

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra veřejné správy

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Zachování venkova a možnosti jeho vývoje

Předkládá: Michal Sikyta

Vedoucí práce: Ing. Vojtěch Kouba, Ph.D.

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2022/2023

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Michal SIKYTA**  
Osobní číslo: **R20B0125P**  
Studijní program: **B0421A220009 Právní specializace**  
Téma práce: **Zachování venkova a možnosti jejich vývoje**  
Zadávající katedra: **Katedra veřejné správy**

### Zásady pro vypracování

Ze začátku bych rád věnoval pár řádků tomu, co vlastně venkov je a přesunul se přímo k obci Chlumčany, kde bych shrnul momentální situaci a více bych se rád zaměřil na rozrůstání se obecních bytů, případné přidělování ukrajinským uprchlíkům a sociálně slabším. Při vypracování bych použil případovou studii, ve které bych rozebral celkový rozvoj obecních bytů, jak jsem již zmínil. Cílem práce je zmapovat rozvoj obce po stránce zabezpečení bydlení pro sociálně slabší.

Rozsah bakalářské práce:  
Rozsah grafických prací:  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam doporučené literatury:

viz zvláštní seznam

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Vojtěch Kouba, Ph.D.**  
Katedra veřejné správy

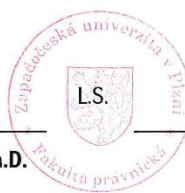
Datum zadání bakalářské práce: **31. března 2022**

Termín odevzdání bakalářské práce: **31. března 2023**



---

**JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.**  
děkan



---

**JUDr. Tomáš Louda, CSc.**  
vedoucí katedry

V Plzni dne 31. srpna 2022

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „*Zachování venkova a možnosti jeho vývoje*“ zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem pro vědeckou práci obvyklým.

V Plzni dne

Jméno autora .....

## **Poděkování**

Děkuji Ing. Vojtěchu Koubovi, Ph.D., za jeho odborné vedení, cenné připomínky, vstřícnost a plnohodnotnou podporu, kterou mi poskytl po celou dobu zpracování této bakalářské práce.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>7</b>
<b>1 TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>8</b>
1.1 Venkov .....	8
1.1.1 Evropský pohled na venkov .....	14
1.1.2 Charakteristika českého venkova .....	14
1.1.3 Venkov v současnosti .....	17
1.1.4 Rozvoj venkova .....	17
1.2 Obec Chlumčany .....	19
1.3 Sociální situace v obci Chlumčany .....	24
1.4 Vybavenost obce, služby pro občany .....	25
1.5 Bytové hospodářství .....	30
1.6 Developerské projekty .....	30
<b>2 PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>32</b>
2.1 Rozbor obecních bytů .....	33
2.1.1 Zajištění a správa bytového a nebytového fondu v majetku zřizovatele .....	33
2.1.2 Skladba nájemníků sociálního bydlení v obci .....	39
2.2 Důvody poskytování sociálního bydlení .....	42
2.2.1 Přínosy obci z poskytování soc. bydlení .....	42
2.2.2 Negativa pro obec plynoucí z poskytování soc. bydlení .....	42
2.3 Budoucnost obecních bytů .....	43
2.4 Případová studie obývání obecních bytů – obec Chlumčany .....	43
2.5 Provozování tepelného hospodářství, výroba a dodávka tepla a teplé užitkové vody .....	45
2.6 Problematika obecní vybavenosti .....	47
2.7 Analýza developerské oblasti .....	49
2.7.1 Přínosy a negativa obci z rozrůstání se developerské oblasti .....	50
<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>52</b>
<b>RESUMÉ</b> .....	<b>53</b>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ</b> .....	<b>55</b>
<b>PŘÍLOHY</b> .....	<b>59</b>

# ÚVOD

Venkov je v současné době předmětem mnoha diskusí a debat, přičemž hlavním tématem je jeho zachování a rozvoj. V rámci této problematiky se často hovoří o výzvách, které venkov čekají, a to jak v oblasti hospodářské, tak i sociální. Tato bakalářská práce je zaměřena na problematiku rozvoje obecních bytů a sociálních služeb v obci Chlumčany. Při zpracování této práce autor podrobněji zkoumal rozvoj obce včetně vymezení venkova jako prvku a následně se zaměřil na obec Chlumčany jako samostatný prvek. Během analýzy rozvoje obce se autor soustředil na následující výzkumné otázky: „*Jaké služby obec Chlumčany poskytuje svým občanům a které služby či potřeby jsou nyní v řešení pro rozvoj a jaký je plán jejich rozvoje?*“ a „*Jaká je současná situace v obecních bytech v obci Chlumčany a jaká je jejich budoucnost?*“ Pro zajištění kvality práce autor spolupracoval s nejlépe informovanými osobami v této problematice, tedy se starostkou obce Chlumčany, Mgr. Štejrovou, a s ředitelem příspěvkové organizace Bytové hospodářství Chlumčany, Ing. Boháčem. K analýze problematiky byla použita kvalitativní metoda případové studie, která se zabývala problematikou obecních bytů a celou organizací bytového hospodářství a jeho funkcemi. Autorovy cíle spočívaly v analýze současné situace v obci Chlumčany a zmapování situace obecního bydlení a poskytování sociálních služeb pro občany. K tomuto účelu proběhly rozhovory se starostkou obce a ředitelem bytového hospodářství. Teoretická část práce se zaměřuje na definici pojmu venkov, jeho specifikace a rozvoj od jeho počátků až po současnost. Dále byla provedena analýza současného stavu obecního bydlení a sociálních služeb v obci Chlumčany a na plánovaný rozvoj v této oblasti. Výsledky této práce by měly přinést užitečné informace a návrhy pro všechny, kteří se zajímají o problematiku rozvoje venkova a obecního bydlení. Autor práce očekává, že zmapované silné a slabé stránky a příležitosti pomohou obci Chlumčany zlepšit kvalitu života obyvatel a přispějí k udržení a rozvoji venkovských oblastí jako důležité součásti jejich společenství.

# 1 TEORETICKÁ ČÁST

## 1.1 Venkov

Venkov hraje důležitou roli jako prostředí pro různé kulturní, ekonomické a politické procesy a vztahy. Je vytvářen postupnou institucionalizací a reprodukcí, založenou na kolektivní sociální klasifikaci a identifikaci a aktivitách, které ho vytvářejí. Dvě hybné síly formující venkov jsou pocit sounáležitosti obyvatel s venkovem a způsobem života a identita venkova utvářená jak zevnitř, tak z vnějšku. Klíčová slova, která vyjadřují podstatu venkova a jeho územní diferenciaci jsou jedinečnost, subjektivita a symbolická hodnota prostředí.

Podle nové regionální geografie je venkov vnímán jako socioprostorový proces, při kterém vzniká prostorová jednotka jako část prostorové struktury společnosti. Venkov se stává viditelným a jasně identifikovatelným v různých sférách sociální praxe a sociálního povědomí, tedy jako „žitý prostor“.

Změny strukturálních podmínek umožňují snadnější hodnocení venkova na základě subjektivně vybraných strukturálních ukazatelů a statistických dat. Nicméně, změny postojů, zájmů a hodnot, percepci venkova, proměny vztahů obyvatel k venkovu, sociokulturní vzorce chování, pocit hrdosti, vnímání podmínek a znaky úspěšnosti apod. jsou obtížně hodnotitelné. Kvalitativní hodnocení je potřeba aplikovat pomocí řízených rozhovorů, dlouhodobých pozorování a podobných metod.<sup>1</sup>

*„Venkov se obvykle vyznačuje menší hustotou zalidnění, menšími sídly, vyšší zaměstnaností v zemědělství (případně lesnictví, rybolovu a dalších činnostech primárního sektoru), určitým sepnutím místních obyvatel s přírodou a krajinou, architektonickým rázem a charakterem zástavby a určitým životním stylem, který se často výrazně liší od městského.“<sup>2</sup>*

Venkovský život se v průběhu času výrazně proměnil a současný venkov se odlišuje od svých předchůdců v mnoha ohledech. Venkovské společenství se vyznačuje silnými vazbami mezi jeho členy a tradičními hodnotami, jako je rodina,

---

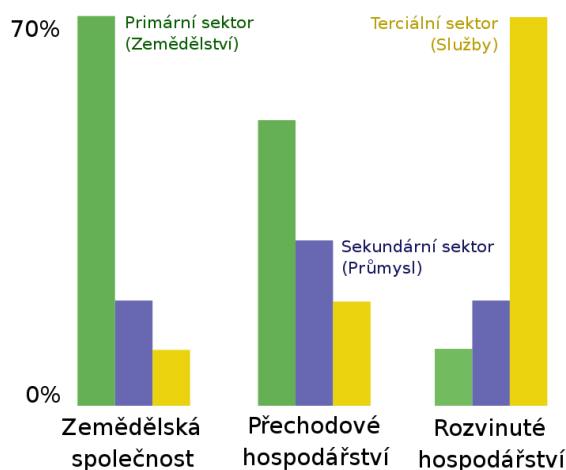
<sup>1</sup> CHROMÝ, Pavel, Vít JANČÁK, Miroslav MARADA a Tomáš HAVLÍČEK. Venkov – žitý prostor: regionální diferenciaci percepcie venkova představiteli venkovských obcí v Česku. *Geografie*, 2011, 116, č. 1, s. 23–45. Dostupné také z: [https://geografie.cz/media/pdf/geo\\_2011116010023.pdf](https://geografie.cz/media/pdf/geo_2011116010023.pdf)

<sup>2</sup> *Rozvoj venkova ve Středočeském kraji v letech 2000 až 2006: Obecné poznatky k vymezení venkova* [online]. [cit. 2023-02-26]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20536524/13211007a.pdf/b29a055e-6a36-49dc-a4d1-df762fc457f2?version=1.0>



přátelství a hospodářská sounáležitost. Tyto hodnoty stále přetrvávají a jsou pro venkovské obyvatele důležité. Toto tvrzení platí velmi malé obce, kde se všichni jejich obyvatelé navzájem znají, avšak u větších obcí již toto tvrzení není vždy pravdivé, čemuž napomohl proces urbanizace, který zaznamenal největší rozmach mezi lety 1950–1980. V roce 1950 celkový počet populace bývalého Československa žil z 60 % na venkově, k roku 1980 se počet obyvatel na venkově snížil pod 40 %. Trend urbanizace měl za následek úpadek života na venkově, jelikož mladí lidé proudili do měst.<sup>3</sup> Venkovská ekonomika se v minulosti zaměřovala převážně na zemědělství a lesnictví, ale v současnosti se rozvinula i další odvětví, jako jsou cestovní ruch, maloobchod a služby. Tato nová odvětví přináší na venkov nové příležitosti pro podnikání a zaměstnání, což má pozitivní vliv na venkovskou ekonomiku. Hlavním přísunem pro novodobou venkovskou ekonomiku byla privatizace, přechod na tržní hospodářství a zbrzdění urbanizačního procesu. Z dřívějšího zemědělství se postupem přechází k průmyslu a službám. Tento fakt je zapříčiněn také tím, že moderní zemědělství nepotřebuje tolik zaměstnanců, kolik bylo zapotřebí dříve, díky modernizaci způsobů a strojů.

Obrázek 1: Počet obyvatel pracujících v zemědělství (zelený sloupec) podle rozvíjejícího se hospodářství



Zdroj<sup>4</sup>

### Venkov a životní prostředí

Venkov se vyznačuje rozsáhlými zelenými plochami a nízkou hustotou zalidnění, což přináší řadu výhod pro životní prostředí. Tyto výhody zahrnují nižší úroveň znečištění vzduchu a vody, větší biodiverzitu a menší míru hluku.

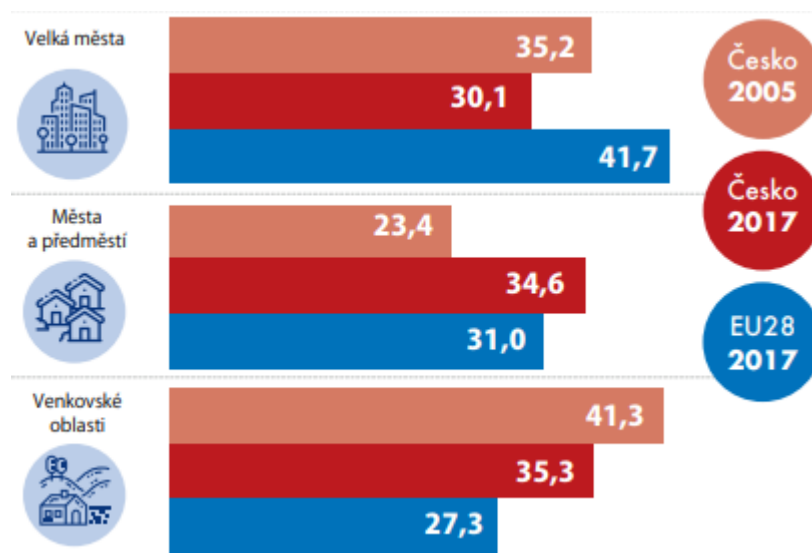
<sup>3</sup> URBÁŠKOVÁ, Hana a LINDA OBRŠÁLOVÁ, ed. *Budoucnost venkova*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2020. ISBN 978-80-7623-049-1.

<sup>4</sup> Zemědělství, 2020. In: *Wikipedia* [online]. [cit. 2023-03-26]. Dostupné z: <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=90465540>.

## Venkovské obyvatelstvo

Venkovské obyvatelstvo se v některých lokalitách vyznačuje vyšším stářím a nižší úrovní vzdělání než městské obyvatelstvo. Tyto faktory mohou ovlivňovat život venkovského obyvatelstva a jeho možnosti. Avšak venkovské obyvatelstvo také disponuje silnými tradičními hodnotami a vazbami, které jsou pro ně důležité a tvoří základ jeho komunit. Stárnutí a vyliďňování se netýká však celého venkova, nově se popularizují obce v blízkosti velkých měst. Díky blízkosti velkému městu zde mohou bydlet občané, kteří pracují ve městě a žijí městským životem, ale bydlí v menší obci. Tato varianta může být výhodná pro mladé občany či rodiny už jen z finanční stránky, jelikož cena nemovitostí nedosahuje takové výše jako ve městech.

Obrázek 2: Rozložení obyvatelstva ČR v porovnání s EU podle hustoty zalidnění (v %)



Zdroj<sup>5</sup>

21. století přináší obyvatelům venkova řadu výzev, jako je pokračující odliv mladých lidí do měst, stárnutí populace a nedostatek pracovních příležitostí. Tyto výzvy vyžadují odpovědný přístup od vládních institucí a místních komunit, aby bylo možné podporovat rozvoj venkova a zajistit budoucnost jeho obyvatel.

Různí odborníci, jako jsou sociologové, geografové, urbanisté, plánovači území a krajináři, používají různá kritéria a definice pro vymezení venkova v souladu s jejich specifickým účelem a zaměřením.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> ZÁBOJNÍKOVÁ, Karolína a Jiří KAMENICKÝ, 2019. *Česko 15 let v Evropské unii*. Praha: Český statistický úřad. ISBN 978-80-250-2917-6.

<sup>6</sup> MACKOVIČ, Vladimír. Vybrané aspekty zemědělské výstavby ve venkovském prostoru. *Urbanismus a územní rozvoj*, 2003, roč. VI., č. 5. s. 3.

### **Některé definice:**

Slepička<sup>7</sup> používá termín „venkovský prostor“ k označení kombinace venkovského osídlení a okolní krajiny. Venkovský prostor obvykle zahrnuje zemědělskou půdu, lesy, vodní plochy, oblasti obývané venkovskými sídly, polní cesty a místní komunikace. Tento koncept venkovského prostoru pokrývá většinu území evropských zemí, a to zhruba v rozmezí 70–90 %. Velký sociologický slovník<sup>8</sup> označuje venkov jako osídlené území, které se nachází mimo městské oblasti a je typicky spojeno s aktivitami souvisejícími se zemědělstvím a nižší hustotou obyvatelstva. Toto území je často spojováno s přírodou a liší se od městských oblastí i v sociální struktuře. Obecná definice venkova by měla zahrnovat všechny jeho atributy a měla by chápat tento termín v jeho komplexnosti, jak je popsáno I. Divišem,<sup>9</sup> tedy jako krajinu s obcemi, obyvatelstvem, charakteristickými činnostmi (např. zemědělství, lesnictví), způsobem života, tradicemi venkovského prostředí a atmosférou, která je blízká přírodě. Sociologicky je venkov vymezen jako oblast, kde existuje specifický typ komunity s několika charakteristickými rysy: silnější propojení mezi jejími členy, omezené možnosti výběru povolání, menší rozdíly v sociálních vrstvách, pevnější spojení s tradičními hodnotami a silnější ovlivňování přírodním prostředím.

Pokud je venkov zkoumán v rámci světové sociologie, existují zde například tyto výklady:

**Pohled ekologický:** Ekologický pohled se zaměřuje na význam venkova pro životní prostředí a udržitelnost. Podle tohoto pohledu má venkovské prostředí význam pro udržení biodiverzity, udržitelné zemědělství a zdroje obnovitelné energie. (Allan Schnaiberg)

**Pohled komunitární:** Komunitární pohled se zaměřuje na venkov jako na místo, kde jsou silné sociální vazby a sounáležitost. Podle tohoto pohledu má venkovská komunita význam pro kvalitu života a psychické blaho jednotlivců. (Ray Pahl)

**Pohled kulturní:** Kulturní pohled se zaměřuje na význam venkova pro kulturní dědictví a identitu. Podle tohoto pohledu má venkovské prostředí význam pro udržení tradičních zvyků, řemesel a kulturních hodnot. (David Bell)

---

<sup>7</sup> SLEPIČKA, Alois. *Venkov a /nebo město, lidé, sídla krajina*. 1. vyd. Praha: Svoboda, 1981. s. 26.

<sup>8</sup> PETRUSEK, Miloslav, Hana MAŘÍKOVÁ a Alena VODÁKOVÁ, 1996. *Velký sociologický slovník*. Praha: Karolinum. ISBN 80-7184-311-3, s. 1380.

<sup>9</sup> DIVIŠ, Ivan. *Stavby ve venkovském prostoru*. In ŠTENCLOVÁ, Šárka et. al. *Obnova venkovského prostoru*. 1. vyd. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, 2005. s. 18.

Venkov lze vymezit v různých úrovních, lze rozlišit venkovská a městská sídla, obce, regiony a území/prostory.<sup>10</sup>

- Sídlo je označení pro trvale obydlenou a prostorově oddělenou skupinu bytových a nebytových objektů nebo pro jednotlivé obydlí. Venkovská sídla jsou starší formou osídlení<sup>11</sup> než města a jejich venkovský charakter je často spojen s dominantní zemědělskou funkcí. V důsledku urbanizačního procesu některá původní venkovská sídla ztratila svůj venkovský charakter a stala se přechodnými sídly, která kombinují původní zemědělskou funkci s funkcemi obytnými, obslužnými nebo průmyslovými. Venkovská sídla mohou být členěna různými způsoby, například na klasická venkovská sídla, venkovská sídla v blízkosti větších osídlení a venkovská sídla rozptýleného typu.<sup>12</sup>
- Obec<sup>13</sup> je základním územním samosprávným celkem podle čl. 99 zákona č. 1/1993 Sb., Ústavy České republiky. Pojem venkovská obec v našem právním řádu nenalezneme, zákon č. 128/2000, o obcích, rozlišuje pouze obce a zvláštní kategorii obcí – města, mezi nimi pak ještě tzv. statutární města.
- Pojem venkovský region je využíván ve statistikách – obvykle označuje oblast definovanou na základě určených kritérií.<sup>14</sup>
- Venkovský prostor zahrnuje obvykle vesnice, tedy sídla na venkově, a okolní krajinu.

Pro vymezování venkova je důležité určit základní územní jednotku, podle které bude klasifikace provedena. Lokální úroveň<sup>15</sup> umožňuje jasně rozlišit město a venkov, zatímco na regionální úrovni se hovoří o různých stupních venkovskosti s různými mírami urbánních prvků. Kritéria pro stanovení hranice mezi městem

---

<sup>10</sup> MULLER, Jan. Venkov očima geografa. In *Sborník ze semináře AUÚP ČR: Venkov-jeho proměny a územní plánování*. 1. vyd. Brno: 2005, s. 4–11.

<sup>11</sup> Osídlení = způsob, jakým je společnost organizována v prostoru, s ohledem na základní faktory jako jsou výroba, bydlení, rekreace a doprava, přičemž tato organizace se vyvíjí v souladu se stupněm společenského rozvoje.

<sup>12</sup> Specifičtější: HRABÁNKOVÁ, Magdalena a Věra TRNKOVÁ. *Hodnocení území z pozice agrární regionální politiky a rozvoje venkova*. 1. vyd. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 1996. s. 41.

<sup>13</sup> Odlišujeme pojem sídlo (útvár vymezený na základě geografických kritérií) a obec (základní územní samosprávný celek), jenž se může skládat z několika sídel a naopak.

<sup>14</sup> MAJEROVÁ, Věra. *Český venkov 2005: rozvoj venkovské společnosti*. Praha: ČZU, 2005. s. 39.

<sup>15</sup> Vymezování venkova na základě sídelní úrovně je problematické kvůli nedostatku dat o těchto jednotkách. Proto je lepší vymezit venkov na úrovni obcí, což odpovídá zákonu o obcích, který stanoví, že obec je zodpovědná za rozvoj svého území a potřeby svých občanů.

a venkovem mohou být různá a strukturována například podle prostorového nebo sektorového přístupu. Možné je i rozdělení dle jiných kritérií:

- subjektivní vymezení,
- objektivní vymezení kvantitativní,
- objektivní vymezení kvalitativní.

První kategorie, subjektivní vymezení venkova, je založena na dojmech a pocitech místních lidí, tedy neměřitelných kritériích. Následující dvě kategorie jsou již lépe či hůře měřitelné.

Mezi kvalitativní znaky lze zařadit následovné:<sup>16</sup>

- *„Urbanistické znaky – vysoký podíl rodinných domů, málo vyvinutá uliční síť s dominantním prostorem návsi jako společenského a kulturního centra sídla, rozvolněná zástavba, vysoký podíl zeleně v sídle;*
- *Architektonické znaky – nízkopodlažní zástavba, absence nájemního bydlení, domy doplněny hospodářským zázemím (integrace obytné a dalších funkcí), vymezení dvora a zahrady s výrazně oddělenými funkcemi;*
- *Sociální znaky – užší sociální kontakty mezi obyvateli sídla, neformální sociální kontrola, participace, tradicionalismus, konzervatismus;*
- *Ekonomické znaky – dominantní nebo rozhodující činností je zemědělství a primární výroba potravin, významný podíl ekonomicky aktivních osob vyjíždí do zaměstnání mimo toto sídlo, vyšší podíl samozásobitelství, kutilství;*
- *Administrativní znaky – statut sídla (sídlu, které v minulosti či v současnosti získalo městská práva, je městem, ostatní sídla jsou vesnicemi);“*

Mezi kvantitativní znaky můžeme zařadit následující:

Mezi nejčastěji využívané charakteristiky sloužící k definici venkova patří počet trvale bydlících v obci, avšak toto není mnohdy dostačující, a proto je to doplněno dalšími. Nejčastěji využívanou charakteristikou je hustota zalidnění. Ta pomáhá vymežit charakter osídlení a nepřímo i charakter krajiny.

Pokud se snažíme vymežit venkov na velkém území s mnoha sídly, je vhodnější použít metody založené na kvantitativních charakteristikách, jako je hustota zalidnění nebo počet obyvatel. Použití různých kritérií přináší různé

---

<sup>16</sup> SVOBODOVÁ, Hana a Antonín VĚŽNÍK, 2014. *Úvod do geografie venkova* [online]. Masarykova univerzita. Brno [cit. 2023-02-26]. Dostupné z: [https://is.muni.cz/do/rect/el/estud/pdf/js14/g\\_venkov/web/pages/02-pristupy-k-vymezovani.html](https://is.muni.cz/do/rect/el/estud/pdf/js14/g_venkov/web/pages/02-pristupy-k-vymezovani.html).

soubory venkovských sídel a může předvídat jejich problémy a silné stránky. Definice venkova není univerzálně platná, jediná mezinárodně uznávaná definice venkova se opírá o kritérium hustoty zalidnění a byla vytvořena OECD (Organization for Economic Cooperation and Development) a Eurostatem (Evropský statistický úřad).

### 1.1.1 Evropský pohled na venkov

Z pohledu mezinárodního můžeme uvést například metodiku OECD, jež má základ ve dvoustupňovém přístupu:

1. Pokud je počet obyvatel na kilometr čtvereční v místních jednotkách nižší než 150, jsou tyto jednotky označeny jako venkovské.
2. Následně jsou regiony zařazeny do jedné ze 3 kategorií:
  - Převážně venkovské oblasti – více než 50 % obyvatel regionu žije ve venkovských obcích.
  - Smíšený region – 15–50 % obyvatel regionu žije ve venkovských místních jednotkách.
  - Převážně městský region – méně než 15 % obyvatel regionu žije v místních venkovských jednotkách.<sup>17</sup>

EUROSTAT definuje venkovské území jako takové, kde počet obyvatel na kilometr čtvereční je menší než 100, přičemž rozlišuje:

- extrémní venkovské osídlení – do 8 obyvatel na km<sup>2</sup>,
- méně zalidněné venkovské oblasti – 8 až 50 obyvatel na km<sup>2</sup>,
- venkovské oblasti – 50 až 100 obyvatel na km<sup>2</sup>.

Bohužel v Evropské unii neexistuje jednotná definice venkovských oblastí, a proto si jednotlivé země EU vytvořily svá vlastní kritéria pro určení toho, co je a co již není venkovem.<sup>18</sup>

### 1.1.2 Charakteristika českého venkova

Český venkov vypadá na první pohled podobně jako venkovské oblasti v jiných částech střední Evropy. Postupně se však vyvíjel z dominantně zemědělské

---

<sup>17</sup> IEEE Congress on Evolutionary Computation 2007 [online]. [cit. 2023-02-26]. Dostupné z <https://www.oecd.org/tad/agriculturalpolicies/43245616.pdf>

<sup>18</sup> NUNVÁŘOVÁ, Svatava, 2007. *Rozvoj venkova: distanční studijní opora*. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. ISBN 978-80-210-4314-5.

oblasti na mnohem variabilnější oblast s různými funkcemi. S nástupem průmyslové revoluce v 19. století ztratil venkov svoji dominantní zemědělskou funkci a postupná industrializace vedla ke zvýšení produktivity v zemědělství. Rychlý růst obyvatelstva měst a venkova, zlepšení hygienických návyků a zvyšující se životní úroveň vedly k růstu počtu pracovních sil na venkově, které nemohly najít příležitosti v zemědělství a migrovaly do měst. Zároveň potřebovala města pro rozvíjející se průmyslovou výrobu velké množství pracovních sil, což vedlo k prvním vlnám intenzivní migrace do měst. V poslední čtvrtině 19. století až do 2. světové války se v českém venkově stabilizovalo modernější zemědělství a rychle se rozvíjely i další nezemědělské činnosti. Typický farmář hospodařil na malých pozemcích, a kromě zemědělství se věnoval jednoduché průmyslové výrobě nebo stavebnictví. V té době se rovněž velmi rychle rozvíjela spolková činnost a společenská aktivita v jednotlivých sídlech, kde vznikaly různé spolky, jako např. Sokol nebo osvětové spolky. V první polovině tohoto období se také konaly četné společenské události. Český venkov je typický malými sídly a hustou sítí menších měst, která sloužila jako obchodní a služební centra, stejně jako správní střediska nově budované státní administrativy. Během tohoto období, které se datuje od poslední čtvrtiny 19. století až do 2. světové války, se český venkov stabilizoval a modernizoval. Zemědělství se stalo hlavní ekonomickou aktivitou na modernějším základě, ale zároveň se rozvíjely i další nezemědělské činnosti. Typický farmář hospodařil na malých pozemcích a podnikal i v dalších odvětvích, jako byla jednoduchá průmyslová výroba a stavebnictví. V této době se také velmi rychle rozvíjela spolková činnost a zvyšovala se společenská aktivita na venkově, kde vznikaly různé spolky se sportovním, osvětovým nebo národnostním zaměřením. Docházelo také k vzniku dalších lokálních iniciativ, jako jsou spolky dobrovolných hasičů. První polovina tohoto období byla charakterizována aktivní spolkovou činností a stabilizovanou ekonomickou základnou. Sídlní struktura českého venkova je podmíněna dobou svého vzniku a konfigurací terénu. Většina sídel na venkově jsou malá, s 30–100 obytnými domy, a jsou doplněna hustou sítí menších měst s 3 000–10 000 obyvateli, která jsou přirozenými obchodními centry a středisky poskytování služeb. Od poloviny 19. století se tato města stala i správními středisky nově budované státní administrativy. V české sídlní struktuře je mnoho částí obcí a katastrálních území, což naznačuje rozdrobenost. Části obcí se dělí na místní části, které existují buď samostatně, nebo urbanisticky srostly s jinou částí. Na venkově jsou malé skupiny domů časté. V Česku je

evidováno více než 15 000 částí obcí a na venkově existuje 11 500 částí venkovských obcí. Katastrální území jsou evidenční jednotky pro nemovitosti a existuje jich v ČR 13 000. Většina z nich se nachází na venkově, kde existuje 10 200 katastrů. Průměrná hustota částí obcí na 10 km<sup>2</sup> je téměř 15 na venkově a 19 s městy. Průměrná velikost jednoho katastrálního území je v ČR 603 ha a mezi venkovskými katastry je tato hodnota 772 ha. Jedná se však pouze o průměrné hodnoty a nemusí přesně popisovat dané území. Rozdrobenost české sídelní struktury se projevuje ve značném množství částí obcí a katastrálních území. Části obcí jsou původně územně oddělené místní části, které mohly urbanisticky srůst s jinou částí a vytvořit tak městské části. Na venkově jsou pak oddělené části venkovských obcí, které tvoří malé skupiny domů. V Česku je evidováno více než 15 000 částí obcí a na venkově, tedy mimo města, existuje 11 500 částí venkovských obcí. Katastrální území jsou základní jednotkou pro evidenci nemovitého majetku a vyvinuly se z historického území obcí v druhé polovině 18. století. V současnosti existuje v České republice 13 000 katastrálních území, z toho na venkově jich je 10 200. Hustotu sídelní sítě můžeme dokumentovat průměrnými hodnotami, na každých 10 km<sup>2</sup> je v Česku téměř 19 částí obcí, ale na venkově klesá tato hodnota na 15 místních částí na stejné ploše. Průměrná velikost jednoho katastrálního území v ČR je 603 ha a mezi venkovskými katastry je tato hodnota 772 ha.<sup>19</sup> Je třeba si uvědomit, že se jedná o průměrné hodnoty, které nemusí přesně popisovat konkrétní území. Počty sídel nevypovídají o administrativní struktuře. *„Administrativní struktura, tedy struktura veřejné správy, která vykonává základní administrativní a politickou správu na území, je ve srovnání s okolními státy díky historickému vývoji a díky popsané rozdrobené sídelní struktuře velmi parcializovaná. Původně bylo možné ve venkovském prostoru ztotožnit obec a sídlo. Každá vesnice měla svoje vlastní katastrální území a současně byla obcí. Tento stav byl v České republice zachován s menšími odchylkami až do roku 1950. Po roce 1950 začíná postupná integrace obcí. Tato integrace, ač byla prováděna v době komunistického útlaku a v době administrativního byrokratického a centralistického státu, byla zcela přirozená. Počet obcí postupně klesal v desetiletích 1950–1990 na 4104 obcí. I tento nejmenší počet obcí však neodpovídal počtu obcí ve srovnatelných evropských zemích. Ve většině z nich je počet obcí pod hodnotou 1000 obcí a nejmenší z nich mají často*

---

<sup>19</sup> KLUFOVÁ, Renata. *Demografický vývoj a typologie českého venkova v kontextu prostorových souvislostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 275 s. ISBN 978-80-7478-733-1.



více než 5000 obyvatel. Žádnou výjimkou nejsou ani obce s 25 000 obyvateli. Například ve Švédsku existuje pouze o něco více než 300 obcí. Srovnatelný počet obcí je v Evropě pouze ve Francii. <sup>20</sup>

### 1.1.3 Venkov v současnosti

Vesnický život čím dál více připomíná život ve městě, odliv venkovského obyvatelstva do měst je stálým problémem, ale objevuje se nově opačný jev, a to příliv obyvatel do vesnic. Tento jev zažívají především obce v blízkosti velkých měst, občané mají stále touhu po vlastním bydlení a venkovské obce jsou nuceny hledat nová místa pro výstavbu nových rodinných domů či čtvrtí s příměstským charakterem. Tento jev s sebou nese problematiku zabírání čím dál cennější zemědělské půdy na úkor nově příchozích občanů a nově stavěných domů. Další neduh této doby je degradace původní venkovské urbanistické struktury. Vyskytují se kritické názory na toto počínání, jelikož člověk tímto přetrhává kulturní bohatství, jež může venkov občanům poskytnout a mělo by být společným cílem obyvatel venkova zachování a neničení toho, co je zde po staletí. Snaha by měla být projevena také v zachování urbanistické struktury sídla a nezastavování plochy pro bydlení nevhodné, existují však také zastánci tohoto uzpůsobování venkova na „malá města“.<sup>21</sup>

### 1.1.4 Rozvoj venkova

Rozvoj venkovských oblastí může mít různé podoby výzev a scénářů jeho naplňování. Této oblasti se věnuje publikace *Výzvy a scénáře rozvoje venkovských oblastí*<sup>22</sup> navazující na *Atlas rozvoje venkova*.<sup>23</sup>

Negativní demografické trendy se projevují v obou venkovských regionech. Tyto trendy zahrnují nejen přirozený úbytek obyvatel, ale i migraci z těchto oblastí. Tento jev je výraznější ve vzdálených oblastech, zatímco v blízkosti městských center je situace příznivější. Samosprávy si jsou vědomy tohoto trendu a snaží se omezit migraci mladších a vzdělanějších obyvatel pomocí investic do technické

---

<sup>20</sup> PERLÍN, Radim, Silvie KUČEROVÁ a Zdeněk KUČERA. Typologie venkovského prostoru Česka. *Geografie*, 2010, 115, č. 2, s. 161–187.

<sup>21</sup> Vývoj stavebního fondu venkova – Ing. Arch. Adam Guzdek, Ph.D. In URBÁŠKOVÁ, Hana a Linda OBRŠÁLOVÁ, ed. *Budoucnost venkova*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2020. ISBN 978-80-7623-049-1.

<sup>22</sup> SLACH, Ondřej a kol. *Výzvy a scénáře rozvoje venkovských oblastí*. 1. vydání. Ostrava: Radim Polášek, Vydavatelství En Face, 2021. 247 stran. ISBN 978-80-87264-83-6.

<sup>23</sup> KRTIČKA, Luděk, Jan ŽENKA a kol. *Atlas rozvoje venkova*. 1. vydání. vyd. Ostrava: Ostravská univerzita, 2021. 178 s. ISBN 978-80-7599-221-5.

infrastruktury a přípravy stavebních pozemků pro individuální bytovou výstavbu rodinných a bytových domů.<sup>24</sup>

Za klíčové můžeme spatřovat naplňování výzev, jaké nám současnost v rozvoji venkova přináší za pomoci sledování trendů vývoje venkovských obcí za zohlednění jejich typologického rozdělení.

Dle hlavních faktorů rozvoje lze typologicky rozdělit venkovské obce na obce na venkově, které se nacházejí v blízkosti velkých městských center, obce s významnou specializací na turistický ruch, obce v oblastech s vysokou průmyslovou činností mimo velká města a obce v zemědělsko-průmyslových oblastech.<sup>25</sup>

Pro udržení rozvoje venkova je možné čerpání dotací z evropských fondů.

Pro rozvoj venkovských oblastí je klíčový Program rozvoje venkova, který je spolufinancován z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova a je součástí nařízení Evropského parlamentu a Rady o společných ustanoveních ohledně Evropských strukturálních a investičních fondů („nařízení k ESIF“). Cílem politiky rozvoje venkova je podpořit konkurenceschopnost zemědělství, udržitelné využívání přírodních zdrojů, opatření v oblasti klimatu a vyvážený územní rozvoj venkovských oblastí.

Obecné cíle podpory pro rozvoj venkova jsou v souladu se strategií Evropa 2020 a jsou podrobněji vyjádřeny pomocí šesti priorit platných pro celou EU. Každé opatření z nabídky nařízení k rozvoji venkova může přispět k cílům několika priorit, mezi které patří podpora předávání znalostí a inovací, zvýšení životaschopnosti zemědělských podniků a konkurenceschopnosti zemědělských aktivit, podpora organizace potravinového řetězce a řízení rizik v zemědělství, obnova a zlepšení ekosystémů souvisejících se zemědělstvím a lesnictvím, podpora účinného využívání zdrojů a podpora sociálního začleňování a hospodářského rozvoje ve venkovských oblastech.<sup>26</sup> Spokojenost obyvatel venkovských obcí s jejich rozvojem a nabízenými možnostmi se různí dle jejich typů.

---

<sup>24</sup> SLACH, Ondřej a kol. *Výzvy a scénáře rozvoje venkovských oblastí*. 1. vydání. Ostrava: Radim Polášek, Vydavatelství En Face, 2021. 247 stran. ISBN 978-80-87264-83-6. str. 204

<sup>25</sup> SLACH, Ondřej a kol. *Výzvy a scénáře rozvoje venkovských oblastí*. 1. vydání. Ostrava: Radim Polášek, Vydavatelství En Face, 2021. 247 stran. ISBN 978-80-87264-83-6. str. 11.

<sup>26</sup> *Programy rozvoje venkova* [online]. [cit. 2023-02-26]. Dostupné z: <https://eagri.cz/public/web/mze/venkov/program-rozvoje-venkova/prv-2014-2020/zakladni-informace/>.

## 1.2 Obec Chlumčany

Obec Chlumčany je menší příměstská obec nacházející se v okrese Plzeň-jih. Tato obec se skládá ze 3 částí. Jednou z nich jsou samotné Chlumčany a druhou jsou Hradčany – tato část obce leží přibližně 3 km východně od Chlumčan, je zde evidováno 64 adres, z toho 56 domů a k roku 2011 zde bylo přihlášeno k pobytu 124 obyvatel. Tato obec se dostala pod správu Chlumčan roku 1960 a od té doby je její součástí. Místní obyvatelé využívají služeb především v Chlumčanech, například děti docházejí z Hradčan na základní školu v Chlumčanech.<sup>27</sup> Třetí částí je aglomerace okolo nádraží pod názvem „Kaolínka“, s oficiálním názvem Chlumčany – průmyslová zóna. Tato aglomerace vyrostla díky vysoké poptávce po pracovní síle ze strany chlumčanských keramických závodů (dnes Xella CZ, s.r.o. a Lasselsberger s.r.o.) Tyto závody byly v minulosti jedněmi z největších závodů na Plzeňsku. Obec Chlumčany v posledních letech získává na popularitě díky nově vystavěné spojnici z Plzně do Klatov a díky blízkosti městu Plzni. Klidnější venkovský prostor je jistě lepší pro mladé rodiny a jsou zde příznivější ceny nemovitostí. Za Chlumčany však nezaostávají ani Hradčany, kde též díky blízkosti Plzni a atraktivnímu výhledu začíná být poptávka po bydlení a investoři a developeri toho začínají využívat.<sup>28</sup>

Existuje několik teorií o datu založení Chlumčan, ale první historická zmínka o obci je z roku 1379. Zřejmě byla založena v druhé polovině 13. nebo v první polovině 14. století jako osada s 20 až 23 usedlostmi na táhlém zalesněném hřebeni zvaném Vrch nebo Vysoká. Chlumčany byly krátce po svém vzniku zařazeny mezi velmi nadprůměrně velké osady a tento trend se udržel až dodnes. Ve 14. a 15. století měla obec 20 až 23 lánů, což činilo přibližně 350 ha, a žilo zde 180 až 220 stálých obyvatel. Prvními majiteli Chlumčan byli Chlumčanští z Přestavlk, jejichž erb měl stříbrně a černě dělený štít s buvolími rohy v klenotu. Od roku 1379 měli Chlumčany v držení Petr a Racek, třetí bratr Jan se již neuvádí, protože svůj díl majetku postoupil Petrovi. V roce 1496 byli vlastníky Racek a jeho syn Jan, kteří stáli na straně katolíků během husitských bouří a pomáhali chotěšovskému klášteru, tomu svědčilo i nepodepsání stížného listu proti upálení M. Jana Husa. Z těchto dob neexistuje dostatek historických materiálů, jak obec

---

<sup>27</sup> *Informace o Hradčanech* [online]. [cit. 2023-02-26]. Dostupné z: <https://www.obec-chlumcany.cz/obec/hradcany/>.

<sup>28</sup> KLEPSOVÁ, Eva. *Hradčany: 1788–2020*. [Chlumčany]: obec Chlumčany, 2020. ISBN 978-80-270-7757-1.

vypadala, ale jelikož za dob husitských válek bylo Plzeňsko jedním z hlavních válčišť, je takřka zřejmé, že ani Chlumčany nebyly ušetřeny drancování a bojů. Od husitských válek se v držení Chlumčan vystřídalo nespočetně rodů a rodových zástupců až do 19. století, kdy se obec začala utvářet tak, jak ji dnes známe. „*Druhá polovina 19. století byla ve zdejších kraji také ve znamení velkého rozvoji průmyslu. V jeho důsledku v Chlumčanech nastal prudký nárůst obyvatel a současně se začal měnit i celkový charakter obce – od 80. let 19. století Chlumčany přestávaly být ryze zemědělskou obcí a v době před první světovou válkou dělníci tvořili již přibližně polovinu veškerého zdejšího obyvatelstva. V roce 1873 bylo nedaleko obce nalezeno ložisko kaolinu, od této doby se tak datuje historie zdejší keramické výroby. Ještě v tomtéž roce byla na místě nálezu vybudována plavárna kaolinu a byla zahájena výroba. Od roku 1870 se za 40 let zvýšil počet domů i obyvatel Chlumčan téměř na dvojnásobek. Pro představu – v roce 1869 obec čítala 71 popisných čísel a žilo zde 497 obyvatel, v roce 1910 to bylo již 135 čísel a 981 obyvatel.*“<sup>29</sup> V Chlumčanech se 21. září 1901 otevřela poštovna a v roce 1913 byla započata výstavba nové školy. V období konce 19. století a začátku 20. století se v této obci výrazně rozvíjel spolkový a kulturní život, což zahrnovalo lidová shromáždění, slavnosti a ochotnický divadelní soubor. Existovala zde také místní organizace Sokola, ale bohužel neexistují podrobné informace o její činnosti, protože veškeré dokumenty včetně kroniky byly zabaveny Němci během války. Další spolky a sdružení založené v Chlumčanech zahrnovaly místní odbočku Národní jednoty pošumavské pro Dobrušku a okolí, Čtenářsko-hospodářskou besedu, Všeodborový spolek dělnický v Chlumčanech, Svaz českých hlinodělníků a Sbor dobrovolných hasičů.

V roce 1914 ukončil příchod první světové války poklidný a spokojený život obyvatel obce Chlumčany. Během války byli odvedeni muži a nedostatek pracovních sil způsobil, že ženy a děti musely zastávat mužskou práci. Lidé trpěli nedostatkem potravin a v zimě měli nedostatek ošacení. Nejhorším důsledkem války pro obec byly ztráty životů odvedených mužů. Kýžený mír přinesl až rok 1918, ale konec války zdaleka neznamenal konec všem problémům. Obec se musela potýkat se zlepšováním zásobování. Nebyl však dlouho klid a německou myšlenkou na odtržení Sudet od ČSR začaly další nepokoje, přičemž k roku 1921 měly Chlumčany 1331 obyvatel, z toho pouze 4 byli Poláci a 4 Němci, zbytek měl

---

<sup>29</sup> *Historie a současnost obce Chlumčany* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: <https://www.obec-chlumcany.cz/obec/soucasnost- a-historie-obce/historie/>.

český původ. Ve druhé polovině 20. let došlo k dalšímu velkému růstu počtu obyvatel a domů v obci a obec se rozvíjela sociálně i ekonomicky. V Chlumčanech se zakládaly různé sportovní a tělovýchovné organizace, kulturní a spolkové životy. V roce 1930 byla dokončena elektrizace obce a nejvýznamnějším podnikem byly kaolinové závody. Na počátku 30. let však rozvoj zastavila světová hospodářská krize.

V obci Chlumčany se od poloviny 30. let zvýšila pozornost věnovaná přípravě obyvatelstva na možný válečný konflikt kvůli možné hrozbě ze strany Německa. Pokud by Němci zaútočili, podle plánu „Grun“ by se Chlumčany nacházely na hlavním směru útoku. Během mobilizace v květnu 1938 bylo odvedeno jen několik mužů, ale při všeobecné mobilizaci v září bylo odvedeno více než 100 mužů. Nakonec k boji nedošlo, protože byla uzavřena Mnichovská dohoda a Německá armáda obsadila české pohraničí. Obec se stala bezprostředně pohraniční obcí, do které proudily davy českých uprchlíků z obsazeného pohraničí a druhá světová válka se blížila.<sup>30</sup>

Po Mnichovské dohodě dorazili do obce první čeští uprchlíci ze zabraných pohraničních oblastí. Většina pokračovala dále do vnitrozemí, ale někteří zůstali v obci natrvalo. Protektorát Čechy a Morava měl hranici vedoucí poblíž Chlumčan, tou hranicí byla železnice. Během druhé světové války měli obyvatelé obce další těžké období, protože se obávali nacistického teroru a zásobování potravinami bylo omezené. Od roku 1940 gestapo provádělo domovní prohlídky v obci. Zdejší průmyslové závody pracovaly na plné obrátky, aby uspokojily potřeby německého válečného průmyslu. Proto byli najímáni noví dělníci a nuceně nasazení. Zvýšená potřeba černého uhlí vedla dokonce ke znovuotevření dolu u Chlumčan. Po válce se začala obec znovu stavět na nohy přičemž „v listopadu 1946 byl schválen dvouletý výhledový plán rozvoje obce, který zahrnoval 10 hlavních bodů – postavení nové měšťanské školy, výstavbu kanalizace, opravy cest a silnic, úpravu návsi, postavení hřiště a koupaliště, znovuzavedení vody na hřbitov, zboření staré obecní kovárny, postavení nové hasičské zbrojnice, osázení obce a silnic ovocnými stromy a opravu budovy NV“.<sup>31</sup> K poválečné situaci patřil taktéž odsun Němců z Čech, jelikož byly Chlumčany z velké většiny obydleny Čechy, tak se jich to moc

---

<sup>30</sup> *Historie a současnost obce Chlumčany* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: <https://www.obec-chlumcany.cz/obec/soucasnost- a-historie-obce/historie/>.

<sup>31</sup> *Historie a současnost obce Chlumčany* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: <https://www.obec-chlumcany.cz/obec/soucasnost- a-historie-obce/historie/>.

nedotklo, zato Dobřany, jakožto převážně německé, byly tímto postiženy mnohem více.<sup>32</sup>

V roce 1974 byla zahájena největší stavba sloužící veřejnosti v historii obce, a to víceúčelový kulturní dům, jehož hlavní část byla zprovozněna v roce 1978. Současně s touto stavbou bylo také vyasfaltováno náměstí a přilehlé ulice. V 80. letech pokračoval rozvoj obce. Hlavními investičními akcemi, které měly proběhnout ve druhé polovině 80. let, bylo dokončení kanalizace v celé obci, výstavba sběrný odpadových surovin, nákupního střediska a skládky odpadu. V neinvestiční části se jednalo o několik desítek menších staveb a rekonstrukcí, jako například opravu rozvodu vody, výstavbu chodníků, opravu dětského koupaliště, rekonstrukci hřiště TJ, výstavbu nové požární zbrojnice atd. V roce 1991 proběhly rekonstrukce městské kanalizace v několika ulicích a také rekonstrukce kaple na Hradčanech. V následujících letech se pokračovalo s dalšími opravami a vylepšováním obce, jako například s úpravami chodníků a komunikací, výstavbou hasičské zbrojnice, zřízením veřejného osvětlení, plynofikací knihovny a základní školy, a budováním vodovodních řadů. V roce 1998 byly provedeny úpravy hasičských zbrojnic v Chlumčanech a Hradčanech, vystavěna byla sběrna elektroodpadu a zprovozněna byla vodovodní přípojka na hřbitově. V roce 1999 se obec soustředila na rekonstrukci kanalizace, opravy komunikací, nákup hasičské techniky a výstavbu nového nábytku pro mateřskou školu. V roce 2000 byla zprovozněna vodovodní přípojka pro bytové jednotky v nové části obce a obec investovala do pořízení nového lesního hospodářského stroje. V následujících letech byly prováděny rekonstrukce chodníků a opravy komunikací, v roce 2004 byla dokončena výstavba nového hřbitovního ohradníku a v roce 2006 byla dokončena rekonstrukce obecního úřadu.

V roce 2007 obec investovala do výstavby nového hasičského depa a v roce 2008 byla dokončena rekonstrukce sportovního areálu TJ Sokol. V roce 2010 byla provedena výměna střechy mateřské školy a byla dokončena rekonstrukce dalších částí městské kanalizace. V roce 2012 byla dokončena rekonstrukce obecní knihovny a v roce 2014 byla dokončena výstavba nového chodníku v ulici Družstevní. V následujících letech pokračovaly opravy komunikací, chodníků a dalších obecních budov, v roce 2019 byla dokončena výstavba nového parkoviště u hřbitova. Téhož roku byl obcí odkoupen KD Chlumčanka, který do té doby byl

---

<sup>32</sup> Rozhovor s panem Boháčem.

ve vlastnictví odborových orgánů kaolínových závodů a od roku 1989 šel pouze k zániku. Byla zde provozována ubytovna a orgány kaolínových závodů se o něj nijak nestaraly. Roku 2019, hned po odkoupení, započala rozsáhlá rekonstrukce trvající do dnešních dní a stále není hotová. Rekonstrukce se projevila především v nákladech obce, což bude přibliženo v dalších částech. K dnešnímu dni je zrekonstruován zatím obecní úřad, kino sál, salónek, bar a vstupní chodba. KD Chlumčanka, jak je dnes nazýván, byl vyprojektován Ing. arch. Barborkou a jeho kolektivem a přípravné práce na něm započaly roku 1970, samotná stavba pak začala roku 1974 a podílelo se na ní nejen mnoho najatých firem, ale i několik stovek dobrovolníků. Ve své nejlepší éře se mohlo mluvit o tom, že se z Chlumčan stalo kulturní centrum celého okresu. V této době se zde odehrávaly různé akce např. plesy, bály, promítání, ale i koncert vážné hudby. K dnešnímu dni došlo k obnovení promítání v kinosále, kde se promítá několikrát do měsíce a objevují se zde i divadelní představení. (obec Chlumčany – KD, p. Boháč)

Obec se tak postupně modernizovala a rozvíjela, snažila se zlepšovat infrastrukturu a zvyšovat kvalitu života obyvatel. Díky úsilí obecních orgánů a občanů se z této malé obce stala moderní a dobře vybavené sídlo, která má co nabídnout svým obyvatelům i návštěvníkům.

Tabulka 1: Počet obyvatel v obci Chlumčany a její části Hradčany

Obec, část obce	Výměra v Ha	Počet obyvatel									
		1869	1890	1910	1921	1930	1961	1980	1991	2001	2020
xxx	xxx										
<b>Chlumčany</b>	904	625	779	1160	1520	1655	1605	2501	2275	2381	2417
Hradčany		128	127	179	185	203	173	134	126	116	129
Chlumčany		497	652	981	1335	1452	1432	2367	2149	2256	2288

Zdroj<sup>33</sup>

<sup>33</sup> Počet obyvatel v obci Chlumčany v průběhu let, vlastní tvorba, zdroj: *Historický lexikon obcí* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20538302/13n106cd1.pdf/cf538eaa-7f70-49f6-8e76-dc88932650ef?version=1.0>

Tabulka 2: Počet domů v obci Chlumčany

Obec, část obce	Výměra v ha	Počet domů									
		1869	1890	1910	1921	1930	1961	1980	1991	2001	2020
<b>Chlumčany</b>	904	84	110	162	189	259	327	376	439	468	594
Hradčany		15	21	27	28	38	xxx	43	48	51	56
Chlumčany		69	89	135	161	221	327	333	391	417	538

Zdroj:<sup>34</sup>

Ve výše zobrazených tabulkách je zřejmé, že populace i počet domů v Chlumčanech a jejich části Hradčanech roste. Je očekáván další nárůst jak domů, tak obyvatel, jelikož v Chlumčanech vznikl soukromý developerský projekt, při kterém vzniklo 12 stavebních pozemků v lokalitě „Na Nivách.“ V současné době byla soukromá developerská činnost obnovena ve východním okraji obce, při kterém má vzniknout na 42 stavebních pozemků. V Hradčanech se má situace tak že bylo připraveno 11 stavebních parcel, jejichž zasítování započalo roku 2013.

### 1.3 Sociální situace v obci Chlumčany

Jak je vidno z předešlých tabulek, obec Chlumčany není jedna z největších obcí, ale je počítáno s tím, že se zařadí mezi rozrůstající se venkovské obce. Je to díky již zmíněné blízkosti Plzni a dobré dostupnosti. Je zřejmé, že Chlumčany mají co nabídnout i po pracovní stránce. Po této stránce je zde široká škála pracovních pozic v oblasti průmyslu a stavebnictví, mezi největší firmy v těchto oborech je dobré vyzdvihnout Lasselsberger, s.r.o. – výroba keramických, glazovaných a neglazovaných dlaždic; Xella CZ, s.r.o. – tento podnik se zabývá výrobou, prodejem a servisem kompletního stavebního systému z pórobetonu. V Chlumčanech najdeme zastoupení i v rámci kovovýroby a dřevovýroby. Správa obce též podporuje menší a střední podnikatele, o které jeví obec a obyvatelé zájem. Je zde počítáno s rozvojem soukromé sféry ze strany obce v oblasti výrobních služeb a výroby. Drobné podniky na území obce Chlumčany se specializují například v oborech klempířství, zámečnictví, obchod, instalatérství, elektrikářství atd. Z typicky venkovské produkce není opomenuto ani zemědělství, kde se pěstuje

<sup>34</sup> Počet obyvatel v obci Chlumčany v průběhu let, vlastní tvorba, zdroj: *Historický lexikon obcí* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20538302/13n106cd1.pdf/cf538eaa-7f70-49f6-8e76-dc88932650ef?version=1.0>



nejvíce pšenice, ječmen a kukuřice. Z rozboru nájemníků, které bude podrobněji popsáno v následujících částech, je zřejmé, že velký příliv obyvatel zaznamenaly Chlumčany po 2. světové válce díky průmyslovým podnikům a hojnému pracovnímu uplatnění. Obec mimo širokou pracovní nabídku má širokou síť služeb dokonce až nadstandardní na ne zcela velkou obec, jakou je. Vyzdvihnuty by měly být lékařské služby, ve kterých je v obci zastoupen praktický, dětský, ženský lékař s lékárnou a zubař. Obec je též vybavena obchody s potravinami a smíšeným zbožím, avšak dle slov paní starostky Štejrové stále nedostatečný počet těchto obchodů, základní a mateřskou školou k tomu je zde pro děti, ale i dospělé několik sportovních odvětví s dispozicí sportovního areálu. Tyto služby budou podrobněji rozebrány v dalších částech.<sup>35</sup>

#### **1.4 Vybavenost obce, služby pro občany**

Navenek nikterak velice působící obec Chlumčany, oplývající širokou vybaveností pro její občany, leží na taktickém místě nedaleko města Plzně. Prvním faktorem pro rozvoj obce v dnešní době přispěla lepší přístupnost do obce po nově zrekonstruované rychlostní silnici pod evropským označením E53. Rekonstrukce na trase započala v roce 2020, cílem této přestavby bylo silnici dostat do tzv. zářezu, a tím snížit hluk, aby jí nikterak nerušila obyvatelé obce Chlumčany. U sjezdu na Chlumčany byly vybudovány kruhové objezdy, a tím se zpomalila doprava na vytížené silnici, cílem však nebylo zpomalení dopravy, nýbrž vyvarování se častých dopravních nehod, kterými toto místo trpělo. V obci je podchycena i železniční doprava. Jednokolejná železniční trať č. 183 Plzeň – Železná Ruda prochází mezi obytnou částí a průmyslovou zónou. Obec Chlumčany se nachází v oblasti, která spadá do vnější zóny Integrovaného dopravního systému města Plzně. Tato strategie rozvoje obce Chlumčany zahrnuje také zlepšení dostupnosti veřejné dopravy v oblasti. Obec Chlumčany je součástí vnější zóny Integrovaného dopravního systému Plzeňska, což umožňuje obyvatelům cestovat do Plzně a okolních obcí pomocí městské hromadné dopravy. Mezi vlastním sídelním útvarem a průmyslovým územím prochází také jednokolejná železniční trať č. 183 Plzeň – Železná Ruda. „*V systému dopravy byly vytipovány rovněž nové plochy pro*

---

<sup>35</sup> *Strategie rozvoje obce Chlumčany a osady Hradčany* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: [https://www.obec-chlumcany.cz/e\\_download.php?file=data/editor/242cs\\_2.pdf&original=Strategie%20rozvoje%20obce%20Chlum%C4%8Dany%/.](https://www.obec-chlumcany.cz/e_download.php?file=data/editor/242cs_2.pdf&original=Strategie%20rozvoje%20obce%20Chlum%C4%8Dany%/)

*pokrytí potřeb parkování. Jedná se zejména o lokalitu Nové sídliště, kde je kapacita nedostatečná. Velice problematická z hlediska bezpečnosti občanů je hlavní chlumčanská silnice – ulice Komenského. Především četná kamionová doprava plynoucí ze sousedních dvou velkých průmyslových podniků je občany vnímána jako značně riziková. Nebezpečná jsou místa vjezdu/výjezdu do/ z obce, prostor křižovatky před hasičskou zbrojnicí, prostory křižovatky u Náměstí Bohuslava Kašpara a celý úsek této komunikace před základní školou.*<sup>36</sup>

Obcí prochází též dvě cyklostezky, v prvním případě vede cyklostezka směrem na obec Dnešice a druhá vede směrem do Dobřan.

V rámci bezpečnosti se zde nachází 2 dobrovolné jednotky hasičů Hradčany a Chlumčany. Jednotka dobrovolných hasičů Chlumčany mimo tradiční činnost dobrovolných hasičů také pořádá kulturní akce pro obec Chlumčany a její občany, mezi nejznámější akce pořádané jednotkou patří masopust, hasičský bál, Halloween, den Chlumčan a jiné. Ve svém repertoáru akcí lze nalézt též dětský tábor či různé zájezdy. Obec Chlumčany strádá však v oblasti obecní policie, obchůzkovou službu v celé obci zajišťuje Policie ČR, obvodní oddělení Dobřany, jejím úkolem je zajištění bezpečnosti, prevence a dopravní situace. Pro zvýšení bezpečnosti a zpomalení dopravy v obci plánují Chlumčany vybudování zálivů, což je vhodná varianta pro zpomalení provozu přímo v centru obce. Zlepšení dopravní bezpečnosti a situace je v obci trvalým tématem všech zastupitelů obce, avšak zatím nedošlo k zásadnějšímu řešení. V této obci je jinak dostatek dopravního značení a nejeví se tak rizikově, tudíž lze hovořit o centru obce jakožto o jediném dopravním problému, se kterým se obec potýká.

Po technické stránce je v obci Chlumčany je vybudována vodovodní síť, kanalizace, ČOV, zásobování elektrickou energií, plynem a telefonní síť. Většina obyvatel (90 %) je připojena do jednotné kanalizace, která je spojena s mechanicko-biologickou ČOV, jejíž výstupem je Chlumčanský potok. Zbývajících 10 % obyvatel používá bezodtokové jímky a jejich odpadní vody jsou vynášeny na ČOV v Chlumčanech. Dvě průmyslové firmy mají své vlastní zdroje vody. Obec Chlumčany a osada Hradčany jsou plně zásobeny elektrickou energií, plynem a mají telefonní síť. V obci je v současné době nedostatečná kapacita plynu, ale plánuje se vybudování zemního středotlakého plynu v roce 2020. Internet, rozhlas

---

<sup>36</sup> *Strategie rozvoje obce Chlumčany a osady Hradčany 2019–2024* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: [https://www.obec-chlumcany.cz/e\\_download.php?file=data/editor/242cs\\_2.pdf&original=Strategie%20rozvoje%20obce%20Chlum%C4%8Dany%202019%20-%202024.pdf/](https://www.obec-chlumcany.cz/e_download.php?file=data/editor/242cs_2.pdf&original=Strategie%20rozvoje%20obce%20Chlum%C4%8Dany%202019%20-%202024.pdf/).

a televize jsou dostupné po celé obci a lze je připojit prostřednictvím různých poskytovatelů připojení. Existuje možnost instalace kamerového systému v obci, ale to je na zvážení představitelů obce. Vzhledem k tomu, že po celém území obce je dostupný signál pro mobilní telefony, internet, rozhlas i televizi, existuje široká škála alternativních poskytovatelů připojení k internetu mimo zemní přípojky. Představitelé obce by měli zvážit, zda by bylo vhodné do budoucna nainstalovat kamerový systém, který by pomohl zlepšit bezpečnost a prevenci proti kriminalitě v obci.<sup>37</sup>

V obci Chlumčany je k dispozici vodovodní síť, kanalizace, ČOV, elektrická energie, plyn a telefonní síť. Většina obyvatel je připojena na jednotnou kanalizaci, která je napojena na mechanicko-biologickou ČOV, jež je vyústěna do Chlumčanského potoka. Menší část obyvatel zachycuje odpadní vody v bezodtokových jímkách, které jsou následně vyváženy na ČOV Chlumčany. Společnost Lasselsberger, s.r.o. a Xella CZ, s.r.o. mají své vlastní zdroje vody. Vodovodní rozvody jsou vlastněny a provozovány obcí Chlumčany a společností ČEVAK, a. s.<sup>38</sup>

V obci je rovněž k dispozici plynová kotelna v sídlišti a oba průmyslové podniky mají vlastní zdroje vody. Obec Chlumčany a osada Hradčany jsou plně zásobeny plynem a elektřinou z rozvodny Přeštice, přičemž v obci Chlumčany existuje nedostatečná kapacita plynu a není možné připojovat nové domy na plyn. Tento problém se však má řešit v roce 2020 vybudováním zemního středotlakého plynu.

Osada Hradčany má čistírnu odpadních vod, telefonní síť a vodovod. Navíc byl v roce 2002 do osady zaveden plyn a v roce 2005 byl vybudován vodovod. Po celém území obce je dostupný signál pro mobilní telefony, internet, rozhlas i televizi, a kromě zemní přípojky je možné pro napojení do internetové sítě využít širokou škálu alternativních poskytovatelů připojení. Obec Chlumčany a osada Hradčany jsou také plně pokryty signálem pro mobilní telefony, internet, rozhlas

---

<sup>37</sup> *Územní plán obce Chlumčany a její osady* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: [https://www.obec-chlumcany.cz/e\\_download.php?file=data/uredni\\_deska/obsah1186\\_9.pdf&original=%C3%9AP+CHLUM%C4%8CANY\\_2016\\_12\\_12.pdf](https://www.obec-chlumcany.cz/e_download.php?file=data/uredni_deska/obsah1186_9.pdf&original=%C3%9AP+CHLUM%C4%8CANY_2016_12_12.pdf) + rozhovor se ředitelem příspěvkové organizace Bytové hospodářství Chlumčany panem Boháčem.

<sup>38</sup> KÁRNÍK, Karel. Obec řeší rozvod pitné vody, plynifikaci a kanalizaci. *Plzeňský deník*. 11.12.1996, roč. 5, č. 290, s. 15. ISSN 1210-5139. Sign. SVK PK: 37A146/96-6.

a televizi. Kromě zemních přípojek je také k dispozici široká škála alternativních poskytovatelů internetového připojení.<sup>39</sup>

Vzhledem k bezpečnostním obavám by mohlo být zvaženo, zda by bylo vhodné nainstalovat kamerový systém v celé obci. Tato otázka by měla být diskutována a rozhodnuta představiteli obce.<sup>40</sup>

Západočeské komunální služby Plzeň se starají o svoz komunálního odpadu, který je ukládán na skládce na Vysoké. V obci jsou k dispozici dva sběrné dvory – jeden obecní a druhý provozovaný ZKS. Naštěstí se v katastru obce Chlumčany nenachází žádné divoké skládky, ale lokální znečištění je markantní. Správa obce monitoruje dostupnost a kapacitu kontejnerů na tříděný odpad a aktivně řeší aktuální situace. Obecní úřad Chlumčany zajišťuje základní údržbu místních komunikací, obecních budov, veřejných prostranství a místní zeleně. To vše je součástí strategie rozvoje obce Chlumčany.

Obec Chlumčany je skvělým příkladem toho, jak má být dobře vybavena pro své obyvatele. Tato malá obec se nachází v blízkosti Plzně a nabízí širokou škálu služeb a vybavení.

Pro sportovce je v obci k dispozici několik sportovních zařízení. Zde se nachází fotbalové hřiště, tenisové kurty, hřiště na pétanque a cyklistické trasy. Sportovní zařízení jsou dobře udržovaná a místní obyvatelé je využívají pro své sportovní aktivity. I přes dobrou údržbu ze strany obce je na sportovištích znát opotřebení, ale obec vynakládá veškeré úsilí na renovaci sportovišť, jako například výměna povrchu na jednom z fotbalových hřišť z tartanu na umělý trávník. V úsilí je též znovu vdechnutí života sportovištím, dle slov starostky Štejkové „*usilujeme o vrácení života našim sportovištím, ať se lidé mají kde scházet, sportovat, či společně trávit volný čas*“. Mezi plánované rekonstrukce či inovace patří inovace malého hřiště a inline dráha.<sup>41</sup>

Zdraví obyvatelům obce Chlumčany zajišťuje místní zdravotní středisko, které nabízí široké spektrum služeb včetně lékařských konzultací a ošetření,

---

<sup>39</sup> *Zázemí obce* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: [https://www.obec-chlumcany.cz/e\\_download.php?file=data/editor/242cs\\_2.pdf&original=Strategie%20rozvoje%20obce%20Chlum%C4%8Dany%202019%20-%202024.pdf](https://www.obec-chlumcany.cz/e_download.php?file=data/editor/242cs_2.pdf&original=Strategie%20rozvoje%20obce%20Chlum%C4%8Dany%202019%20-%202024.pdf)

<sup>40</sup> *Strategie rozvoje obce Chlumčany a osady Hradčany 2019–2024* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: [https://www.obec-chlumcany.cz/e\\_download.php?file=data/editor/242cs\\_2.pdf&original=Strategie%20rozvoje%20obce%20Chlum%C4%8Dany%202019%20-%202024.pdf/](https://www.obec-chlumcany.cz/e_download.php?file=data/editor/242cs_2.pdf&original=Strategie%20rozvoje%20obce%20Chlum%C4%8Dany%202019%20-%202024.pdf/).

<sup>41</sup> *Sport v Chlumčanech* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: [https://plzensky.denik.cz/zpravy\\_region/chlumcany-zmodernizuji-sportovni-areal-20210826.html](https://plzensky.denik.cz/zpravy_region/chlumcany-zmodernizuji-sportovni-areal-20210826.html) + Rozhovor se starostkou obce paní Štejkovou.

fyzioterapie a dalších zdravotnických služeb. Pro potřeby obyvatel je v obci také lékárna, která poskytuje širokou škálu léků a zdravotnických pomůcek. V obci jsou dvě lékařská střediska, jedno přímo v Chlumčanech a druhé v části „U Kaolínky“. V prvním zmíněném středisku se nachází praktický a dětský lékař, zubař a gynekolog. V druhém lze nalézt praktického lékaře, zubaře a rehabilitační ordinaci. Obec se potýkala s nepříjemností ohledně lékárny a to takovou, že byla na půl roku zavřena z důvodu malého prodeje, a tudíž neefektivního provozu, byla zavřena přímo majitelem Děvetsil. Po vyjednání byla v říjnu roku 2022 znovu otevřena s upravenou otevírací dobou.<sup>42</sup>

Pro všechny obyvatele, kteří potřebují vyřídit poštovní záležitosti, je v obci k dispozici pošta. Tuto službu využívají obyvatelé pro zasílání a přijímání balíků a dopisů.

Prodejny jsou v obci rovněž dostupné. Malé obchůdky patřící soukromníkům nabízejí základní potraviny a drobnosti, zatímco místní konzum nabízí širší sortiment potravin a dalšího zboží. Dle slov paní starostky Štejkové je stav obchodů s potravinami a smíšeným zbožím velmi nízký na počet obyvatel žijících v obci. Ze strany obce byla vynaložena snaha o přivedení některého z obchodních řetězců do obce, ta snaha bohužel ztroskotala u pouhého jednání. Žádost byla zamítnuta z důvodu, že obec není spádovou oblastí a není dostatečně velká na vlastní obchod jednoho z řetězců.

Vzdělání je v obci prioritou, a proto zde najdeme jak základní školu, tak mateřskou školu. Škola poskytuje kvalitní vzdělání a vyučuje základní školní předměty. Mateřská škola je ideální pro děti předškolního věku, kde se vyučuje základům přípravy na školu. Ani zde však není vše perfektní, jelikož mateřská škola dosáhla své kapacity a nyní čeká na otevření nových dvou oddělení, které bylo ze zdoluhavého vyřizování stavebních povolení odloženo na podzim 2024. Na druhou stranu škola v ničem nezaostává a žáci se učí v podmínkách, které by odpovídaly i školám ve městech, jelikož škola prošla v nedávné době rekonstrukcí.<sup>43</sup>

Myslivecká organizace a sbor dobrovolných hasičů jsou dalšími důležitými organizacemi v obci. Myslivecká organizace se věnuje ochraně zvěře a sbor dobrovolných hasičů zajišťuje bezpečnost obyvatel a majetku v obci. Mimo jiné

---

<sup>42</sup> *Zdravotnictví Chlumčany* [online]. [cit. 2023-01-15]. Dostupné z: <https://www.obec-chlumcany.cz/prakticke-informace/zdravotni-stredisko-chlumcany/> + rozhovor s paní starostkou Štejkovou.

<sup>43</sup> *Školství Chlumčany* [online]. [cit. 2023-01-15]. Dostupné z: <https://www.zschlumcany.cz/> + rozhovor s paní starostkou Štejkovou.

tyto dvě organizace pořádají též slavnosti pro občany, samozřejmě s finanční pomocí od obce. Lze vyzdvihnout Halloween, Den Chlumčan, Masopust jako ty nejznámější.

Celkově lze tedy říci, že obec Chlumčany je skvěle vybavena a nabízí širokou škálu služeb pro své obyvatele. Obyvatelé si mohou vychutnat sportovní aktivity.

## **1.5 Bytové hospodářství**

Bytové hospodářství v obci Chlumčany je jedním z nejdůležitějších prvků pro uspokojení potřeb obyvatel. V obci najdeme širokou škálu různých typů bytových jednotek, od menších bytů vhodných pro jednotlivce až po větší rodinné domy.

Většina bytů v obci je v soukromém vlastnictví a obyvatelé si je mohou pronajímat nebo vlastnit. Díky tomu mají lidé větší svobodu při výběru svého bydlení a mohou si najít bydlení, které nejlépe vyhovuje jejich potřebám a finančním možnostem. V praktické části bude však rozebrána příspěvková organizace Bytové hospodářství Chlumčany, která se stará o byty ve vlastnictví obce, její činnost, obcí vlastněné byty a rozbor přínosů pro obci.

Bytové domy jsou pravidelně udržovány a renovovány, aby zůstaly v dobrém stavu. V případě potřeby jsou prováděny opravy, aby byly byty v co nejlepším stavu pro své obyvatele či nové nájemníky, kteří jsou vybíráni podle systému určeného obcí.

Bytové hospodářství v obci Chlumčany je důležité také z hlediska cen bytů a nájmu. V obci jsou ceny bytů a nájmu přiměřené, což umožňuje i lidem s nižšími příjmy najít si kvalitní bydlení.

Pro podporu bytového hospodářství obec spolupracuje s místními realitními kancelářemi a developerskými společnostmi, aby se zajistilo co největší množství kvalitních a cenově dostupných bytů pro obyvatele obce.

V obci se také nachází různé služby, které pomáhají obyvatelům s údržbou a renovací bytů, jako jsou stavební firmy, elektrikáři a instalatéri.

## **1.6 Developerské projekty**

Nejlépe vystihující definici, co je to developerský projekt lze uvést „*Developerské projekty patří do oblasti projektového financování (project*

*finance). Developer je investorem projektu, nikoli však finálním investorem. Finální investor má zájem vlastnit výsledný projekt (ať již přímo výslednou nemovitost nebo alespoň společnost, která tuto nemovitost vlastní), nechce však podstoupit riziko výstavby. Ani developer však zpravidla sám neprovádí výstavbu (přestože určité výjimky existují) – tuto zadává zhotoviteli (stavební společnosti). Vedle zhotovitele se na celém projektu podílí celá řada dalších osob, zejména architekti, projektanti, právníci, další poradci a samozřejmě projekt manažeři. “ (Achour, 2005)<sup>44</sup> Jelikož i obec Chlumčany se začíná zařazovat mezi oblíbené destinace pro koupi pozemku či domu, developeři se této šance chopili a vzniklo zde několik projektů. K dnešnímu dni jsou zde dvě developerské oblasti přímo v obci, které jsou ze soukromé sféry a jedna v osadě Hradčany, která náleží obci. Tyto oblasti a jejich přínosy či prodělky pro obec budou rozebrány v praktické části.*

---

<sup>44</sup> ACHOUR, Gabriel, 2005. *Developerské projekty – 1.část*. Epravo.cz [online]. 27. 4. 2005, 1 [cit. 2022-12-30]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-1cast-32869.html>.

## 2 PRAKTICKÁ ČÁST

Venkov hraje v rozvoji společnosti důležitou roli. Udržení jeho rozvoje je stejně důležité jako rozvoj měst. Důležitou podmínkou rozvoje venkova je rozvoj možností bydlení pro jeho obyvatele. Stejně jako ve městě i na venkově žijí občané s různými finančními možnostmi. Proto nejen je pro zachování pestrosti venkova důležité myslet nejen na developerské projekty pro rodinné domy, ale i pro domy s obecními byty. K rozvoji venkova je potřeba neopomenout potřebné sociální aspekty související s jeho obyvateli. Obecní byty mohou být tedy nejen výrazným bonusem v rozvoji menších obcí venkova, lákajícími mladé rodiny, pro které je nájemní bydlení ve větších městech často nedosažitelné. Obdobně lukrativní mohou být obecní byty menších obcí pro seniory, které si ze své penze již nemohou dovolit hradit stále se zvyšující nájemné. Pestrost věkových kategorií obývajících obecní byty může být ve svém důsledku jedině bonusem soužití mladších a starších generací navzájem se obohacujících.

V teoretické části se autor této bakalářské práce věnoval obecnému popisu venkova, jeho problematiky v oblasti rozvoje, se zaměřením na obec Chlumčany. V praktické části bude prostor věnován rozboru skladby a popisu obecních bytů, budou zanalyzovány možné developerské oblasti vhodné k dalšímu rozvoji v oblasti obecních bytů a jejich výstavby. Při analýze obecních bytů se autor zaměří na skladbu nájemníků poskytovaných sociálních bytů. Pozornost bude věnovat přínosům existence obecních a sociálních bytů pro možný rozvoj obce a péči o její obyvatele. Opomenuta nezůstanou ani negativa souvisejícími s problematikou jak obecních a sociálních bytů.

Obec Chlumčany je jednou z obcí, které se svým vývojem stávají spíše satelitním městem než klasickým venkovem. Obec se nachází nedaleko Plzně a disponuje jak vlakovým, tak autobusovým spojením nejen do Plzně, ale například i Přeštic, kde je mnoho lidí zaměstnaných v průmyslových zónách. I samotné Chlumčany mají průmysl. Občanskou vybaveností se jedná o zajímavou obec vybavenou zdravotním střediskem s ordinacemi praktických lékařů i pediatrií a zubních lékařů a gynekologickou ordinací, lékárnou, poštou, prodejny potravin a zboží denní potřeby, školou a školkou, prodejnou stavebnin a železa, jednotkou sboru dobrovolných hasičů, mysliveckou organizací, tělovýchovnou jednotou (fotbal, tenis, badminton), hřištěm na futsal, tělocvičnou při základní škole. Jednotka sdružení dobrovolných hasičů organizuje v obci masopust, Halloween,



hasičský balón, Den Chlumčan, dětský tábor, zájezdy, lampionový průvod, noční soutěž. Sportovní areál v Chlumčanech disponuje nově na jednom z hřišť umělou trávou. U Kaolinky je druhé samostatné zdravotní středisko s ordinací praktického lékaře, zubního lékaře a ordinací rehabilitací. Část obce Chlumčany, Hradčany, disponuje místním sborem dobrovolných hasičů, jedná se o klidnou lokalitu s atraktivním výhledem.

V této části byly hlavním zdrojem rozhovory s Ing. Jaroslavem Boháčem, ředitelem příspěvkové organizace Bytové hospodářství Chlumčany a Mgr. Vladimírou Štejrovou, starostkou obce Chlumčany a jimi poskytnutými dokumenty/zdroji, za což jim patří poděkování.

## **2.1 Rozbor obecních bytů**

K této kapitole je nutno znát podrobnosti ohledně funkce a činnosti bytového hospodářství, které funguje jako nezisková organizace a vystupuje jménem obce nikoliv vlastním. Jeho hlavní dvě činnosti lze vymezit jako:

1. Zajištění a správa bytového a nebytového fondu v majetku zřizovatele.
2. Provozování tepelného hospodářství, výroba a dodávka tepla a teplé užitkové vody.

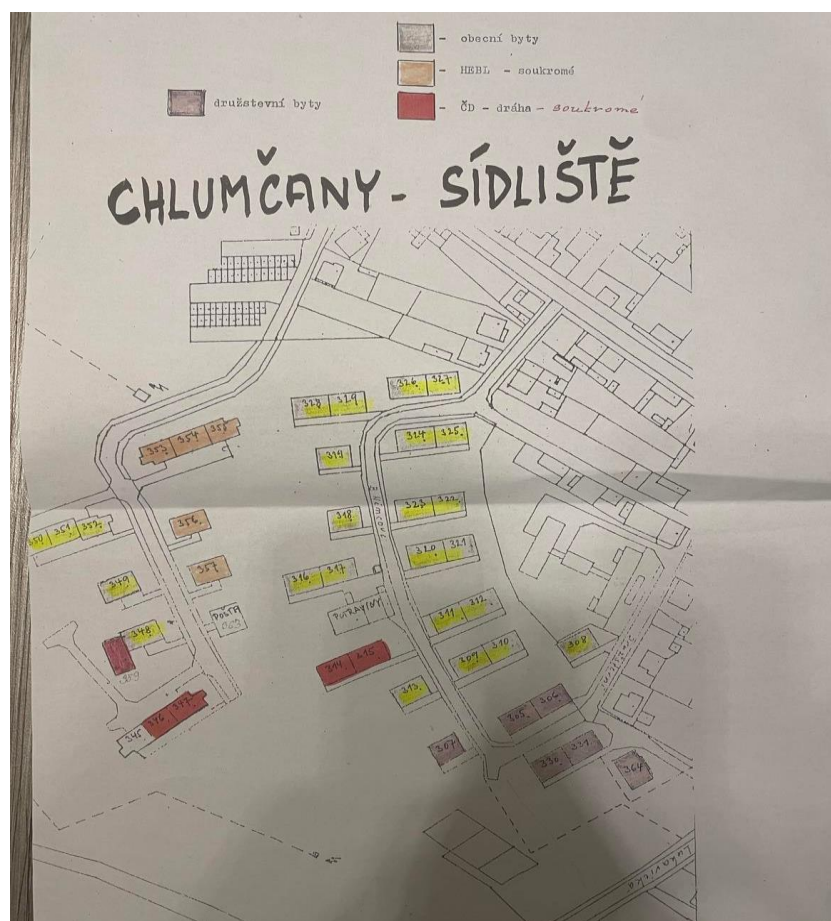
### **2.1.1 Zajištění a správa bytového a nebytového fondu v majetku zřizovatele**

V rámci této činnosti zajišťuje BH:

- Přípravu a zpracování smluv o nájmu dle usnesení Rady obce (dále jen RO), jejich předkládání k podepsání vedení obce.
- Předávání bytů nájemníkům dle pořadníku a usnesení RO na základě protokolu o předání bytu, či protokolu o předání nebytových prostor.
- Přebírání bytů a nebytových prostor od nájemců na základě protokolu o převzetí bytu.
- Zajišťování oprav a údržby bytů i nebytových prostor.
- Zajištění pravidelných revizí a kontrol el. rozvodů, plynu, spalinových cest v bytech i ve společných prostorech domů apod.
- Smluvní zajištění všech potřebných služeb souvisejících s pronájmem bytů a nebytových prostor.
- Zpracování vyúčtování služeb za daný kalendářní rok v souladu s platnou legislativou.

- Výběr nájemného a záloh na služby, výběr doplatků a proplacení přeplatků z vyúčtování služeb.
- Zpracování měsíčních změn v obsazení bytů, vyřazení a zařazení nových výměnných předmětů v bytech (kuchyňské linky, sporáky, kotle, karmy, topná kamna na zemní plyn apod.), jejich zpracování v programu nájemné a předání změn na SIPO.
- Zpracování měsíčního výběru nájemného a předání podkladů do účetnictví obce.
- Vedení evidence dlužníků, vymáhání dluhů, předkládání návrhů na ukončení nájemních smluv včetně jednání a styku se smluvní advokátní kanceláří při vymáhání vzniklých dluhů na nájemném a zálohách na služby.
- Vedení evidence žadatelů o výměny bytů a předkládání návrhů na jejich výměny do RO.

Obrázek 3: Schéma obecních bytových jednotek v sídlišti v obci Chlumčany



Zdroj<sup>45</sup>

<sup>45</sup> Schéma obecních bytových jednotek; vlastní foto.

Celkem má takto obec ve vlastnictví 265 bytů k datu 31. 12. 2022. Tyto byty jsou situovány převážně ve starém sídlišti v ulicích Nerudova, Družstevní a Boženy Němcové a v ulici Nové Sídliště několik bytových jednotek vlastní obec, v poslední řadě též na adrese ZS. Na nám B. Kašpara obec vlastní přesně 4 bytové jednotky. Byty pronajímané obcí jsou různých velikostí, aby každý, na koho vyjde řada v pořadníku si přišel na své, ať se jedná o jednotlivce nebo celou rodinu, viz tabulka s počty bytů.

Tabulka 3: Celkový počet obecních bytů v obci Chlumčany

	1+1	1+KK	2+1	2+KK	3+1	3+KK	Celkem
Celkem všechny byty	16	8	141	10	88	2	265

Zdroj<sup>46</sup>

Bytovky, ve kterých vlastní obec byty vznikly mezi lety 1963–1965 u starého sídliště a v ulici Nové Sídliště byly bytovky postaveny mezi lety 1971–1972. Jelikož jsou bytové domy již několik dekad staré, je zde nutná péče o ně ze strany obce, která se promítá do výdajů BH. Byty zahrnují základní výbavu, jako je vana či sprchový kout, toaleta, kuchyňská linka a kombinovaný nebo plynový sporák. Jak bylo zjištěno z rozhovoru s panem Boháčem, který působí jako ředitel příspěvkové organizace Bytové hospodářství Chlumčany, obec velice dobře pečuje o své byty, veškeré bytovky jsou po zateplení a rekonstrukci fasád. Totéž platí po uvolnění některého z bytů po nájemnících, bytové hospodářství vynaloží patřičné finanční prostředky k potřebným opravám a údržbám bytu, aby byl opět připraven ve skvělém stavu pro nového nájemníka. Veškeré byty jsou pravidelně udržovány a obec zajišťuje i průběžné opravy.

Ve správě bytového hospodářství se nachází též několik nebytových prostor, jimiž jsou budova domu služeb, budova zdravotního střediska, budova občanské vybavenosti, kulturní dům Chlumčany a budova bývalého OÚ.

<sup>46</sup> Tabulka obecních bytů; vlastní tvorba, materiály k vypracování poskytnuty panem Boháčem ředitelem příspěvkové organizace BH Chlumčany.

Tabulka 4: Vybrané nájemné v letech 2017–2022

Rok	Bytový fond	Nebytový fond	Úroky z prodlení	Odepsané pohledávky	Celkem vybráno
2022	10 028 114,00 Kč	589 500,00 Kč	37 606,85 Kč	63 246,00 Kč	10 655 220,85 Kč
2021	10 025 934,00 Kč	556 859,00 Kč	211 298,20 Kč		10 794 091,20 Kč
2020	10 077 660,00 Kč	572 886,00 Kč	12 050,04 Kč	6 041,30 Kč	10 656 554,74 Kč
2019	10 112 174,00 Kč	453 021,00 Kč	81 384,49 Kč		10 646 579,49 Kč
2018	10 048 608,00 Kč	175 020,00 Kč	162 568,73 Kč	12 797,00 Kč	10 373 399,73 Kč
2017	9 997 625,00 Kč	194 040,00 Kč	124 057,53 Kč		10 315 722,53 Kč

Zdroj<sup>47</sup>

Od roku 2010 se v obci Chlumčany nezměnila výše nájemného. V bytech s tzv. starousedlíky je cena nájemného 39,90 Kč/m<sup>2</sup>, v bytech s nájemci, kteří uzavřeli smlouvu po roce 2010, je cena 59,90 Kč/m<sup>2</sup> a v bytech v nástavbách je cena 62 Kč/m<sup>2</sup>. Drobné rozdíly v nájemném mezi jednotlivými lety jsou způsobeny dobou, po kterou nejsou byty obsazené a změnami v odpisech výměnných předmětů v bytech. V posledních pěti letech došlo k odpisu pohledávek ve třech případech: v roce 2020 u zemřelého Zdeňka Málka, v roce 2018 u tragicky zemřelé Vlasty Nepeřené a v roce 2022 u zemřelé dlužnice Ireny Benešové.

Tabulka 5: Použití vybraného nájemného v letech 2017–2022

Rok	Celkem vybráno	Čerpáno opravy, údržba	Čerpáno mand. smlouva	Odvod obci
2022	10 655 220,85 Kč	7 312 647,79 Kč	1 887 600,00 Kč	1 454 973,06 Kč
2021	10 794 091,20 Kč	8 119 455,07 Kč	1 887 600,00 Kč	787 036,13 Kč
2020	10 656 554,74 Kč	7 136 597,83 Kč	1 524 600,00 Kč	1 995 356,91 Kč
2019	10 646 579,49 Kč	5 285 212,28 Kč	1 089 000,00 Kč	4 272 367,21 Kč
2018	10 373 399,73 Kč	4 054 972,90 Kč	1 089 000,00 Kč	5 229 426,83 Kč
2017	10 315 722,53 Kč	4 598 759,92 Kč	1 038 180,00 Kč	4 678 782,61 Kč

Zdroj<sup>48</sup>

<sup>47</sup> Tabulka vybraného nájemného; vlastní tvorba ve spolupráci s panem Boháčem.

<sup>48</sup> Tabulka použití vybraného nájemného v letech 2017–2022; vlastní tvorba ze získaných informací od pana Boháče.

Z tabulky lze vyčíst, že odvod finančních prostředků obce je výrazně menší než v minulých letech. Hlavním důvodem tohoto poklesu je skutečnost, že organizace bytového hospodářství převzala náklady na provoz a údržbu kulturního domu od jeho koupě v roce 2019. To vedlo k významnému nárůstu nákladů na opravy a údržbu v naší organizaci. Pokud by se tyto náklady odečetli, přínos z nájemného a odvodu finančních prostředků obci by byl následující:

Tabulka 6: Finanční výnosy v letech 2017–2022 bez nákladů na kulturní dům

Rok	Celkem vybráno	Čerpáno na údržbu bez kult. domu	Čerpáno mand. smlouva	Odvod obci
2022	10 655 220,85 Kč	4 960 606,78 Kč	1 887 600,00 Kč	3 807 014,07 Kč
2021	10 794 091,20 Kč	4 641 855,75 Kč	1 887 600,00 Kč	4 264 635,45 Kč
2020	10 656 554,74 Kč	2 802 307,79 Kč	1 524 600,00 Kč	6 329 646,95 Kč
2019	10 646 579,49 Kč	4 964 098,05 Kč	1 089 000,00 Kč	4 593 481,44 Kč
2018	10 373 399,73 Kč	4 054 972,90 Kč	1 089 000,00 Kč	5 229 426,83 Kč
2017	10 315 722,53 Kč	4 598 759,92 Kč	1 038 180,00 Kč	4 678 782,61 Kč

Zdroj<sup>49</sup>

Pronájem bytových jednotek je obvykle placen prostřednictvím příkazní smlouvy s Českou poštou přes SIPO, což je preferovaný způsob platby většiny nájemníků. Pokud někteří nájemci nezaplatí včas, musí platit nájem a zálohy hotově nebo na běžný účet. Na druhé straně, nájemné za nebytové prostory se platí převodem z účtu na účet nebo v hotovosti. Výběr nájmu se používá k financování oprav a údržby jak bytových, tak nebytových jednotek, stejně jako na úhradu mandátní smlouvy uzavřené s obcí. Náklady na opravy a údržbu se vyúčtovávají měsíčně a jsou řešeny vzájemným zápočtem s obcí. Pokud přebytek nájmu vznikne, je zaslán na běžný účet obce. V ojedinělých případech se však může stát, že finanční tok bude opačný a obec bude muset zaplatit nájemné.

<sup>49</sup> Finanční výnosy v letech 2017-2022 bez nákladů na kulturní dům. Vlastní tvorba ve spolupráci s panem Boháčem.

Tabulka 7: Náklady na opravy a údržbu v letech 2017–2022 dle účelu použití

Rok	Čerpáno opravy, údržba	z toho Bytový fond	z toho Kulturní dům	z toho ost. nebyt. fond
2022	7 312 647,79 Kč	4 762 163,58 Kč	2 352 041,01 Kč	198 443,20 Kč
2021	8 119 455,07 Kč	4 573 631,13 Kč	3 477 599,32 Kč	68 224,62 Kč
2020	7 136 597,83 Kč	2 691 499,76 Kč	4 334 290,04 Kč	110 808,03 Kč
2019	5 285 212,28 Kč	4 841 030,15 Kč	321 114,23 Kč	123 067,90 Kč
2018	4 054 972,90 Kč	3 939 121,40 Kč	-Kč	115 851,50 Kč
2017	4 598 759,92 Kč	4 422 095,21 Kč	-Kč	176 664,71 Kč

Zdroj<sup>50</sup>

Poměrně stabilizovaná úroveň výše nákladů na opravy a údržbu bytového a nebytového fondu v předcházejících letech byla výrazně narušena převzetím kulturního domu do správy organizace BH koncem r. 2019. V souladu s požadavky vedení obce byla největší pozornost v r. 2020 zaměřena na zprovoznění a zpřístupnění prvních vybraných částí kulturního domu, tj. na prostory kina, salonku, baru a přístupových chodeb. Rok 2020 byl po stránce oprav a údržby rokem velice specifickým. Zprovoznění kulturního domu vyžadovalo přesunutí velké části údržbářských kapacit z bytového fondu na kulturní dům. Naštěstí tato zvýšená potřeba údržbářských kapacit vyvstala v době počínající epidemie covid-19, kdy díky ní došlo k výraznému omezení přístupu do bytů a k velkému poklesu zájmu nájemníků o běžné i drobné opravy v bytech i společných prostorách. Po opravě a částečné rekonstrukci prostorů kina, kinokabiny, salónku, baru a přístupových chodeb v kulturním domě byla zaměřena pozornost na další prostory kulturního domu, tj. místnosti obecního úřadu, bytového hospodářství, kotelny, dílnu a ostatní sklepní prostory kulturního domu. Určité zanedbání péče o bytový fond v r. 2020 z důvodu epidemiologické situace vedlo v r. 2021 k návratu vynaložených finančních prostředků u bytového fondu na úroveň předcházejících let. K tomu přispěla výrazným způsobem nejen stabilizovaná situace po uvolnění proticovidových opatření v létě a na podzim r. 2021 ale také fakt, že si nájemníci na covidovou epidemii postupně zvykli. V r. 2022 zůstala výše vynaložených na bytových fond prakticky na stejné úrovni jako v r. 2021. Z vybraného nájemného

<sup>50</sup> Tabulka nákladů na opravy a údržbu v letech 2017–2022; vlastní tvorba ve spolupráci s panem Boháčem.

z bytů za rok 2022, tj. z částky 10 028 114 Kč bylo na opravy bytového fondu použito 4 762 163,58 Kč, tj. 47 %. Co se týče oprav ostatního nebytového fondu, tj. v objektech domu služeb, zdravotního střediska apod., nebylo zde v posledních letech nutno vynaložit větší finanční částky. Problémem do budoucna se zde jeví všeobecný nárůst cen ve státě, a tedy i výrazný nárůst cen oprav.

Tabulka 8: Náklady na provoz a údržbu bytového fondu v roce 2022

Opravy případně výměny el. instalace, světel, revize apod.	613 365,02 Kč
Opravy podlah, výměna lina apod.	525 622,40 Kč
Opravy či výměny plynopotřebičů, plynovodů apod.	788 199,35 Kč
Větší, střední i drobné stavební opravy v bytech	1 311 795,55 Kč
Opravy a výměny kuchyňských linek, vest. skříní apod.	204 859,43 Kč
Opravy a výměny vodoinstalací, vodoměrů, baterií apod.	383 277,53 Kč
Ostatní náklady, deratizace, seřízení dveří, drobný materiál apod.	79 520,45 Kč
Opravy a čištění střech a střešních svodů.	276 927,25 Kč
Mzdové náklady pracovníků údržby	578 596,59 Kč
Celkem	4 762 163,57 Kč

Zdroj<sup>51</sup>

V tabulce jsou podrobně rozepsány náklady na údržbu a opravy bytového fondu pro lepší představu co přesně obnáší hospodářství bytového fondu a s čím vším se musí nezisková organizace Bytové hospodářství Chlumčany potýkat a co musí řešit. Náklady, ať už celkové nebo jednotlivé, se nijak moc neodlišují od minulého roku.

### 2.1.2 Skladba nájemníků sociálního bydlení v obci

Dle slov ředitele příspěvkové organizace Bytové hospodářství Chlumčany je velice těžké sledovat podrobně skladbu nájemníků. Důvodem je stále zrychlující se životní styl občanů dnešní doby, měnící se povolání, vztahy, rozpady manželství, a to s sebou nese i změnu bydliště. Základní nájemní složku tvoří však již mnohaletí nájemníci, kteří do obce přišli za prací po znovuotevření kaolínových a keramických závodů v době 1960–1970. V té době byly CHKZ jedněmi z největších závodů na Plzeňsku a také zde byly vystavěny dvě drážní bytovky,

<sup>51</sup> Náklady na údržbu bytového fondu v roce 2022; vlastní tvorba ve spolupráci s panem Boháčem.

jelikož zde byl značný počet zaměstnanců českých drah a také jedna vojenská bytovka kvůli kasárnám v Dobřanech a Dnešicích. V těchto letech díky obrovské pracovní příležitosti se rozrostly i Chlumčany. Obrovská pracovní příležitost v obci Chlumčany přilákala mnoho mladých lidí, a ti zde potřebovali ubytování. Obec na tuto skutečnost zareagovala výstavbou bytovek výše zmíněných, aby poskytla mladé pracovní síle střechu nad hlavou. Jedním z problémů obecních bytů je nedostupnost, jelikož v 60.–70. letech tehdy mladí lidé, co jim bylo umožněno se zabydlet v obecních bytech, nemají potřebu nyní ve starším věku byty opouštět a vydrželi v nich celý život. O tomto faktu lze mluvit jakožto i o výhodě, jelikož tito lidé z minulé generace se o byt náležitě starají, udržují jej a váží si svého bydlení, i když jsou jen nájemníky. Oproti tomu nově příchozí lidé z mladších generací, kteří již mají rychlejší styl života si pronajatých bytů mnohdy neváží a zanechávají tak byty po přestěhování ve špatném stavu, což stojí obec a bytové hospodářství mnoho úsilí a finančních prostředků na rekonstrukci bytu a přípravu pro nadcházející nájemníky. V dnešní době je v obci Chlumčany příležitost i pro ukrajinské uprchlíky či občany jiných zemí hledající práci, jelikož CHKZ mají pozice příznivé i pro ně a dnes jsou v průmyslové zóně dvě ubytovny pro občany ze zahraničí.

Tabulka 9: Změny v nájmech

<b>Změny v nájmech z důvodu:</b>					
<b>Rok</b>	úmrtní nájemníka	dluhů	výměny bytu	odstěhování	<b>Celkem</b>
2022	7	1	6	6	<b>20</b>
2021	6	1	8	6	<b>21</b>
2020	4	3	2	7	<b>16</b>
2019	3		2	6	<b>11</b>
2018	1	1	3	4	<b>9</b>
2017	2	1	4	22	<b>29</b>

Zdroj<sup>52</sup>

Tabulka ukazuje změny nájemníků v nájemních bytech dle počtu a dle důvodu vedoucích k ukončení nájmu. Z tabulky je patrné, že se v r. 2021 a v r. 2022

<sup>52</sup> Změny v obecních bytech podle důvodů vedoucích k ukončení nájmu v uplynulých letech; vlastní tvorba za pomoci pana Boháče.



výrazně zvýšil počet nájemníků, kteří mají zájem o výměnu bytu, zpravidla za větší. Tento trend se zřejmě udrží i v následujících letech, neboť zatímco dříve býval zájem o výměnu bytu minimální, v současné době eviduje Bytové hospodářství dalších 10 zájemců o výměnu bytu.

Během pandemie covid-19 a brzy po ní byl zaznamenán i výrazný nárůst úmrtí nájemníků. Tento fakt odráží skutečnost, že bytovky ve starém sídlišti (ul. Boženy Němcové, Družstevní) a v Novém Sídlišti byly postaveny v šedesátých a sedmdesátých letech minulého století a řada původních nájemníků zde nyní dožívá.

Vzniká tedy otázka, jak je možné získat pronájem obecního bytu. Otázka byla položena řediteli příspěvkové organizace Bytové hospodářství Chlumčany, panu Boháčovi a odpověď je prostá. Obec vytvořila pořadový systém, do kterého se může zařadit každý uchazeč o byt, vyplní-li žádost o bydlení, kterou lze nalézt na stránkách obce.

Obrázek 4: Vzor žádosti o přidělení bytu

The image shows two sample forms from the municipality of Chlumčany. The left form is titled "ŽÁDOST O PŘIDĚLENÍ BYTU" and contains fields for the applicant's personal information, family status, and details of the housing unit. The right form is titled "ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ ŽADATELE" and contains a declaration section where the applicant provides information about their family and confirms the accuracy of the data provided in the application.

Zdroj<sup>53</sup>

Příhlášky o byt jsou přijímány několikrát v průběhu roku a jsou pak zaneseny na pořadník, který je schvalován též jednou za určitý čas přímo obcí. Z něho pak obec vybírá nejvhodnější kandidáty pro bydlení na základě vlastního

<sup>53</sup> Žádost o obecní byt. [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: <https://www.obec-chlumcany.cz/obec/prispevkove-organizace/bytove-hospodarstvi/?search=obecn%C3%AD+byt&jdi=&kateg=0/>.

výběrového řízení. Jelikož však obecní byty jsou stále obsazené původně příchozími občany, je pořadník mnohdy dlouhodobou záležitostí.

## **2.2 Důvody poskytování sociálního bydlení**

Sociální bydlení je nedílnou součástí sociálního rozvoje obce a poskytované péče jejím obyvatelům. Proto se obec snaží poskytnout sociální zázemí pro všechny své občany. Je obecně známo, že ne každý občan si může dovolit své bydlení a ne každý chce bydlet v nájmu u soukromého majitele, proto je existence obecních bytů poskytovaných veřejnosti velkým bonusem pro obec, což by mohlo být vnímáno i jako určitá tendence k populismu. K této otázce se vyjádřila paní starostka obce Štejrová s tím, že obec vítá nové občany do obecních bytů a jsou pečlivě vybírání, aby i pro obec byli přínosem a nikterak přítěží, toto tvrzení bude dovysvětleno v negativech poskytování sociálního bydlení. Hlavním důvodem poskytování obecních bytů je tedy to, že obec se snaží vyhovět každému svému občanovi v pomoci s bydlením. Na otázku proč obec vlastní obecní byty starostka odpověděla: „*Je to proto, že vlastnictví bytu je pro obec v dnešní době stále rostoucí investicí.*“

### **2.2.1 Přínosy obci z poskytování soc. bydlení**

Mezi hlavní přínosy obce z poskytování obecního bydlení lze zařadit přítok financí do rozpočtu obce. Možnost obce korigovat určitým způsobem kdo bydlí v obecních bytech, a tím pádem i v obci Chlumčany. V 60.–70. letech při přílivu občanů za prací do obce to byl značný přísun pracovní síly, což trvá, v menší míře, i dnes, jelikož Chlumčany se stávají zajímavým místem i pro lidi z města, takže mezi žadateli jsou i lidé pracující v Plzni, jelikož cena nájmu je mnohem příznivější v obci Chlumčany než v Plzni samotné.

### **2.2.2 Negativa pro obec plynoucí z poskytování soc. bydlení**

Mezi hlavní negativa lze zařadit nestálou cenu energií, v dnešní době až přemrštěnou, ceny oprav, které jsou též nestálé, protože ceny materiálu stoupají stejně jako ceny energií, přičemž obojí vede ke zvýšení nájemného, což je negativní vliv pro obyvatele i obec. Dalším negativem je neustálá starost obce o své byty, které musí udržovat v žádoucím stavu. Mezi posledním vybraným a klíčovým negativem je zrychlený způsob dnešního života mladých lidí, jak již bylo výše

zmíněno, tok populace se zrychluje, lidé se stěhují mnohem častěji, než tomu bylo dříve, ať už za prací či vztahy. Tudíž toto dopadá i na obecní byty, lidé si příliš neváží majetku, který jim nepatří a nepečují o něj jako například jejich předci, a tak obec musí vynakládat větší úsilí na údržbu obecních bytů. Na dotaz ohledně negativ poskytování sociálního bydlení odpověděl ředitel příspěvkové organizace Boháč následovně: „*Občas je to až hrůza vidět, jak si lidé oproti dřívějšku neváží obecního bytu, který jim obec poskytla. Jsem ve funkci několik desítek let a vidím to z první ruky, jak se situace mění, dříve se člověk o ten byt staral jako o svůj a udržoval si ho, protože v něm měl v plánu dožít, dnes jak se lidé stěhují a nemají v plánu tam žít dlouho, tak je starost o ten majetek skoro nulová. Nutno podotknout, že ne ve všech případech, máme zde spoustu slušných nájemníků, kteří se o byt starají jako předešlé generace, ale v hlavě vám vždy utkví ten horší scénář.*“ Obecní byty nejsou bohužel kryty předsmělnou kaucí, tudíž bytové hospodářství při renovaci obecních bytů musí veškeré opravy po předchozích majitelích hradit ze svého rozpočtu. Díky zdoluhavému postupu zde vážně problém i s vystěhováním nepřizpůsobivých občanů, kteří odmítají platit nájem, a tak jsou byty mnohdy zabrány i několik měsíců bez placeného nájmu a blokuji tak byt pro jiné občany čekající v pořadníku.

### **2.3 Budoucnost obecních bytů**

K této otázce se vyjádřil ředitel příspěvkové organizace Boháč tak, že obecní byty jsou velkou výhodou obce, kvůli korigování občanů, kterým obec poskytne bydlení, ale také z hlediska finanční stránky, jelikož nájem z obecních bytů je patrným přínosem do rozpočtu obce. Jelikož obec nemá zatím v plánu přístavbu obecních bytů v budoucnu, chce si obec zachovat své vlastní byty jako určitou pojistku do budoucna. Na dotaz ohledně výstavby nových bytů se ohradila paní starostka Štejrová následovně: „*Ráda bych aby se bytovky nestavěly, ať už obecní či soukromé, a jsem maximálně pro stavbu nových domů, jelikož bych ráda obci zachovala charakter venkova ve smyslu většinové zástavby rodinnými domky, byť obec Chlumčany vnímám do budoucna jako satelitní městečko k městu Plzeň.*“

### **2.4 Případová studie obývání obecních bytů – obec Chlumčany**

K tomuto problému autor vytvořil případovou studii, na které je zřetelně poznat rozdíl mezi životním stylem a starostí o majetek, který obec pronajala

dvěma různým nájemníkům. Pro ideální kontrast byli vybráni nájemníci, jeden z původních nájemníků, který přišel v 70. letech do obce za prací a druhý, který přišel v dnešní době.

### **Dlouhodobý nájemník**

Paní X, 74 let, vdova, přišla s manželem a dětmi do obce Chlumčany v roce 1978 za manželovou prací, rodina zažádala obec o obecní byt a obec jim přidělila byt na adrese Nové Sídliště 351. V bytě vychovali své dvě děti, které se pak odstěhovaly do Plzně za prací a s manželem pokojně žili v bytě dál i v důchodovém věku, po úmrtí manžela se stav paní X zhoršil, a proto její děti byly nuceny přesunout svou matku do domova důchodců s nepřetržitou péčí poblíž svého bydliště v Plzni. Jakmile se byt uvolnil, zaujalo svou roli Bytové hospodářství Chlumčany a byt měl být renovován a připraven pro nového nájemníka. V tomto okamžiku se rozdělují verze případové studie, jelikož byt po seniorece byl čistý udržovaný a nijak nepoškozen. Jevil známky běžného opotřebení, a tudíž bylo nutno jen zrenovovat koupelnu s toaletou, z důvodu zastaralosti. V dnešní době je běžné po nájemci měnit podlahy, koupelnu s WC, kuchyňskou linku a topení. V tomto případě nebylo nikterak nutné tyto změny provádět, protože vše bylo v naprostém pořádku a plně funkční. Nový nájemník po převzetí bytu se domluvil s Bytovým hospodářstvím Chlumčany, že obmění i dveře a kuchyňskou linku, jelikož se mu nezdály být dostatečně moderní k dnešní době. Docházíme k závěru, že seniorka se svou rodinou měla byt v patřičné úctě a o byt se starala jako o svůj, jelikož v něm ráda bydlela a patrně věděla, že tento byt bude obývat po celý svůj život.

### **Novodobý nájemník**

Pan Y, 41 let, přišel se žádostí o byt v roce 2015 a během půl roku byl uznán jako vhodný kandidát na obecní byt. Nastěhoval se společně se svou manželkou do nově zrekonstruovaného bytu, kde byly renovovány podlahy, dveře, topení, kuchyňská linka se sporákem a koupelna s toaletou. Pan Y, tehdy zaměstnaný, žil v bytě s manželkou až do jara roku 2017, kdy o práci přišel, a tudíž neměl na placení nájmu, žena v domácnosti byla bez příjmu, a tak byli nuceni obecní byt opustit. Bytové hospodářství Chlumčany s tímto párem mělo trpělivost a pochopení, a proto je nechali v bytě po další dva měsíce v domněnce, že si jeden z partnerů práci najde v nejbližší době. Poté, co rodina po čtyřech měsících nevykazovala sebemenší známky pokusu o splacení nájmného nezbylo nic jiného než doručit upomínky o prodlení v placení, na které pak navázalo vystěhování po

6 měsících. Po ukončení zdlouhavého procesu vystěhování a ušlého zisku obci měly započít běžné renovační práce v bytě a příprava pro dalšího nájemníka na pořadníku. Bohužel obecní byt nebyl ve stejném stavu, v jakém jej partneři dostali a byla nutná kompletní rekonstrukce jako před jejich nastěhováním.

V analýze těchto dvou případových studií by rád autor vyzdvihl kontrast nájemníků, kteří přišli za prací v 70. letech a nájemníků, kteří proudí do obce nyní. Avšak autor nechce záměrně nájemníky přímo identifikovat, a proto jsou informace co nejobecnější. Není to však případ všech nájemníků v dnešní době. Tyto dvě případové studie vyzdvihují až extrémní rozdílnost v přístupu k péči o pronajatý majetek obce. Je samozřejmé, že se mohl i v minulém století vyskytnout případ, jako byl tento druhý a stejně tak se může v dnešní době vyskytnout případ z první studie.

## **2.5 Provozování tepelného hospodářství, výroba a dodávka tepla a teplé užitkové vody**

Príspevková organizace Bytové hospodářství Chlumčany zajišťuje provozování tepelného hospodářství, výrobu a dodávky tepla a teplé užitkové vody. Tyto činnosti provádí pod vlastním jménem na základě zřizovací listiny a uzavřených smluv o pronájmu kotelen.

V rámci této činnosti Bytové hospodářství Chlumčany zajistí:

- Dodržování platné legislativy, cenových ujednání a ostatních předpisů týkající se výroby tepla na území ČR.
- Dodržování podmínek pro vydání licence pro výrobu a rozvod tepla, doplňování a upřesňování požadovaných údajů.
- Uzavírání a každoroční aktualizaci smluv o dodávkách tepla s odběratelskými subjekty.
- Sestavování předběžné a konečné kalkulace k výrobě tepla a zodpovědnost za správný výpočet ceny tepla k 31.12. kalendářního roku.
- Vyúčtování dodávek tepla a teplé užitkové vody se všemi odběratelskými subjekty.
- Pravidelné revize, kontroly a provozuschopnost plynových kotelen a rozvodů tepla ve své péči.
- Běžné opravy v pronajatých kotelnách a spolupráci na opravách většího charakteru s pronajímatelem, tedy obcí Chlumčany.

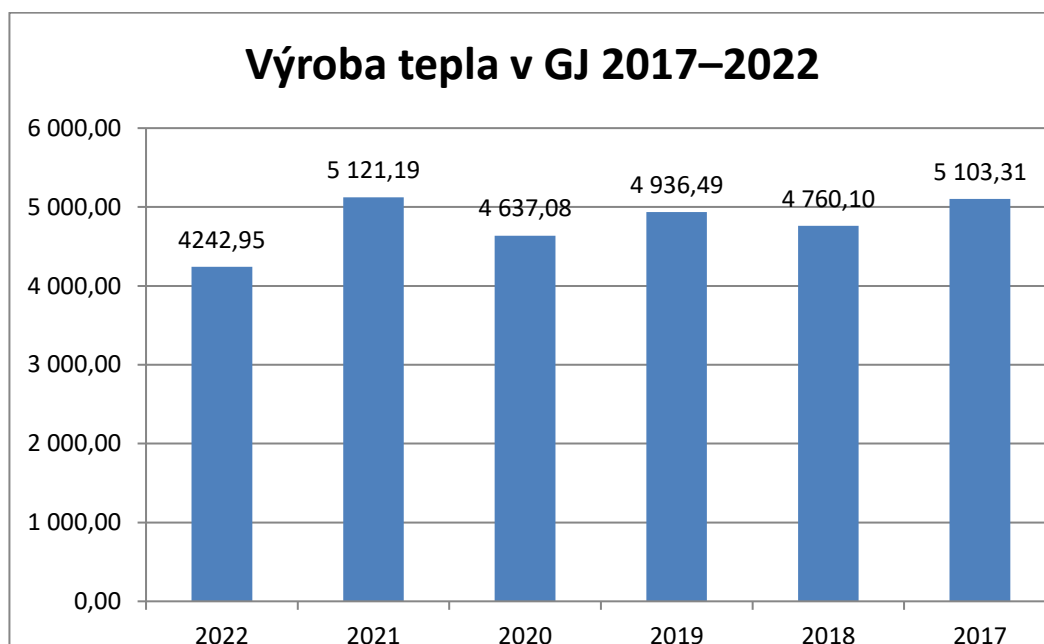
- Plnění úkolů v oblasti výkaznictví a statistiky.

Tabulka 10: Výroba tepla v letech 2017–2022

	Výroba tepla GJ	Cena tepla vč. DPH	Celkové náklady na výrobu tepla	z toho palivo
2022	4 242,95	816,20 Kč	2 817 871,05 Kč	1 745 697,22 Kč
2021	5 121,19	613,80 Kč	2 857 624,00 Kč	1 550 798,00 Kč
2020	4 637,08	621,50 Kč	2 619 950,20 Kč	1 490 301,77 Kč
2019	4 936,49	644,00 Kč	2 764 371,00 Kč	1 622 990,00 Kč
2018	4 760,10	614,10 Kč	2 541 880,47 Kč	1 429 842,79 Kč
2017	5 103,31	671,60 Kč	2 980 311,48 Kč	1 882 665,00 Kč

Zdroj<sup>54</sup>

Graf 1: Výroba tepla v GJ 2017–2022



Zdroj<sup>55</sup>

Výroba tepla v Chlumčanech se zajišťuje pomocí 4 kotelen, které spadají do jedné cenové lokality. Bytové hospodářství Chlumčany má uzavřeny smlouvy o dodávce tepla a TUV se 13 odběrateli. Spotřeba plynu v kotelnách je velmi závislá na počasí, proto jsou v smlouvách s dodavateli plynu zahrnuty i výkyvy. Zateplení domů v Chlumčanech postupně snižuje spotřebu plynu a výrobu tepla,

<sup>54</sup> Výroba tepla v letech 2017–2022; vlastní tvorba ve spolupráci s panem Boháčem.

<sup>55</sup> Výroba tepla v GJ 2017–2022; vlastní tvorba ve spolupráci s panem Boháčem.

což se v posledních letech ustálilo na hodnotách kolem 5000 GJ za rok. V roce 2022 však došlo k mimořádné situaci, kdy mimořádně teplá zima snížila spotřebu tepla na pouhých 4 245,95 GJ. Náklady na výrobu tepla lze rozdělit na fixní a variabilní náklady, kde typickým představitelem variabilních nákladů je zemní plyn. V roce 2022 došlo k nejvyšší jednotkové ceně v naší lokalitě za 1 GJ tepla, což bylo způsobeno kombinací zvýšené ceny plynu a nejnižší spotřebou tepla v historii.

## 2.6 Problematika obecní vybavenosti

Obec Chlumčany je velmi dobře vybavená, a přináší svým občanům pohodlí venkova s krátkou dojezdovou vzdáleností do města Plzně. Přes veškeré aspekty přispívající ke kvalitnímu životu v obci zde zůstávají nedořešené problémy, se kterými se obec potýká. Některé aspekty pro obecnou spokojenost jsou v řešení a projektování, aby se obec mohla prezentovat jako skvělé místo pro život, avšak některé zůstávají mimo kompetence obce. K tomuto tématu se vyjádřila starostka obce Štejnová. Z rozhovoru vyplynulo, že obec jako jedna z mála menších obcí disponuje svým sběrným dvorem, který byl nově zřízen, což obec zvýhodňuje mezi ostatními. V horším stavu jsou také sportoviště, která však obec postupně rekonstruuje, jelikož vnímá sport jako důležitou složku obecné spokojenosti. Obec disponuje domem s pečovatelskou službou, který však působí jako spíše pomocná ruka potřebným a nevykonává celodenní péči, dle slov starostky by bylo příjemné toto změnit, bohužel však rozpočet obce není bezedný.<sup>56</sup> Ve vzdělání dětí obec disponuje mateřskou školou a základní školou, kdy základní škola je renovována a rekonstruována, ale mateřská škola strádá v kapacitě, tento problém je však již vyřešen s tím, že díky přesunutí obecního úřadu se uvolnily prostory pro nové dvě oddělení mateřské školy, a proto na podzim roku 2024 bude kapacita mateřské školy rozšířena. Jako další problém vnímá starostka bezpečnost v centru obce na silnici, díky CHKZ se vyváží kaolín do celého světa, ale přes centrum obce jezdí značné množství kamiónů, přičemž obec chce reagovat vytvořením zálivů na zpomalení dopravy v obci a větší bezpečnost pro své občany. O dalším problému lze polemizovat, jelikož obec nedisponuje obecní policií, bezpečnost sice zastává státní policie města Dobřany, jelikož obec Chlumčany patří do spádové oblasti tohoto města, ale obecní policie by byla na místě v oblasti parkování na zeleni či

---

<sup>56</sup> Dům s pečovatelskou službou. In: *Custodium.cz* [online]. Orlová: Custodium, ©2019–2023 [cit. 2023-03-02]. Dostupné z: <https://www.custodium.cz/zarizeni/dum-s-pecovatelskou-sluzbou-chlumcany/>.

chodnicích a občasného nepořádku či roztržek. Bohužel obec neoplývá tak velkým rozpočtem, aby měla svou vlastní obecní policii. Tento problém je však v procesu řešení a projednávání s obcí Přeštice, a pokud Přeštice svolí, měla by být uzavřena koordinační dohoda mezi obcemi o kontrolách obecní policie Přeštice v obci Chlumčany. Obec dále řeší problém nedostatku obchodů s potravinami a smíšeným zbožím, jelikož disponuje jen konzumem a dvěma obchody s potravinami a smíšeným zbožím vlastněnými soukromými majiteli. Na toto konto vynakládá úsilí o přilákání některého z řetězců do obce, toto snažení bylo zatím bez úspěchu. Posledním problémem v oblasti obecní vybavenosti je nedostatek restauračních zařízení, dříve existovala čtyři restaurační zařízení, avšak byla v soukromém vlastnictví a postupem času byla všechna zavřena. Nyní obec doufá v příchod nových občanů s chutí podnikat v pohostinství, aby se situace zlepšila. Tuto naději má také v lékařství, jelikož jsou v obci jen dva praktičtí lékaři a s nově příchozími obyvateli by nemusela kapacita lékařů stačit. Některé otázky v této práci však stále zůstaly nevyřešeny, jelikož se autor rozhodl věnovat primárně obecním bytům a problematice s nimi spojené a tak pomohla paní starostka, která odpověděla na nejvíce kýžené otázky, jejichž řešení nedostalo prostor v práci. Otázky byly hlavně ohledně mladistvého života či pojmu SMART City či využívání dešťové vody a prací s biomasou z lesů. V poslední řadě byla paní starostce položena otázka ohledně zateplení obecních budov či podpoře cyklistické dopravy svých obyvatel. Odpověď paní starostky byla následovná: *„Nástroje SMART City zatím obec nevyužívá, proběhlo několik jednání, kde jsme byli s problematikou seznámeni, ale zatím jsme realizaci s ohledem na finance odsunuli. Solární elektrárny bychom chtěli instalovat na střechu základní školy. Před instalací však musíme nechat prověřit stav střechy a celkovou statiku budovy. Biomasu z lesů prodáváme podle kvality – papírenský průmysl, palivové dřevo pro občany, nejlepší kvalita dřeva se posílá na pily k výrobě nábytku. Dešťová voda je odváděna do jednotné kanalizace. Z obecních budov jsou zateplené bytové domy, budova zdravotního střediska, MŠ a ZŠ. Ostatní budovy (knihovna, KD, kde je umístěn obecní úřad) zatím zateplené nejsou. Při vytápění kulturního domu se počítá s tepelným čerpadlem, které by mělo nahradit stávající plynové kotle. Obec naší velikosti neřeší přechod k bezemisní ekonomice, máme opravdu jiné starosti. Momentálně nás tíží přicházející vyúčtování za odběr plynu a energie. Vyúčtované částky nám dělají vrásky na čele, protože jsme s tak vysokými částkami v rozpočtu nepočítali. Ohledně cyklistické dopravy mohu říct jen jedno, celou vesnici projedete po hlavní silnici za pět minut.*



*Do patnácti minut jste určitě na místě, kde chcete být. Řekla bych, že tenhle problém se tak nějak vyřešil sám vzhledem k naší velikosti.*

*Otázka mladých lidí je pro nás naprosto prioritní. Proto obec vynakládá nemalé peníze na podporu místních spolků, které se o naše děti a mládež starají. Máme jich tady hned několik. Od tanečních spolků (Victoria Talent Academy, O-dance), přes sportovní (florbal a TJ Keramika – kopaná, tenis, badminton) až po myslivecký kroužek a dobrovolné hasiče. V obci byla vybudovaná pumptracková dráha, kde se schází děti, mládež i dospělí. Mladí můžou navštěvovat kino a divadelní přestavení. Pro mladé v Chlumčanech nemáme hudební klub, ani místo, kde by se mohli scházet. Tohle by se mělo napravit rekonstrukcí kulturního domu, kde se s těmito prostory počítá. A co láká mladé lidi k životu v Chlumčanech? Možná právě ten klid, nedaleký park, les možnosti procházek, máme vybudované dva okruhy naučných stezek, první vede přes Hujáb a druhá začíná na náměstí a pokračuje před Kaolinku k rybníku Šavlice), sousedská soudružnost, společné venkovské akce. A najednou zjistíte, že za kluby si zajedou do Plzně a Dobřan, ale mají jistotu, že se vrátí na vesnici, kde jim v noci nikdo nevykřikuje pod okny a ráno je vzbudí jen kokrhání kohouta. Vždycky je to něco za něco. Život na vesnici má své kouzlo i úskalí, ale to má i život ve městě.“*

## **2.7 Analýza developerské oblasti**

Prioritou obce Chlumčany pro směřování jejího dalšího rozvoje je všestranný rozvoj svěřeného území a péče o potřeby občanů obce za aktivního dohledu nad realizací a plněním strategických cílů, to vše v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích. Jednou z oblastí rozvoje obce Chlumčany je její optimální rozrůstání a s tím související developerské projekty. Obec Chlumčany má jako podklad pro koncept územního plánování zpracovanou územně plánovací dokumentaci. V územním plánu nalezneme vyčleněné plochy jako obytné, hospodářské, občanské vybavenosti, služeb, sportu a zemědělské výroby. Současné developerské projekty se týkají vyčleněných obytných ploch.

Dle dokumentu Strategie rozvoje obce Chlumčany a osady Hradčany pro období 2019–2024 můžeme developerské projekty rozdělit dle investorů do oblastí se soukromými investorem a developerské oblasti obce.

Jedná se o soukromé projekty:

- „Slunečná louka“ – stavba 42 rodinných domů na východním okraji obce, kde stavby a jejich prodej realizuje developer sám. Na prodej tak budou téměř dokončené, případně zcela dokončené rodinné domy – tato lokalita tím získá ráz „satelitního městečka“.
- Projekt výstavby 12 rodinných domů na Nivách (dokončen 2019).
- Lze sem zahrnout i několik rodinných domů v ulici Na Výsluní.

Tyto projekty po jejich naplnění mají potenciál určitého migračního šoku provázeného skokovým nárůstem obyvatel, zejména potom dětí mladých rodin, pro které je zapotřebí zároveň mít připraveno dostatek míst v mateřské a základní škole.

Obec Chlumčany vlastní 25 bytových domů a s vědomím potřeby zachování tohoto počtu je o ně i pečováno. Bytové domy jsou zateplovány a byty při výměně nájemníků rekonstruovány. Do developerských projektů obce můžeme zahrnout několik projektů. Ve vlastnictví obce je i dům s pečovatelskou službou o dispozici šesti bytů, kdy v současnosti probíhají práce na přístavbě šesti na sebe navazujících bungalovů. Tímto je pečováno i o důstojné možnosti dožití občanů obce Chlumčany, kteří ve stáří potřebují pomoc. Dalším projektem obce v oblasti bydlení je rekonstrukce kulturního domu, který je také ve vlastnictví obce Chlumčany a v rámci jeho rekonstrukce je zvažováno zřízení několika malometrážních bytů.

Co se týká osady Hradčany, jedná se o klidnou lokalitu svou polohou 3,2 km od obce Chlumčany v lesním prostoru ideální pro rozvoj agroturistiky. I zde je patrný rozvoj developerské oblasti určené k bydlení – jedná se o 11 připravených obecních stavebních parcel. Osada Hradčany je stejně jako obec Chlumčany zásobována elektrickou energií z rozvodny Přeštice, je plně zásobena plynem a je zde od r. 2005 i zaveden vodovod.<sup>57</sup>

### **2.7.1 Přínosy a negativa obci z rozrůstání se developerské oblasti**

Tato problematika byla podrobně rozebrána s hlavou obce paní starostkou Štejrovou s následujícími výsledky. Poloha obce Chlumčany je velmi přívětivá pro developerské oblasti už jen díky dojezdové vzdálenosti do Plzně a díky klidu co obec Chlumčany stále jako venkov přináší. Jedním z hlavních přínosů je opět

---

<sup>57</sup> *Strategie rozvoje obce Chlumčany a osady Hradčany 2019–2024* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: [https://www.obec-chlumcany.cz/e\\_download.php?file=data/editor/242cs\\_2.pdf&original=Strategie%20rozvoje%20obce%20Chlum%C4%8Dany%202019%20-%202024.pdf/](https://www.obec-chlumcany.cz/e_download.php?file=data/editor/242cs_2.pdf&original=Strategie%20rozvoje%20obce%20Chlum%C4%8Dany%202019%20-%202024.pdf/).

z finanční sféry, jelikož za každého nově příchozího občana obec získává peníze do rozpočtu což přináší další možnosti, jak zvelebit obec pro co nejlepší sociální situaci pro její obyvatele. Dále developerské oblasti přináší potenciální přínos pracovní síly ať již v zaměstnanecké či podnikatelské sféře, která by mohla zaplnit mezery v chybějících službách v obci jako například v oboru gastronomie. Avšak potenciální přítok obyvatel do obce s sebou nese i patřičné nepříjemnosti a starosti obci, které musí obec dořešit, jelikož je očekávaný příchod obyvatel vypočten až na 400 jedinců. Z hlediska sociálního lze uvažovat o skladbě obyvatel co se přistěhuje, jelikož ne každý občan, co přijde do obce může být spořádaný a plnohodnotný člen společnosti a jelikož developerské oblasti v obci Chlumčany jsou ze soukromé sféry tak obec pozbývá kontrolu nad tím kdo se nastěhuje. Z hlediska služeb dostupných pro občany obce bylo zjištěno, že obec musí zkontrolovat nápor čističky odpadních vod, dle slov starostky je kapacita dostačující, ale pro potenciální další růst by již nemusela stačit, proto obec začala s velice nákladnou rekonstrukcí čističky, která je zatím ve fázi projektování a plánování. Dále by nemusela stačit kapacita praktických lékařů a je nutná rekonstrukce sportovišť, aby stávající i potenciálně nově příchozí občané mohli trávit svůj volný čas na kvalitních a moderních sportovištích. Opět výše zmíněný problém je kapacita školy a mateřské školky, přičemž základní škola Chlumčany stále kapacitu na příjem nových žáků má, ale mateřská škola je momentálně v plné kapacitě, což je již téměř vyřešený problém, jelikož otevření dvou nových oddělení je naplánované na podzim roku 2024. V závěru lze říci, že obec je připravena na aktuální přísun obyvatel, ale je nutné doladění zbylých projektů pro přísun i v rámci let následujících.

## ZÁVĚR

Autor této bakalářské práce se zaměřil na problematiku rozvoje a zachování venkova. Konkrétně se věnoval zlepšení obecního bydlení a poskytování sociálních služeb v obci Chlumčany a mapování developerských oblastí v obci. Práce byla založena na analýze a zmapování bytového hospodářství v posledních letech, stejně jako dostupných služeb pro občany a plánovaných změn v budoucnu.

V průběhu práce autor provedl rozhovor se starostkou obce a ředitelem bytového hospodářství, kteří mu poskytli důležité informace o stavu obecních bytů a služeb. Z výsledků analýzy vyplynulo, že v obci je vysoká poptávka po kvalitním obecním bydlení a potřeba zlepšení dostupnosti sociálních služeb.

Autor dále provedl mapování developerských oblastí v obci, které mohou být využity k rozvoji obecního bydlení a zlepšení kvality života obyvatel. Byly zjištěny příležitosti pro rozvoj obytných i neobytných projektů, které mohou přinést přidanou hodnotu pro obec.

V práci autor navrhl řešení těchto problémů, včetně zlepšení kvality obecních bytů a rozšíření nabídky sociálních služeb. Tyto návrhy byly založeny na analýze současného stavu a výzkumu zkušeností z jiných obcí. Jedním z cílů bylo vytvořit podmínky pro udržitelný rozvoj venkova a zachování jeho charakteru.

V závěru práce autor zdůraznil důležitost spolupráce mezi obcí a občany, stejně jako mezi obcí a dalšími subjekty, jako jsou neziskové organizace a soukromí investoři. Pouze tak může být dosaženo udržitelného rozvoje venkova, zlepšení kvality života obyvatel a rozvoje developerských oblastí.

## RESUMÉ

Při analýze problematiky venkova se autor zabýval rozvojem venkova po stránce obecních bytů a rozvoje sociálních služeb, ze zkoumání situace byly zjištěny drobné nedostatky v například v oblasti stravovacích zařízení, která však obec nemůže svévolně zaopatřit. Veškeré zbylé, dá se říci, nedostatky má obec plně podchycené a pracuje na jejich odstranění s veškerým úsilím. Lze konstatovat, že obec Chlumčany je nyní na svou velikost nadstandardně vybavena po stránce jak sociální, nabídky práce, tak i v rámci obecního bydlení či možnosti koupě nemovitosti díky nově se stavějícím domům v developerských oblastech a svým i nově přichozím občanům má možnost zajistit spokojený život na venkově v blízké vzdálenosti od města Plzně. Autor dospěl k odpovědím na své výzkumné otázky, že obec má sice drobné nedostatky, ale je připravena pro přirozený rozvoj mířící k budoucnosti této obce jako venkova spíše k satelitnímu městu k městu Plzeň nežli k úplnému zachování. V otázce obecních bytů, bude Bytové hospodářství Chlumčany pokračovat dále ve své dobré práci a bude se starat o maximální zabezpečení spokojenosti svých nájemníků a udržovat obecní byty v dobré kvalitě i pro nájemníky následné.

## RESUMÉ

In the analysis of rural issues, the author dealt with the development of rural areas in terms of municipal housing and the development of social services, and the examination of the situation revealed minor deficiencies in the lack of, for example, catering facilities, which the municipality cannot arbitrarily provide. All the remaining shortcomings, so to speak, have been fully taken care of by the municipality and the municipality is working hard to eliminate them. It can be stated that the municipality of Chlumčany is now well equipped for its size in terms of social amenities, job offer and municipal housing or the possibility of buying property thanks to the new houses being built in development areas and it has the opportunity to provide its citizens and newcomers with a happy rural life within a short distance from the city of Pilsen.

The author has concluded in answering his research questions that the community, while having minor deficiencies, is poised for natural development towards the future of this community as a rural satellite town to the City of Pilsen rather than a complete preservation. In the matter of municipal flats, the Chlumčany Housing Authority will continue its good work and will take care to ensure the maximum satisfaction of its tenants and to maintain the municipal flats in good quality for subsequent tenants.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

ACHOUR, Gabriel, 2005. *Developerské projekty – 1.část*. Epravo.cz [online]. 27. 4. 2005, [cit. 2022-12-30]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-1cast-32869.html>.

BOHÁČ, Jaroslav, ředitel příspěvkové organizace Bytové hospodářství Chlumčany [rozhovor]. Chlumčany 21. 12. 2022 a 12. 1. 2023.

Dům s pečovatelskou službou. In: *Custodium.cz* [online]. Orlová: Custodium, ©2019–2023 [cit. 2023-03-02]. Dostupné z: <https://www.custodium.cz/zarizeni/dum-s-pecovatelskou-sluzbou-chlumcany/>.

*Historie a současnost obce Chlumčany* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: <https://www.obec-chlumcany.cz/obec/soucasnost- a-historie-obce/historie/>.

HRABÁNKOVÁ, Magdalena a Věra TRNKOVÁ. *Hodnocení území z pozice agrární regionální politiky a rozvoje venkova*. 1. vyd. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 1996.

CHROMÝ, Pavel, Vít JANČÁK, Miroslav MARADA a Tomáš HAVLÍČEK. Venkov – žity prostor: regionální diference percepce venkova představiteli venkovských obcí v Česku. *Geografie*, 2011, 116, č. 1, s. 23–45. Dostupné také z: [https://geografie.cz/media/pdf/geo\\_2011116010023.pdf](https://geografie.cz/media/pdf/geo_2011116010023.pdf)

*IEEE Congress on Evolutionary Computation 2007* [online]. [cit. 2023-02-26]. Dostupné z <https://www.oecd.org/tad/agriculturalpolicies/43245616.pdf>

*Informace o Hradčanech* [online]. [cit. 2023-02-26]. Dostupné z: <https://www.obec-chlumcany.cz/obec/hradcany/>.

KÁRNÍK, Karel. Obec řeší rozvod pitné vody, plynofikaci a kanalizaci. *Plzeňský deník*. 11.12.1996, roč. 5, č. 290, s. 15. ISSN 1210-5139. Sign. SVK PK: 37A146/96-6.

KLEPSOVÁ, Eva. *Hradčany: 1788-2020*. [Chlumčany]: obec Chlumčany, 2020. ISBN 978-80-270-7757-1.

KLUFOVÁ, Renata. *Demografický vývoj a typologie českého venkova v kontextu prostorových souvislostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 275 s. ISBN 978-80-7478-733-1.

KRTIČKA, Luděk, Jan ŽENKA a kol. *Atlas rozvoje venkova*. 1. vydání. vyd. Ostrava: Ostravská univerzita, 2021. 178 s. ISBN 978-80-7599-221-5.

MACKOVIČ, Vladimír. Vybrané aspekty zemědělské výstavby ve venkovském prostoru. *Urbanismus a územní rozvoj*, 2003, roč. VI., č. 5. s. 3.

MAJEROVÁ, Věra. *Český venkov 2005: rozvoj venkovské společnosti*. Praha: ČZU, 2005.

MULLER, Jan. Venkov očima geografa. In *Sborník ze semináře AUÚP ČR: Venkov-jeho proměny a územní plánování*. 1. vyd. Brno: 2005, s. 4–11.

NUNVÁŘOVÁ, Svatava, 2007. *Rozvoj venkova: distanční studijní opora*. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. ISBN 978-80-210-4314-5.

*Obec Chlumčany – letecký snímek* [online]. [cit. 2023-03-26]. Dostupné z: <https://www.obec-chlumcany.cz/aktualne/fotogalerie/letecke-snimky/>

PERLÍN, Radim, Silvie KUČEROVÁ a Zdeněk KUČERA. Typologie venkovského prostoru Česka. *Geografie*, 2010, 115, č. 2, s. 161–187.

PETRUSEK, Miloslav, Hana MAŘÍKOVÁ a Alena VODÁKOVÁ, 1996. *Velký sociologický slovník*. Praha: Karolinum. ISBN 80-7184-311-3.

Počet obyvatel v obci Chlumčany v průběhu let, vlastní tvorba, zdroj: *Historický lexikon obcí* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20538302/13n106cd1.pdf/cf538eaa-7f70-49f6-8e76-dc88932650ef?version=1.0>

*Programy rozvoje venkova* [online]. [cit. 2023-02-26]. Dostupné z: <https://eagri.cz/public/web/mze/venkov/program-rozvoje-venkova/prv-2014-2020/zakladni-informace/>.



*Rozvoj venkova ve Středočeském kraji v letech 2000 až 2006: Obecné poznatky k vymezení venkova* [online]. [cit. 2023-02-26]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20536524/13211007a.pdf/b29a055e-6a36-49dc-a4d1-df762fc457f2?version=1.0>

SLACH, Ondřej a kol. *Výzvy a scénáře rozvoje venkovských oblastí*. 1. vydání. Ostrava: Radim Polášek, Vydavatelství En Face, 2021. 247 stran. ISBN 978-80-87264-83-6.

SLEPIČKA, Alois. *Venkov a/nebo město, lidé, sídla krajina*. 1. vyd. Praha: Svoboda, 1981.

*Sport v Chlumčanech* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: [https://plzensky.denik.cz/zpravy\\_region/chlumcany-zmodernizuji-sportovni-areal-20210826.html](https://plzensky.denik.cz/zpravy_region/chlumcany-zmodernizuji-sportovni-areal-20210826.html).

*Strategie rozvoje obce Chlumčany a osady Hradčany* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: [https://www.obec-chlumcany.cz/e\\_download.php?file=data/editor/242cs\\_2.pdf&original=Strategie%20rozvoje%20obce%20Chlum%C4%8Dany%/.](https://www.obec-chlumcany.cz/e_download.php?file=data/editor/242cs_2.pdf&original=Strategie%20rozvoje%20obce%20Chlum%C4%8Dany%/)

SVOBODOVÁ, Hana a Antonín VĚŽNÍK. *Úvod do geografie venkova* [online]. Masarykova univerzita. Brno, 2014 [cit. 2023-02-26]. Dostupné z: [https://is.muni.cz/do/rect/el/estud/pdf/js14/g\\_venkov/web/pages/02-pristupy-k-vymezovani.html](https://is.muni.cz/do/rect/el/estud/pdf/js14/g_venkov/web/pages/02-pristupy-k-vymezovani.html).

*Školství Chlumčany* [online]. [cit. 2023-01-15]. Dostupné z: <https://www.zschlumcany.cz/>.

ŠTEJROVÁ Vladimíra, starostka obce Chlumčany [rozhovor]. Chlumčany, 21. 12. 2022.

ŠTENCLOVÁ, Šárka et. al. *Obnova venkovského prostoru*. 1. vyd. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, 2005.

URBÁŠKOVÁ, Hana a Linda OBRŠÁLOVÁ, ed. *Budoucnost venkova*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2020. ISBN 978-80-7623-049-1.

*Územní plán obce Chlumčany a její osady* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: [https://www.obec-chlumcany.cz/e\\_download.php?file=data/uredni\\_deska/obsah1186\\_9.pdf&original=%C3%9AP+CHLUM%C4%8CANY\\_2016\\_12\\_12.pdf](https://www.obec-chlumcany.cz/e_download.php?file=data/uredni_deska/obsah1186_9.pdf&original=%C3%9AP+CHLUM%C4%8CANY_2016_12_12.pdf).

ZÁBOJNÍKOVÁ, Karolína a Jiří KAMENICKÝ, 2019. *Česko 15 let v Evropské unii*. Praha: Český statistický úřad. ISBN 978-80-250-2917-6.

*Zázemí obce* [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: [https://www.obec-chlumcany.cz/e\\_download.php?file=data/editor/242cs\\_2.pdf&original=Strategie%20rozvoje%20obce%20Chlum%C4%8Dany%202019%20-%202024.pdf](https://www.obec-chlumcany.cz/e_download.php?file=data/editor/242cs_2.pdf&original=Strategie%20rozvoje%20obce%20Chlum%C4%8Dany%202019%20-%202024.pdf)

*Zdravotnictví Chlumčany* [online]. [cit. 2023-01-15]. Dostupné z: <https://www.obec-chlumcany.cz/prakticke-informace/zdravotni-stredisko-chlumcany/>.

Zemědělství, 2020. In: *Wikipedia* [online]. [cit. 2023-03-26]. Dostupné z: <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=90465540>.

*Žádost o obecní byt*. [online]. [cit. 2023-01-26]. Dostupné z: <https://www.obec-chlumcany.cz/obec/prispevkove-organizace/bytove-hospodarstvi/?search=obecn%C3%AD+byt&jdi=&kateg=0/>.

# PŘÍLOHY

Obec Chlumčany – letecký snímek



Zdroj<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> *Obec Chlumčany – letecký snímek* [online]. [cit. 2023-03-26]. Dostupné z: <https://www.obec-chlumcany.cz/aktualne/fotogalerie/letecke-snimky/>