



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Tematický výzkum:

Specifická studie - bydlení, lokality a migrace města Most

Zpracovala: Mgr. Hana Štěpánková, 2016



Obsah

| | |
|--|-----------|
| Specifická studie Bydlení, lokality a migrace..... | 5 |
| Jednotlivé lokality s vyšším podílem sociálně vyloučených | 12 |
| STOVKY | 13 |
| 1) <i>Blok 100</i> | 18 |
| 2) <i>Propojka 99/100</i> | 19 |
| 3) <i>Blok 93</i> | 22 |
| 4) <i>Propojka 92/93</i> | 25 |
| 5) <i>Blok 89</i> | 26 |
| <i>Stovky – shrnutí</i> | 26 |
| M. G. DOBNERA | 30 |
| K. H. BOROVSKEHO | 32 |
| JAVOROVÁ | 35 |
| VĚŽOVÉ DOMY | 37 |
| SEDMISTOVKY | 37 |
| JEDNOTLIVÉ LOKALITY S VYŠŠÍM PODÍLEM SOCIÁLNĚ VYLOUČENÝCH – SHRUTÍ | 38 |
| Domy vlastněné jedním majitelem..... | 42 |
| CHOMUTOVSKÁ | 42 |
| ČEPIROŽSKÁ..... | 43 |
| Ubytovny..... | 44 |
| UBYTOVNA DOMINO | 44 |
| UBYTOVNA DĚLNICKÁ | 44 |
| UBYTOVNA NÁDRAŽÍ | 46 |
| UBYTOVNA U ŠPEJCHARU | 46 |
| MOTEL TURBO..... | 47 |
| UBYTOVNA UNO | 47 |
| UBYTOVNY – SHRUTÍ..... | 47 |
| Sociálně vyloučená lokalita Chanov | 48 |
| Migrace..... | 50 |
| Závěr | 57 |
| Seznam použitých zdrojů..... | 59 |



Mapy, grafy, tabulky, fotografie a schematické obrázky

| | |
|---|----|
| Mapa č. 9: Vlastnická struktura bytových domů v Mostě | 7 |
| Tabulka č. 6 Seznam projektů spolufinancovaných z prostředků EU prostřednictvím IOP | 10 |
| Mapa č. 10: Sledované lokality s vyšším podílem sociálně vyloučených v Mostě..... | 12 |
| Fotografie č. 2: Lokalita Stovky | 13 |
| Tabulka č. 7: Stovky (včetně Devadesátek) v číslech | 14 |
| Schematický obrázek č. 1: Právní členění bloků 92–100 (A) a 89–91 (B)..... | 15 |
| Graf č. 14: Vlastnická struktura Stovek..... | 16 |
| Graf č. 15: Vlastnická struktura Stovek podle adresy | 17 |
| Fotografie č. 3: Průchod v propojce 99/100 | 20 |
| Fotografie č. 4: Blok 93..... | 22 |
| Fotografie č. 5: Chodba jednoho z vchodů bloku 93 | 23 |
| Fotografie č. 6: Chodba v propojce 92/93 | 25 |
| Fotografie č. 7: Blok 89 s mariánským sloupem..... | 26 |
| Fotografie č. 8: Panelové domy v ulici M. G. Dobnera | 30 |
| Graf č. 16: Vlastnická struktura lokality M. G. Dobnera..... | 30 |
| <i>Zdroj: Katastr nemovitostí, únor 2016.</i> | 30 |
| Tabulka č. 8: M. G. Dobnera v číslech | 30 |
| Tabulka č. 9: Počet vlastníků s bydlištěm v místě v lokalitě M. G. Dobnera..... | 31 |
| Fotografie č. 9: Panelový dům v ulici K. H. Borovského | 32 |
| Graf č. 17: Vlastnická struktura lokality K. H. Borovského..... | 33 |
| Tabulka č. 10: K. H. Borovského v číslech | 34 |
| Fotografie č. 10: Panelový dům v ulici Javorová | 35 |
| Graf č. 18: Vlastnická struktura lokality Javorová..... | 35 |
| Tabulka č. 10: Javorová v číslech..... | 36 |
| Fotografie č. 11: Věžové domy..... | 37 |
| Tabulka č. 12: Věžové domy v číslech..... | 37 |
| Fotografie č. 12: Lokalita Sedmistovky | 37 |
| Tabulka č. 13: Sedmistovky v číslech | 38 |
| Tabulka č. 14: Počet výskytů významných vlastníků ve vlastnické struktuře sledovaných SVJ | 39 |



| | |
|---|----|
| Tabulka č. 15: Problémy a potřeby obyvatel lokalit s vysokým podílem sociálně vyloučených | 40 |
| Fotografie č. 13: Blok 14 v Chomutovské ulici | 42 |
| Fotografie č. 14: Blok 15 v Chomutovské ulici | 43 |
| Mapa č. 11: Ubytovny v Mostě | 44 |
| Fotografie č. 15: Ubytovna Domino | 44 |
| Fotografie č. 16: Ubytovna Dělnická | 45 |
| Fotografie č. 17: Ubytovna Nádraží | 46 |
| Fotografie č. 18: Ubytovna U Špejcharu | 46 |
| Fotografie č. 19: Motel Turbo | 47 |
| Fotografie č. 20 a Schematický obrázek č. 2: Ubytovna UNO | 47 |
| Mapa č. 12: Lokalita Chanov | 48 |
| Tabulka č. 16: Chanov v číslech | 49 |
| Graf č. 19: Poměr osob přicházejících do sledovaných lokalit z Mostu a z jiných měst | 50 |
| Graf č. 20: Poměr počtu stěhování vůči počtu obyvatel v Mostě a sledovaných lokalitách | 51 |
| Mapa č. 13: Teplotní mapa odstěhovaných v Mostě | 52 |
| Mapa č. 14: Teplotní mapa přistěhovaných v Mostě | 53 |
| Graf č. 21: Charakter vnitřní mostecké migrace ve sledovaných lokalitách | 54 |
| Schematický obrázek č. 3: Migrace do Chanova, z Chanova a v rámci Chanova | 55 |
| Schematický obrázek č. 4: Migrace do Stovek, ze Stovek a v rámci Stovek | 55 |



Tematický výzkum - specifická studie Bydlení, lokality a migrace

Pro pochopení aktuální situace v oblasti bydlení je třeba přiblížit si historický kontext. V 90. letech byla zahájena privatizace bytového fondu. Město Most si ve vlastnictví ponechalo pouze sídliště Chanov. Tři domy sloužící pro bydlení seniorů a asi 70 zbytkových bytů ve městě vlastní akciová společnost Mostecká bytová, jejímž jediným akcionářem je statutární město Most. Privatizace probíhala ve třech vlnách:

1. vlna od roku 1994, cena 600 Kč/m²,
2. vlna od roku 2005, cena 2 100 až 2 750 Kč/m²¹,
3. vlna od roku 2010, cena 1042 Kč/m²².

Lépe se nám podařilo zmapovat dění v rámci 3. vlny, protože údaje starší 10 let už podle Odboru městského majetku Magistrát neuchovává a 3. vlně se také více věnovali aktéři v rozhovorech. Můžeme tedy konstatovat, že následující řádky se týkají 3. vlny, v prvních dvou vlnách byl vývoj v některých bodech odlišný (např. v nich Mostecká bytová nefigurovala jako prostředník).

Postup byl takový, že celé domy byly prodávány právníckým osobám (to bylo podmínkou prodeje), zpravidla družstvům, která později částečně převedla byty do osobního vlastnictví. V některých případech si obyvatelé domů založili vlastní družstva, častěji se pak stávali družstevníky SBD Krušnohor, které bylo významným subjektem již před revolucí (podle ředitele družstva mělo v majetku již před revolucí asi 6 600 bytů). V rámci 3. vlny založilo vlastní družstvo 8 domů z 57, tedy jen 14 %. „*Tady je ta sociální skladba těch lidí tak špatná, že nebyli ani schopní založit vlastní družstvo.*“³ (Ředitel SBD Krušnohor).

Domy byly převáděny do osobního vlastnictví na základě žádosti minimálně 60 % obyvatel. SBD Krušnohor a další právnícké osoby měly do dvou let převést minimálně 80 % bytů v domech do osobního vlastnictví, čímž se mnozí původní nájemníci města stali vlastníky obývaných bytů. V období, kdy byly domy družstevní, docházelo však také k převádění podílů, a k vlastnictví bytů se tak dostali i majitelé, kteří podíly pořizovali za účelem pronájmu. Ačkoliv tedy postupně až na výjimky⁴ došlo k převodu více než 80 % bytů do osobního vlastnictví, vlastníky už v té chvíli byly v řadě případů osoby, které v bytech nebydlely a bydlet neplánovaly.

Vedení města v obavě z dalších prodejů zavedlo tzv. pětiletou fixaci. Šlo o předem danou podmínku, podle které musel majitel bytu po dobu 5 let od převodu do osobního vlastnictví nabídnout byt ke koupi přednostně Mostecké bytové a nemohl ho prodat třetí osobě. Ve skutečnosti byl zpět Mostecké bytové prodán jen malý počet bytů (pro prodávající to bylo finančně značně nevýhodné). Lidé spíše čekali na uplynutí fixace, jejíž podmínky byly několik let po zavedení zmírněny – nově bylo možné byt prodat třetí osobě za administrativní poplatek 10 000 Kč.

Aktéři napříč institucemi se v rozhovorech shodli, že valná většina bytů získaných tzv. na kšeft, se v rukou nových vlastníků ocitla v rámci převádění družstevních podílů, nikoliv

¹ V druhé vlně byly privatizovány jednotlivé byty.

² Cena byla vypočítána navýšením z 600 Kč/m² z první vlny o procento inflace mezi lety 1994 a 2010.

³ V rámci připomínkovacího procesu Vstupní analýzy pracovníci SBD Krušnohor upřesnili, že příčinou nebyla ani tak skladba obyvatel, ale jejich dovednosti, motivace a odvaha.

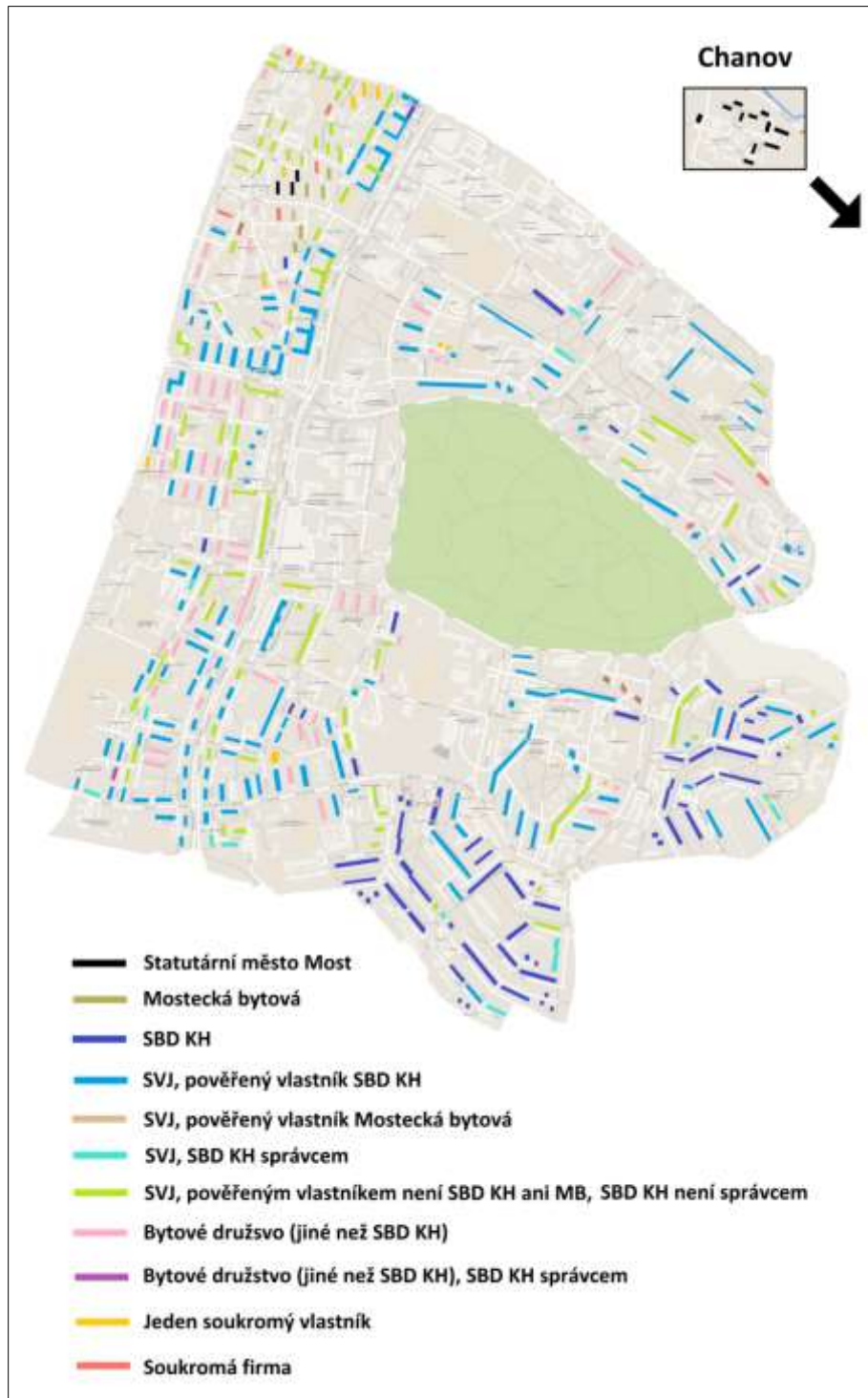
⁴ Podle ředitele SBD Krušnohor město v případě domů s hůře situovanými obyvateli podmínku 80 % zmínilo. Jednalo se např. o domy ve Stovkách.



prostřednictvím dalších prodejů bytů v osobním vlastnictví. Výsledkem popsaného procesu je poměrně rozmanitá vlastnická struktura bytových domů v Mostě.



Mapa č. 9: Vlastnická struktura bytových domů v Mostě



Zdroj: Katastr nemovitostí, únor-květen 2016, <http://www.sbdkrusnohor.cz>, <http://rejstrik.penize.cz>.

Z hlediska typu vlastníka v Mostě převažují společenství vlastníků jednotek (zelená, modro-zelená a světlezelená barva), o něco menší část připadá na družstva (růžová, fialová a tmavě modrá), minimum je pak domů ve vlastnictví jedné osoby (žlutá barva) nebo firmy (lososová a hnědá barva). SBD Krušnohor je navíc také pověřeným vlastníkem⁵ či správcem

⁵ Pověřený vlastník je orgánem společenství vlastníků, který za společenství vystupuje navenek. Obvykle se institut pověřeného vlastníka využívá v menších SVJ, kde se nenajde dostatek vlastníků pro vytvoření celého



většiny SVJ (světle modrá a modro-zelená barva), v nichž zároveň vlastní i jednotlivé byty, a to družstevní (obývané družstevníky nebo pronajímané) i nedružstevní (družstvem vlastněné a pronajímané). Je tedy zcela zjevné, že SBD Krušnohor je v Mostě v oblasti bydlení zcela dominantním hráčem. Konkrétně se stará o téměř 6 000 bytů družstevních a 12 000 bytů v osobním vlastnictví z celkového počtu asi 28 000 bytů v bytových domech v Mostě (SLDB, 2011), což je více než 70 %.

Obrázek se ještě komplikuje, podíváme-li se do mikrosvěta jednotlivých SVJ (což v některých případech učiníme konkrétně v kapitole Jednotlivé lokality s vyšším podílem sociálně vyloučených). Najdeme tu následující situace:

- 1) Byty, v nichž bydlí původní nájemníci města, kteří se v průběhu privatizace stali družstevníky a následně vlastníky bytů (takový byl cílový stav privatizace), případně vlastníci, kteří po nich byt zdědili nebo ho od nich dostali či koupili.
- 2) Byty, v nichž bydlí družstevníci, kteří na odkoupení bytu do osobního vlastnictví neměli prostředky nebo se pro něj nerozhodli, případně družstevníci, na které byl podíl původních družstevníků převeden.
- 3) Byty, v nichž bydlí nájemníci družstva, kteří se nikdy nestali ani družstevníky, případně noví nájemníci takových bytů.
- 4) Byty, v nichž bydlí nájemníci vlastníků (1), v části případů pronajímané prostřednictvím realitních kanceláří
- 5) Byty, v nichž bydlí podnájemníci družstevníků (2), v části případů pronajímané prostřednictvím realitních kanceláří.
- 6) Byty získané cíleně na pronájem většími vlastníky nebo i firmami (typicky prostřednictvím převedení podílu v době, kdy byl byt družstevní, a pozdějším převedením bytu do osobního vlastnictví, ale také pozdějším odkupem bytů již v osobním vlastnictví, někdy též po splacení dluhů původního vlastníka vůči SVJ), v části případů pronajímané prostřednictvím realitních kanceláří.

Právě byty v kategorii 6) jsou nejčastěji obývány rodinami a osobami, které nesou znaky sociálního vyloučení a ve výpovědích mnoha obyvatel jsou označovány za problematické.

Ačkoliv tedy bylo původním záměrem města poskytnout obyvatelům vlastní bydlení, celá řada lidí, zejména těch chudších, „nešťastně“ hospodařících, méně vzdělaných a zejména méně prozíravých si byty neudržela, postupně je prodala nebo o ně přišla a dostala se do segmentu nájemního bydlení. Určitou část nájemníků v těchto bytech tvoří také lidé, kteří přišli do Mostu odjinud (více viz kapitolu Migrace v příloze č. 1).

„Chodila jsem do práce, ale měla jsem smlouvu jen na dobu určitou. Po narození druhého dítěte jsem neměla na nic nárok. Měla jsem družstevní byt, ale pak už jsem

předsednictva, přičemž pověřeným vlastníkem je vlastník určitého podílu na domě. V případě Mostu není příčinou této volby malý počet vlastníků, ale nedostatek vlastníků, kteří by měli o reprezentování domu zájem, což souvisí se skladbou obyvatel i určitým návykem nechávat věci ve svém okolí na institucích. Pověřeným vlastníkem je pak v Mostě rovněž poněkud netypicky zpravidla SBD Krušnohor, které má na takto organizovaných domech svůj podíl. Domy s orgánem pověřeného vlastníka v Mostě mají obvykle zvolený tzv. domovní výbor, který je zanesen pouze ve stanovách SVJ, ale vykonává podobnou funkci jako předsednictvo SVJ „dovnitř“ domu, přičemž ostatní funkce vykonává pověřený vlastník.



nezvládala platit. Šla jsem na Krušnohor, ale nedovolili mi dluh splácet⁶ a ještě mi vyhrožovali, že půjdu na ‚čtrnáctku‘ (pozn. aut.: blok 14 – viz kapitola Domy vlastněné jedním majitelem). Nakonec byt koupil nový majitel, zaplatil dluhy a nechal mě tady bydlet. O družstevní byt jsem přišla, ale vlastně jsem měla ještě štěstí.“ (Obyvatelka Stovek).

„Bydlela jsem ve svém bytě v Šeříkové. Byla jsem tam spokojená, ale bylo to drahé... Mám malý důchod. Realitka mi nabídla levnější byt do nájmu a 50 000 na ruku. Byt byl ale nakonec dražší, kdyby mi nepomohl syn, skončila bych pod mostem... Syn mi tenhle byt našel přes inzerát... Podvedli mě.“ (Obyvatelka Javorové).

Vzhledem k nerovnoměrnému rozložení sociálně vyloučených osob ve městě se nabízí otázka, proč jejich větší koncentrace vznikají právě tam, kde vznikají, a jak to souvisí s privatizací. Otázka nemá za cíl hledání viníků současného stavu, míří k odhalení mechanismů a predikci dalšího vývoje (konec konců sociálně vyloučení by v případě jiného průběhu patrně nezmizely, pouze by třeba bydleli na jiných adresách).

V první řadě je třeba si uvědomit, že ve sledovaných lokalitách s vyšším podílem sociálně vyloučených jsou byty zpravidla ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek. S tím souvisí vznik situace popsané v bodě 6). V družstvech k této situaci většinou nedochází, její mechanismus je více pod kontrolou, jelikož družstevníci potřebují k pronajímání bytu souhlas družstva, zatímco členům SVJ nemůže do pronajímání nikdo mluvit. Není také bez zajímavosti, že 5 ze 6 sledovaných lokalit figuruje alespoň z části na seznamu domů, které byly prodávány v poslední vlně. Jinak řečeno přes 40 % bytů privatizovaných ve 3. vlně představují domy, kde dnes sledujeme vyšší podíl sociálně vyloučených.

Jeden aktér v rozhovoru vyjádřil názor, že příčinou bylo postupné sestěhovávání chudších rodin do zužujícího se bytového fondu města, které mělo za následek ze sociálního hlediska slabší skladbu obyvatel již v době privatizace.

Jako pravděpodobnější se však jeví několikrát zmiňovaná teorie, že na osud domů měla zásadní vliv cena, za kterou byly byty ve 3. vlně privatizovány. Nízká cena bytu se totiž stala velkým lákadlem pro obchodníky (či „spekulanty“, jak se jim často hanlivě říká), kteří za pár desítek tisíc získali družstevní podíl, který záhy přeměnili ve vlastnictví bytu. Logika funguje ještě více v případě malometrážních bytů, které bylo možné pořídit velmi levně. Pokud pronajímatel následně obsadí byt početnější rodinou pobírající dávky na bydlení, investice se mu velice rychle vrátí... Tím se kruh uzavírá.

Ještě než se podíváme zblízka na konkrétní SVJ a jejich problémy, zastavíme se na chvíli u dosavadních aktivit různých aktérů v segmentu bydlení ve městě Most. Významným zásahem do kvality bydlení v lokalitě Chanov a Stovky byla investiční podpora vycházející z Integrovaného plánu rozvoje města tzv. IPRM DEMOS. Díky plánu se podařilo investovat prostřednictvím spolufinancování z prostředků Evropské unie, veřejných rozpočtů a zvýhodněných úvěrů do lokalit Chanov a Stovky prostředky na rekonstrukci objektů, úpravu veřejných prostranství, chodníky atd. Seznam projektů spolufinancovaných z prostředků EU v rámci tohoto programu zachycuje tabulka č. 6.

⁶ Pracovníci SBD Krušnohor v rámci připomínkového řízení ke Vstupní analýze k citátu obyvatelky poznamenali, že SBD doporučuje dlužníkům co nejrychleji požádat o splátkový kalendář. V zájmu družstva je totiž co nejmenší dluhová zátěž na straně družstevníků i nájemců.



Tabulka č. 6 Seznam projektů spolufinancovaných z prostředků EU prostřednictvím IOP

| |
|--|
| Rekonstrukce podchodů u bloku 100 |
| Rekonstrukce bloku 11 v Chanově |
| Rekonstrukce bloku 8 v Chanově |
| Rekonstrukce bloku 2 v Chanově |
| Rekonstrukce bloku 13 v Chanově |
| Regenerace bytového domu bl. 97, ul. Budovatelů v Mostě – Výtahy |
| Regenerace bytového domu bl. 97, ul. Budovatelů v Mostě – Zateplení |
| Úpravy veřejných prostranství sídliště Chanov |
| Regenerace bytového domu bl. 99, tř. Budovatelů v Mostě – Zateplení |
| Regenerace bytového domu bl. 98/99, tř. Budovatelů v Mostě |
| Regenerace bytového domu bl. 98, tř. Budovatelů v Mostě – Zateplení |
| Regenerace bytového domu bl. 100, tř. Budovatelů v Mostě |
| Regenerace bytového domu bl. 99, tř. Budovatelů v Mostě - Výměna oken |
| Regenerace bytového domu bl. 99, tř. Budovatelů v Mostě – Výtahy |
| Regenerace bytového domu bl. 98, tř. Budovatelů v Mostě – Výměna oken |
| Vegetační úpravy v rámci revitalizace sídliště Chanov |
| Úprava vnitrobloků a ploch veřejného prostranství přilehlých k blokům 95–100 – I. etapa |
| Regenerace bytového domu bl. 100, tř. Budovatelů v Mostě – Výtahy |
| Úpravy vnitrobloků a ploch veřejného prostranství přilehlých k blokům 95–100 – II. etapa |
| Pěší propojení sídliště Chanov s lokalitou nádraží ČD v Mostě |

Zdroj: <http://www.strukturalni-fondy.cz>.

Jakákoli snaha vstoupit do prostředí trhu s bydlením, a ve větším měřítku umožnit rodinám ohroženým sociálním vyloučením získat v jasně daném časovém horizontu možnost stabilizovat finanční situaci a osvojit si návyky potřebné pro dlouhodobé udržení bydlení, se zdá v kontextu situace ve městě jako velmi nelehký úkol. Ucelený systém dostupného, sociálního nebo dostupného bydlení, jehož cílem by měla být především stabilizace bytové situace nejohroženějších rodin, byl součástí komplexního individuálního projektu města realizovaného v letech 2012 až 2015, který byl financován z prostředků ESF Operační program lidské zdroje a zaměstnanost. Klíčová aktivita projektu „Program prevence ztráty bydlení“ byla realizována v rámci zakázky Oblastní charitou Most. Organizace se tak stala koordinátorem systému dostupného bydlení, který by měl být v ideálním případě založen na třech stupních (1. krizové bydlení; 2. tréninkové bydlení; 3. samostatné bydlení s doprovázením/asistencí). Druhý a třetí stupeň byly ovšem v Mostě vzhledem k nemožnosti využití prostor pro tréninkové bydlení pomyslně sloučeny. Krizové bydlení (tedy první stupeň systému) je ve městě Most zajišťováno poskytovateli sociálních služeb. Konkrétně se jedná o noclehárnu pro muže s kapacitou 10 lůžek; azylový dům pro muže s kapacitou 30 lůžek; azylový dům pro ženy a matky s dětmi se 14 lůžky pro matky, 4 lůžky pro ženy bez dětí a 36 lůžky pro děti. Pro velmi specifické situace město disponuje krizovým pokojem v ubytovně UNO na sídlišti Chanov. Pro realizaci dostupného bydlení bylo možné využít finanční prostředky z tzv. garančního fondu. Z fondu (financován z prostředků nadace Open Society Fund) bylo kryto riziko případných materiálních škod nad 10 000 korun způsobených klienty zapojenými do systému dostupného bydlení (v průběhu realizace projektu využito pouze jednou). Do třetího, resp. v kontextu situace ve městě druhého stupně – samostatného nájemního bydlení s doprovodem sociálních pracovníků – se v průběhu zmiňovaného projektu dostalo celkem 22 rodin, a to především do prostředí nájemních bytů soukromých vlastníků.



Zástupci Oblastní charity v Mostě v tuto chvíli uvádějí, že celkem 60 % z dotčených rodin si bydlení udrželo dlouhodobě.

Současná situace na trhu s bydlením ve městě Most má z mnoha důvodů za následek intenzivní vnitřní migraci, která se dotýká především nejchudších rodin (podrobně kapitola Migrace v příloze č. 1). Lze očekávat nárůst potřeby ukotvení systému dostupného bydlení a nabídky sociálního a dostupného bydlení do základních pilířů sociální politiky města. Limity pro nastavení systému, který bude pravděpodobně vyžadovat masivní intervenci ze strany města, jsou především:

- 1) Absence kapacit v krizovém bydlení pro ubytování celých rodin – azylový dům pro rodiny s dětmi, dále pak noclehárna pro ženy nebo samostatně fungující služba krizového lůžka.
- 2) Nedostatek nesegregovaných bytů v obecním vlastnictví – město disponuje větším počtem bytů pouze na sídlišti Chanov.
- 3) V současné chvíli absence koordinačních kapacit v prostředí místní samosprávy pro zajištění fungování systému dostupného bydlení, sociálního a dostupného bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel.
- 4) Nedostatečná míra nastavení spolupráce mezi sociálními pracovníky obce / neziskových organizací a zástupců společenství vlastníků a správců obytných domů.
- 5) Nízká kapacita sociálních služeb, které mohou zajistit intenzivní podporu rodinám a systematický rozvoj dovedností rodin ve vztahu k bydlení (především terénní programy a sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi).
- 6) Absence analytických dat a jejich zpracování, na jejichž základě by bylo možné kvantifikovat počet potřebných bytů a kapacit pro systém dostupného, sociálního a dostupného bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel.

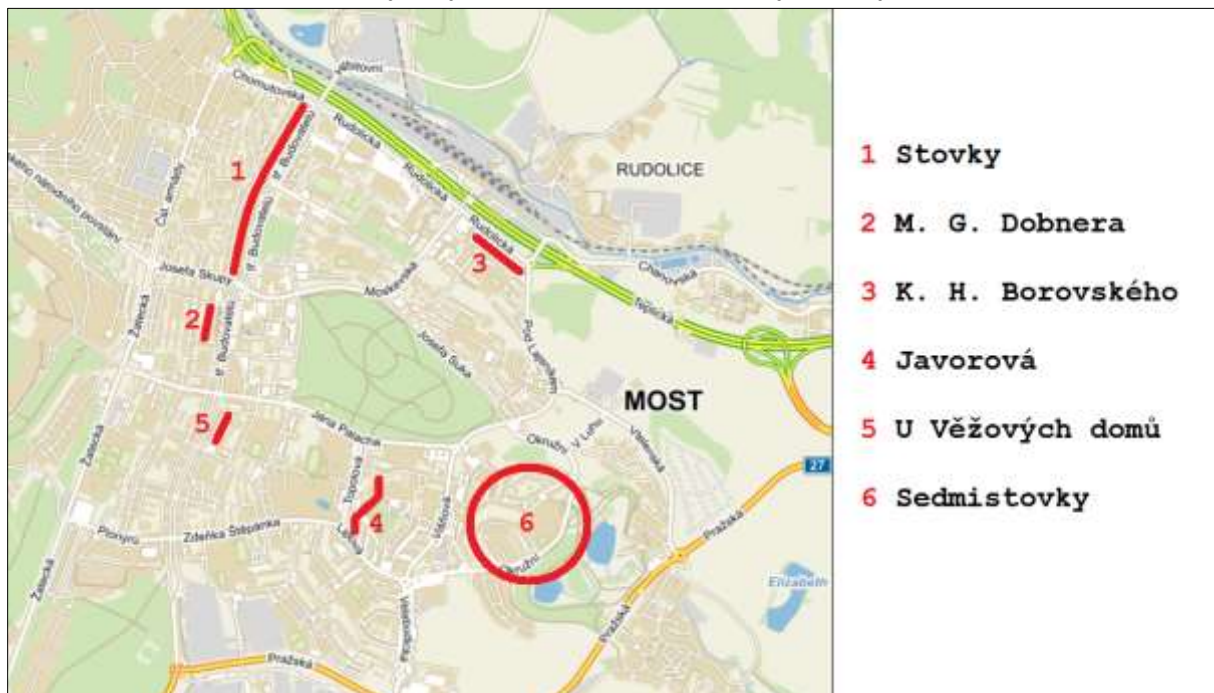
Poslední bod by bylo možné vyřešit zpracováním analýzy potřeby a kapacit pro systém dostupného bydlení, sociálního a dostupného bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel. V případě její realizace doporučujeme vycházet z dat týkajících se obecné demografické prognózy města na další období, intenzity migrace obyvatel v rámci Mostecka, tendence k rozvodovosti manželství na území města, počtu příjemců dávek v hmotné nouzi žijících v podnájmu (podnájemní smlouva), počtu mladých lidí bez zaměstnání ve společných domácnostech odkázaných na dávky v hmotné nouzi, počtu vícečetných rodin v nestandardním bydlení, počtu domácností žijících v nemovitostech ve špatném technickém stavu, počtu osamělých seniorů a obecně počtu domácností v bytové nouzi.



Jednotlivé lokality s vyšším podílem sociálně vyloučených

Na následujících stránkách představíme příklady lokalit s vyšším podílem sociálně vyloučených. Uvedeny jsou lokality, které se objevily také v tzv. Gabalově mapě sociálně vyloučených lokalit z roku 2015, a to v pořadí podle výskytu jevů spojených se sociálním vyloučením. Domů a bloků, které se v menší míře potýkají s obdobnými problémy, najdeme v Mostě daleko více (viz např. mapu č. 4 týkající se nezaměstnanosti či mapu č. 12 zobrazující zadluženost vůči městu), vybrané části města lze proto chápat skutečně spíše jako příklady, na nichž je sledovaný jev možné nejlépe pozorovat.

Mapa č. 10: Sledované lokality s vyšším podílem sociálně vyloučených v Mostě





Stovky

Fotografie č. 2: Lokalita Stovky



Kvůli kombinaci vysokého podílu sociálně vyloučených a velkého počtu obyvatel celkově je lokalita Stovky z lokalit s vyšším podílem sociálně vyloučených nejvýznamnější. Lokalita se nachází prakticky v centru města a sestává ze 4 čtyř- až sedmipatrových staveb ve tvaru písmene „E“ („hrábě“), tedy z 12 bloků spojených 8 „propojkami“, což dohromady představuje 52 vchodů (vždy 3 v bloku a 2 v propojce). Stovky jsou součástí starší cihlové zástavby Mostu, byly postaveny v první polovině 60. let. Uspořádání domů vytváří 8 dvorů. Jednotlivé dvory se liší stavem i využitím. Nacházejí se v nich parkovací místa, parky (někdy spíše neudržovaná zeleň) nebo dětská hřiště, v některých byly odstraněny lavičky⁷ (viz kapitolu Bezpečnost a prevence kriminality). Obyvatelé rozlišují níže položenou část lokality (blíže k nákupnímu centru OBI) „Stovky“ a výše položenou část (blíže k Magistrátu) „Devadesátky“. O ubytovně Domino, která se nachází pod „Devadesátkami“ pojednáme samostatně v kapitole „Ubytovny“. Dispozice bytů jsou 1+1, 2+1 a 3+1. V propojkách se na rozdíl od bloků nenacházejí výtahy.

Bloky 95–100 jsou mezi sociálně vyloučené lokality řazeny tradičně (např. v tzv. Gabalově mapě z roku 2006). Vyšší podíl hůře situovaných obyvatel charakterizoval tuto část města už před revolucí, jelikož v době výstavby panelových sídlišť představovaly domy nižší standard bydlení. Situaci pak umocnila privatizace a nástup vlastníků orientovaných na pronajímání rodinám odkázaným na sociální dávky. Tento proces zasáhl i bloky 89-94, které v současné chvíli tvoří s bloky 95–100 pás domů s vyšším podílem sociálně vyloučených.

Pro ilustraci jsme vyčíslili dostupné charakteristiky týkající se skladby obyvatel v lokalitě. Připomínáme, že podíl sociálně vyloučených je obtížné určit zejména proto, že mezi sociálně vyloučenými a nevyloučenými není ostrá hranice (viz kapitolu Sociální vyloučení). Rozhodně nelze tvrdit, že všechny chudé rodiny jsou svými sousedy vnímány jako problémové. Konkrétněji se u tohoto tématu zastavíme při popisu vybraných vchodů.

⁷ Odstranění laviček vždy musejí odsouhlasit vlastníci nemovitostí.



Tabulka č. 7: Stovky (včetně Devadesátek) v číslech

| | V lokalitě | V Mostě |
|--|------------|---------|
| Počet obyvatel (podle Evidence obyvatel) ⁸ | 2 933 | 68 670 |
| Podíl dětí do 15 let (podle Evidence obyvatel) | 27 % | 17 % |
| Podíl osob starších 69 let (podle Evidence obyvatel) | 5 % | 11 % |
| Přibližný podíl romských domácností ⁹ | 33 % | x |
| Podíl dlouhodobě nezaměstnaných (z celkového počtu lidí ve věku 15–69 let) ¹⁰ | 14 % | 5 % |
| Procento obyvatel, kteří mají dluh vůči městu ¹¹ | 16 % | 5 % |

Zdroj: Evidence obyvatel, březen 2016, Evidence uchazečů o zaměstnání, leden 2016, Odbor finanční, rok 2015.

Lepší představu o dění v lokalitě si čtenář udělá, pokud podrobněji rozebereme vlastnickou strukturu. Spodní tři „hrábě“ (bloky 92–100) jsou vždy rozděleny na 5 subjektů (tři vchody bloku tvoří jeden celek a dva vchody propojky tvoří jeden celek). Poslední „hrábě“ (bloky 89–91) představují celé jednu právní jednotku, ovšem i zde jsou domovní výbory organizovány podle schématu uvedeného na obrázku A. Kromě jedné propojky, která v době výzkumu teprve procházela privatizací, se jedná o SVJ, častěji v čele s pověřeným vlastníkem, kterého představuje SBD Krušnohor (konkrétně je to patrné z mapy č. 9). S výjimkou bloku 93 jde vždy o větší počet drobných vlastníků.

⁸ Evidence obyvatel nemusí realitu kopírovat přesně. Na druhou stranu obyvatelé sledovaných lokalit bydlí v bytech buď dlouhodobě, a mají zde tedy trvalou adresu, nebo patří mezi nedávno přistěhované, u těch je ale nemalá pravděpodobnost, že si vyřídí trvalou adresu kvůli nároku na příspěvek na bydlení.

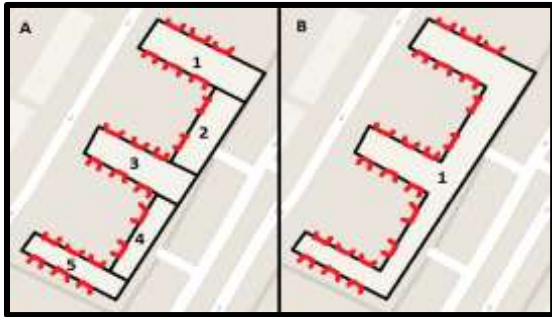
⁹ K odhadu jsme dospěli zprůměrováním podílů uváděných respondenty v jednotlivých navštívených vchodech. Číslo může být částečně zkresleno subjektivitou odhadujících i výběrem navštívených vchodů.

¹⁰ Podíl dlouhodobě nezaměstnaných může být pro mnohé překvapivě nízký. Je však třeba odlišit počet osob v evidenci uchazečů o zaměstnání a ekonomicky neaktivní část obyvatel. Ve sledovaných lokalitách je méně zaměstnaných osob než ve zbytku města, nicméně je zde také celá řada matek na rodičovské dovolené, invalidních důchodců, lidí pečujících o blízkou osobu, pěstounů, lidí vyřazených z evidence, lidí evidovaných kontinuálně kratší dobu než 1 rok apod. Zajímavé je tak porovnání jednotlivých lokalit mezi sebou nebo např. porovnání lokalit s vyšším podílem sociálně vyloučených s klasickou sociálně vyloučenou lokalitou, kterou v Mostě představuje Chanov (viz dále).

¹¹ Poměr osob dlužících vůči městu v lokalitě (podrobněji o povaze čísla viz poznámky č. 43 a 44 v kapitole Dluhy) vůči celkovému počtu osob v lokalitě.



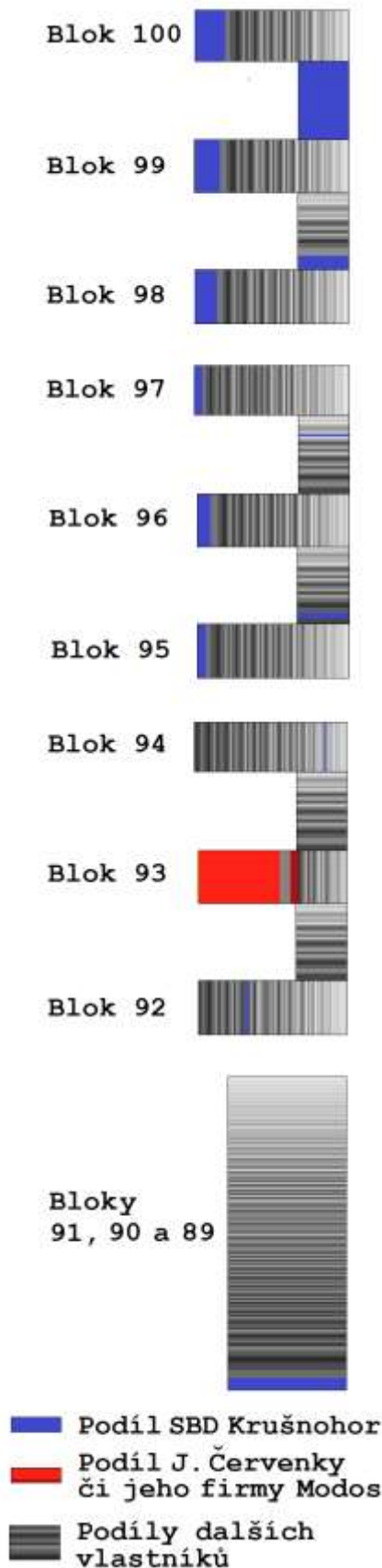
Schematický obrázek č. 1: Právní členění bloků 92–100 (A) a 89–91 (B)



Rozebereme si nyní postupně jednotlivé bloky s přihlédnutím k podílům SBD Krušnohor a významnějším podílům soukromých vlastníků.



Graf č. 14: Vlastnická struktura Stovek



V prvních třech blocích je patrné výraznější zastoupení SBD Krušnohor, což je způsobeno skutečností, že družstvo bylo prostředníkem privatizace a některé byty nebyly převedeny do osobního vlastnictví. Ve 4 SVJ je družstvo největším vlastníkem. Propojka mezi bloky 99 a 100 byla v době výzkumu ještě zcela ve vlastnictví družstva, proces převodu některých bytů do osobního vlastnictví byl však již zahájen (více viz kapitolu Propojka 99/100).

I v dalším bloku je SBD Krušnohor největším podílníkem ve 3 blocích a podíl má i v propojkách, celkově se ale jedná o hodně rozdrobenou vlastnickou strukturu.

V blocích 94, 93 a 92 je bytů SBD Krušnohor minimum, s výjimkou prostředního bloku se jedná o SVJ s větším počtem drobných vlastníků. Blok 93 je rovněž společenstvím vlastníků, více než polovinu však vlastní jediný majitel, Josef Červenka, přičemž další významný podíl je ve vlastnictví jeho firmy Modos. Pan Červenka domy postupně odkoupil od jiných drobných vlastníků a je sám také předsedou SVJ.

Poslední „hrábě“ tvoří, jak již bylo řečeno, jediné SVJ. Charakterizuje ho velké množství drobných vlastníků, z nichž nejvýznamnější je SBD Krušnohor. V Katastru nemovitostí jsou uvedeny vlastnické podíly za celé SVJ, nikoliv za jednotlivé bloky a propojky, proto graf nemá podobu „hrábí“.

Zdroj: Katastr nemovitostí, březen 2016.

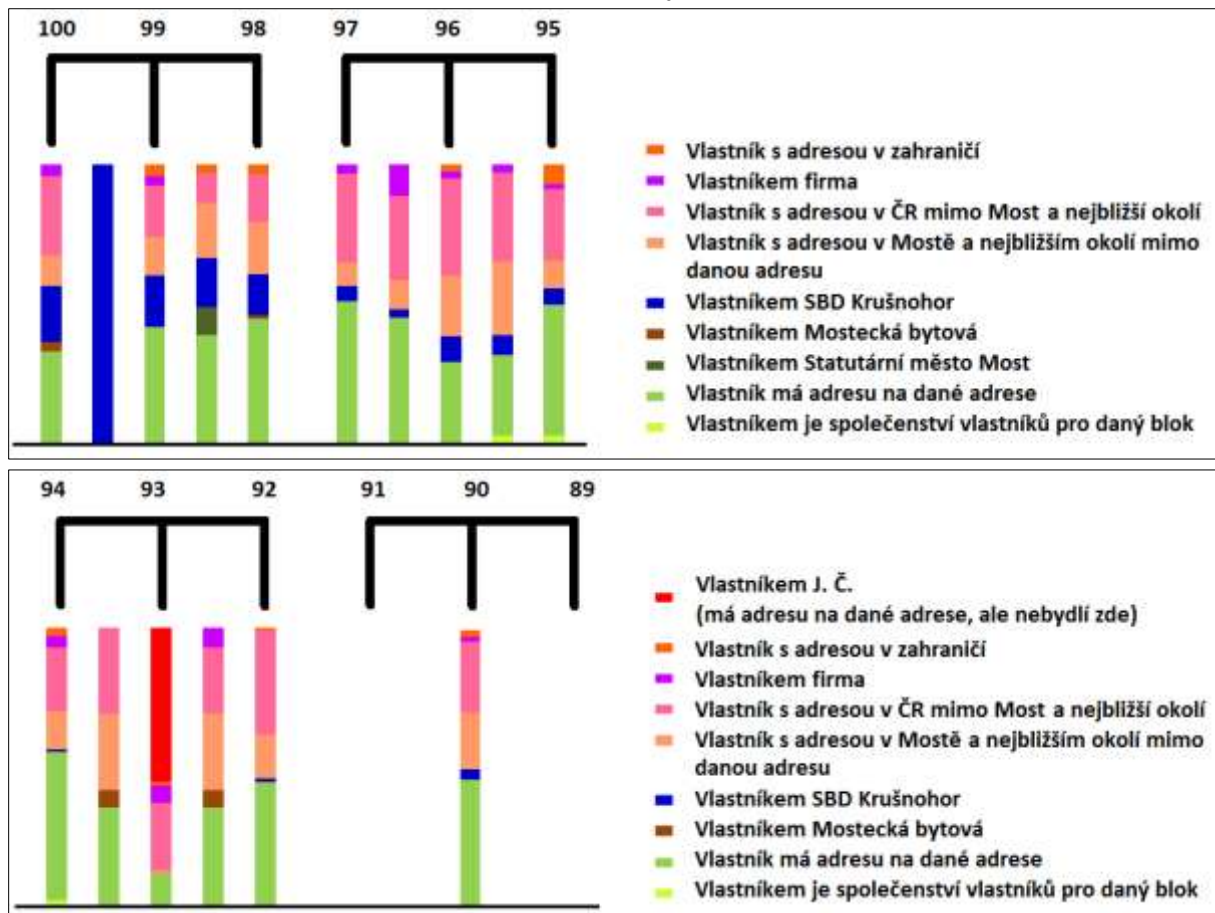
Ještě o něco více nám o domech prozradí rozbor vlastníků podle bydliště. U vlastníků s trvalou adresou ve sledovaném domě lze s určitou



pravděpodobností předpokládat, že se jedná o bydlící vlastníky. Vlastníci z jiných adres v Mostě obvykle byty pronajímají, ale bývá snazší je vyhledat a komunikovat s nimi. Naopak vlastníci s adresou v jiné obci, či dokonce zemi patří zpravidla mezi ty nejproblematičtější, často se o dění v domech vůbec nezajímají a nekomunikují s nájemníky ani s představenstvem SVJ či domovním výborem. Jako prostředníky nezřídka využívají různé realitní kanceláře, kterým na fungování domů pramálo záleží. Podobně jsou na tom různé soukromé firmy, které vlastní byty ve Stovkách. V případě SBD Krušnohor se jedná o zbytkové byty, v nichž bydlí nájemníci družstva nebo družstevníci (podle toho, jestli obyvatelé v době privatizace zaplatili členský vklad a stali se družstevníky). Nové nájemníky si družstvo vybírá, takže s nimi až na výjimky podle sousedů nejsou problémy. Podobný princip platí také v případě Mostecké bytové, která zájemce o nájemní bydlení pečlivě prověřuje.

Uvedená pravidla sice neplatí ve 100 % případů, nicméně v domech, kde jsme strukturu adres porovnávali s výpověďmi předsedů, místopředsedů či obyvatel, je shoda značná. Jako indikátor míry problému je tak toto dělení vhodným nástrojem.

Graf č. 15: Vlastnická struktura Stovek podle adresy¹²



Zdroj: Katastr nemovitostí, březen 2016.

¹² Statutární město Most nemá v propojce 98/99 byty, ale nebytové prostory, ve kterých sídlí Klub národnostních menšin.



Z grafu je patrné, že s výjimkou bloku 93 (viz dále) se situace v jednotlivých vchodech dramaticky neodlišuje. Nejvyšší počet rizikových vlastníků (s adresami v zahraničí¹³, firem¹⁴, s adresami mimo Most a nejbližší okolí) vykazují celkově druhé „hrábě“ zdola (97–95) a blok 92. Zajímavá je situace v dolních „hrábích (98–100), kde je sice podíl vlastníků s adresou v místě spíše nižší, ale kvůli většímu podílu SBD Krušnohor zde není tak vysoký podíl rizikových vlastníků. Patrně to souvisí s tím, že těchto 13 vchodů bylo privatizováno v poslední vlně. Otázkou je, jak situace vznikla. Může to být dáno krátkým časem, který od privatizace uběhl (pak by zde hrozily další převody a prodeje). Příčinou by mohl být také větší počet obyvatel, kteří neměli prostředky na převedení do osobního vlastnictví (jinými slovy v jiných částech Stovek SBD Krušnohor zůstalo jen velmi málo bytů už v době privatizace). Poslední hypotézou je absence SBD coby prostředníka privatizace v případě některých domů privatizovaných v prvních dvou vlnách (podle předsedy SVJ v jednom z domů byly byty převedeny z města rovnou obyvatelům domu). Získání odpovědi na tuto otázku by vyžadovalo přístup k údajům o prvních dvou vlnách privatizace nebo ještě lépe ke kupním smlouvám jednotlivých bytů za poledních 20 let, což přesahuje možnosti této analýzy.

Vzhledem k časové dotaci, kapacitám výzkumníků a velikosti lokality nebylo možné projít všech 52 vchodů v lokalitě, zvolili jsme proto metodu sond do některých z nich, přičemž jsme se snažili, aby byly zastoupeny různé situace z hlediska vlastnictví a správy. Přiblížíme tedy nyní 5 příkladů toho, jaká je situace v různých částech Stovek. Půjde o 2 SVJ, v nichž je pověřeným vlastníkem SBD Krušnohor (ve Stovkách nejvíce zastoupený model), 2 SVJ s vlastním předsednictvem (v jednom případě s většinovým podílem jednoho vlastníka) a jedním domem patřícím SBD Krušnohor, v němž byly byty v době výzkumu převáděny do osobního vlastnictví.

1) Blok 100 (viz fotografie č. 2, vlevo)

Blok 100 tvoří 3 vchody, které dohromady představují SVJ, jehož pověřeným vlastníkem je SBD Krušnohor. Je ustaven domovní výbor, který má svou předsedkyni, místopředsedu a člena, kteří bydlí v různých vchodech a jsou obyvateli označováni také za správce či domovníky (novější nájemníci ale o existenci výboru nevěděli). Kromě velké schůze konané jednou ročně z popudu Krušnohoru se výbor schází ještě jednou za čtvrt roku z vlastní iniciativy. Na uklízení mají v domě firmu, uklízení vlastními silami se totiž neosvědčilo. Dům byl zvenku opravený díky zvýhodněným úvěrům poskytovaným v rámci IPRM, chodby jsou sice místy zašlejší, ale navštívené byty představují standardní bydlení, žádné závady nebyly uvedeny ani v rozhovorech. Výtahy prošly nedávno opravou. Rovněž proběhla rekonstrukce sklepů, nezačaly však být využívány, jelikož nebyly očíslovány a nebylo zjevné, jak by měly být rozděleny. Zároveň jsou v plánu opravy rozvodů, které si patrně vyžádají zásahy do nově rekonstruovaných sklepů. Vchodové dveře a výtahy jsou opatřeny čipy, které zabraňují vstupu cizích lidí, podle obyvatel ale na druhou stranu způsobují větší ničení majetku (někteří lidé se po ztrátě čipu dobývají do domu násilím). Dalším zavedeným opatřením je uzamčení panelu s jističi po špatné zkušenosti s černými odběry. Ve vnitrobloku je park, lavičky byly odstraněny.

Bydlící vlastníci představují asi třetinu obyvatel domu, dvě třetiny obyvatel žijí v nájmu. Podle odhadů obyvatel je přibližně 30 % domácností romských. Ve všech vchodech bylo označeno několik bytů (1 až 4), které vlastní problematičtí majitelé, případně spravují problematičtí správci a zástupci realitních kancelářů. Tyto byty jsou ostatními obyvateli

¹³ Zahraničních vlastníků je zde celkem 10, častěji jde o občany Ruska (3) a Francie (2).

¹⁴ V propojkách je podíl firem zavádějící, neboť zde vlastní a provozují nebytové prostory.



spojovány s velkou fluktuací obyvatel („vydrží 3 měsíce“), hlukem, nepořádkem, vandalismem, štěnicemi, větším počtem osob na malém prostoru a nově příchozími romskými rodinami. Jsou v nich zpravidla vyšší nájemy, i přes 10 000 Kč za měsíc. Majitelé těchto bytů jsou problematičtí i z pohledu domovního výboru – když je nějaký problém, nedá se jim dovolat, nemají o dění v domě zájem, odkazují na prostředníky v podobě správců a zástupců realitních kanceláří, kteří se ovšem zase odvolávají na požadavky vlastníků. O vysoké míře migrace svědčí také fakt, že na zvoncích bývají uvedena jména vlastníků. „Krušnohor¹⁵ už nechce ani měnit jmenovky na zvoncích, nemá to cenu, za chvíli tam stejně bydlí někdo jiný.“

Nálada v domě je nejednotná, názory na situaci se liší. Nejlépe to vystihne několik citátů.

„Já tu bydlím 14 let a jsem tu spokojená. Vím, že lidi nadávají, ale já nemám okna do dvora, nic mě neruší, přes den jsem v práci, všude to mám blízko, jsem spokojená.“ (Neromská starousedlice, byt v osobním vlastnictví).

„Byl to slušný barák, teď lidi utíkají, i slušní Romové... Problém vznikl tak, že to vlastníci dali realitkám a kašlou na to.“ (Neromský nájemník v bytě Krušnohoru, starousedlík).

„Bydlím tu 12 let, v posledních 3, 4 letech se to tady hodně zhoršilo, je tu hodně lidí, co se neumějí chovat. Hledám si byt, chtěla bych odsud pryč.“ (Romská nájemnice soukromého vlastníka, starousedlík).

„Sakra, teď jsme to uklízeli. Na co jsme si ty byty kupovali? Teď v tom musíme žít.“ (Neromská obyvatelka).

„Byla jsem u dcery v Chanově, ale už jsme se tam nevešli. Jsme rádi, že jsme měli kam jít... Museli jsme si to tady celé opravit... Ale lidi si na nás stěžují, protože děti jsou trochu hlučnější.“ (Romská nájemnice soukromého vlastníka, v bytě pár měsíců).

Nedostatky, které obyvatelé bloku pociťují v celé čtvrti, se opakovaly i v dalších domech, proto se jim budeme věnovat souhrnně v závěru kapitoly.

2) Propojka 99/100 (viz fotografie č. 2, vpravo a fotografie č. 3)

Propojka nad blokem 100 zaujme na první pohled neopravenou fasádou, zanedbaným prostranstvím v bezprostřední blízkosti domu a někdy také skládkou v průchodu na třídu Budovatelů. Neutěšená situace těchto dvou vchodů s celkově 24 byty (vždy 2 o velikosti 2+1 a 1 o velikosti 3+1 na patře, celkem 4 patra) a dvěma nebytovými prostory je dána z velké části tím, že dům jako jediný v lokalitě nebyl převeden do osobního vlastnictví v době první fáze výzkumu. K převedení mělo dojít již před lety, ale tehdejší předseda domovního výboru se dostal do sporu se SBD Krušnohor a družstvo dům vrátilo Mostecké bytové. Proces byl znovu zahájen na podzim roku 2015, v době návštěvy domu (únor 2016) část obyvatel již převedla peníze na účet družstva a čekala na převedení do osobního vlastnictví, v květnu 2016 se už v katastru nemovitostí objevili dva soukromí vlastníci – jeden s adresou v místě a v domě skutečně bydlící, jeden větší pronajímatel z Mostecka. Už z toho je patrné, že v domě rovněž došlo k převedení družstevních podílů v období, kdy byl dům v majetku SBD Krušnohor. Podle výpovědi předsedkyně domovního výboru se tak stalo asi v 5 případech, tyto byty jsou pronajímány. Několik dalších bytů pronajímají původní obyvatelé domu, kteří se odstěhovali. Názory na obměnu obyvatel se u jednotlivých respondentů různily podle toho, k jakému pohybu došlo v nejbližším sousedství.

¹⁵ O výměně zvonků ve skutečnosti rozhoduje domovní výbor.



„U nás ve vchodu jsou víceméně stáli lidé.“ (Obyvatelka propojky 99/100).

„Já jsem jeden rok odjela na dovolenou, a když jsem se vrátila, nikoho ze sousedů jsem neznala.“ (Obyvatelka propojky 99/100).

Všichni se ale shodli na tom, že je v domě několik bytů (asi 5), v nichž se obyvatelé střídají častěji, přičemž jde právě o byty získané lidmi zvenčí za účelem pronájmu. Jako „problémové“ byly v době návštěvy označeny 2 rodiny, po jedné v každém vchodě (jedna je v bytě pronajímaném realitní kanceláří). Lidé si stěžovali na větší počet dětí, návštěvy, hluk a konflikty. Skladba domu nebyla hodnocena jako nikterak kritická, počet domácností je malý, prostředí neanonymní a podíl „problémových“ rodin nízký. Panují však obavy z příchodu dalších rodin, s kterými by se dalo hůře domluvit. *„Problémy se dají zvládnout, vyřešit, pokud s vámi lidé komunikují.“ (Předsedkyně domovního výboru, propojka 99/100).*

Romské rodiny se v domě podle pamětníků objevují až v posledních 2 letech, v době návštěvy obyvatelé zmiňovaly 3–4 domácnosti.

Nyní se vrátíme ke stavebnímu stavu domu zmíněnému v úvodu. Dvory ve Stovkách (nikoliv v Devadesátkách) byly revitalizovány až k hranici okolních pozemků. V případě ostatních domů navazuje na obnovený pozemek rekonstrukce pozemku u domu, fasády, oken atd. financovaná z výhodného úvěru v rámci IPRM. V případě sledovaného domu absentovalo SVJ, které by si úvěr mohlo vzít, a tak byly řešeny pouze nejnnutnější opravy.

Fotografie č. 3: Průchod v propojce 99/100 (neopravená fasáda i dlažba, skládka)



Skládky v průchodu vytvářejí podle místních obyvatel celé čtvrti. Městská policie vyžaduje pod hrozbou správní pokuty odstraňování skládek na vlastní náklady, což brání využívání fondu oprav např. na opravy. Řešením by byl podle obyvatel domu zvýšený dohled Městské policie nebo částečné zadržování průchodu, ke kterému v některých jiných propojkách přikročili. Tato stavební úprava ovšem vyžaduje statisícové investice, na které vznikající společenství vlastníků patrně v nejbližších letech nenašetří. Další problém, který budoucí SVJ čeká, představují sklepy. Jsou ve velmi špatném stavu, nepoužívají se a bude třeba je sanovat,



přičemž se pravděpodobně stanou společným majetkem SVJ (z převodu do osobního vlastnictví byly vyjmuty). Některé problémy se ale domu zatím vyhýbají. Například štěnice se sice v minulosti vyskytly, ale podařilo se je zlikvidovat a již se neobjevily. Vnikání osob zvenčí brání prosté zamykání vchodových dveří na klíč. Větší dluhy za platby do fondu oprav v domě nevznikají, pouze občas dojde ke zpoždění platby. Je vysoce pravděpodobné, že SVJ v budoucnu zařadí mezi domy spravované SBD Krušnohor, jelikož podle místních nebydlí v domě nikdo, kdo by se správě mohl věnovat.



3) Blok 93

Fotografie č. 4: Blok 93



Jak již bylo několikrát naznačeno v odstavcích věnovaných vlastnické struktuře, blok 93 se svým charakterem v několika ohledech vymyká. Ze 78 bytů v domě vlastní asi 40 pan Červenka (dále J. Č.) nebo jeho firma. Tento vlastník postupně byty odkoupil od původních obyvatel domu, má v domě většinový podíl a je předsedou SVJ. Dům má opravenou fasádu a podle obyvatel jsou v dobrém stavu i byty J. Č. Chodby jsou ale místy poničené a je na nich nepořádek, což může souviset také s tím, že se vchodové dveře nezamykají.



Fotografie č. 5: Chodba jednoho z vchodů bloku 93



Pan J. Č. byty pronajímá zpravidla rodinám odkázaným na sociální dávky, nájmy jsou na poměry města i lokality vysoké (podle místních až 15 000 Kč / měsíc včetně poplatků a elektřiny). Podle výpovědí stávajících i bývalých nájemníků i informací KoP ÚP ČR Most J. Č. využívá několik postupů, které brání možné ztrátě zisků. Smlouvy s energetickými společnostmi má napsané na sebe, tudíž může v případě neplacení nájemného nechat odpojit elektřinu (což podle výpovědí našich respondentů i několikrát udělal, zejména však podle nich hrozbu odpojení využívá při vymáhání dlužné částky).

Někteří ten vysoký nájem nezvládají platit, dluží, majitel jim pak vyhrožuje, že odpojí elektřinu...“ (Nájemník J. Č.).

„Dostala jsem od něj pozdě potvrzení o zaplacení, pak mi nepřišla dávka a on mi vypnul elektřinu... Můj syn má cukrovku, máme inzulin v ledničce...“ (Bývalá nájemnice J. Č.).

Dalším nástrojem v rukou vlastníka je plná moc, kterou nájemníci podepisují. Kvůli této plné moci je rozhodnutí o cílovém účtu sociálních dávek v rukou právníka pana Červenky, což znamená, že žádnou změnu v tomto ohledu nelze provést bez vědomí vlastníka, přičemž panuje obava, že by změna měla za následek okamžitou výpověď. Zbývající část nájmu, kterou nepokryjí dávky na bydlení, pak od nájemníků vybírá majitelem pověřená osoba, se kterou mají nájemníci konflikty (majitel osobně s nájemníky komunikuje minimálně). V patrech neplatících nájemníků nejezdí výtahy.



Popsaná opatření sice částečně vedou k řádnému placení nájemníků, na druhou stranu ale nutí v domě setrávat i rodiny, které by si rády našly např. levnější bydlení. *„Chtěli bychom odsud pryč, je to nejhorší dům. Platíme hrozně vysoký nájem, musíme to doplácet z živobytí. Nemůžeme odejít, protože nenašetříme na kauci. Navíc má majitel plnou moc, kdybychom to chtěli zrušit, hned by nás vyhodil.“* (Nájemnice J. Č.).

Metody pronajímatele jsou nahlíženy negativně i zástupci zainteresovaných institucí: *„J. Č. drží lidi v šachu.“* (Pracovnice KoP ÚP ČR Most). Nájemníci a bývalí nájemníci zároveň v rozhovorech upozorňovali také na nesrovnalosti ve vyúčtování. *„Prý dlužíme desetitisíce za vodu. Přinesl to vytištěné z počítače. Takhle si to může napsat sám. My to nechali posílat rovnou z pracáku, takže máme výpisy a můžeme doložit, že nic nedlužíme.“* (Bývalý nájemník J. Č.). Nedoplatky nájemníky zadlužují, a tím je vůči vlastníkovi ještě více zavazují.

Na KoP ÚP ČR Most kromě toho také popsali, že se pronajímatel spolu se svým právníkem několikrát odvolával proti rozhodnutí o výši dávky (považovali ji za nedostatečnou), ačkoliv byl výpočet zcela v pořádku. Tato praxe spolu se stížnostmi obyvatel přidělová již tak přetíženému Úřadu práci. Pracovníci KoP ÚP ČR Most obyvatele domu litují, ale domnívají se, že není na nich, aby vzniklou situaci řešili. Samotní nájemníci mají obavy, že by podniknutím nějakých kroků mohli ztratit bydlení. *„Museli by se ozvat všichni, jinak to odskáče jeden.“* (Nájemník J. Č.). Bývalí nájemníci se zase nechtějí pouštět do nepříjemných sporů, když už mají bydlení vyřešené jinak. *„Nechci chodit po soudech a tahat se s ním.“* (Bývalá nájemnice J. Č.). Podle jedné bývalé nájemnice nepomohli ani úředníci Magistrátu: *„Řekli mi, že když má právníka on, tak si mám najít svého.“* Podle našeho názoru bylo třeba koordinovaného postupu všech zainteresovaných institucí.

Popsané postupy se také negativně projevují na situaci v celém domě. Právě sledované 3 vchody jsou ohniskem odstěhovaných osob za rok 2015 (viz mapu č. 9 v kapitole Migrace v příloze č. 1). Podle výpovědí obyvatel se odstěhovali původní obyvatelé, nájemníci jiných vlastníků i nájemníci pana Červenky, kterým se podařilo vymanit nebo kteří přes veškerá opatření přestali řádně platit. Řada bytů v domě je prázdná, dobrovolně se lidé do domu stěhovat nechtějí. Ostatní vlastníci bytů v domě byty obtížněji pronajímají (resp. okolnosti je nutí orientovat se na podobnou cílovou skupinu) a méně výhodně prodávají. Umocňuje se tak charakter domu coby sociálně vyloučené lokality, kam se stěhují pouze lidé, kteří nemají na výběr. *„Mám dvě postižené děti, musela jsem se sem přestěhovat, protože si na to lidi stěžovali. Teď je pod námi prázdný byt, takže si nikdo nestěžuje. Akorát do našeho patra nejezdí výtah.“* (Nájemnice jiného vlastníka v bloku 93). V domě je tak několik rodin s nemocnými dětmi, matek samoživitelek. Romské rodiny představují podle obyvatel 40–50 %.



4) Propojka 92/93

Fotografie č. 6: Chodba v propojce 92/93



V sousední propojce je situace odlišná. Jedná se rovněž o SVJ s vlastním předsednictvem, žádný vlastník však nemá větší podíl. Předsednictvo je tak složeno z lidí, kteří v domě žijí. Z 24 bytů je sice 10 pronajímaných, částečně i prostřednictvím realitních kanceláří, všichni vlastníci ale komunikují. SVJ si samo organizuje výběrová řízení na firmy, které dělají větší opravy, na účetnictví mají soukromé firmy najaté dlouhodobě. Správu SBD Krušnohor vnímá předsednictvo domu jako nouzovou variantu v případech, kdy se správou nechce zabývat nikdo z domu: „Proč bychom dávali peníze někomu jinému, když se o to můžeme postarat sami?“ Privatizace proběhla před více než 10 lety v rámci 2. vlny, která byla dražší (např. 3+1 vyšlo na 160 000 Kč). Romské rodiny podle pamětníků v domě dříve nebydlely (v okolních blocích vždy), objevily se až

po privatizaci v nájemních bytech. V době návštěvy bydlelo v obou vchodech podle odhadů místních 5 romských rodin.

I v tomto domě vnímají dlouhodobější obyvatelé přibývání problémů. V jedné či dvou rodinách mají dospívající děti, které dělají nepořádek a narušují sousedské soužití. Vloni bylo také poprvé třeba dům kompletně vystříkat kvůli štěnicím. V jednom z vchodů po úklidu najaté uklízečky pořádek dlouho nevydrží. Podle předsedy SVJ je problém v tom, že noví vlastníci už nekupují byty s úmyslem v nich bydlet. „*Sousedí pod námi to nevydrželi a prodali byt za 280 000, teď se pronajímá.*“ (Obyvatel propojky 92/93). Příčiny problémů spatřuje předseda v dalších prodejkách bytů a také sousedství problémového bloku 93, kvůli kterému se v okolí domu pohybuje větší počet sociálně slabších lidí, v důsledku čehož se snižuje atraktivita celé lokality.

Dům má také potíže stavebního charakteru – pod domem je špatná kanalizace. Když prší, ve sklepech stoupá voda. Dokud se závada neodstraní, nemohou dům zateplit a opravit fasády. Předsednictvo doufá, že se na řešení bude podílet také město. V nejbližší době chystají v domě opravy balkonů. I v této propojce se někdy vytváří v průchodu skládka, a to i přesto, že je částečně zazděný a přebudovaný na sklady obchodu. I po předsednictvu v propojce 92/93 chtěla Městská policie, aby skládku odstranilo na své náklady, v tomto domě ovšem nepochodila: „*Je to jejich práce, to tam hlídat.*“ Další problém je s jednou rodinou, která dluží do fondu oprav statisícové částky.



5) Blok 89

Fotografie č. 7: Blok 89 s mariánským sloupem¹⁶



Blok 89 je spolu s propojkou 89/90, blokem 90, propojkou 90/91 a blokem 91 součástí jednoho SVJ, pro které je pověřeným vlastníkem SBD Krušnohor. Privatizace tu proběhla už v roce 1998. Blok 89 (tři vchody) má vlastní domovní výbor, který řeší záležitosti uvnitř domu a samostatně také hospodaří. V bloku je 76 bytů, pronajímaná je přibližně třetina, většinou přes realitní kanceláře. Někteří majitelé s domovním

výborem nechtějí komunikovat a odkazují ho právě na realitní kanceláře. Podle výkladu členky domovního výboru v domě žili lidé, kteří se jako mladí nastěhovali brzy po postavení domu, tedy dnešní sedmdesátníci a osmdesátníci, někteří z nich ale již zemřeli a byty se pak začaly pronajímat. Obyvatelé hovořili o problematických bytech či rodinách, většinou ale říkali, že jejich vchod je ještě dobrý, zatímco ve vedlejších vchodech už je problematických obyvatel větší počet. Tento princip jsme vyzorovali i v jiných lokalitách. Domníváme se, že si jím obyvatelé vysvětlují jistý rozpor mezi pověstí místa, která je velmi negativní, a žitou realitou, v níž figurují opravdoví sousedé, s nimiž se znají a i přes drobné neshody obvykle i domluví. V krajním vchodu nejdále od třídy Budovatelů pak obyvatelé popisovali 2 problematické rodiny, které se ovšem již odstěhovaly. V každém vchodu jsou 3, 4 romské rodiny, některé z nich jsou ostatními považovány za rodiny „starousedlíků“.

Dům se potýká také s dlužníky, podle nástěnky činil k 30. 11. 2015 dluh 872 228,9 Kč, přičemž podle členky domovního výboru má většinu dluhu na svědomí jedna rodina: „*Asi se zadlužili na tu koupí a pak na to neměli... Po 3 měsících neplacení jsme šli na Krušnohor a podala se žaloba. Už se to táhne 8 let a asi se to ještě potáhne...*“ Kvůli dluhům nemá dům dostatek prostředků na zateplení, na které obyvatelé šetří. Zvýšení částky placené do fondu oprav ze 17 Kč/m² na 21 Kč/m², navrhované na posledním shromáždění před návštěvou družstvem Krušnohor, ovšem neprošlo.

Domu se nevyhnuly ani štěnice, v minulosti byly byty plošně stříkány. V rozhovorech byl opakovaně jako problém uváděn parčík nad domem, ve kterém se nachází dětské hřiště, fontána a krytý prostor k odpočinku. Všechny tyto prvky jsou podle výpovědi obyvatel využívány sociálně slabými. Podle některých jde o velmi negativní jev spojený s vandalismem a nejlepším řešením by bylo prvky odstranit. Podle jiných je větší koncentrace lidí v parčíku důsledkem nedostatku podobných prvků v dalších částech lokality, východiskem by tedy bylo naopak vybudování dalších hřišť a míst k odpočinku.

Stovky – shrnutí

¹⁶<http://www.vybezek.eu/o-vybezku-sluknovskem-cestovani/59-vnitrozemi/3944-sloup-panny-marie-v-moste.html>



Ačkoliv je situace v navštívených domech v mnoha ohledech jedinečná, můžeme vypočítat i celou řadu shodných rysů. Přestože ve Stovkách bydlí spíše chudší lidé a hodně rodin je v hmotné nouzi, jen malé procento osob a rodin je svým okolím považováno za „problémové“ či „nepřízřusobivé“ (v navštívených domech šlo obvykle o jednu či dvě rodiny ve vchodu). Zároveň neplatí vžitá představa, že se jedná o romské ghetto, jelikož romské domácnosti tvořily v navštívených vchodech přibližně jednu čtvrtinu. Tradičně hůře vnímané dvoje níže položené „hrábě“ (Stovky) představují z hlediska soužití stabilizovanější část lokality než druhé dva objekty (Devadesátky). V Devadesátkách dochází k většímu odlivu obyvatel a stěhování vůbec (viz kapitolu Migrace v příloze č. 1) a jsou za problematictější považovány také policií. Obecně obyvatelé zpravidla vnímají ve své čtvrti i řadu pozitiv, jde zejména o výhodnou polohu v rámci obce, kompletní občanskou vybavenost (obchody, školy, sportoviště, úřady atd.) a dobré dopravní spojení do dalších částí města i mimo Most.

Mechanismus vzniku problémů se opakuje ve všech domech – někteří původní obyvatelé se odstěhovali nebo zemřeli, noví vlastníci kupují byty za účelem podnikání a částečně je pronajímají problémovým rodinám za podstatně vyšší částky, než představuje tržní nájemné (kauce naopak bývají nižší, aby na ně lidé odkázaní na sociální dávky dosáhli), což jim umožňuje aktuální nastavení dávkového systému v České republice. Důsledkem jsou v některých případech problémy v soužití, hluk, nepořádek, štěnice... Problémové rodiny bývají spojovány s užíváním drog a typické je pro ně časté stěhování (viz kapitolu Migrace v příloze č. 1). Svěbytným problémem jsou potom vlastníci, kteří neplatí do fondu oprav, čímž finančně zatěžují své sousedy. V důsledku popsanych jevů je lokalita neatraktivní pro „běžné“ obyvatele i vlastníky, čímž se problém v čase postupně prohlubuje.

Přítomnost problémových rodin sice některé obyvatele skutečně trápí (*„stačí jedna taková rodina a celý dům jde do háje“*), vztahy v samotných domech ale obvykle zdaleka nejsou tak vyhecené, jak by se mohlo zdát např. z médií či zpravodaje SBD Krušnohor. Pozitivnímu naladění v domě přispívá v řadě vchodů také přítomnost aktivního člena předsednictva SVJ nebo domovního výboru.

Za větší problém považuje většina oslovených prostor kolem domů, tedy místo, kde se setkává větší počet Romů, mladých, sociálně slabých nebo prostě lidí. Netvrdíme, že vzniklé skupinky se nemohou vyhecovat ke slovnímu napadání kolemjdoucích, ničení věcí apod., nicméně ve hře je také strach našich respondentů z neznámých lidí, s nimiž se venku setkávají a kteří v jejich očích mají potenciál se negativního chování dopouštět. *„Pokud je člověk zná od vidění, tak to ještě jde.“ (Obyvatel Stovek)*. K tomu negativně přispívá vysoká migrace v lokalitě, která právě vede k tomu, že se lidé méně znají (viz kapitolu Migrace v příloze č. 1).

Jako značný (i když z podstaty věci nereflektovaný) problém se nám v průběhu výzkumu jevila nízká obeznámenost obyvatel Stovek s majetkovou strukturou, fungováním správy v domech nebo právy a povinnostmi vlastníků bytů, nájemců, předsednictva SVJ, správců a dalších zainteresovaných. Nízká informovanost se netýkala jen nájemníků, ale i bydlících vlastníků. Lidé např. nevěděli, kdo je vlastníkem jejich bytu, kdo je vlastníkem společných prostor, zda je jejich soused domovníkem, údržbářem nebo předsedou SVJ, případně své předsednictvo neznali, nebo dokonce nevěděli, že nějaké mají. Často lidé také nezaregistrovali změny, které se v jejich okolí odehrály, nebo si je nepřesně vykládali. Domnívali se např., že SBD Krušnohor je v domě většinovým vlastníkem, což mu dává právo ve všem rozhodovat (ve skutečnosti je družstvo pověřeným vlastníkem, což je role vyplývající z rozhodnutí SVJ), nebo že družstvu patří dům, zatímco byty jsou jednotlivých vlastníků apod. Prakticky žádné povědomí pak obyvatelé neměli o hospodaření svých domů – nevěděli, na co jsou vynakládány peníze, které stírají ve fondu oprav, jak se vybírají firmy, které provádějí



opravy apod. Neznalost jde ruku v ruce také s nižší mírou zapojení obyvatel do záležitostí souvisejících s bydlením. To je konec konců vidět i na tom, že se v domech často nenajde nikdo, kdo by SVJ oficiálně reprezentoval, staral se o hospodaření apod. „*U nás v domě si to nikdo netroufl dělat. Vybrali jsme si Krušnohor, protože byl nejznámější.*“ (Obyvatelka Stovek). Další ukázkou tohoto principu je nízká účast na domovních shromážděních, která trápí předsedy SVJ a domovních výborů. Podle ředitele SBD Krušnohor je tato situace pochopitelná a není nutné na ní nic měnit: „*Musíte se dostat filozoficky až do podstaty lidského života – já jsem přece nenarodil proto, abych chodil schůzovat do sušárny a chodil se koukat do nějaké místnosti, na to jak mi udělají vnitroblok. Na to mají být vždycky nějakí delegovaní, volení lidé, kteří to rozhodnou.*“ My se naopak domníváme, že by vyšší informovanost obyvatel a vyšší míra jejich zapojení do chodu domu a fungování lokality mohla vést k lepším sousedským vztahům a spokojenosti s životem v lokalitě. Je to patrné už z toho, že v domech, kde působí aktivní předsednictvo, lidé intenzivněji komunikují a informují se o novinkách, byly sousedské vztahy a klima v domě hodnoceny kladněji. Jsme přesvědčeni, že ze sociální skladby Stovek nemá být vyvozován závěr, že lidé nemají o dění v domě a lokalitě zájem, pouze je třeba pracovat na lepší informovanosti a zvolit jinou formu komunikace.

Pro ilustraci můžeme uvést případ diskuze o podobě dvorů v dolních dvou „hrábích“. Magistrát se v této záležitosti chtěl poradit s občany a zorganizoval setkání, ze kterého např. vyplynulo, že si lidé ve dvorech nepřejí dětská hřiště. Často jsme v rozhovorech s obyvateli Stovek slýchali, že dětská hřiště v lokalitě chybí, proto jsme se ptali, zda se setkání o budoucnosti dvorů zúčastnili. Odpověď byla ve všech případech záporná s dodatkem, že o setkání ani nevěděli. Ředitel SBD Krušnohor událost komentoval následovně: „*Několikrát opakovaně se to svolávalo, ti lidé o to nemají zájem, ale my jsme byli schopní zabezpečit, což bylo důležité, účast předsedů těch domů, takže ty vnitrobloky jsou vlastně dílem předsedů těch domů... Tam se předpokládalo, že ti co mají zájem z těch normálních řadových bydlících, že o tom s tím předsedou mluvili a je to jejich přání.*“ Podoba dvorů ale pochopitelně všechny obyvatele zajímá, a je tedy otázkou, zda by v podobných případech nebyla vhodná jiná podoba informační kampaně a případně také větší přiblížení občanům (místem setkání by např. mohly být přímo dvory ve Stovkách).

Za nevhodnější nástroj pro zvyšování povědomí obyvatel Stovek a míry jejich zapojení do dění v okolí považujeme některou z forem komunitní práce. Například vznikem pozice mentora pro bydlení, jenž by spolupracoval s předsednictvem SVJ či domovním výborem, tudíž by mohl zprostředkovávat kontakt mezi obyvateli domu, předsednictvem a zainteresovanými institucemi. Užitečná by byla v tomto směru rovněž spolupráce předsednictva, SBD Krušnohor, Magistrátu města a neziskových organizací, případně Úřadu práce ČR či Městské policie. Zástupci těchto institucí by mohli vytvořit platformu, která by se scházela za účelem řešení aktuálních problémů v domech, přičemž každý by si ze setkání odnesl úkoly pro svou oblast, které by v součinnosti mohly vést k řešení těchto problémů nebo alespoň zmírnění jejich negativních dopadů. Klíčové je v tomto ohledu zvolit instituci či osobu, která by podobnou skupinu koordinovala.

Skutečnost, že město Most nevlastní v lokalitě byty, by neměla být důvodem rezignace zástupců města na podrobnou znalost situace v rámci jednotlivých společenství vlastníků v lokalitě a překážkou k aktivnímu přístupu. Naopak. Ve chvíli, kdy město Most vzhledem k privatizaci bytů v lokalitě ztratilo možnost ovlivňovat dění v lokalitě, je nutné volit intenzivnější a svým způsobem koordinačně komplikovanější nástroje sociální politiky na místní úrovni (v tomto případě se jedná o pomyslnou „daň“ za realizovanou privatizaci). Svým způsobem je realizována již nyní například prostřednictvím aktivit Klubu národnostních menšin,



nízkoprahového klubu pro děti a mládež „Zimák“ a výkonu sociální práce Odboru sociálních věcí v lokalitě Stovky. U řady obyvatel lokality přispívá město Most a poskytovatelé sociálních služeb ke zlepšování životní situace, anebo napomáhá k pozastavení jejich propadu na sociální dno. Tato práce by měla být podle našeho názoru ještě intenzivnější a město Most by mělo být hlavním hybatelem a garantem pozitivních změn v lokalitě Stovky.

Připustíme-li skutečnost, že jedním z nejvýraznějších negativních jevů v lokalitě je zvýšený pocit anonymity obyvatel a mnoha faktory způsobená intenzivní migrace obyvatel je otázkou, zda právě vyhláška omezující přítomnost obyvatel ve veřejném prostranství je tím, co přispívá ke zlepšení tohoto stavu. Dle našeho názoru může účinnost vyhlášky právě naopak pocít anonymity a strachu z neznámých lidí v lokalitě zintenzivnit a omezenou přítomností lidí na ulici minimalizovat možnost „sociální kontroly“, která je pro klima v lokalitě stejně významná jako situační nebo specifická opatření v oblasti prevence kriminality (kamerové body, asistenti prevence kriminality apod.). Jakákoli intervence z pohledu komunitních řešení v lokalitě Stovky by neměla být realizována na základě jakéhokoli sociálního nebo etnického klíče. I vzhledem k atmosféře v lokalitě (aktuálně vyústila v petiční iniciativu v lokalitě Stovky vůči „nepřizpůsobivým cikánům“ směrem k vedení města Most) je zapotřebí do komunitních řešení zapojit obyvatele průřezově sociálními i etnickými skupinami. Jen tak může dojít ke vzájemnému setkávání a poznávání obyvatel. Druhotnými a neméně významnými přínosy intenzivní práce na půdorysu komunitních metod práce s obyvateli lokality „Stovky“ může být zvýšení zájmu obyvatel o dění v místě, ve kterém žijí, zapojení se do dobrovolnických aktivit ve prospěch nejchudších skupin (realizace vlastních volnočasových nebo vzdělávacích aktivit, zapojení do činnosti Klubu národnostních menšin apod.). Realizace komunitních řešení v lokalitě mohou vést k posilování občanských dovedností místních obyvatel, a zvyšovat tak důvěru v politické vedení města, zástupce samosprávy nebo místní policie a naopak.

Předpoklad pro pozitivní změnu klimatu v lokalitě Stovky je v kombinaci kvalitně a intenzivně realizovaných sociálních služeb a sociální práce, metod komunitní práce průřezově sociálními a etnickými skupinami (včetně posílení možností participace místních obyvatel na řešení daného stavu), zintenzivnění a posílení prvků prevence kriminality, rychlého a systematického řešení podnětů přicházejících od obyvatel lokality ze strany zainteresovaných subjektů, posilování kompetencí zástupců společenství vlastníků prostřednictvím vzdělávání, komunikace a spolupráce s dalšími subjekty a především komunikace a síťování mezi zástupci institucí, které mají na život obyvatel lokality největší vliv.



M. G. Dobnera

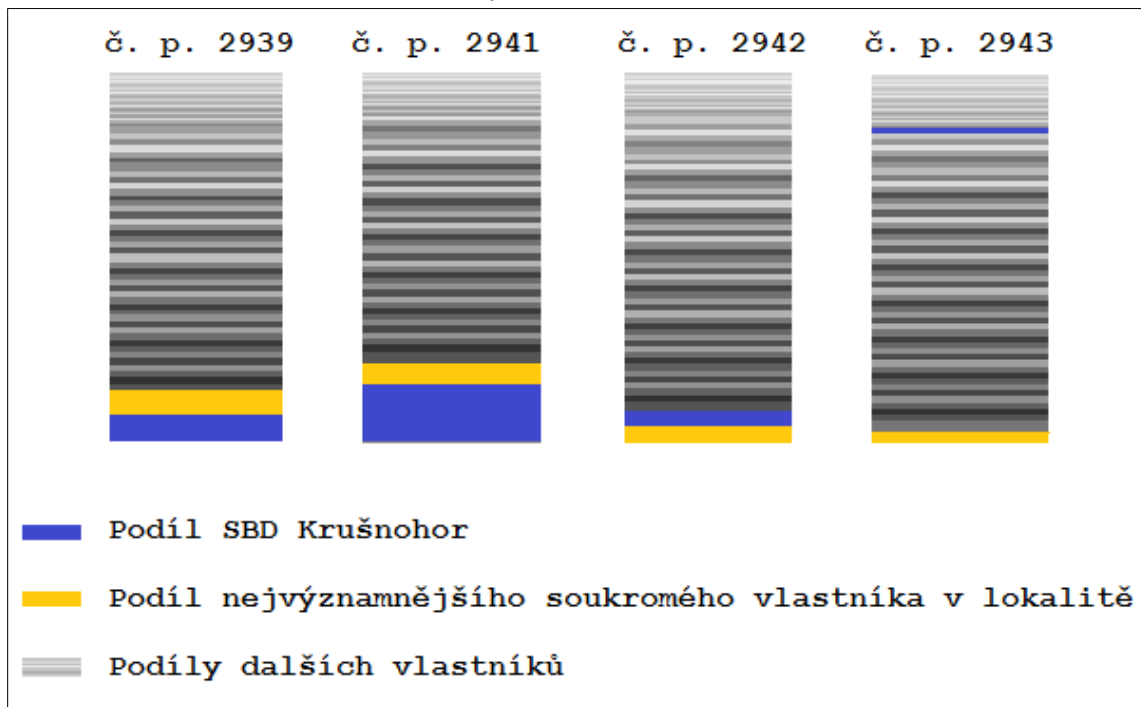
Fotografie č. 8: Panelové domy v ulici M. G. Dobnera



Lokalitu M. G. Dobnera tvoří 4 třináctipatrové panelové domy nacházející se v samotném centru města za budovou KoP ÚP ČR Most. Přímo za domy se nachází dětské hřiště. Vnitřek domu je řešen tak, že se chodba nachází uprostřed a nemá žádná okna. Na patře je 6 bytů, 2 malometrážní (1+0 o velikosti 27 m²) a 4 větší (3+1 o velikosti 63 m²). Každý dům je samostatným SVJ, ve všech případech je pověřeným vlastníkem SBD Krušnohor.

Vlastnická struktura je opět rozdrobená, významnější podíl má pouze SBD Krušnohor a jeden soukromý vlastník z Mostecka, který sice pronajímá byty i osobám a rodinám odkázaným na sociální dávky, ale podle obyvatel i úřadů komunikuje a řeší vznikající problémy.

Graf č. 16: Vlastnická struktura lokality M. G. Dobnera



Zdroj: Katastr nemovitostí, únor 2016.

Skladbu obyvatel a zastoupení jevů spojených se sociálním vyloučením ukazuje tabulka č. 8.

Tabulka č. 8: M. G. Dobnera v číslech¹⁷

¹⁷ Komentář k uvedeným číslům viz tabulka č. 7: Stovky (včetně Devadesátek) v číslech.



| | V lokalitě | V Mostě |
|--|------------|---------|
| Počet obyvatel (podle Evidence obyvatel) | 720 | 68 670 |
| Podíl dětí do 15 let (podle Evidence obyvatel) | 21 % | 17 % |
| Podíl osob starších 69 let (podle Evidence obyvatel) | 11 % | 11 % |
| Podíl dlouhodobě nezaměstnaných (z celkového počtu lidí ve věku 15–69 let) | 11 % | 5 % |
| Procento obyvatel, kteří mají dluh vůči městu | 13 % | 5 % |

Zdroj: Evidence obyvatel, březen 2016, Evidence uchazečů o zaměstnání, leden 2016, Odbor finanční, rok 2015.

Za nejproblematictější ze 4 domů byl obyvateli v rozhovorech shodně označován dům č. p. 2941. Dům je také z celé čtveřice v nejhorším technickém stavu – výtah a chodby jsou neopravené, místy poničené, výtah se zasekává, v některých patrech nesvítí světlo, na chodbě a v okolí domu je nepořádek. V době návštěvy (kolem poledne) se před domem shromáždil poměrně hlasitý hlouček lidí pod vlivem alkoholu, ve vyšším patře pak na chodbě ležel muž, zjevně pod vlivem omamných látek. Podle výpovědí obyvatel je v domě také několik osob s mentálním postižením nebo závažnou psychiatrickou diagnózou, zmíněny byly osoby nejen užívající, ale také distribuující a vyrábějící návykové látky. Obyvatelé domu mluvili o hluku, nepořádku, poničených výtazích, schránkách apod.

Podle obyvatel se skladba domu zhoršila po privatizaci, která proběhla přibližně před 5 lety. Už tehdy většinu bytů v domě získali lidé zvenčí s úmyslem byty pronajímat, často právě za vysoké částky rodinám odkázaným na sociální dávky. Takových vlastníků v dalších letech přibývalo, protože mnozí sousedé byli z vývoje v domě nešťastní, byty nepřilíš výhodně prodali a odstěhovali se. Podle obyvatel se nájemníci často mění, stěhování je doprovázeno výskytem štenic. Za problém byly opakovaně označovány garsonky obývané početnějšími rodinami. Situaci dokládá i pohled do katastru nemovitostí, z něhož je patrné, že právě v č. p. 2941 je nejméně vlastníků s bydlištěm v místě (tedy pravděpodobně nejvíce pronajímaných bytů).

Tabulka č. 9: Počet vlastníků s bydlištěm v místě v lokalitě M. G. Dobnera

| Č. p. | Počet vlastníků s adresou v místě |
|-------|-----------------------------------|
| 2939 | 45 |
| 2941 | 26 |
| 2942 | 35 |
| 2943 | 40 |

Zdroj: Katastr nemovitostí, březen 2016.

Obyvatelé domu si stěžovali, že cena bytů vzhledem k vývoji značně poklesla. „Všechno jsme si nově udělali, dali jsme do toho hodně peněz... Chtěli jsme to prodat, zájemcům se byt vždycky moc líbil, ale odrazilo je dům.“ Situaci neprospívá ani fakt, že se v domě nenašel nikdo, kdo by se ujal funkce předsedy domovního výboru. Tuto roli zde zastává tzv. úřední správce, tedy pracovník SBD Krušnohor. Dotyčná osoba se v domě objevuje výjimečně (podle místních chodí jen na domovní shromáždění) a podle výpovědí oslovených obyvatel se do domu vstupovat bojí, což potvrdili i v samotném družstvu¹⁸. Jeden

¹⁸ Podle pracovníků SBD Krušnohor je však na vyžádání kohokoliv z domu k dispozici.



z obyvatel vykonává funkci domovníka, provádí drobnou údržbu v domě a snaží se komunikovat s nejbližšími sousedy za účelem udržení pořádku.

Další 3 domy vykazují v menší míře obdobné problémy s některými nájemníky (hluk, nepořádek, vandalismus, štěnice) i shodné mechanismy jejich vzniku. Na některých patrech se s problematickými vlastníky či sousedy již setkali, na některých považovali bydlení za bezproblémové. Více si lidé stěžovali ještě v č. p. 2942. Na rozdíl od č. p. 2941 mají zbývající domy vlastní výbory, která se starají o chod domů. Obyvatelé lokality obecně popisovali strach, ponejvíce spojený s osobami, které tráví čas v blízkosti vchodu do č. p. 2941. V domech jsou využívány čipy (u vchodových dveří a částečně u výtahů).

K. H. Borovského

Fotografie č. 9: Panelový dům v ulici K. H. Borovského¹⁹



Další problematické SVJ představuje sedmipatrový panelový dům se 14 vchody v ulici K. H. Borovského poblíž vlakového nádraží. Na rozdíl od ostatních popisovaných SVJ byl dům privatizován již v 1. vlně. Pamětníci popsali, že přibližně čtvrtinu bytů nájemníci neodkoupili a vlastníkem této čtvrtiny se stalo SBD Krušnohor. Po ustanovení samostatného předsednictva SVJ (podle vzpomínek přibližně před 13 lety) družstvo většinu svých

bytů prodalo nebydlícím vlastníkům. Aktuálně má SBD Krušnohor ve vlastnictví jen malý podíl bytů a v domě nenajdeme žádného dominantního vlastníka. SVJ se nicméně vrátilo pod správu družstva, které je pověřeným vlastníkem.

¹⁹<http://img.sreality.cz/big/dyn/201604/1817/6f/57151be96fa31fc09c760900>



Graf č. 17: Vlastnická struktura lokality K. H. Borovského



Zdroj: Katastr nemovitostí, únor 2016.

Chudší i romské rodiny bydlely podle výpovědí dlouhodobých obyvatel v domě už před privatizací, problémy se ale začaly objevovat právě až po prodeji oné čtvrtiny bytů, která patřila SBD Krušnohor. Byty totiž částečně přešly do rukou vlastníků, kteří se nezajímají o dění v domě a pronajímají byty osobám a rodinám odkázaným na sociální dávky. V současné době přibližně 40 % vlastníků nemá trvalou adresu ve sledovaném domě.

Dalším zdrojem problémů je podle místních blízký dětský domov, děti a mladí z něj se totiž přes den samostatně pohybují v ulici, přátelí se s dětmi a mladými ze zkoumaného domu a vznikající „partičky“ pak z nedostatku jiné zábavy sklouzávají k vulgaritám a vandalismu. Negativně vnímáno je okolí domu, zejména pak průchod přibližně v polovině stavby, u kterého se lidé shromažďují. Oslovení obyvatel na otázku, jak se jim v domě žije, často odpovídali, že jejich vchod je ještě dobrý, ale lokalita hrozná. Pokud měli identifikovat horší vchody, byly to zpravidla ty vzdálené, na druhé straně domu. Podobně jako v jiných lokalitách si takto lidé vysvětlují rozpor mezi špatnou pověstí domu a osobní zkušeností.

Problematika SVJ v K. H. Borovského se v dalších ohledech významně neliší od situace již popsanych domů. Problémové rodiny bydlí v drtivé většině v bytech velikosti 1+1 (na každém patře je jeden byt velikosti 1+1 a dva 3+1), ačkoliv jde mnohdy o rodiny početné (někdy i více než 10 osob). Taková situace bývá provázena zhoršenými hygienickými podmínkami a výskytem švábů a štěnic. Rodiny tohoto typu se zároveň hodně stěhují, nezřídka i v rámci lokality. Předsedkyně SVJ často dostává stížnosti a petice odrážející narušené sousedské vztahy. Situaci se snažila řešit se SBD Krušnohor a Krajskou hygienickou stanicí Ústeckého kraje, ani jedna s institucí však neuměla v tomto ohledu pomoci (Krajská hygienická stanice přitom argumentovala tím, že do záležitostí bytu soukromého majitele nemůže zasahovat). Počet problémových rodin odhadla předsedkyně SVJ na 3 ve vchodu, tedy celkem přibližně 40.



Tabulka č. 10: K. H. Borovského v číslech²⁰

| | V lokalitě | V Mostě |
|--|------------|---------|
| Počet obyvatel (podle Evidence obyvatel) | 780 | 68 670 |
| Podíl dětí do 15 let (podle Evidence obyvatel) | 23 % | 17 % |
| Podíl osob starších 69 let (podle Evidence obyvatel) | 16 % | 11 % |
| Podíl dlouhodobě nezaměstnaných (z celkového počtu lidí ve věku 15–69 let) | 10 % | 5 % |
| Procento obyvatel starších 15 let, kteří mají dluh vůči městu | 10 % | 5 % |

Zdroj: Evidence obyvatel, březen 2016, Evidence uchazečů o zaměstnání, leden 2016, Odbor finanční, rok 2015.

V oblasti bydlení představují problém nebydlící vlastníci, kteří dluží větší částky (bydlící vlastníci podle předsedkyně naopak větší částky nedluží). Dům má přibližně milionový dluh, což ztěžuje vyhlídky na opravy (úvěr na opravu výtahů získal dům jen díky tomu, že se za něj zaručilo SBD Krušnohor). Nejhoršími vlastníky bývají ti, kteří byty spravují prostřednictvím realitních kanceláří a sami se o dění v domě nezajímají. Strach z dalších prodejí bytů, které by mohly skončit v rukou „spekulantů“, kteří je pronajmou problémovým nájemníkům, řeší někteří lépe situovaní bydlící vlastníci vykupováním bytů sousedů. V tomto ohledu je nešťastné, že se sousedé zpravidla nedozvídají o dražbách bytů. Obyvatele trápí také špatná pověst domu, která má za následek klesající hodnotu bytů. Na domovní shromáždění chodí asi třetina vlastníků, hlasování tak předsedkyně řeší tím, že si od nepřítomných zajistí plnou moc.

V rozhovorech s obyvateli byly zaznamenány různé jevy spojené se sociálním vyloučením vyskytující se v rodinách oslovených – užívání drog, záznamy v rejstříku trestů, invalidita a zhoršený zdravotní stav atd. Projevy užívání návykových látek a častější výjezdy policie jsou spolu se skupinkami lidí v okolí domu zdrojem obav některých obyvatel. „*Děti radši beru na hřiště jinam, tady jsou stříkačky a tak... Před dům je samotné nepouštím.*“ (Obyvatelka K. H. Borovského).

Z vyprávění bylo patrné i úsilí o zlepšení situace. Místní například dům rozdělili na 8 částí (vždy 2 nebo 3 vchody), zvolili si osmičlenný domovní výbor a každou část svěřili jednomu členovi (domovníkovi), aby dohlížel na její fungování – vykonávají nebo zařizují drobné opravy, řeší spory, informují o novinkách a svolávají sousedy na shromáždění. Za dobrou praxi lze kromě skupování bytů sousedy označit postup některých nebydlících vlastníků, kterým s výběrem nájemníků pomáhají bydlící vlastníci (je tu ovšem riziko diskriminace na etnickém principu). Podle některých pomohlo také odstranění laviček v blízkosti domu. Ponechány byly lavičky v přilehlém parku, kde skupinky lidí obyvatele domu tolik neruší. Občasné přebývání lidí bez domova v domě vyřešili v K. H. Borovského zavedením světel na chodbách, která reagují na pohyb. Podle předsedkyně opatření oceňují také starší lidé, kteří díky světům vidí kukátkem před dveře. V domě se ale najdou i kritici této nadstandardní kontroly. Domovní výbor uvažuje také o zavedení čipů a kamer, v minulosti se také neúspěšně pokoušel o využití prostor v přízemí pro služebnu Městské policie. Nezdarem skončila také snaha o zadržování problematického průchodu – odporuje to požárním předpisům. Neodhlasoval se ani návrh, aby výtahy nejezdily do pater dlužníků. Naopak se ale úspěšně podařilo prosadit zvýšení plateb do fondu oprav, které domu umožňuje našetřit na nezbytné opravy. Potenciál dalšího řešení představuje větší počet nebytových prostor v přízemí domu.

²⁰Komentář k uvedeným číslům viz tabulka č. 7: Stovky (včetně Devadesátek) v číslech.



Javorová

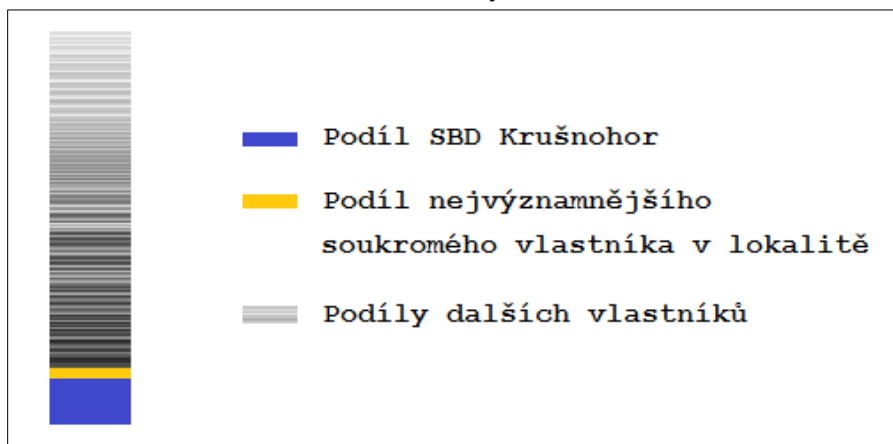
Fotografie č. 10: Panelový dům v ulici Javorová²¹



Příkladem SVJ, které se potýká s problémy, je také tzv. hokejka nebo Jalta v ulici Javorová. Zvenku nedávno opravený 1 dvanáctipatrový panelový dům se 14 vchody obývá více než 1 000 lidí. Dům byl privatizován v poslední vlně (přibližně před 5 lety), prostředníkem se stalo SBD Krušnohor, kterému také v domě zbyl určitý počet bytů, což ho činí nejvýznamnějším vlastníkem v lokalitě (viz graf č. 18). Přes 30 %

vlastníků nemá adresu ve sledovaném místě. To je klasicky důsledkem přepouštění podílu v době, kdy bylo vlastníkem SBD Krušnohor (místní ale hovořili i o pozdějších prodejkách bytů družstva lidem zvenčí, přičemž by někteří uvítali, kdyby se o prodejkách předem dozvídali, aby mohli byty koupit např. pro dospívající potomky). V důsledku tohoto procesu větší počet bytů získal také majitel, který má významnější podíl v lokalitě M. G. Dobnera. Tento vlastník je po SBD Krušnohor druhým nejvýznamnějším vlastníkem.

Graf č. 18: Vlastnická struktura lokality Javorová



Zdroj: Katastr nemovitostí, únor 2016.

Jednotlivé vchody i patra se od sebe podle obyvatel liší. Za problematictější bývá označována severní část, která se nachází v blízkosti heryny, pohostinství a místa, kde se zdržují osoby bez domova. Tato část domu byla podle výpovědí místních problematická již historicky, další možné příčiny horší pověsti domu pak obyvatelé spatřují v přítomnosti malometrážních bytů, absenci balkonů a donedávna neopravené fasádě. Celkově předseda domovního výboru odhadl počet problémových rodin na 10 s tím, že se několik takových rodin

²¹<http://img.sreality.cz/big/dyn/201604/0612/d5/570501a0d5f8015d1d090200>



v posledním roce odstěhovalo. Aktuálně je podle něj situace zvladatelná, větší podíl problémových rodin by ale podle mohl mít za následek odchod některých sousedů, a tedy uvolňování bytů pro další nájemníky, což by vedlo k nastartování procesu nezadržitelného zhoršování. Na rozdíl od jiných lokalit jsme ovšem v Javorové zaznamenali i případy nových vlastníků, kteří byty koupili s úmyslem v nich bydlet. To potvrzuje slova předsedy domovního výboru, že v domě situaci zvládají a daří se jim do určité míry udržet i dobrou pověst lokality.

Tabulka č. 10: Javorová v číslech²²

| | V lokalitě | V Mostě |
|--|------------|---------|
| Počet obyvatel (podle Evidence obyvatel) | 1 165 | 68 670 |
| Podíl dětí do 15 let (podle Evidence obyvatel) | 21 % | 17 % |
| Podíl osob starších 69 let (podle Evidence obyvatel) | 7 % | 11 % |
| Podíl dlouhodobě nezaměstnaných (z celkového počtu lidí ve věku 15–69 let) | 8 % | 5 % |
| Procento obyvatel, kteří mají dluh vůči městu | 9 % | 5 % |

Zdroj: Evidence obyvatel, březen 2016, Evidence uchazečů o zaměstnání, leden 2016, Odbor finanční, rok 2015.

Dům zastupuje pověřený vlastník SBD Krušnohor. Podle předsedy domovního výboru by bez družstva tak velký dům spravovat nedokázali. Zároveň mají v Javorové v každém vchodu tzv. vchodové důvěrníky, ti dohromady tvoří čtrnáctičlenný domovní výbor. Domovní výbor řeší drobnou údržbu a zajišťuje pořádek (úklidy řeší každý vchod samostatně, obvykle jsou najímány profesionální pracovníci, místy si ale uklízejí obyvatelé sami podle rozpisů). Samotný předseda se snaží s vlastníky i obyvateli domu intenzivně komunikovat a problémy řešit v zárodku. Část lidí je zvyklá s problémy chodit do kanceláře SBD Krušnohor, tam je ale v některých případech posílají právě za členy domovního výboru. Pozitivní informace je, že na domovní shromáždění obvykle dochází přes 50 % vlastníků.

Problémy opět představují nekomunikující vlastníci, kteří nebydlí na Mostecku, dlužící vlastníci (asi 13 významnějších) a několik početných rodin v předražených bytech velikosti 1+1 (nájem je tu oproti běžné tržní ceně až trojnásobný). Za postřiky proti štěnicím a švábům utratilo SVJ v minulosti až milion korun ročně, okolí domů prý sužují také přemnožení hlodavci. Klasicky si lidé v rozhovorech stěžovali na průchody – ty jsou zatíženy především přesuny osob pod vlivem alkoholu v nočních hodinách. Důsledkem je rušení nočního klidu a znečištěné prostředí. Dříve byly prý průchody osvětlené, ale město přestalo opatření hradit. Podobně to dopadlo také s hřištěm na míčové hry pro starší děti, původně hřiště provozovalo město, později se ho pokoušelo prodat a nakonec ho zrušilo. Děti a dospívající tak v lokalitě nemají vyžití (hřiště před domem je určeno předškolním dětem). Celkově je okolí domu vnímáno negativně (bezprizorné děti a hloučky dospělých) a zejména rodiče zmiňovali i strach. „Člověk se tu bojí pustit jedenáctileté dítě ven, aby se nechytlo špatné party.“ (Obyvatel Javorové). Dalším zmiňovaným problémem bylo užívání a distribuce drog. Podobně jako v jiných domech se v Javorové pokusili zlepšit prostředí v blízkém okolí domu odmontováním laviček pod okny, důsledkem byla ale např. i nespokojenost matek na mateřské či rodičovské a seniorů, navíc se někteří lidé začali scházet na chodbách, což obyvatelům rovněž nevyhovuje. Dalším využitým nástrojem byla instalace kamer na chodbách, která vzešla z iniciativy SVJ. Kamery jsou pod dohledem Městské policie a podle předsedy domovního výboru mají za následek nejen větší šanci na objasnění nepravostí, ale i menší výskyt takových jevů (rozbité výtahy,

²²Komentář k uvedeným číslům viz tabulka č. 7: Stovky (včetně Devadesátek) v číslech.



pomočené chodby apod.). Domovní výbor plánuje rozšíření kamer na další místa. Potenciál představuje také značná plocha nebytových prostor ve vlastnictví SBD Krušnohor²³,



s obyvateli i členy domovního výboru jsme hovořili o jejich možném využití pro klub pro děti a mládež (např. s internetem, posilovnou, doučováním). Dalším opatřením, které by místní uvítali, by byla přítomnost pochůzkaře či asistenta prevence kriminality.

Věžové domy

Fotografie č. 11: Věžové domy²⁴

Čtyři panelové domy v řadě v ulici U Věžových domů tvoří SVJ, jehož pověřeným vlastníkem je SBD Krušnohor. Pátý věžák stojící stranou je rovněž ve vlastnictví SVJ, pověřeným vlastníkem je ovšem lokální bytové družstvo Věžové domy. Ve vlastnické struktuře SVJ nenajdeme žádné dominantní vlastníky s významnějšími podíly. Vlastníci s adresou v lokalitě představují dvě třetiny vlastníků.

Tabulka č. 12: Věžové domy v číslech²⁵

| | V lokalitě | V Mostě |
|--|------------|---------|
| Počet obyvatel (podle Evidence obyvatel) | 820 | 68 670 |
| Podíl dětí do 15 let (podle Evidence obyvatel) | 18 % | 17 % |
| Podíl osob starších 69 let (podle Evidence obyvatel) | 12 % | 11 % |
| Podíl dlouhodobě nezaměstnaných (z celkového počtu lidí ve věku 15–69 let) | 7 % | 5 % |
| Procento obyvatel, kteří mají dluh vůči městu | 9 % | 5 % |

Zdroj: Evidence obyvatel, březen 2016, Evidence uchazečů o zaměstnání, leden 2016, Odbor finanční, rok 2015.

Sedmistovky

Fotografie č. 12: Lokalita Sedmistovky²⁶

Lokalitu tvoří celá čtvrť v okolí Liščího vrchu v jihovýchodní části města. Velká část domů je přímo ve vlastnictví SBD Krušnohor, další část představují SVJ, u nichž většinou toto družstvo figuruje v roli pověřeného vlastníka. V lokalitě je velká koncentrace osob se znaky sociálního vyloučení, zaznamenáváme v ní však také velkou koncentraci osob obecně. Podíl

²³ Část prostor byla zrekonstruována a slouží jako klub seniorů.

²⁴<https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons>.

²⁵Komentář k uvedeným číslům viz tabulka č. 7: Stovky (včetně Devadesátek) v číslech.

²⁶ www.mapy.cz



osob se znaky sociálního vyloučení je zde ze sledovaných lokalit nejnižší a odpovídá mosteckému průměru.

Tabulka č. 13: Sedmistovky v číslech²⁷

| | V lokalitě | V Mostě |
|--|------------|---------|
| Počet obyvatel (podle Evidence obyvatel) | 5 639 | 68 670 |
| Podíl dětí do 15 let (podle Evidence obyvatel) | 17 % | 17 % |
| Podíl osob starších 69 let | 5 % | 11 % |
| Podíl dlouhodobě nezaměstnaných (z celkového počtu lidí ve věku 15–69 let) | 5 % | 5 % |
| Procento obyvatel, kteří mají dluh vůči městu | 5 % | 5 % |

Zdroj: Evidence obyvatel, březen 2016, Evidence uchazečů o zaměstnání, leden 2016, Odbor finanční, rok 2015.

Jednotlivé lokality s vyšším podílem sociálně vyloučených – shrnutí

Po přečtení předchozích kapitol je zjevné, že přes lokální odlišnosti lze u sledovaných mosteckých lokalit vysledovat určité opakující se vzorce. V důsledku specifického průběhu privatizace nelze v případě popsanych lokalit uplatňovat klasický princip sociálně vyloučených lokalit, spíše se jedná o sociálně vyloučené byty, které vlastní majitelé orientovaní na osoby a rodiny odkázané na sociální dávky a které typicky spravují realitní kanceláře, přičemž sociálně vyloučení se v rámci těchto bytů stěhují.

Sféra realitních kanceláří je obtížně zmapovatelná, údaje o vlastnících jsou však veřejně přístupné, tudíž je zajímavé podívat se průřezově na sledované domy s cílem zjistit, kdo je významnějším pronajímatelem bytů v těchto lokalitách.

²⁷Komentář k uvedeným číslům viz tabulka č. 7: Stovky (včetně Devadesátek) v číslech.



Tabulka č. 14: Počet výskytů významných vlastníků ve vlastnické struktuře sledovaných SVJ²⁸

| | |
|--|------------------|
| Celkový počet sledovaných SVJ | 26 ²⁹ |
| Stavební bytové družstvo Krušnohor, Čsl. armády 1766/84, 43401 Most | 23 |
| SJM Brož Pavel a Brožová Venuše, č. p. 98, 43401 Patokryje | 14 |
| Zedník Jan Ing., MBA, U hřiště 291, 37825 Deštná | 9 |
| Moni Lucie, Zápasnická 878/5, Hostivař, 10200 Praha 10 | 8 |
| Stýskala Ivo Ing., č. p. 178, 73911 Pržno | 8 |
| Debeljak Ognjen Ing., MBA, Ruská 139/30, Bystřice, 41703 Dubí | 6 |
| Kopáček Martin, Strachaly č. ev. 15, 41108 Snědovice | 6 |
| Městské divadlo v Mostě, spol. s r.o., Divadelní 15, 43401 Most | 6 |
| SJM Tichý Jaromír Ing. a Tichá Kateřina Ing., Prokopa Holého 2003/19, 43401 Most | 6 |
| Vácha Václav, Jedličkova 1168, Horní Litvínov, 43601 Litvínov | 6 |
| Listowell Mint s.r.o., Sokolovská 979/209, Vysočany, 19000 Praha 9 | 5 |
| MALLCON s.r.o., Krakovská 583/9, Nové Město, 11000 Praha 1 | 5 |
| Molík Radek, V Sadech 3266, 43401 Most | 5 |
| MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. v likvidaci, Josefa Skupy 2522/1, 43401 Most | 5 |
| SJM Oertl Petr a Oertlová Jolana, č. p. 163, 43985 Petrohrad | 5 |
| Aulická Iveta Ing., U Věžových domů 2940/2, 43401 Most | 4 |
| Balogh Richard Ing., Jeřabinová 202, Lešany, 27751 Nelahozeves | 4 |
| Brožová Alena, K. H. Borovského 118, Janov, 43542 Litvínov | 4 |
| Horník Zdeněk Ing., Šumavská 2963/37, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem | 4 |
| KaPa Investment s.r.o., Generála Mejstříka 1556/11, Zbraslav, 15600 Praha 5 | 4 |
| Kodada Miroslav Bc., Ostrov 2290, 43801 Žatec | 4 |
| Kuchyňka Vojtěch Ing., Komenského 869, Třeboň II, 37901 Třeboň | 4 |
| Malata Jan Mgr., Brněnská 1067/20, Severní Předměstí, 32300 Plzeň | 4 |
| Novak Martin, Rue De La Mairie 41, 67117 Furdenheim, Francie | 4 |
| Prokopec Pavel Mgr., Podolská 158/33, Podolí, 14700 Praha 4 | 4 |
| Rödl Miroslav, Zálezly 36, 43801 Velemyšleves | 4 |
| SJM Port Pavel Bc. a Portová Pavlína, Kašparova 1844, 41501 Teplice | 4 |
| Zuckerstein Ivan JUDr., Budějovická 303, 25242 Jesenice | 4 |
| Blažek David Mgr., U Zámeckého parku 835, Horní Litvínov, 43601 Litvínov | 3 |
| Fröhlich Eduard, Seifertova 1496, Horní Litvínov, 43601 Litvínov | 3 |
| Jermakova Elena Ing., 28. pluku 905/28, Vršovice, 10000 Praha 10 | 3 |
| KRANE s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, Smíchov, 15000 Praha 5 | 3 |
| Oxota Invest s.r.o., Pobřežní 95/74, Karlín, 18600 Praha 8 | 3 |
| ProDonor, družstvo, Dolní Litvínov 4, 43601 Litvínov | 3 |
| Rešová Eva, Pod Čertovou skalou 835/5, Libeň, 18000 Praha 8 | 3 |
| Říha Tomáš, Dlouhá 203, 33442 Chlumčany | 3 |
| Sejпка Robert, Moskevská 43/30, Vršovice, 10100 Praha 10 | 3 |
| SJM Bařka Jan a Bařková Lucie | 3 |
| SJM Bláha Miroslav JUDr. a Bláhová Marie | 3 |
| SJM Vlček Vojtěch a Vlčková Daniela Ing.arch, č. p. 185, 75612 Lačnov | 3 |
| TERTIUS Reality s.r.o., Ostrovského 253/3, Smíchov, 15000 Praha 5 | 3 |
| Tichov Tomáš, č. p. 132, 27004 Hořesedly | 3 |
| Zahajská Martina, tř. Budovatelů 2365/60, 43401 Most | 3 |

Zdroj: Katastr nemovitostí, únor 2016.

Dle předpokladů je i v tomto zobrazení nejvýznamnějším vlastníkem SBD Krušnohor, byty v různých lokalitách ale vlastní i celá řada soukromníků z Mostecka i jiných částí České

²⁸ Zobrazení jsou pouze vlastníci, kteří mají podíl ve více než 2 SVJ.

²⁹ Jedná se o 15 SVJ v lokalitě Stovky, 4 SVJ v lokalitě M. G. Dobnera, 1 SVJ v lokalitě K. H. Borovského, 1 SVJ v lokalitě Javorová a 5 SVJ v lokalitě U Věžových domů.



republiky a také několik firem. Rozhodně netvrdíme, že všichni uvedení vlastníci jsou majiteli oněch definovaných sociálně vyloučených bytů a způsobují společenstvím vlastníků jednotek problémy (ačkoliv na druhou stranu mnohá jména z uvedeného seznamu se v rozhovorech o problematických vlastních objevovala). Jedná se ovšem o vlastníky, jejichž přístup k podnikání v oblasti bydlení má na charakter sledovaných lokalit značný vliv, a rádi bychom tudíž touto cestou doporučili lokálním partnerům z pracovní skupiny Bydlení, aby se s nimi pokusili navázat komunikaci.

Shodné rysy vykazovaly sledované lokality i v oblasti popisovaných problémů a vyjadřovaných potřeb. Pro přehlednost jsme vytvořili tabulku, která pracovní dělí témata na problémy a potřeby nájemníků a na problémy a potřeby bydlících vlastníků. Toto dělení je umělé, jelikož ve skutečnosti lidé nespádají bezesbytku do jedné kategorie, většina obyvatel sledovaných lokalit se naopak nachází někde na škále mezi oběma póly. Kategorizace je ale užitečná, jelikož ukazuje, nakolik jsou oba extrémní přístupy vlastně projevem téhož nedostatku.

Tabulka č. 15: Problémy a potřeby obyvatel lokalit s vysokým podílem sociálně vyloučených

| Z pohledu nájemníků: | Z pohledu bydlících vlastníků: |
|--|--|
| Vysoké nájem | Nezájem nebydlících vlastníků Migrace Neplacení vlastníků do fondu oprav Nízká prodejní cena bytů |
| Nedostatek dětských hřišť, klubů, volnočasových aktivit | Bezprizorné děti a mládež |
| Závislost na drogách | „Feťáci“ |
| Domácí násilí, narušené rodinné vazby Stížnosti sousedů | Hluk, nepořádek, vandalismus Absence pocitu bezpečí |
| Odmontované lavičky | Odmontované lavičky |
| Štěnice | Štěnice a drahé postřiky |

Tento pohled nás opět přivádí k myšlence, že s lokalitami tohoto charakteru je třeba pracovat jako s celky. Stabilizace rodin se znaky sociálního vyloučení je nutnou podmínkou, ale stejně tak je potřeba, aby jejich sousedé chápali, proč např. investice do klubu pro děti není dalším investováním peněz do „nepřízřivých“, ale snahou řešit problémy, které se jich bezprostředně dotýkají.

Z popisu jednotlivých lokalit byla též patrná snaha předsednictev a domovních výborů o zlepšení situace v domech. Část opatření měla ale i své záporné efekty a byla někdy v rozhovorech hodnocena negativně (čipy, odmontované lavičky, částečně i kamery). Nechceme tímto zvolené nástroje kritizovat, jejich využití je v bezvýchodné situaci zcela pochopitelné a částečně mohou vést i ke zklidnění vyhocených vztahů. Rádi bychom však rozvíjeli preventivněji změřená opatření, která by problémy řešila komplexně. Na tomto místě je třeba jednoznačně vyzdvihnout úsilí některých předsednictev a výborů, jejichž členové a spolupracovníci z řad obyvatel se už nyní snaží aktivně vyhledávat informace a komunikovat jak s nájemníky, tak s vlastníky. Tyto osoby je třeba metodicky podporovat. Oslovení zástupci z řad předsedů, místopředsedů a členů předsednictev SVJ a domovních výborů projevíli zájem o účast na pracovních skupinách Lokálního partnerství či jinou formu zapojení do spolupráce ASZ a města. Zároveň by ocenili sestavení příručky pro SVJ obsahující právní analýzu, která by jim byla průvodcem při řešení vznikajících problémů. Je vhodné též napomáhat předávání zkušeností mezi jednotlivými předsednictvy a výbory – k výměně informací sice již dochází,



ale podle některých pouze v užším kruhu zkušenějších předsedů. Nabízí se možnost zavedení mentorů pro nováčky z řad zkušenějších.

Oporu při zajišťování zdravého chodu domů by pak měly poskytovat také neziskové organizace, případně Odbor sociálních věcí, což vyžaduje posílení sociálních služeb, a to zejména v terénní formě (viz kapitolu Sociální služby). Důležitým aktérem dění zůstává SBD Krušnohor, které v současné chvíli stále představuje instituci, na níž se řada lidí obrací s problémy, dotazy a stížnostmi. Družstvo konkrétně podporuje jednotlivé domy prostřednictvím techniků (přidělení pracovníci, se kterými předsednictva a domovní výbory řeší zejména hospodaření domu, ale i celou řadu dalších věcí), kontrolní komise (která v SBD Krušnohor poněkud netradičně kromě dohlížení na chod družstva také řeší stížnosti obyvatel) nebo internetové poradny (<http://www.sbdkrušnohor.cz/poradna/poradna.htm>), na kterou se obyvatelé Mostu hojně obracejí s různorodými problémy. SBD Krušnohor však v celém procesu sehrává i negativní roli, když ve svém Zpravodaji uveřejňuje články o „nepřízřivých“, sociálně slabých či Romech, které situaci často zplošťují a zbytečně vedou k vyhrocování sousedských vztahů.

Podle autorů analýzy by všichni jmenovaní aktéři měli o sobě navzájem vědět, znát možnosti ostatních, komunikovat spolu a problémy řešit koncepčně a koordinovaně. Zároveň by do snah o zlepšení mělo být zapojeno co nejvíce běžných obyvatel domů, je třeba co nejvíce využívat různých forem komunitní práce, podporovat komunikaci mezi obyvateli z různých vrstev společnosti, vytvářet pozitivní vztah k bydlišti prostřednictvím svépomocných oprav, hledat přirozené autority mezi romskými obyvateli a propojit je s činností dalších popsanych aktérů atd. Potenciál představují také nebytové prostory, které v řadě navštívených domů čekají na své využití. Nabízí se jejich přetvoření na místa sousedského setkávání a kluby pro volnočasové aktivity.



Domy vlastněné jedním majitelem

Model dobře známý z jiných měst, kdy majitel vlastní celý dům a byty pronajímá rodinám odkázaným na sociální dávky, je pro Most spíše netypický. To je dáno kombinací charakteru zástavby a průběhu privatizace. Přesto jsme narazili na 3 případy, které se tomuto schématu blíží – jde o bloky 14 a 15 v Chomutovské ulici a 2 sousedící činžovní domy v Čepirožské ulici.

Chomutovská

Fotografie č. 13: Blok 14 v Chomutovské ulici



Blok 14 představuje činžovní dům s 36 malometrážními byty, který na jaře roku 2016 koupil od SBD Krušnohor soukromý vlastník. V době naší návštěvy (květen 2016) bylo obsazeno přibližně 20 bytů, neobsazené byty se nacházely ve špatném technickém stavu. Nájemníci vyjadřovali naději, že prodej spojený se zvýšením nájmů přinese také opravy. Ty jsou v domě nezbytné – chodby a dveře do bytů jsou poničené, někteří nájemníci nemají teplou vodu. Obyvatele trápí také výskyt štěnic. V domě žijí podle výpovědí místních převážně rodiny odkázané na sociální dávky a také několik seniorů. V jednom bytě bydlí např. čtyřčlenná rodina v bytě o velikosti 29 m². Romské rodiny jsou v domě prý jen 2. Vztahy mezi obyvateli jsou někdy napjaté, ale zmiňována byla i sousedská výpomoc. Současné obyvatelé domu sestěhovalo do bloku 14 SBD Krušnohor, převážně šlo o neplatiče z jiných adres přestěhované na základě soudního nařízení, někdy ale byt posloužil také jako náhrada za jiný prodávaný byt. Nový vlastník se v oblasti bydlení pohybuje dlouhodobě – byl v představenstvu a dozorčí radě Mostecké bytové, vlastní jednotlivé byty ve sledovaných lokalitách a podle KoP ÚP ČR Most vykupuje zadlužené byty (sídlí ve stejné budově jako SBD Krušnohor, zajišťuje pro SBD mimosoudní vymáhání dluhů, a má tak dobrý přístup k informacím). Další vývoj situace v domě je vhodné sledovat.



Fotografie č. 14: Blok 15 v Chomutovské ulici



Sousední blok 15 vlastní jiný soukromý majitel. Dům byl v době návštěvy z velké části prázdný, podle místních je obsazeno cca 10 bytů, a to převážně jednotlivci a páry. Romské rodiny v domě nebydlí. K vystěhování původně obsazeného a problematického domu došlo podle dostupných informací v nedávné době, aktuální nájemníci jsou v domě chvíli. Obyvatelé doufají, že majitel dům opraví a byty obsadí „slušnými sousedy“.

Čepirožská

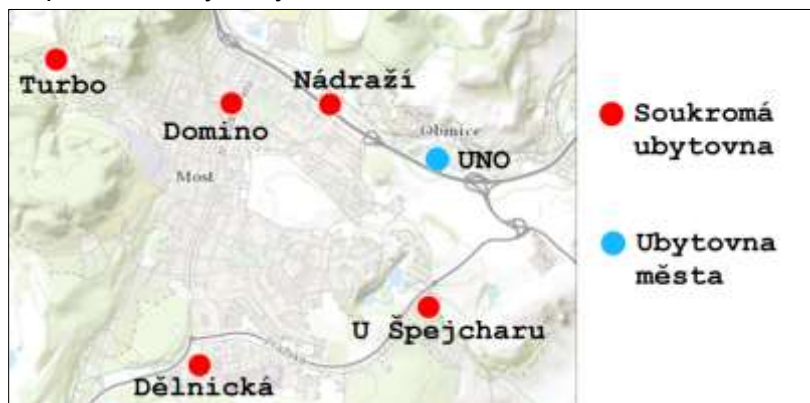
Dva sousedící domy v Čepirožské ulici vlastní napůl dva soukromí majitelé. Podle místních jsou domy v jejich vlastnictví přibližně 8 let. Obyvatelé napočítali dohromady 17 rodin ve dvoupokojových a větších bytech, z toho 5 rodin je romských. Podle místních je v lokalitě klid, v minulosti zde ale žily početnější romské rodiny, které byly hlučné a neudržovaly pořádek. Výjezdy policie tu tehdy byly na denním pořádku. V době návštěvy působila lokalita jako hierarchizovaná komunita – lidé trávili čas na svépomocně vybudovaných zahrádkách za domem, přičemž bylo patrné, že některé rodiny mají s vlastníky užší vztahy. Mezi zmiňovanými problémy se objevovala nezaměstnanost (vysoký podíl nezaměstnaných nás také na lokalitu upozornil), zadluženost nebo nedocházení dětí do mateřské školy. Bydlení a lokalitu si oslovení pochvalovali, stěžovali si jen na nebezpečnou rychlost projíždějících aut, absenci obchodu v docházkové vzdálenosti a nedostatečnou dopravní obslužnost (ta však byla v době návštěvy právě řešena budováním zastávky v blízkosti domu, možná i v návaznosti na petici, jejímž prostřednictvím obyvatelé o vybudování žádali).



Ubytovny

Ani fenomén ubytoven není pro Most charakteristický. Na ubytovnách v Mostě sice žijí stovky osob, jen výjimečně zde ovšem přebývají rodiny s dětmi. Celkem je ve městě 6 ubytoven, z toho je 5 soukromých a 1 městská.

Mapa č. 11: Ubytovny v Mostě



Ubytovna Domino

Fotografie č. 15: Ubytovna Domino³⁰



Počtem obyvatel nejvýznamnější ubytovnou je někdejší internát Domino umístěný v lokalitě Stovky. Ubytovna se nachází v 10 patrech z 12 (zbývající 2 patra slouží jako hotel zejména pro sezónní pracovníky) a tvoří ji 220 pokojů, přičemž v době návštěvy (květen 2016) byly místnosti obsazeny přibližně z 80 % (zbylých 20 % pokojů je ve špatném technickém stavu). Na ubytovně tehdy přebývalo 150–180 osob, ze dvou třetin

šlo o muže, zejména ve věku kolem 20 a pak kolem 50 let. Páry tvoří 5 % osazenstva a rodiny s dětmi ubytovávají v Dominu jen ve výjimečných případech. Neromských obyvatel je více než polovina. Za pokoj v Dominu platí jednotlivec 4 500 Kč. K místnosti náleží sociální zařízení, pračky ani kuchyně na ubytovně nenajdeme (někteří si pořizují elektrické vařiče na pokoj). Návštěvy jsou povoleny jen v případě nejbližších příbuzných. Mezi častými problémy jmenoval ředitel ubytovny nezaměstnanost (několik osob ale pracuje v rámci veřejně prospěšných prací), štěnice, hierarchickou strukturu, prodej drog a závislost na návykových látkách. Část obyvatel ubytovny se průběžně obměňuje, ředitel uvedl, že uzavírá 4 až 5 smluv měsíčně. Lidé se podle něj na ubytovnu dostávají po rozvodu, v důsledku finanční tísně nebo kvůli závislostem. Přicházejí z bytů v Mostě, výjimečně z Litvínova či jiných měst. Migrace z jiných ubytoven je minimální. Odchody jsou z poloviny dobrovolné, z poloviny vynucené neplacením či porušováním řádu.

Ubytovna Dělnická

³⁰<http://www.zlatestranky.cz/firmy/Most/H708969/HOTEL+DOMINO/>



Fotografie č. 16: Ubytovna Dělnická³¹



Ubytovna firmy KAPIMOST nazývaná též Bytový dům se nachází na okraji průmyslové čtvrti Velebudice. Původně sloužil objekt k ubytování polských pracovníků, současný provozovatel jej převzal v roce 2006. Budovu tvoří 3 třípodlažní budovy, přičemž západní část je využívána pro sezónní pracovníky, prostřední část pro dlouhodobě ubytované a východní část pro dlouhodobě ubytované, kteří jsou problematictí – neudržují pořádek, užívají alkohol nebo tvrdé

drogy, utrácejí peníze za výherní automaty apod. Dlouhodobých obyvatel ubytovny je kolem 130, polovinu z toho tvoří ženy (podle provozovatele obvykle alkoholičky, matky, kterým byly odebrány děti, a seniorky bez rodiny), Romové představují rovněž přibližně polovinu. Dříve byly na ubytovně i rodiny s dětmi, ale provozovatel ubytovny se později rozhodl děti až na výjimečné případy (např. požádá-li Odbor sociálních věcí o pokoj na přechodnou dobu) v zařízení neubytovávat. Důvodem prý byly větší starosti s hygienou, pohybem dětí v okolí, absencemi ve škole atd. Aktuálně patří mezi hlavní problémy kromě zmíněných narušených vztahů, návykových látek a gamblingu také nezaměstnanost, trestní minulost, špatné hospodaření s příjmy a s tím související dluhy a exekuce. Svěbytným jevem je lichva – řada ubytovaných své příjmy na poště rovnou odevzdává do rukou rodin, které se na tento druh obživy specializují. Ani na ubytovně v Dělnické ulici se nevyhnou štěnicím. Vždy 3 pokoje mají společný vchod, sociální zařízení a kuchyň, pračky jsou umístěny v jedné místnosti sloužící všem obyvatelům ubytovny. Kvůli společnému sociálnímu zřízení byli také provozovatelé nuceni snížit sazbu ze 4 600 Kč na 3 800–4 000 Kč. Návštěvy smějí na pokoj jen na hodinu. Měsíčně se na ubytovně obmění až 20 lidí, část z nich přichází i z jiných obcí než z Mostu. Podle slov provozovatelů se ale na ubytovně snaží ubytovávat spíše mostecké obyvatele, aby vyšli vstříc přání Magistrátu.

³¹http://www.levneubytovani.net/fotky/1540_v.jpg



Ubytovna Nádraží

Fotografie č. 17: Ubytovna Nádraží



Šest let fungující ubytovna zabírá 10. a 11. patro nádražní budovy, dohromady 20 pokojů (14 dvoulůžek, 3 pětilůžka, 1 šestilůžko). V době návštěvy (květen 2016) zde žilo přibližně 50 lidí (2 pokoje byly volné a čekaly na opravu), z toho pouze 4 ženy. Většinou šlo o muže po výkonu trestu, z více než 50 % o neromské obyvatele. Bydlela tu také jedna rodina se 4 dětmi (2 z toho jsou nezletilé). Sociální zařízení mají zvlášť muži a ženy. Cena za osobu je 3 900 Kč (rodiny platí méně). Na seznamu problémů figuruje nezaměstnanost, špatná hygiena, štěnice, vandalismus a návykové látky.

Ubytovna U Špejcharu

Fotografie č. 18: Ubytovna U Špejcharu



Někdejší hotel Špejchar ve Vtelně byl kvůli nízkým výdělkům v roce 2013 přeměněn na ubytovnu. Změnu provázela značná nevole obyvatel Vtelna.³² S některými problémovými obyvateli se majitelka rozloučila a situace se postupně uklidnila. Na jaře roku 2016 bydlelo na ubytovně asi 30 osob ve 28 pokojích. Šlo převážně o samotné muže kolem 50 let, ale také o 2 rodiny s dětmi. Romové U Špejcharu nebydleli. V pokoji je zpravidla jedno lůžko, 2 pokoje mají společné sociální zařízení. Za lůžko platí ubytování 4 600

Kč (za oba propojené pokoje pak 7 200 Kč). K vaření slouží ubytovaným kuchyň zavřené restaurace. Návštěvy jsou povoleny do 10 hodin večer, lze si připlatit také 50 Kč za přespání. Ubytovna platí za nejhezčí a nejméně problémovou.

³²http://mostecky.denik.cz/zpravy_region/vtelno-desi-pristehovalci-ubytovani-v-byvalem-hotelu-spejchar-20130307.html



Motel Turbo

Fotografie č. 19: Motel Turbo³³



Jednopodlažní budova někdejšího motelu na severozápadním okraji Mostu nabízí 12 dvou- až šestilůžkových pokojů. Podle obyvatele, kterého jsme na ubytovně zastihli, poskytuje střechu nad hlavou přibližně 16 ubytovaným. Jde převážně o muže, rodiny s dětmi na ubytovně nenajdeme.

Ubytovna UNO

Fotografie č. 20 a Schematický obrázek č. 2: Ubytovna UNO³⁴



Jediná městská ubytovna se nachází v těsném sousedství sídliště Chanov. Přidělování místností i chod ubytovny má na starosti Odbor sociálních věcí. Kapacita ubytovny je v krajním případě až 135 osob, v květnu 2016 obývalo areál 55 osob, převážně mužů. Na začátku roku 2016 řešilo město ztrátovost ubytovny, objevily se tlaky na větší naplnění kapacity, nakonec se situace vyřešila zvýšením plateb – namísto 1 300 Kč stojí lůžko 3 000–3 400 Kč. Osazenstvo ubytovny je spíše stabilní, na zimu počet obyvatel obvykle naroste. Rodiny s dětmi se Odbor sociálních věcí snaží umisťovat jinam, v květnu přebývaly na ubytovně UNO dvě. Romové představují cca 80 % ubytovaných. Návštěvy jsou v areálu po špatných zkušenostech zakázány. Sociální zařízení je v každém bloku společné (v bloku C jsou sprchy nahrazeny koryty s vodou), topí se přímotopy nebo tuhými palivy.

Ubytovna je vnitřně členěná – blok A představují „domečky“ pro rodiny a páry, v bloku C bydlí převážně drogově závislí („čičači“), blok B pak obývají jednotlivci, kteří nejsou drogově závislí. V této části areálu je také krizové lůžko a sídlí zde bezpečnostní agentura. Celkově se na ubytovně nachází řada lidí se zdravotními a duševními problémy, jejichž život provázejí nejrůznější patologie. Ubytovna je patrně posledním záchytným bodem před propadem na úplné dno.

Ubytovny – shrnutí

³³<https://api.hele.cz/images/800x700/premise/375/731/4cd73eb5-c149-4f99-8707-225a315d1e49.jpg>

³⁴ Fotografie je z http://1gr.cz/fotky/idnes/16/012/cl6/ALH60904b_13sc2uno.jpg.

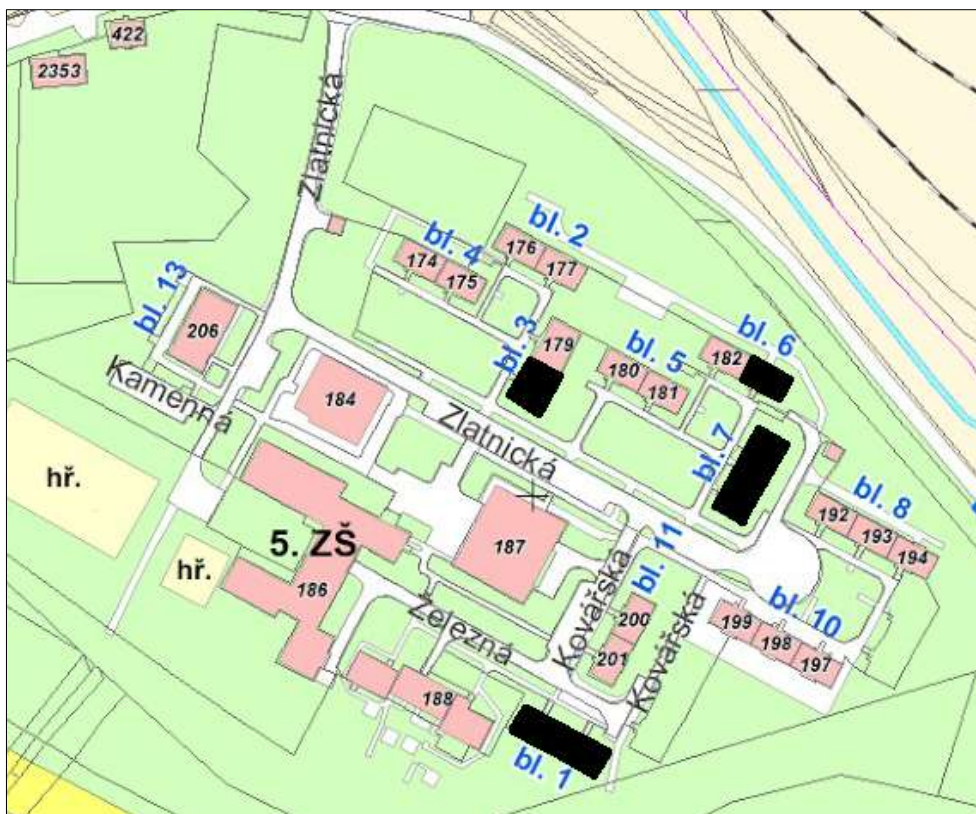


V mosteckých ubytovnách žije přibližně 450 osob, čímž jsou kapacity ubytoven téměř naplněny. Ubytovanými jsou převážně muži, rodiny s dětmi představují výjimky. Neromští obyvatelé představují na ubytovnách nadpoloviční většinu. Ceny ubytoven se pohybují mezi 3 000 Kč a 4 600 Kč za osobu. Na ubytovnách končí často osoby po výkonu trestu, po rozvodu, odebrání dětí, závislé na alkoholu a drogách, ale také senioři a tělesně a duševně nemocní. Bariérou pro stěhování do bytů představují vysoké kauce a jevy spojené se sociálním vyloučením (nezaměstnanost, dluhy a exekuce, závislosti, lichva atd.). Obzvláště v situaci, kdy se počet rodin s dětmi na ubytovnách pohybuje v jednotkách, doporučili bychom Lokálnímu partnerství směřovat k tomu, aby na ubytovnách nebydlely děti vůbec.

Sociálně vyloučená lokalita Chanov

Jediným územním celkem, který splňuje definici sociálně vyloučené lokality, je sídliště Chanov. Chanovu byla v minulosti věnována celá řada analýz, článků a dokumentů a se situací na sídlišti jsou dobře obeznámeni i někteří členové Lokálního partnerství (např. pracovníci Odboru sociálních věcí a Domu romské kultury), proto jsme se v omezeném čase rozhodli dát přednost zkoumání méně probádaných částí Mostu. Považujeme ovšem za nezbytné se alespoň krátce zastavit u aktuální situace lokality.

Mapa č. 12: Lokalita Chanov³⁵



Mapa č. 12 zachycuje jednotlivé bloky bytových domů, černě jsou vybarveny ty bloky nebo části bloků, které jsou neobývané a neobyvatelné. Pro město je velice náročné po odchodu nějaké domácnosti byt udržet v obyvatelném stavu, proto počet obydlených bytů

³⁵ Podkladem je mapa od Odboru městského majetku.



postupně klesá – za poslední rok se např. snížil z 230 na 210–215 (odhad pracovnice Odboru sociálních věcí). Souběžně s tím sílí demografický tlak chanovské populace – dorůstající mladí lidé zakládají rodiny a chtějí bydlet ve vlastních bytech. Město na tento trend reagovalo přestavbou bloku 8 v roce 2012, při které z původních 24 bytových jednotek vzniklo 36. Přesto je počet obyvatelných bytů už v tuto chvíli pod úrovní situace z doby před rekonstrukcí. Do budoucna je tedy třeba k těmto dvěma protichůdným tendencím zaujmout nějaký postoj. V době výzkumu se objevovaly v tisku i v debatách nápady na vybudování rodinných domků poblíž Chanova. Tento postup, jakkoliv motivován dobrými úmysly, nevnímáme jako šťastný, neboť udržuje osoby a rodiny v situaci sociálního vyloučení. Častým argumentem zastánců podobných řešení je postoj samotných obyvatel Chanova, o kterých se říká, že by jinde ani bydlet nechtěli, protože jsou na Chanov zvyklí a do Mostu či jinam se bojí jet byt' jen na návštěvu. Tento strach nezpochybňujeme, ale považujeme ho za důsledek dlouholeté izolace rodin z Chanova, a domníváme se, že by se mělo postupně pracovat na jeho překonávání. Podle výpovědi některých obyvatel Stovek, kteří dříve žili v Chanově a našli odvahu se přestěhovat, má na strachu navíc značný podíl obava ze stěhování k soukromým vlastníkům. Bydlení v městských bytech pochopitelně představuje větší jistotu. Z toho lze vyvozovat, že kdyby šlo o stěhování do některé z forem sociálního bydlení v Mostě, část bariér by tím byla odstraněna.

Tabulka č. 16: Chanov v číslech³⁶

| | V lokalitě | V Mostě |
|--|--------------------|---------|
| Počet obyvatel (podle Evidence obyvatel) | 1 294 | 68 670 |
| Odhad počtu obyvatel pracovnice Odboru sociálních věcí | 800 | x |
| Podíl dětí do 15 let (podle Evidence obyvatel) | 33 % | 17 % |
| Podíl osob starších 69 let | 1 % | 11 % |
| Podíl dlouhodobě nezaměstnaných (z celkového počtu lidí ve věku 15–69 let) | 21 % ³⁷ | 5 % |
| Procento obyvatel, kteří mají dluh vůči městu | 29 % ³⁸ | 5 % |

Zdroj: Evidence obyvatel, březen 2016, Evidence uchazečů o zaměstnání, leden 2016, Odbor finanční, rok 2015.

³⁶Komentář k uvedeným číslům viz tabulka č. 7: Stovky (včetně Devadesátek) v číslech.

³⁷ Číslo je poměřováno vůči údajům z Evidence obyvatel, neboť tato čísla odpovídají trvalým adresám.

³⁸ Ibid.

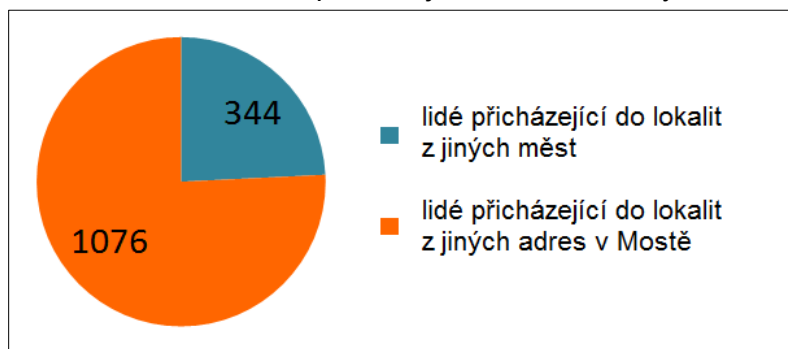


Migrace

Mnozí oslovení institucionální aktéři uváděli v rozhovorech jako významný problém spojený se sociálním vyloučením značnou migraci obyvatel. Cílem výzkumu tak bylo zjistit hlavní migrační trendy sociálně vyloučených a popsat příčiny stěhování. Pro první úkol by bylo nejvhodnější vyjít z dat Úřadu práce ČR, tedy zanalyzovat údaje o stěhování osob a rodin v hmotné nouzi (četnost stěhování za rok, původní a nová adresa atd.). Tato data ovšem nebyla pro účely výzkumu zpřístupněna (viz kapitolu Dávky pomoci v hmotné nouzi). Alternativní metodou byla analýza dat z Evidence obyvatel. Podařilo se nám získat anonymizovaný soupis všech stěhování do Mostu, z Mostu a v rámci Mostu za rok 2015 včetně všech příslušných mosteckých adres³⁹. Sice nelze přesně určit, za kterými stěhováními stojí sociálně vyloučení (což je právě nevýhoda oproti první popsané metodě, kdy již stav hmotné nouze implikuje sociální problémy), lze se však soustředit na adresy s vyšším podílem sociálně vyloučených osob⁴⁰.

Základní otázkou, kterou jsme si kladli, bylo: Jaký je podíl osob stěhujících se na tyto adresy z jiných mosteckých adres vůči podílu osob, které se sem stěhují z jiných obcí? Jinými slovy: Přichází nový soused v lokalitách s vyšším podílem sociálně vyloučených či na ubytovnách častěji z Mostu nebo odjinud? Oproti vžitě představě mnoha institucionálních aktérů i obyvatel Mostu čísla ukázala značnou převahu stěhování v rámci obce. Více než tři čtvrtiny „nových sousedů“ ve sledovaných lokalitách přichází z jiné mostecké adresy.

Graf č. 19: Poměr osob přicházejících do sledovaných lokalit z Mostu a z jiných měst



Zdroj: Evidence obyvatel, údaje za rok 2015.

Tomuto poměru odpovídá i naše zkušenost z terénu – lidé, s nimiž jsme v rámci rozhovorů mluvili, zpravidla pocházeli z Mostu nebo zde pobývali dlouhodobě. Ti, kteří se přistěhovali odjinud, navíc často měli k městu vztah (bydleli zde v minulosti, měli tu rodinu apod.) nebo pocházeli z blízkého okolí (menší obce v okolí Mostu, Litvínov apod.).

³⁹ Jednalo se o stěhování, v rámci nichž došlo ke změně trvalé adresy. Jak již bylo popsáno výše, v mosteckém kontextu není zkrácení oproti realitě velké, jelikož v bytech je zpravidla soulad mezi trvalou a přechodnou adresou. Méně to platí pro ubytovny, proto lze předpokládat, že v jejich případě zaznamenaly statistiky jen určitý podíl stěhování. Tento nedostatek jsme se pokusili nahradit dotazováním na migrační trendy v rámci rozhovorů s provozovateli ubytoven (viz výše kapitola Ubytovny).

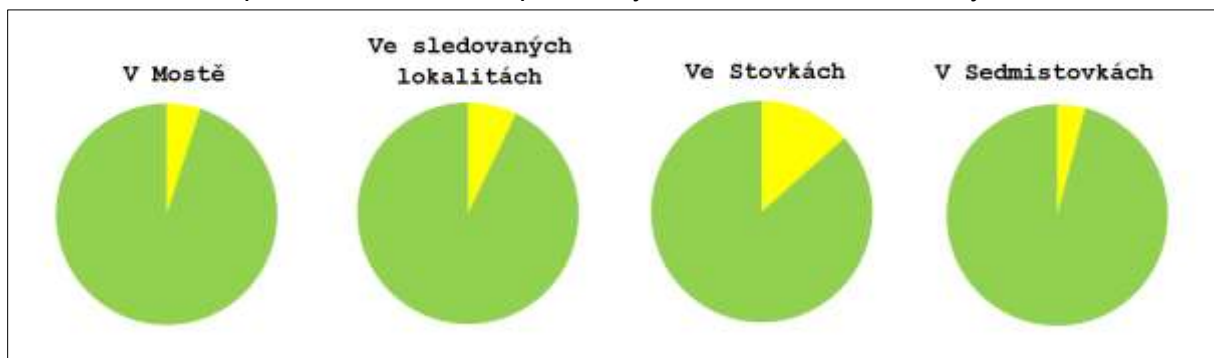
⁴⁰ Pracovali jsme s následujícími lokalitami: Chanov, Stovky, Sedmístovky, M. G. Dobnera, Javorová, U Věžových domů, K. H. Borovského a ubytovny Domino, Dělnická a UNO. Některé lokality z přehledu v předchozí kapitole (Ubytovny Nádraží, U Špejcharu a Turbo a lokality Čepirožská a Chomutovská) nebyly v rámci kapitoly o migraci zohledněny. Je to důsledek toho, že byly do analýzy zařazeny až poté, co byla data o migraci zpracována. Jsme přesvědčeni, že skutečnost nesnižuje výpovědní hodnotu této kapitoly.



Přeceňování imigrace sociálně vyloučených je častým jevem, se kterým jsme se setkali i v jiných městech. Příčinou je velká citlivost místních na příchod nových jedinců a rodin, obzvláště pokud se jedná o lidi vnímané jako problémové. Ve skutečnosti se většina stěhování odehrává v rámci města nebo regionu. Uvědomit si tuto skutečnost je přitom podstatné, jelikož se od ní mohou odvíjet i zvolené politiky. Pokud vedení měst vycházejí z představy, že sociální problémy vznikají přílivem sociálně vyloučených zvnějšku, soustředí se často na strategie, kterými by tento trend omezila nebo zastavila. Pokud si však připustí, že sociální problémy vznikají často přímo v jejich obci, mohou se zaměřovat na prevenci a včasnou intervenci. Právě takový přístup bychom vedení Mostu doporučovali.

Podle dalšího předpokladu, se kterým jsme se setkali, sociálně vyloučení migrují více než ostatní obyvatelé Mostu. Opět jsme neměli přímá data o migračním chování osob se znaky sociálního vyloučení, a uchýlili jsme se proto k analýze stěhování na sledovaných adresách. Jak ukazuje graf č. 20, předpoklad neplatí plošně.

Graf č. 20: Poměr počtu stěhování vůči počtu obyvatel v Mostě a sledovaných lokalitách



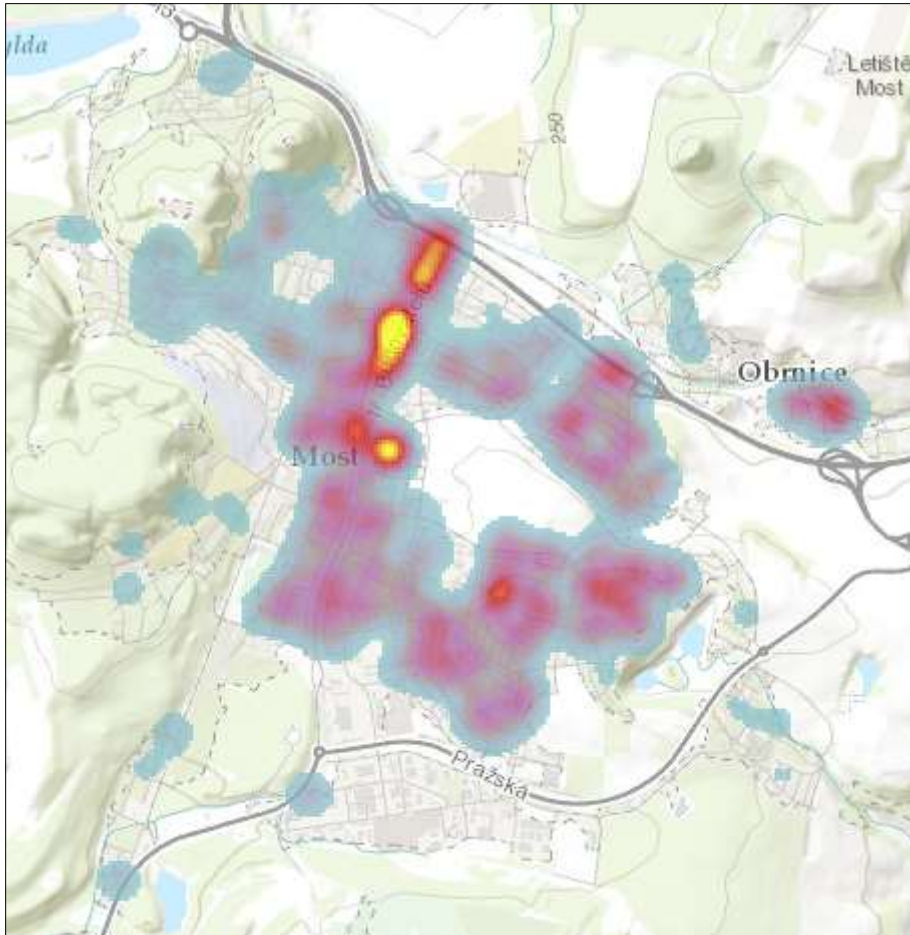
Zdroj: Evidence obyvatel, rok 2015.

Z grafu vidíme, že celkově je ve sledovaných lokalitách migrace skutečně o něco větší než v Mostě jako celku. Z příkladu Stovek a Sedmístovek je ovšem zřejmé, že situace je v každé lokalitě unikátní. Migrace ve Stovkách je výrazně nadprůměrná, zatímco Sedmístovky jsou lokalitou stabilní s podílem stěhování nižším, než má Most jako celek.

Migračně „nejživější“ lokality jsou patrné také na teplotních mapách odstěhovaných (mapa č. 13) a přistěhovaných (mapa č. 14).



Mapa č. 13: Teplotní mapa odstěhovaných v Mostě

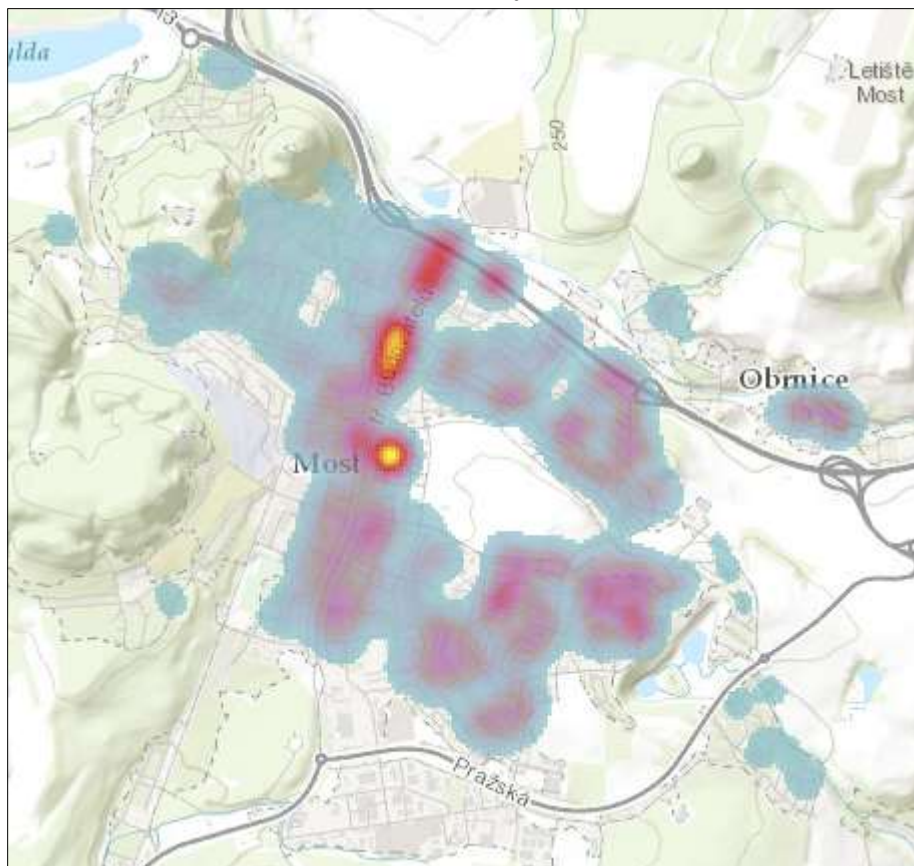


Zdroj: Evidence obyvatel, rok 2015.

Umístíme-li do mapy všechny adresní body, ze kterých se za rok 2015 někdo odstěhoval (na jiné místo v Mostě nebo mimo Most), vidíme, že některé lokality v Mostě vykazují větší koncentrace odstěhovaných. Jedná se v první řadě o lokalitu Stovky, zejména horní část tzv. Devadesátek, v menší míře pak o lokality M. G. Dobnera a Javorová (adresu změnil také větší počet lidí registrovaných na ohlašovně Magistrátu).



Mapa č. 14: Teplotní mapa přistěhovaných v Mostě



Zdroj: Evidence obyvatel, rok 2015.

Na mapě zachycující přistěhované dominují vedle Magistrátu opět Stovky s větší aktivitou v Devadesátkách. Není bez zajímavosti, že právě v Devadesátkách si v rámci terénního šetření obyvatelé nejvíce stěžovali na zhoršování situace a problémy v sousedském soužití. Lokalita je vnímaná jako nejproblematičtější i z pohledu Městské policie, která sem nejčastěji vyjíždí k rušení nočního klidu, událostem způsobeným mladistvými, znečištění veřejného prostranství atd. (viz tabulku č. 5).

Dále nás zajímal charakter vnitřní mostecké migrace dotýkající se lokalit s vyšším podílem sociálně vyloučených a ubytoven, tedy konkrétně nakolik lidé do těchto lokalit přicházejí z jiných adres s lepší pověstí, nakolik naopak tyto lokality opouštějí ve prospěch jiných adres s lepší pověstí, a nakolik se stěhují v rámci lokalit se špatnou pověstí.

Graf č. 21: Charakter vnitřní mostecké migrace ve sledovaných lokalitách



Zdroj: Evidence obyvatel, rok 2015.

K interpretaci grafu si vezmeme na pomoc zkušenosti z terénního šetření v mosteckých domácnostech. Vidíme, že přibližně třetina stěhování připadne na stěhování na „lepší adresu“. Jde tedy převážně o stěhování, kterým lidé „utíkají“ z lokality s horší pověstí. Lze předpokládat, že v tomto proudu je celá řada sociálně integrovaných osob a rodin, které nechtějí žít v lokalitách nesoucích znaky sociálního vyloučení. Tento trend je negativní, neboť ukazuje na odliv střední třídy a zhoršování situace v lokalitách.

Další přibližně třetina stěhování jde v opačném směru. Analogicky lze předpokládat, že stěhování z „lepší“ adresy na adresu se špatnou pověstí je zpravidla důsledkem sociálního propadu nebo nakumulování sociálních problémů. Ve většině případů půjde o stěhování vynucená, nedobrovolná (ztráta bydlení v lokalitě s lepší pověstí v důsledku finanční tísně, rozvodu, úmrtí v rodině apod.). Je alarmující, že se osobám a rodinám, které se do podobných situací dostanou, nedaří udržet dosavadní bydlení. V důsledku toho tito lidé mnohdy končí v předražených bytech pronajímatelů zaměřených na chudé a cesta zpět je o to obtížnější. V neposlední řadě přispívá trend ke geografické segregaci osob a rodin se sociálními problémy.

Poslední přibližně třetina připadá na stěhování v rámci adres se špatnou pověstí. Ačkoliv by důvodem těchto stěhování mohly být i „přitahující faktory“ (větší byt, lépe vybavený byt, levnější byt, stěhování z bytovny do bytu, blízkost rodiny atd.), ze zkušenosti z terénního šetření je zřejmé, že důvody jsou často opět spíše vynucené – ztráta bydlení v důsledku neplacení nájemného nebo jiného porušení smlouvy, spory se sousedy, kumulace problémů. Takováto stěhování jsou pak především zbytečná, lidé jimi své problémy dlouhodobě neřeší, pouze je o pár měsíců odloží. Stěhování navíc obvykle ještě více zatíží rozpočet domácnosti, jelikož bývá spojené s kaucí a náklady na stěhování a vybavení nového bytu. Tím se sociální situace stěhujících ještě zhorší a šance na zlepšení zmenší. Do lokality zároveň přicházejí lidé, kteří k místu bydliště nemají vztah a vzhledem k nejistým vyhlídkám do budoucnosti si jej ani nebudují. To může mít za následek méně ohledů k sousedům i domu a jeho okolí. „*Kdyby tu bydleli dlouhodobě, chovali by se k tomu líp, měli by k tomu vztah.*“ (Předseda SVJ). Častá migrace sociálně vyloučených tak zhoršuje klima v dotčených lokalitách a umocňuje negativa spojená se sociálním vyloučením. Je tedy v zájmu města situaci v oblasti bydlení v tomto segmentu společnosti stabilizovat.

Posledním cílem, který jsme si při zpracování dat o migraci vytyčili, bylo zmapování vnitřních migračních toků mezi jednotlivými sledovanými lokalitami. Jako výstup z této analýzy zde uvádíme dva příklady lokalit – Chanova a Stovky (viz schematický obrázek č. 3 a 4). Chanov je lokalitou spíše uzavřenou, migrace je minimální. Stovky jsou naopak turbulentní lokalitou, kde dochází k velké výměně osob.



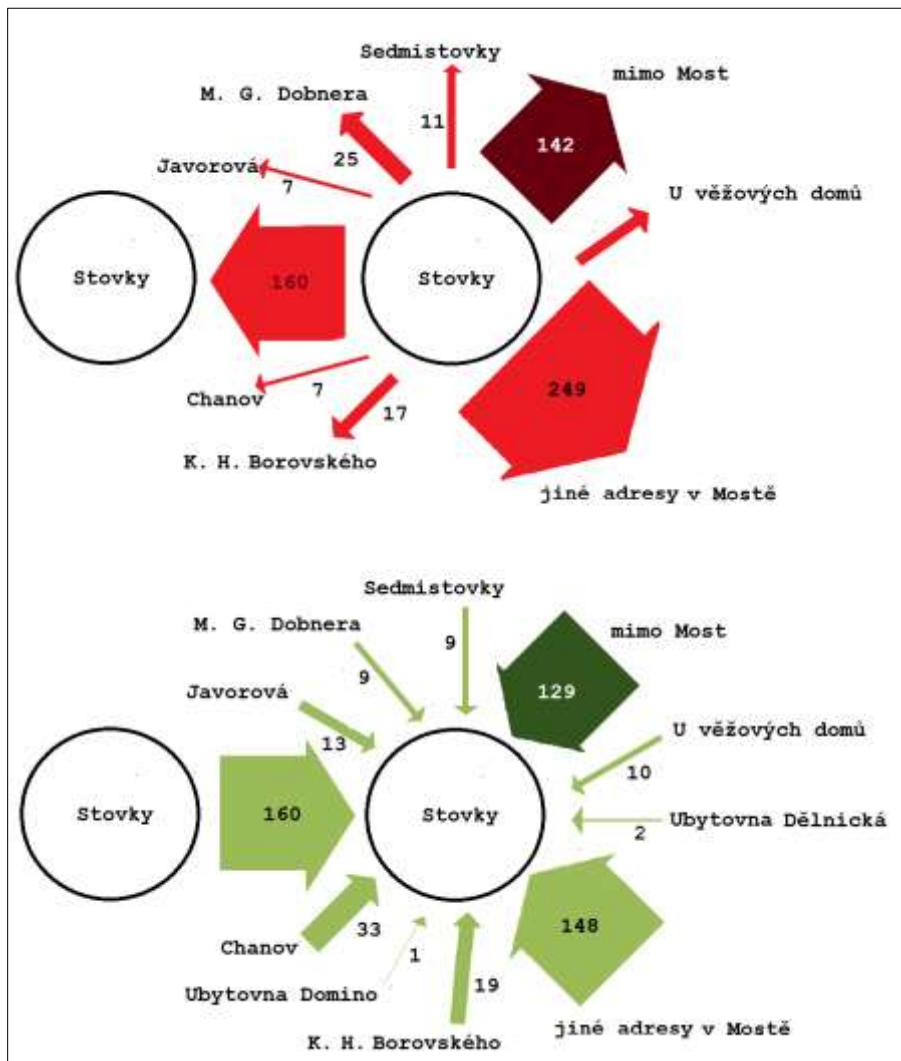
Schematický obrázek č. 3: Migrace do Chanova, z Chanova a v rámci Chanova



Zdroj: Evidence obyvatel, rok 2015.

Ze schématu je patrné, že do Chanova zvnějšku přichází jen minimální počet osob, o něco výraznější je odliv obyvatel do Stovek a mimo Most. Nejvíc lidí se pak přestěhuje v rámci samotného sídliště.

Schematický obrázek č. 4: Migrace do Stovek, ze Stovek a v rámci Stovek



Zdroj: Evidence obyvatel, rok 2015.

Jak již bylo řečeno, ve Stovkách naopak dochází k masivní migraci. Nejvýraznější je odliv obyvatel lokality na jiné („lepší“) adresy v Mostě, opačný trend je ovšem také ve větší



míře zastoupen. Velmi významná je rovněž výměna obyvatel v rámci lokality. Větší počty osob v roce 2015 opustily lokalitu ve prospěch jiných obcí. Srovnatelně vysoké číslo naopak z jiných obcí zamířilo do Stovek. Nezanedbatelná je také výměna mezi Stovkami a ostatními sledovanými lokalitami (např. příchod osob z Chanova nebo odchod do lokality M. G. Dobnera).

Závěrem kapitoly bychom rádi shrnuli, proč je třeba migraci věnovat pozornost:

- 1) Odchod lépe situovaných obyvatel má za následek zhoršování situace v lokalitách.
- 2) Člověk, který se „propadne“ do lokality s vyšším podílem sociálně vyloučených, se obtížněji začleňuje zpět do společnosti.
- 3) Lidé bez vztahu k místu svého bydliště mají spíše tendenci se o své okolí nestarat či ho dokonce ničit (nepořádek, vandalismus).
- 4) Lidé bez dlouhodobých vazeb na své sousedy mají spíše tendenci přehlížet potřeby lidí ve svém okolí (hluk, nepořádek).
- 5) Stěhování je finančně nákladné a zhoršuje ekonomickou, a tedy i sociální situaci domácnosti.
- 6) Stěhování a ohrožení ztrátou bydlení se negativně podepisuje na jiných oblastech života (práce, škola, zdraví, zadluženost...).
- 7) Lidí, kteří často mění bydliště, je obtížnější podporovat prostřednictvím sociálních služeb. Odstěhování klienta vedoucí k přerušení spolupráce je navíc demotivující i pro pracovníka služby.

Naše doporučení pak do značné míry korespondují s návrhy řešení pro oblast bydlení:

- 1) Zlepšování podmínek v lokalitách ve snaze zabránit odchodu lépe situovaných obyvatel.
- 2) Zaměření na prevenci ztráty bydlení u širší skupiny obyvatel Mostu.
- 3) Posílení terénní práce.
- 4) Komunitní práce v lokalitách s cílem vytvořit hlubší a pozitivnější vztah k okolí a sousedům.
- 5) Spolupráce představenstev SVJ a domovních výborů mezi sebou, s Lokálním partnerstvím a NNO, mediace sporů v domech.
- 6) Zapojení obyvatel lokalit do aktivit v domech (akce pro děti, účast na domovních shromážděních, romští mentoři...).
- 7) Odhalování nekalých praktik některých pronájemců a následné koordinované řešení problému.



Závěr

OBLAST BYDLENÍ (Specifická studie Bydlení, lokality a migrace)

- Na základě zkušeností a evaluace komplexního projektu města s realizací aktivit prevence ztráty bydlení **nastavit na úrovni města systém prostupného, sociálního nebo dostupného bydlení včetně zřízení pozice koordinátora prostupného, sociálního nebo dostupného bydlení.**
- V oblasti krizového bydlení **vybudovat prostorové a realizační kapacity azylového bydlení pro celé rodiny s dětmi.**
- V oblasti krizového bydlení **vybudovat prostorové a realizační kapacity noclehárny pro ženy a samostatně fungující služby krizového lůžka.**
- **Zvážit možnost využití dostupných finančních prostředků získaných z privatizace obecního bytového fondu pro vybudování minimální kapacity nesegregovaného tréninkového bydlení (nákup bytů) za účelem využití v rámci systému prostupného, sociálního nebo dostupného bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel.**
- **Posílit kapacitu terénních programů a dalších relevantních sociálních služeb za účelem řešení zakázek sociálním vyloučením ohrožených rodin ve vztahu k zajištění a udržení bydlení.**
- **Zintenzivnit depistáž a intervenci poskytovatelů sociálních služeb v definovaných mosteckých ubytovnách za účelem mapování a řešení potřeb jejich obyvatel.**
- **V rámci koordinované intervence (Magistrát města Most, NNO, ÚP ČR) hledat možnosti zajištění odpovídajícího bydlení pro rodiny s dětmi žijící v ubytovnách na území města Most.**
- **Zpracovat analýzu potřebnosti sociálního bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel se stanovením potřebné kapacity bytů pro systém sociálního bydlení.**
- V průběhu přípravy kapacit sociálního bydlení ve městě Most **v rámci tematických pracovních skupin akcentovat potřebnost nesegregovaného sociálního bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel.**
- **Zahájit koordinovaná jednání mezi sociálními pracovníky města, neziskových organizací a Úřadu práce ČR a významnými vlastníky bytového fondu (průřezově lokalitami) o nastavení spolupráce v oblasti sociálního bydlení a řešení nepříznivé situace v lokalitách.**
- **Posílit spolupráci poskytovatelů sociálních služeb / terénních sociálních pracovníků s představiteli společenství vlastníků bytů v místech s nejvyšší koncentrací osob ohrožených sociálním vyloučením – účast na shromážděních SVJ, monitoring finanční kondice jednotlivých SVJ (riziko odpojení tepla a teplé vody), změny ve vlastnické struktuře vlastníků a nájemců bytů atd.**



- V průběhu realizace projektů zaměřených na řešení bytové situace rodin ohrožených sociálním vyloučením **vytvořit prostor pro vzájemnou komunikaci realizátorů projektů** – výměnu zkušeností, kazuistické semináře, koordinace společného postupu atd.
- Pro zajištění příznivějšího klimatu v lokalitách: 1) Ve spolupráci Odboru sociálních věcí, neziskových organizací, bytového družstva Krušnohor a vedení příslušných společenství vlastníků **realizovat pilotní projekt se zaměřením na mentoring v oblasti bydlení pro sociálním vyloučením ohrožené rodiny**; 2) **Zajistit vzdělávání představitelů jednotlivých společenství vlastníků** – podpora a zvyšování kompetencí zástupců společenství vlastníků v oblasti sociální integrace (znalost specifik, sociálních služeb, zainteresovaných subjektů atd.); 3) **Zajistit poradenství (včetně právního) pro zástupce SVJ** související s nepříznivou situací v jednotlivých domech; 4) Ve spolupráci s bytovým družstvem Krušnohor **rozvíjet možnosti pro profesionální mediaci sousedských vztahů**.
- **Ze strany města systematicky podporovat aktivity směřující ke změně nepříznivého klimatu ve městě Most, které ovlivňuje kvalitu bydlení obyvatel** a to formou: 1) podpory aktivit vznikajících „odspoda“ ze strany obyvatel lokalit; 2) participativních metod práce s obyvateli lokalit – motivace obyvatel lokalit a jejich zapojování do strategického plánování, veřejné diskuse...apod.; 3) podpory aktivit ve veřejném prostoru – sousedská setkávání, okrašlovací aktivity atd. 4) Podpora využití volných nebytových prostor v lokalitách pro realizaci volnočasových a komunitních aktivit.



Seznam použitých zdrojů

Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR, GAC spol. s r. o., 2015.

Evidence obyvatel, rok 2015 a březen 2016.

Evidence uchazečů o zaměstnání, leden 2016.

III. komunitní plán sociálních služeb a služeb navazujících v Mostě 2015 – 2018, Projekt Komunitní plánování rozvoje sociálních služeb a služeb navazujících v Mostě, 2015.

Katastr nemovitostí, 2016.

KÚ ÚK Odbor sociálních věcí, 2010–2015.

Monitoring tisku Newton media, leden – duben 2016.

Obecně závazná vyhláška č. 6/2015.

Podklady Mostecké bytové, a. s.

Podklady SBD Krušnohor.

Podklady Odboru městského majetku.

Průběžná zpráva z výzkumu kriminality ve vybraných sociálně vyloučených lokalitách v Ústeckém kraji obývaných převážně romskou populací, MVČR, 2006.

Registr SOLUS, prosinec 2013.

Rejstřík zahájených exekucí, rok 2015.

SLDB, 2011.

Statistiky Městské policie Most,

Statistiky neziskových organizací, rok 2015.

Statistiky Odbor finančního, rok 2015 a březen 2016.

Statistiky Odboru sociálních věcí, rok 2015.

Statistiky OSPOD, rok 2015.

Statistiky Policie ČR.

Strategický plán lokálního partnerství Most pro roky 2010-2012, Agentura pro sociální začleňování 2010.

Zpráva Policie České republiky o bezpečnostní situaci v oblasti veřejného pořádku a vnitřní bezpečnosti na území Ústeckého kraje za rok 2015 ve srovnání s rokem 2014.



Internetové zdroje:

http://1gr.cz/fotky/idnes/16/012/cl6/ALH60904b_13sc2uno.jpg.

<http://euportal.parlamentnilisty.cz/ShowArticleMobile.aspx?id=8087>.

<http://img.sreality.cz/big/dyn/201604/1817/6f/57151be96fa31fc09c760900>.

http://mostecky.denik.cz/zpravy_region/vtelno-desi-pristehovalci-ubytovani-v-byvalem-hotelu-speichar-20130307.html.

<http://pravvyprostor.cz/drivejsi-cikani-nynejsi-romove/>.

<http://rejstrik.penize.cz>.

http://www.levneubytovani.net/fotky/1540_v.jpg.

<http://www.parlamentnilisty.cz/arena/nazory-a-petice/Petr-Prokes-Petice-jako-signal-toho-ze-se-slusni-zacnou-bourit-435324>.

<http://www.sbdkrusnohor.cz>.

<http://www.strukturalni-fondy.cz>.

<http://www.vybezek.eu/o-vybezku-sluknovskem-cestovani/59-vnitrozemi/3944-sloup-panny-marie-v-moste.html>.

<http://www.zlatestranky.cz/firmy/Most/H708969/HOTEL+DOMINO/>.

<https://api.hele.cz/images/800x700/premise/375/731/4cd73eb5-c149-4f99-8707-225a315d1e49.jpg>.

https://info.sbdkrusnohor.cz/video/zpravy/vid_0008/vid_0008.m4v.

Pozn. č. 1: Fotografie, u kterých není uveden zdroj, byly pořízeny pracovníky Agentury pro sociální začleňování.

Pozn. č. 2: Ke zpracování map byl částečně využit Geografický informační systém, částečně jako podklad posloužili <https://mapy.cz> a <https://www.google.cz/maps>.