

Z olomouckých projektů se oceněnými stala Galerie Šantovka, která si z ročníku 2013 odnesla cenu za druhé místo v kategorii „Obchodní centra“ a Centrum sportu a zdraví Olomouc, které si z ročníku 2010 odneslo cenu za třetí místo v kategorii „Hotely“ (Best of realty, 2014b).

➤ **Stavba roku Olomouckého kraje**

Stavba roku Olomouckého kraje je regionální soutěž Olomouckého kraje, která bývá vyhlašována každé dva roky od roku 2004. V této soutěži jsou oceňovány novostavby, nebo rekonstrukce, které vznikly v kraji. Vítězové jsou vyhlašováni v pěti kategoriích:

- Stavby určené k bydlení a rekreaci;
- Stavby občanské vybavenosti a úpravy veřejných prostor;
- Stavby dopravní, inženýrské a vodohospodářské;
- Stavby technologické a pro průmysl a zemědělství;
- Rekonstrukce a obnova.

Partnerem soutěže je *Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě*. Na projektech se hodnotí mimo jiné architektura, funkčnost díla, začlenění do okolního prostředí a celkovou prospěšnost. Hodnotí se také vliv stavby na životní prostředí a vhodnost materiálů či problémy bezbariérových vstupů.

Z olomouckých projektů se oceněnými staly bytové domy Horní Lán – I. etapa, které si z ročníku 2012 odnesly cenu v kategorii „Stavby určené k bydlení a rekreaci“, dále pak nízkoenergetické domy Arbesova, které v ročníku 2012 vyhrály v kategorii „Stavby určené k bydlení a rekreaci“. Ve stejném ročníku si čestné uznání odnesl polyfunkční objekt Top House Wellnerova, rovněž v kategorii „Stavby určené k bydlení a rekreaci“ (Olomoucký kraj, 2013). V ročníku 2008 si v kategorii „Stavby určené k bydlení a rekreaci“ odnesl ocenění projekt bytových domů Pražská. V ročníku 2010 si ocenění v kategorii „Stavby občanské vybavenosti a úpravy veřejných prostor“ odneslo Centrum sportu a zdraví Olomouc a ve stejném ročníku si v kategorii „Stavby technologické a pro průmysl“ ocenění odnesl Provozní areál *T. S. BOHEMIA a.s.* (ČKAIT, 2011).

➤ **Stavba roku**

Tato celostátní architektonická soutěž vznikla v roce 1992 na popud nadace *ABF – nadace pro rozvoj architektury a stavitelství* a *Svazu podnikatelů ve stavebnictví v ČR* jako reakce na privatizace, nová pravidla volného trhu a především na zánik většiny velkých projektových organizací. Partnerny této soutěže se stalo *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR* a časopis *Stavitel* společnosti *Economia, a.s.* Soutěž probíhá každoročně a bývá uzavřena vyhlášením pěti titulů *Stavba roku* (Stavba roku, 2014).

Z olomouckých projektů si titul *Stavba roku* odneslo Centrum sportu a zdraví Olomouc, a to v ročníku 2010 (GEMO OLOMOUC, 2010).

➤ **Realitní projekt roku**

Tato celostátní soutěž o nejoblíbenější developerský projekt roku vznikla v roce 2011. V rámci soutěže probíhá vyhlášení vítězů z jednotlivých regionů České republiky. Za hlavní cíl si organizátoři kladou především zviditelnění kvalitních developerských projektů, které jsou momentálně na trhu. V rámci každého regionu může projekt získat ocenění ve třech kategoriích:

- Cena odborné poroty;

- Cena architektů;
- Cena veřejnosti.

Z olomouckých projektů si v ročníku 2012 odnesl ocenění v kategorii „Olomoucký kraj – Cena veřejnosti“ bytový dům Balcárkova (Realitní projekt roku, 2014).

12. Závěr

Bakalářská práce měla za úkol na problematiku developerství a developerských projektů, dále na charakteristiku developerských projektů, vybudovaných na území kompaktního města Olomouce od roku 2008 do současnosti, na jejich prostorové a funkční vymezení, a na seznam a stručnou charakteristiku největších společností, které od roku 2008 ve městě Olomouc zrealizovaly developerský projekt. Pozornost byla také věnována významným architektonickým ocenění olomouckých projektů, dále pak problematice a podmínkám výstavby nových nemovitostí.

I přes svoji relativně krátkou historii v naší zemi, developerská činnost zažívá velmi úspěšné období. Toto odvětví se dostalo do povědomí nejen soukromých podnikatelů, ale také zástupců měst, kteří začínají stále více využívat služeb developerů k realizaci vizuálně a funkčně prospěšných projektů na území svého města. Rozmach tohoto odvětví je patrný z mnoha informací, zjištěných v rámci této práce.

V první fázi jsme se dozvěděli rozdělení developerů a především podmínky a fáze výstavby developerského projektu. Ze zmíněných informací je patrné, že toto odvětví je vhodné pro lidi, kteří se v prostředí trhu realit, výstavby, financí a architektury velmi dobře vyznají, protože rizika nedostavění projektu či krachu projektové firmy jsou vysoká, zvláště kvůli vysokému kapitálu, vloženému do počátků výstavby, u něhož je návratnost nejistá.

V další fázi jsme se dozvěděli, že na území Olomouce působí velké množství developerů a developerských společností, je to však jen hrstka z celého počtu developerů na území České republiky. Přesto lze zmínit ty nejúspěšnější, jako *GEMO OLOMOUC*, *EUROGEMA CZ*, *CPI – Real Estate*, či *VCES OLOMOUC*. Tyto, a ostatní zmíněné společnosti, z nichž mnohé mají hlavní sídlo přímo v Olomouci, pozměnily v posledních

letech zástavbu města Olomouc k nepoznání. Bez nadsázky lze prohlásit, že ty nejvýraznější stavby v Olomouci od roku 2008 do současnosti, byly realizovány v rámci developerských projektů. Připomeňme například Galerii Šantovka, CPI Center Olomouc, Aquapark Olomouc, bytový komplex Horní Lán, či Centrum sportu a zdraví Olomouc. V této fázi jsme také řešili funkční dělení a problematiku výstavby rezidenčních a administrativně-komerčních projektů. Z průzkumu vyplývá, že po ustálení a výraznému navyšování cen bytových jednotek na území okresu Olomouc od první poloviny roku 2013, můžeme očekávat zvýšený zájem developerů na pronájem bytů, či výstavbu nových bytových domů. Problém *singles*, který z dlouhodobého hlediska nabývá více a více na intenzitě, zase nabádá architekty k návrhu bytových domů s větším počtem méně kapacitních bytových jednotek, například 1+kk.

V poslední fázi jsme se zaměřili na úspěchy olomouckých projektů v architektonických soutěžích a na obecnou charakteristiku jednotlivých soutěží, které olomoucké projekty ocenily. Tyto soutěže mají velmi pozitivní dopady na developerskou činnost, na zvýšení povědomí o developerech a jejich projektech, a také na zvýšení jejich renomé.

Developerská činnost je velmi mladé odvětví s vysokým potenciálem, není tedy důvod domnívat se, že se do budoucna nebude dále rozvíjet, jak na území Olomouce, tak na území celé České republiky. Přestože její budoucnost je ovlivněna faktory, jako kolísání cen nemovitostí či zvyšování cen pozemků v městech, developerům se pomalu, ale jistě, daří naplňovat vysoký potenciál tohoto odvětví.

10. SUMMARY

The bachelor thesis deals with the issue of property development sector and property development projects as well as the characteristic of property development projects build on the compact city of Olomouc since 2008 to the present, their spatial and functional specification and on the list of most successful property development companies, which had an impact on the property development rise of the Olomouc, since 2008. Attention was also dedicated to major architectural awards of Olomouc projects, as well as on the issues and conditions of the new property construction.

The methodology of the thesis can be divided into three sub- sections. In the first section the main goal was to make a general characteristic of developers and property development project phases, by using an expert literature and a few legislations. The second section is about compact city of Olomouc division. The main idea of including just projects from compact city was to make the projects more “compact” in the map. The decision to make projects since 2008 to the present was also made in this section. This was caused by the lack of respectable information about older projects. The list and the slight definition of property development projects were sent to me from the Department of Planning and Development, Municipality of Olomouc. The last section was created by a field research. The main goal of this research was to make a collection of photographic material of all property development projects, to mark all projects into the map and to create a map in the environment of ESRI ArcMap. That was basically the main part of the research.

The results of the property development projects in the compact city of Olomouc were following: Olomouc has a large number of developers and development companies, but it is only a handful of developers from all over the Czech Republic. The most successful are, for example: GEMO OLOMOUC, EUROGEMA CZ, CPI – Real Estate, or VCES Olomouc. Without exaggeration we can say that the most distinctive buildings in Olomouc from 2008 to the present have been implemented in the context of development projects, for example the Šantovka Gallery, CPI Center Olomouc, Olomouc water park, CPI Center Olomouc, or Horní Lán apartment complex. The survey showed that after significant rise of the residential apartment prizes in the Olomouc district, we expect increased interest of developers in rental housing, or new constructions of residential buildings. The problem of *the singles* becomes a real issue in the long term, so that encourages architects to build houses with more capacity less dwelling units, such as 1+kk. In the last phase we realized, that architectural competitions have a very positive impact on development activities, because they can raise an awareness of developers and their projects, as well as their reputation.

11. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knížní publikace

[1] JANDOUREK, J. – *Úvod do sociologie*. Vyd. 1. Praha: Portál, 2003. 232 s. ISBN 80-7178-749-3

[2] OUŘEDNÍČEK, M. TEMELOVÁ, J. a kol. – *Suburbanizace.cz*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Ministerstvo životního prostředí ČR, Praha, 2008. 96 stran. ISBN 978-80-86561-72-1.

Diplomové práce

[3] D'AMBROSOVÁ, L. – *Návrh financování rezidenční výstavby v lokalitě Nupaky*. Brno, 2008. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, Ústav managementu. Vedoucí práce Ing. Václav ZEMAN.

[4] FORMANOVÁ, L. – *Fenomén singles v České republice*. Olomouc, 2010. Univerzita Palackého v Olomouci, Fakulta přírodovědecká, Katedra geografie. Vedoucí práce doc. RNDr. Marián Halás, Ph.D.

Odborná periodika

[5] ACHOUR, G. – *Developerské projekty I. - financování developerského projektu*. Epravo.cz [online]. 2004a [cit. 2014-04-24]. Dostupný z WWW: <http://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-i-financovani-developerskeho-projektu-22654.html>

[6] ACHOUR, G. – *Developerské projekty II. - realizace projektu*. Epravo.cz [online]. 2004b [cit. 2014-04-24]. Dostupný z WWW: <http://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-ii-realizace-projektu-22849.html>

[7] ACHOUR, G., HÁJEK, D. – *Fáze developmentu rezidenčního projektu z právního hlediska*. Praha: Realit č.10/2009 [cit. 2014-04-28]. Dostupný z WWW: http://www.achourhajek.com/resources/files/67-7010_09.pdf

[8] DANČIŠIN, M., ACHOUR, G. – *Úvěrové financování developerských projektů*, Praha: Realit č.7/2006 [cit. 2014-04-24]. Dostupný z WWW: http://glatzova.dev2.atweb.cz/files/download/23_uverovani_0706_cs.pdf

[9] HALÁS, M. ROUBÍNEK, P. a kol. – *Urbánní a suburbánní prostor Olomouce: Teoretické přístupy, vymezení, typologie*. 1. vyd. Geografický časopis / Geographical Journal 64 (2012) 4, 289–310. ISSN 0016-7193.

[10] HOLAN, L. – *Rizika developerských projektů*. Praha: bydlení.cz - internetový magazín o bydlení a životním stylu [online], aktualizováno 29. 7. 2005 [cit. 2014-04-28]. Dostupný z WWW: <http://reality.bydleni.cz/clanek/Rizika-developerskych-projektu>

Zákony

[11] Ministerstvo pro Místní Rozvoj ČR – *Vymezení regionů se soustředěnou podporou státu na roky 2010 – 2013*. In: *Příloha k usnesení vlády ze dne 22. února 2010 č. 141*. 22. 2. 2010.

[12] *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*. In: *Sbírka zákonů*. 30. 10. 2009. ISSN 1211-1244

[13] *Zákon, kterým se mění zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů*. In: *Sbírka zákonů*. 21. 8. 2008. ISSN 1211-1244

Elektronické zdroje

[14] Arbesova [online]. 2008-2014 [cit. 2014-05-02]. *Úvod*. Dostupný z WWW: <http://www.arbesova.cz/cs/uvod/>

[15] Architecture week [online]. 2012 [cit. 2014-05-02]. *Výstava doprava, infrastruktura a územní rozvoj států v4+2*. Dostupný z WWW: <http://www.architectureweek.cz/2012/cz/vystava-doprava-infrastruktura-a-uzemni-rozvoj-statu-v4-2/?podprogram=15>

[16] BEA centrum [online]. 2011 [cit. 2014-05-02]. *Naše vize*. Dostupný z WWW: <http://www.beacentrum.cz/nase-vize-cl-1.html>

[17] Best of realty [online]. 2014a [cit. 2014-05-02]. *O nás*. Dostupný z WWW: <http://www.bestofrealty.cz/o-nas>

- [18] Best of realty [online]. 2014b [cit. 2014-05-02]. *Nejlepší z realit*. Dostupný z WWW: <http://www.bestofrealty.cz/nejlepsi-z-realit/vitezove>
- [19] Byty Balcárkova [online]. 2012a [cit. 2014-05-02]. *Developerský projekt roku 2012*. Dostupný z WWW: <http://www.byty-balcarkova.cz/novinky/15-developersky-projekt-roku-2012>
- [20] Byty Balcárkova [online]. 2012b [cit. 2014-05-02]. *O projektu*. Dostupný z WWW: <http://www.byty-balcarkova.cz/o-projektu>
- [21] Byty Jeremiášova [online]. 2013 [cit. 2014-05-02]. *Terasové byty Jeremiášova – Olomouc*. Dostupný z WWW: <http://www.bytyjeremiasova.cz/>
- [22] CPI City Center [online]. 2011 [cit. 2014-05-02]. *Představení CPI City Center*. Dostupný z WWW: <http://www.cpicitycenter.cz/olomouc/o-projektu/predstaveni-projektu>
- [23] CPI Group [online]. 2011 [cit. 2014-05-02]. *Historie skupiny*. Dostupný z WWW: <http://www.cpi.cz/o-nas/historie/>
- [24] Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků ve výstavbě. [online]. 2011 [cit. 2014-05-02]. *Stavba roku 2010 Olomouckého kraje*. Dostupný z WWW: <http://www.ckait.cz/content/stavba-roku-2010-olomouckeho-kraje>
- [25] Český statistický úřad [online]. 2014 [cit. 2014-05-02]. *Index spotřebitelských cen – životních nákladů (čtvrtletně)*. Dostupný z WWW: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/isc_cr
- [26] Deltainvest [online]. 2008 [cit. 2014-05-02]. *O nás*. Dostupný z WWW: <http://deltainvest.webnode.cz/o-nas/>
- [27] EUROGEMA CZ [online]. 2009 [cit. 2014-05-02]. *Novostavba provozního areálu T. S. BOHEMIA a. s.* Dostupný z WWW: <http://www.eurogema.cz/cs/info/panely/panel-tsbohemia.pdf>
- [28] EUROGEMA CZ [online]. 2014 [cit. 2014-05-02]. *Profil společnosti*. Dostupný z WWW: <http://www.eurogema.cz/cs/info/profil-spolecnosti/>
- [29] Galerie Šantovka [online]. 2014 [cit. 2014-05-02]. *Základní informace o centru*. Dostupný z WWW: <http://www.galeriesantovka.cz/o-centru/galerie-santovka/>

- [30] GEMO OLOMOUC [online]. 2008 [cit. 2014-05-02]. *Obchodní a zábavní park Haná – IV. etapa.* Dostupný z WWW: <http://www.gemo.cz/de/reference-det.asp?ID=223&typ=obcanske>
- [31] GEMO OLOMOUC [online]. 2009 [cit. 2014-05-02]. *Aquapark Olomouc.* Dostupný z WWW: <http://www.gemo.cz/dp-aquapark-olomouc.asp>
- [32] GEMO OLOMOUC [online]. 2010 [cit. 2014-05-02]. *Developerský projekt Centrum sportu a zdraví v Olomouci stavební společnosti GEMO OLOMOUC získalo titul Stavba roku 2010.* Dostupný z WWW: <http://www.gemo.cz/tiskove-zpravy.asp?IDa=50>
- [33] GEMO OLOMOUC [online]. 2011 [cit. 2014-05-02]. *Titul „Stavba roku 2010 Olomouckého kraje“ získal projekt Centrum sportu a zdraví Olomouc.* Dostupný z WWW: <http://www.gemo.cz/tiskove-zpravy.asp?IDa=55>
- [34] GEMO OLOMOUC [online]. 2014 [cit. 2014-05-02]. *Profil společnosti.* Dostupný z WWW: <http://www.gemo.cz/profil-spolecnosti.asp>
- [35] HBI ČR: *On-line databáze firem* [online]. 2014 [cit. 2014-05-02]. Dostupný z WWW: <http://www.hbi.cz/index.php?Lang=cs>
- [36] HF-Biz [online]. 2014 [cit. 2014-05-02]. *Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce.* Dostupný z WWW: <http://apps.hfbiz.cz/apps/olomouc/cm/>
- [37] HORSTAV Olomouc [online]. 2012 [cit. 2014-05-02]. *Profil společnosti.* Dostupný z WWW: <http://www.horstav.cz/profil.htm>
- [38] Intes Olomouc [online]. 2010 [cit. 2014-05-02]. *Prodej bytů a garáží Olomouc – Hodolany.* Dostupný z WWW: <http://www.intesolomouc.cz/byty/olomouc-hodolany/informace/>
- [39] K-stav [online]. 2008 [cit. 2014-05-02]. *Historie.* Dostupný z WWW: <http://www.k-stav.cz/>
- [40] Keplerova [online]. 2011-2013 [cit. 2014-05-02]. *O projektu.* Dostupný z WWW: <http://keplerova.cz/cs/o-projektu/>

- [41] Klášterní hradisko [online]. 2014 [cit. 2014-05-02]. *Bytový dům Klášterní hradisko*. Dostupný z WWW: <http://www.klasternihradisko.cz/>
- [42] Nemilany [online]. 2010 [cit. 2014-05-02]. *Úvodní strana*. Dostupný z WWW: <http://www.domy-nemilany.cz/uvodni-strana/>
- [43] Novostavby Olomouc [online]. 2013 [cit. 2014-05-03]. *U Kavalerie*. Dostupný z WWW: <http://www.novostavby-olomouc.cz/nabidka/373-u-kavalerie.html>
- [44] Olomoucký kraj [online]. 2013 [cit. 2014-05-02]. *Olomoucký kraj ocenil významné stavby uplynulých dvou let*. Dostupný z WWW: <http://www.kr-olomoucky.cz/olomoucky-kraj-ocenil-vyznamne-stavby-uplynulych-dvou-let-aktuality-1705.html>
- [45] Portál Olomouc [online]. 2008-2014a [cit. 2014-05-02]. *Olomouc, Wellnerova – polyfunkční dům*. Dostupný z WWW: <http://www.portalolomouc.cz/olomouc-wellnerova--polyfunkcni-dum/>
- [46] Portál Olomouc [online]. 2008-2014b [cit. 2014-05-02]. *Bytové domy – Pražská, Olomouc*. Dostupný z WWW: <http://www.portalolomouc.cz/bytove-domy--prazska-olomouc/>
- [47] Portál Olomouc [online]. 2008-2014c [cit. 2014-05-02]. *Rezidenční projekt – Mošnerova*. Dostupný z WWW: <http://www.portalolomouc.cz/rezidencni-projekt--mosnerova/>
- [48] Provádění staveb Olomouc [online]. 2014 [cit. 2014-05-03]. *Základní informace*. Dostupný z WWW: <http://www.ps-olomouc.cz/index.html>
- [49] Real novostavby [online]. 2012a [cit. 2014-05-02]. *Horní Lán Olomouc – I. etapa*. Dostupný z WWW: <http://www.realnovostavby.cz/projekty/1010>
- [50] Real novostavby [online]. 2012b [cit. 2014-05-02]. *Horní Lán Olomouc – II. etapa*. Dostupný z WWW: <http://www.realnovostavby.cz/projekty/1536>
- [51] Realitní projekt roku [online]. 2014 [cit. 2014-05-02]. *O soutěži*. Dostupný z WWW: <http://www.projektroku.cz/o-soutezi>
- [52] Reality Morava [online]. 2014 [cit. 2014-05-02]. *Statistiky cen bytů v jednotlivých okresech České republiky*. Dostupný z WWW: <http://www.realitymorava.cz/statistiky>

- [53] Skupina JTH [online]. 2008 [cit. 2014-05-02]. *O nás*. Dostupný z WWW: <http://www.jth.cz/cz/index.php?stranka=o-nas>
- [54] STAFOS-REAL [online]. 2014 [cit. 2014-05-02]. *Historie společnosti*. Dostupný z WWW: <http://www.stafos-real.cz/>
- [55] Statutární město Olomouc [online]. 2009 [cit. 2014-05-02]. *Aquapark otevírá. Přijďte se pobavit i relaxovat!* Dostupný z WWW: <https://www.olomouc.eu/aktualni-informace/aktuality/5779>
- [56] Stavba roku [online]. 2014a [cit. 2014-05-02]. *Historie soutěže*. Dostupný z WWW: http://www.stavbaroku.cz/contest_history.jsp
- [57] VCES [online]. 2013a [cit. 2014-05-02]. *Historie*. Dostupný z WWW: <http://www.vces.cz/index.php?docid=70&lang=CZ>
- [58] VCES [online]. 2013b [cit. 2014-05-02]. *Vces dnes*. Dostupný z WWW: <http://www.vces.cz/index.php?docid=69&lang=CZ>
- [59] VÍTEK, R., STUBLEY, M. – *Half-year report 2013*. CPI Group [online]. 2013 [cit. 2014-05-02]. Dostupný z WWW: http://www.cpi.cz/files/dokumenty/2013/Financni%20vykazy/CPI%20Group_Half%20year%20report_2013.pdf

12. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Průměrné ceny bytů mezi lety 2008 – 2014 v ČR a okrese Olomouc (Kč)

Příloha 2: Průměrné ceny bytů v ČR mezi lety 2008 – 2012, měsíční data (Kč)

Příloha 3: Průměrné ceny bytů v okrese Olomouc mezi lety 2008 – 2012, měsíční data (Kč)

Příloha 4: Fotografie developerských projektů rodinných domů (autor R. Kašparec)

Příloha 5: Fotografie developerských projektů bytových domů (autor R. Kašparec)

Příloha 6: Fotografie developerských projektů administrativní a komerční výstavby (autor R. Kašparec)

Příloha 7: Mapa projektů rezidenční výstavby na území kompaktního města Olomouce

Příloha 8: Mapa projektů administrativní a komerční výstavby na území kompaktního města Olomouce

Příloha 1: Průměrné ceny bytů mezi lety 2008 – 2014 v ČR a okrese Olomouc (Kč)

průměrná cena bytů (1+1 – 4+1)	2008	2009		2010		2011		2012		2013		2014
	2. pol.	1.pol.	2. pol.	1. pol.	2. pol.	1. pol.	2. pol.	1. pol.	2. pol.	1. pol.	2. pol.	1. pol.
průměr ČR	2 213 867	2 091 728	2 007 019	1 762 760	1 708 379	1 731 885	1 770 268	1 757 140	1 683 710	1 710 987	1 735 450	1 724 196
průměr okres Olomouc	2 067 109	1 892 054	1 782 073	1 727 770	1 572 811	1 501 938	1 584 412	1 558 797	1 566 257	1 805 257	1 774 972	1 862 750

Zdroj: ceny bytů v jednotlivých okresech České republiky. Realitymorava; vlastní zpracování

Příloha 2: Průměrné ceny bytů v ČR mezi lety 2008 – 2012, měsíční data (Kč)

	rok								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
měsíc	1				1 720 978	1 761 722	1 720 446	1 721 912	
	2		2 057 593	1 838 893	1 719 229	1 756 726	1 757 681	1 733 836	
	3		2 123 373	1 828 941	1 701 913	1 793 608	1 708 784	1 723 286	
	4		2 117 452	1 783 031	1 725 953	1 774 094	1 676 082	1 717 749	
	5		2 107 119	1 682 136	1 766 715	1 747 363	1 699 226		
	6		2 053 101	1 680 801	1 756 524	1 709 329	1 703 705		
	7		2 042 587	1 685 556	1 791 646	1 687 935	1 732 749		
	8		2 035 675	1 686 492	1 771 334	1 683 977	1 737 710		
	9	2 259 370	2 039 433	1 708 977	1 755 278	1 667 143	1 736 552		
	10	2 281 520	2 039 455	1 723 613	1 770 301	1 669 584	1 738 773		
	11	2 215 068	1 936 888	1 722 188	1 758 080	1 685 188	1 742 934		
	12	2 099 509	1 948 076	1 723 446	1 774 967	1 708 435	1 723 982		

Zdroj: ceny bytů v jednotlivých okresech České republiky. Realitymorava; vlastní zpracování

Příloha 3: Průměrné ceny bytů v okrese Olomouc mezi lety 2008 – 2012, měsíční data (Kč)

	rok							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
měsíc	1				1 550 471	1 504 012	1 803 788	1 830 813
	2		1 910 281	1 822 987	1 547 013	1 474 854	1 811 734	1 841 294
	3		1 914 108	1 809 736	1 474 105	1 656 253	1 813 342	1 881 196
	4		1 876 776	1 721 099	1 457 831	1 616 626	1 823 692	1 897 697
	5		1 932 734	1 639 423	1 513 114	1 582 187	1 801 651	
	6		1 826 369	1 645 606	1 469 093	1 518 850	1 777 337	
	7		1 809 844	1 600 847	1 590 902	1 535 231	1 799 514	
	8		1 774 672	1 595 637	1 672 443	1 497 061	1 761 784	
	9	2 081 124	1 774 891	1 586 914	1 623 414	1 417 621	1 768 194	
	10	2 101 528	1 774 611	1 574 606	1 571 320	1 384 744	1 736 483	
	11	2 040 318	1 775 791	1 546 525	1 538 327	1 769 952	1 776 123	
	12	2 045 467	1 782 630	1 532 337	1 510 066	1 792 934	1 807 731	

Zdroj: ceny bytů v jednotlivých okresech České republiky. Realitymorava; vlastní zpracování

Příloha 4: Fotografie developerských projektů rodinných domů (autor R. Kašparec)



Obr. 1 a 2: Domy Keplerova



Obr. 3 a 4: Domy v Nemilanech



Obr. 5 a 6: Domy v Nemilanech



Obr. 7 a 8: Domy Arbesova ve Slavoníně

Příloha 5: Fotografie developerských projektů bytových domů (autor R. Kašparec)



Obr. 9 a 10: Bytový dům Horova v Hodolanech.



Obr. 11: Bytový dům U Kavalerie



Obr. 12 a 13: Bytový dům Klášterní hradisko



Obr. 14 a 15: Bytové domy Mošnerova – U pevnůstky



Obr. 16: Bytový dům Olomouc – Balcárkova



Obr. 17 a 18: Polyfunkční komplex Horní Lán v Nové ulici



Obr. 19: Bytové domy Povel – Jeremiášova, A + B



Obr. 20: Bytové domy Povel – Jeremiášova, A, B a C



Obr. 21 a 22: Bytové domy Slavonínská



Obr. 23: Bytové domy Pražská

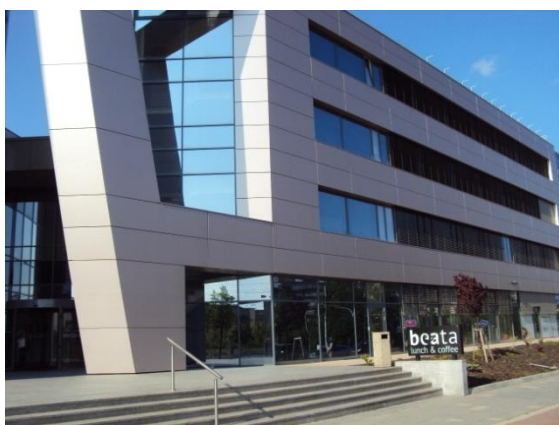


Obr. 24: Polyfunkční dům Top house Wellnerova

Příloha 6: Fotografie developerských projektů administrativní a komerční výstavby (autor R. Kašparec)



Obr. 25 a 26: CPI CITY CENTER OLOMOUC



Obr. 27 a 28: Vysokoškolský kampus a inovační centrum (BEA)



Obr. 29 a 30: Centrum sportu a zdraví Olomouc



Obr. 31 a 32: Galerie Šantovka



Obr. 33 a 34: Provozní areál T. S. BOHEMIA, a.s.



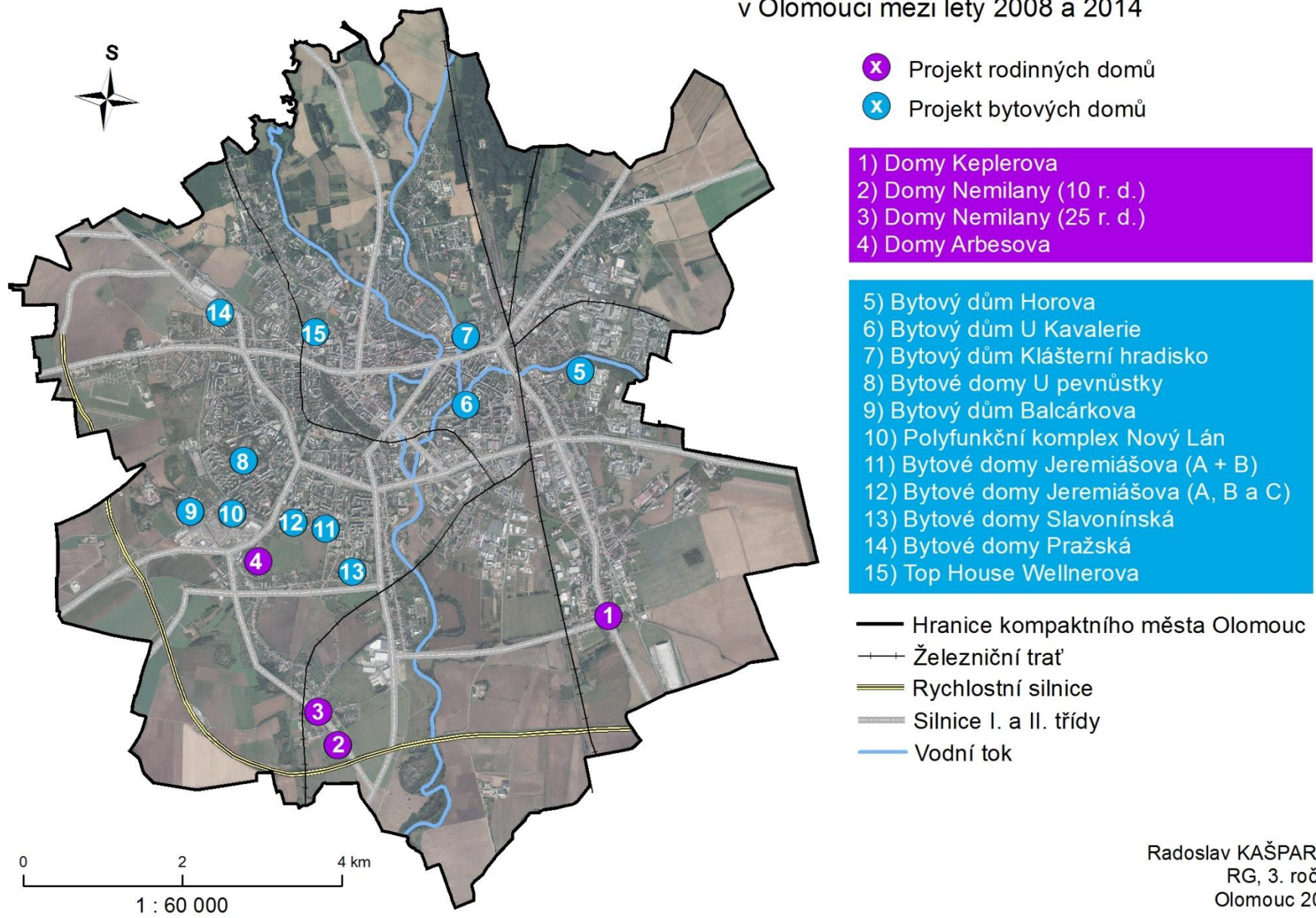
Obr. 35: Aquapark Olomouc



Obr. 36: Obchodní a zábavní park Haná

Příloha 7: Mapa projektů rezidenční výstavby na území kompaktního města Olomouce

DEVELOPERSKÉ PROJEKTY REZIDENČNÍ VÝSTAVBY v Olomouci mezi lety 2008 a 2014



Radoslav KAŠPAREC
RG, 3. ročník
Olomouc 2014

Příloha 7: Mapa projektů administrativní a komerční výstavby na území kompaktního města
Olomouce

DEVELOPERSKÉ PROJEKTY ADMINISTRATIVNÍ A KOMERČNÍ VÝSTAVBY v Olomouci mezi lety 2008 a 2014

