



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Tematicko-průřezový výzkum

„Jak se bydlí v substandardu?“ Chátrání sociálně vyloučených bytových domů

Adam Duffek (adam.duffek@mmr.cz)

Petr Charvát (petr.charvat@mmr.cz)

Březen 2022

Text neprošel jazykovou korekturou



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Agentura
pro sociální začleňování

Tento materiál vznikl za finanční podpory Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, registrační číslo projektu: CZ.03.2.63/0.0/0.0/15_030/0000605

Manažerské shrnutí	1
Seznam tabulek	3
Seznam grafů	3
Seznam obrázků	3
Seznam zkratk	4
1 Cíle výzkumu	5
2 Metodologické aspekty výzkumného šetření	6
2.1 Limity výzkumu	6
3 Standardy výzkumné práce Agentury pro sociální začleňování	8
4 Základní terminologie	9
4.1 Agentura pro sociální začleňování	9
4.2 Sociální vyloučení	9
5 Klášterec nad Ohří, Mírová 480	11
5.1 Skladba obyvatel	14
5.2 Problematizované rysy zkoumané lokality	18
5.2.1 Stav společných prostor	20
5.2.1.1 Návštěvníci, lidé bez domova a rušný pohyb lidí ve společných prostorech	23
5.2.2 Stav jednotlivých bytů	27
5.2.2.1 Vstupní/sociální byty z dotace MMR	31
5.3 Shrnutí faktorů ovlivňujících chátrání	31
6 Česká Lípa, lokalita Dubická a Mánesova	35
6.1 Režim fungování, specifika nájemních vztahů	35
6.2 Skladba obyvatel, sociální status a přelidněnost bytů	37
6.2.1 Počty příjemců sociálních dávek	43
6.3 Technický stav bytů, opravy a komunikace s městem	44
6.4 Venkovní a společné prostory, život v Parlamentu	46
6.5 Původci nepořádku a faktory ovlivňující chátrání	48
7 Závěr: Faktory ovlivňující chátrání napříč dvěma zkoumanými lokalitami	49
8 Reference	52

Manažerské shrnutí

Výzkumná zpráva podává šířeji zaměřený popis společných prostor a bytů ve dvou sociálně vyloučených lokalitách – v jednom sociálně vyloučeném bytovém domě v Klášterci nad Ohří a v jedné sociálně vyloučené lokalitě tvořené dvěma bytovými domy v České Lípě.¹ Zkoumané lokality se v mnoha ohledech odlišují, např. typem vlastnictví, stářím, konstrukcí nebo polohou domů v rámci měst. Terénními šetřeními a rozhovory s obyvateli lokalit a institucionálními partnery byly definovány některé zásadní faktory, které ovlivnily zchátralost budov.

V Klášterci nad Ohří i České Lípě se jedná o budovy vyžadující generální rekonstrukce, místo kterých doposud probíhaly pouze dílčí opravy. V obou lokalitách jsou domy intenzivně užívány – to zahrnuje např. rušný pohyb obyvatel i cizích lidí ve společných prostorech, velkou fluktuaci nájemníků, jejich časté stěhování a přelidnění mnoha užívaných bytů. Míra intenzity užívání je taková, že vyžaduje větší objem i rozsah nutných oprav a rekonstrukcí.

Společné prostory v klášterecké lokalitě jsou na mnoha místech temné kvůli rozbitému osvětlení, špinavé, plné odpadků a různých projevů vandalismu nebo nedostatečné údržby. Nacházejí se v nich kusy nábytku, fekálie a občas v nich podle výpovědí nájemníků i přespávají různí cizí lidé. Chodby a schodiště jsou rovněž využívány uživateli návykových látek k aplikacím drog. Ti mají zásadní vliv na jejich špatný hygienický i technický stav. Pohyb cizích lidí ve společných prostorech v obou lokalitách je možný kvůli tomu, že domovní dveře jsou neustále otevřené a není možné je zamknout. Obyvatelé hovořili ve vztahu ke společným prostorům na Mírové o sníženém pocitu bezpečí. V českolipské lokalitě jsou společné prostory zanedbané, avšak v lepším technickém i hygienickém stavu než na Mírové. Institucionální partneři sdíleli informace, že na Mírové dochází ke „zneužívání slabších jedinců“ právě lidmi bez domova, kteří si od nich půjčují peníze a nevrací je, berou jim jídlo nebo užívají jejich vodu a elektřinu.

Z rozhovorů vyplynulo, že v Klášterci nad Ohří byly byty předávané novým nájemníkům často ve velmi špatném stavu a bez základního vybavení. V českolipské lokalitě se byty průběžně rekonstruují, ale dochází tam, stejně jako na Mírové, k vnikání cizích lidí do prázdných bytů, kde pak dochází k rozkrádání a ničení vybavení. V případě Mírové v nich tito lidé navíc často nacházejí přístřeší, což je v některých případech přímo podporováno domovníkem. V obou lokalitách je problém s rozvodem vody, elektřiny i s opady. Kvůli průsakům se v bytech tvoří plísně, v případě českolipské lokality k nim přispívá i celková vlhkost objektů. K průsakům dochází pravidelně zejména v klášterecké lokalitě, kde i kvůli nim dochází k časté nefunkčnosti osvětlení a elektrických zdírek v bytech.

V obou lokalitách se obyvatelé potýkají s výskytem krvesajného a škodlivého hmyzu. V případě Mírové č. p. 480 lze hovořit o velmi vysokém stupni zamoření. Švábi i štěnice tam lze běžně vidět i v denním světle. Problémy s hmyzem správci domů řešili v Klášterci nad Ohří i České Lípě shodně neúčinným způsobem, a to pouze na úrovni jednotlivých bytů, nikoliv

¹ Ve sledovaných lokalitách se nacházel přibližně stejný počet bytů.

plošně, anebo řešení přesouvají přímo na jednotlivé domácnosti. Ty nemohou problém samy vyřešit, neboť v případě štěnic, švábů a dalšího obtížného hmyzu je třeba provést postřik napříč všemi byty i všemi sdílenými prostory. Podobně nemohou domácnosti řešit ani další komplexní problémy, např. opravy nespolehlivých rozvodů.

Nestabilitu bydlení potvrzuje vysoká fluktuace nájemníků v obou lokalitách. Vyplývala zejména ze složitých finančních situací domácností nebo z nespokojenosti s kvalitou bydlení. Nájemní smlouvy jsou v obou lokalitách shodně vydávány na dobu určitou s možností prodloužení. Na Mírové záleželo na posouzení pronajímatele. Odlišné typy nájemních smluv vydávané na delší dobu byly v tzv. vstupních bytech. V České Lípě jsou smlouvy vydávány standardně na dobu 6 měsíců.

Z výpovědí velké části obyvatel Mírové zaznívala frustrace ze špatného fyzického stavu domu, vysokou míru zchátralosti reflektovali i respondenti z řad sociálních pracovníků. Podle názoru výzkumníků a zástupců Regionálního centra západ je namístě upozornit především na problém požární bezpečnosti v objektu. Mezi vážná nebezpečí přímo ohrožující životy obyvatel patří neprovozní hydrantový systém a absence příručních hasicích přístrojů. Tato zanedbání požární ochrany by v případě požáru mohla vést k fatálním důsledkům.

Zpráva přináší i souhrn údajů týkajících se obyvatel obou lokalit, jedná se o vývoj počtu příjemců a společně posuzovaných osob dávek v hmotné nouzi. Představení těchto údajů má za cíl ukázat složení nájemníků zkoumaných domů a porovnat ho s jinými částmi města.

Seznam tabulek

Tabulka 1 Seznam realizovaných rozhovorů	6
Tabulka 2 Výpočet přelidněnosti bytů podle plošné výměry (Mikeszová, ad., 2017)	39
Tabulka 3 Výpočet přelidněnosti dle počtu obytných místností (Mikeszová, ad., 2017)	40
Tabulka 4 Počty vyplacených sociálních dávek PnŽ a PnB v srpnu 2021 v České Lípě	43
Tabulka 5 Počty vyplacených PnŽ a DnB v jednotlivých letech a vybraných ulicích	43

Seznam grafů

Graf 1 Počty příjemců a dalších SPO dávek pomoci v hmotné nouzi (ulice Mírová)	16
Graf 2 Obsazené byty v Parlamentu a Senátu dle délky užívání	36
Graf 3 Byty dle délky užívání ve dvou domech v Mánesově ulici	37
Graf 4 Počty osob žijících v bytech 1+1 s uvedením počtu bytů	41
Graf 5 Počty osob žijících v bytech 3+1 s uvedením počtu bytů	41
Graf 6 Počty osob žijících v bytech 2+1 s uvedením počtu bytů	42

Seznam obrázků

Obrázek 1 Bytový dům č. p. 480 v ulici Mírová, podzim 2021	11
Obrázek 2 Vstupní vestibul č. p. 480, podzim 2021	19
Obrázek 3 Stěny na chodbách v č. p. 480, podzim 2021	20
Obrázek 4 Společné prostory v č. p. 480, podzim 2021	20
Obrázek 5 Výtah v č. p. 480 (výtahové dveře a výtahová kabina), podzim 2021	21
Obrázek 6 Hydrantové skříňe bez hadic v č. p. 480, podzim 2021	22
Obrázek 7 Zničené byty v č. p. 480, podzim 2021	25
Obrázek 8 Zničené byty v č. p. 480, podzim 2021	26
Obrázek 9 Společné prostory v č. p. 480, podzim 2021	26
Obrázek 10 Prázdné byty v č. p. 480, podzim 2021	28
Obrázek 11 Vstupní dveře do bytů v č. p. 480, podzim 2021	29
Obrázek 12 Nezabezpečené rozvody v prázdném bytě bez vstupních dveří v č. p. 480, podzim 2021	30
Obrázek 13 Vstupní vestibul v č. p. 480, podzim 2021	34
Obrázek 14 Domovní dveře č. p. 480, podzim 2021	34
Obrázek 15 Exteriér domů v Dubické a Mánesově (archiv autorů, podzim 2021)	39
Obrázek 16 Dubická a Mánesova, plíseň v bytech (archiv autorů, podzim 2021)	45
Obrázek 17 Interiéry chodeb (archiv autorů, podzim 2021)	47
Obrázek 18 Odpadky na dvoře (archiv autorů, podzim 2021)	48

Seznam zkratk

(GŘ) ÚP ČR – (Generální ředitelství) Úřad práce České republiky

ASZ – Odbor (Agentura) pro sociální začleňování, Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

DnB – doplatek na bydlení (dávka v hmotné nouzi)

HZS – Hasičský záchranný sbor

IZS – Integrovaný záchranný systém

KHS – Krajská hygienická stanice

MěÚ – Městský úřad

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky

MP – Městská policie

NNO – nestátní nezisková organizace

NZDM – Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež

PnŽ – příspěvek na živobytí (dávka v hmotné nouzi)

SBD – Stavební bytové družstvo Sever

SJM – Společné jmění manželů

SPO – Společně posuzované osoby

SVJ – Společenství vlastníků jednotek

VAVDP – Vstupní analýza vzdálené dílčí podpory

1 Cíle výzkumu

Hlavním cílem předkládaného výzkumu je popis společných prostor a bytů v jednom sociálně vyloučeném bytovém domě v Klášterci nad Ohří (viz kap. 5) a v jedné sociálně vyloučené lokalitě tvořené dvěma bytovými domy v České Lípě (viz kap. 6).² Pozornost je věnována fyzickému prostoru, projevům nedostatečné péče o budovu, její součásti (výtahy, rozvody) a vandalismu, i sociálnímu prostředí, v kterém se odehrává každodenní život obyvatel.

Z výzkumů v sociálně vyloučených lokalitách vyplývá, že v domech se nenachází pouze jejich obyvatelé, ale jsou tam přítomné i různé návštěvy, lidé hledající přechodné přístřeší či místo pro aplikaci návykových látek (Růžička, Henig, & Toušek, 2006; Dvořáková, 2017; Dvořáková, 2017b; Trlifajová, Pospíšil, Kučera, Matysová, & Kissová, 2015). Lze předpokládat, že tito nerezidenti mají podíl na zhoršeném stavu společných prostor. To souvisí s dalším výzkumným cílem, kterým bylo definování některých důvodů, které mají ve sledovaných lokalitách významný vliv z hlediska chátrání. Důležitou součástí zprávy je i charakteristika přístupu vlastníků bytů k péči o domy.

Bytový dům v Klášterci nad Ohří je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek (kdy správa domu je v rukou vlastníků převážné většiny bytových jednotek), bytové domy v České Lípě jsou ve vlastnictví města (správu zajišťuje na základě smlouvy bytové družstvo z Liberce). V této části se rozvíjí také např. téma nedostatečné protipožární bezpečnosti, nedůsledné postupy při zajišťování oprav, rekonstrukcí nebo hromadných dezinfekčních postřiků.

Cílem bylo rovněž popsat dopady zchátralosti na kvalitu života obyvatel a na vztahy mezi nimi. Výzkum je doplněn o popis některých systémových důvodů, kvůli kterým se v obou lokalitách nachází podobná sociální skladba obyvatel. Vzhledem k tomu, že se terénní práce v každém z měst soustředily výhradně na jednu lokalitu, výzkumníci se zaměřili také na zjištění charakteristik domácností žijících ve sledovaných domech.

² Lokality mají podobné počty bytů. Klášterecká lokalita obsahuje celkem 78 bytových jednotek a českolipská 73.

2 Metodologické aspekty výzkumného šetření

Při tvorbě výzkumu jsme využili kombinaci kvalitativních metod, konkrétně polostrukturovaných rozhovorů s v tabulce níže uvedenými typy komunikačních partnerů, a nezúčastněného pozorování. Dále jsme v předkládané zprávě využili i tzv. desk research, tedy sekundární analýzu dostupných zdrojů získaných od institucionálních aktérů.

Většina polostrukturovaných hloubkových rozhovorů s institucionálními partnery v Klášteřci nad Ohří a České Lípě byla nahrávána. Byl z nich pořízen přepis a k jeho kódování byl využit softwarový program na analýzu kvalitativních dat. Takto se přistupovalo i k rozhovorům s obyvateli lokalit a lidmi, kteří v lokalitě v minulosti žili, příp. byli z jiného důvodu obeznámeni s děním v lokalitě. Jednotliví komunikační partneři byli rekrutováni na základě vztahu k vydefinovanému tématu výzkumu, rozhovory trvaly přibližně od pěti minut (např. otevřený, ale spěchající obyvatel zkoumané lokality) do dvou hodin (institucionální aktér). Sběr dat probíhal od října do začátku prosince 2021. Využity byly i informace z rozhovorů (se zástupci MP v České Lípě a s obyvateli městské části Dubice), které byly realizovány v rámci šetření pro VAVDP Česká Lípa (Charvát, 2021) již během podzimu 2020.

Tabulka 1 Seznam realizovaných rozhovorů

Typ aktéra/instituce	Počty respondentů/počty rozhovorů	
	Klášteřec nad Ohří	Česká Lípa
Zástupci spolupracujících měst, tj. zaměstnanci městských úřadů (mimo MP)	5/4	6/3
Zástupci městské policie	1/1	2/1
Zástupce podniku správy nemovitostí	-	1/1
Zástupci NNO poskytujících sociální služby	5/2	4/1
Lidé bydlící v okolí zkoumaných objektů	2/2	2/2
Obyvatelé/uživatelé popisovaných lokalit či osoby s bohatou zkušeností s bydlením v nich	25/20	13/7

Kvalitativní data byla doplněna administrativními daty o počtu vybraných vyplacených sociálních dávek a v případě České Lípy i o anonymizované statistiky o obyvatelích lokality.

2.1 Limity výzkumu

Omezený čas trvání terénního výzkumu nás vedl k částečnému zúžení okruhu aktérů, které bylo možné oslovit, i k revizi (a tedy snížení) celkového počtu osob, se kterými jsme rozhovory nakonec skutečně vedli. Přestože jsme se v lokalitách pohybovali v různou denní dobu,

v případě Klášterce nad Ohří jsme s komunikačními partnery oslovovanými v domě hovořili zejména během pracovních hodin pracovních dní – nejen obyvatelé lokality v daný čas v zaměstnání tak mohli být mezi komunikačními partnery podreprezentováni. Současně jsme v obou lokalitách vedli rozhovor pouze s těmi komunikačními partnery, kteří k rozhovoru s námi svolili a byli se s námi ochotní bavit. Mohli jsme tedy tímto přijít o hlas určitých skupin, který tak ve výzkumu nebyl zahrnut či byl podreprezentován. V případě klášterecké lokality nebylo možné hovořit s žádnými lidmi bez domova, kteří měli v domě pobývat a jsou zásadní součástí dynamiky celého domu. Ke stejnému zkreslení mohlo dojít méně uvědomovaně i vnitřní selekcí komunikačních partnerů k samotnému oslovení.

Mnoho dotazovaných obyvatel zkoumaných lokalit i institucionální partneři často odkazovalo k různým druhům jednání některých skupin obyvatel a hovořili o jeho častém opakování. Výzkum zde znovu narážel na časové možnosti, kdy nebylo možné vytvořit tak častá terénní pozorování, aby různé formy jednání, na které upozorňovali obyvatelé, byly zaznamenány.

Třebaže se v obou případech jedná o relativně jasně ohraničené lokality, jeden domovní vchod v případě Klášterce nad Ohří a několik domovních vchodů v případě České Lípy, je třeba brát v úvahu vysoké počty obyvatel v obou lokalitách. V možnostech výzkumníků nebylo vytvoření komplexního popisu všech domácností, ale spíše náhodný výběr domácností, který byl navíc často ovlivněn i zájmy dílčích výzkumných problémů (např. popis vstupních bytů v klášterecké lokalitě).

3 Standardy výzkumné práce Agentury pro sociální začleňování

Výzkumníci Agentury pro sociální začleňování (dále jen ASZ) ctí obecně uznávané standardy kvality a etiky výzkumné práce. Mezi tyto standardy kvality patří především dodržování zásady validity a reliability dat. Validity (platnosti) dat je v ASZ dosahováno longitudinálním šetřením na místě, pečlivou rekrutací (výběrem) respondentů, užitím vhodných nástrojů výzkumu (scénáře rozhovoru, příp. výzkumnického deníku) i za pomoci přímých citací.

Pro zajištění validity dat výzkumníci v ASZ při své práci využívají tzv. metodu triangulace zdrojů, kdy závěry z terénního šetření vycházejí z kombinace min. 3 zdrojů zjištěných informací. Práce výzkumníků ASZ je dále založena i na triangulaci výzkumných metod. Mezi standardní použité metody v ASZ tak patří zúčastněné/nezúčastněné pozorování, polostrukturované rozhovory, sekundární analýza získaných dat včetně statistických dat (deskresearch), skupinové rozhovory, příp. dotazníková šetření. Výzkumníci využívají i tzv. triangulaci zjištění v časové ose, tj. ověřují získaná data v rozličných etapách výzkumu.

Reliability (spolehlivosti) dat dosahují výzkumníci v ASZ standardizovaným postupem analýzy dat od jasně stanovených oblastí dotazování (scénáře rozhovorů), vyhotovením přepisů rozhovorů až po kódování sebraných dat. Při kódování výzkumníci ASZ redukují velké množství získaných dat do menších počtů analytických jednotek na základě souvislostí (podobnosti či odlišnosti).

Se sběrem a s analýzou dat končí výzkumníci v ASZ v momentě tzv. nasycení (saturace) dat. Nasycením se chápe jev, kdy již nepřicházejí nové informace či poznatky z terénu, naopak se objevují stále stejné vzorce a kategorie.

Při své práci se výzkumníci ASZ řídí také Etickým kodexem výzkumníků Agentury pro sociální začleňování, který ukotvuje mimo jiné práci s citlivými daty či nestrannost vůči subjektům v terénu. Ve zprávách o výsledcích výzkumníci ASZ jasně rozlišují mezi poznatky zjištěnými od respondentů, svou interpretací těchto poznatků a jakýmkoliv doporučeními na nich založenými. Použití tohoto kodexu mj. znamená, že v šetření není narušeno soukromí a důstojnost respondentů. Ti byli vždy informováni o smyslu výzkumu a v případě nahrávání požádáni o jeho svolení. Samozřejmostí je i zaručená anonymita dotazovaných respondentů.

4 Základní terminologie

Agentura pro sociální začleňování je jedním z odborů Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Agentura funguje od roku 2008 a je nástrojem na podporu obcím, které řeší problematiku sociálního vyloučení.

4.1 Agentura pro sociální začleňování

- pomáhá obcím a městům při mapování a detailním poznávání problémů sociálně vyloučených lokalit a jejich obyvatel, při přípravě a nastavování dlouhodobějších procesů pro jejich řešení a při získávání financí na tyto postupy
- propojuje místní subjekty (města, obce a jejich úřady, ale také neziskové organizace, školy a školská zařízení, Úřad práce, zaměstnavatele, policii a veřejnost), aby při sociálním začleňování spolupracovaly

4.2 Sociální vyloučení

Pojmem sociální vyloučení rozumíme proces vylučování lidí nebo skupin lidí na okraj společnosti, do chudoby a izolace. Tento způsob vyloučení se projevuje na různých úrovních, např. sociální, prostorové, ekonomické či symbolické. Sociálně vyloučení se nacházejí v situaci, kdy mají sníženou míru přístupu ke zdrojům běžně dostupným většině obyvatel. Zároveň s tím se snižuje jejich schopnost udržovat sociální kontakty s obyvateli mimo situaci sociálního vyloučení, možnosti participace na organizaci sociálního života a účasti v rozhodování.

Sociální vyloučení se vyznačuje různými charakteristikami, které se v různých lokalitách vyskytují s různou intenzitou. Společná všem lokalitám a jejich obyvatelům je však skutečnost, že se potýkají s několika zásadními existenčními problémy zároveň, a tudíž jejich řešení, které by směřovalo k vymanění se ze stavu sociální exkluze, je natolik obtížné, že je pro sociálně vyloučeného takřka nedosažitelné bez vnější pomoci.

Základními indikátory sociálního vyloučení jsou materiální chudoba, dlouhodobá nezaměstnanost, závislost na dávkách v hmotné nouzi, nízká kvalita a nejistota v bydlení, ztížený přístup ke kvalitnímu společnému vzdělávání, vysoká míra zadlužení, výskyt rizikového chování a kriminality a vysoká míra migrace. Jednotlivé ukazatele samy o sobě sociální vyloučení nezakládají. Je to teprve jejich kombinace, která zasaženým jedincům či rodinám brání v integraci či plnohodnotném životě a na různých úrovních je vylučuje ze společnosti. Každý z uvedených aspektů sociálního vyloučení může být v různých lokalitách a u různých jejich obyvatel zastoupen v jiné míře. Kombinace intenzity přítomnosti těchto jevů pak vytváří charakter jednotlivých lokalit, které se stejně jako lokální kontext mnohdy výrazně liší.

Sociální vyloučení je tvořeno jak vnějšími příčinami, jakými jsou například schvalované zákony, postoje institucí, tržní mechanismy a stanoviska zbytku společnosti, tak i vnitřními faktory, mezi které se řadí například životní styl samotných sociálně vyloučených, který se

často mezigeneračně reprodukuje. Specifickou roli v sociálním vyloučení hraje etnicita. V českém kontextu se pak jedná o etnicitu romskou.

5 Klášterec nad Ohří, Mírová 480

Klášterec nad Ohří je město v severozápadních Čechách, kde žije více než 14 000 obyvatel.³ Hlavním bodem zájmu tohoto výzkumu je v případě Klášterce nad Ohří čtrnáctipodlažní panelový dům č. p. 480 v ulici Mírová. Dům je umístěn společně s dalšími panelovými stavbami na návrší, kde tvoří součást sídliště Panorama.⁴ Vzhledem k poloze a své výšce je dům č. p. 480 jednou z výrazných dominant města.⁵ V bezprostředním okolí domu se nachází menší dětské hřiště, obchod s potravinami a další rezidenční zástavba podobně vysokých (např. č. p. 481 a 482), ale i nižších panelových domů (v ulici Na Vyhlídce a Školní). Z jedné strany dům sousedí s rodinnými domy (v ulici Mírová). V docházkové vzdálenosti se nachází všechny další služby občanské vybavenosti, např. mateřská a základní škola, knihovna, supermarkety. Historické centrum města je vzdáleno zhruba 800 metrů.⁶

Obrázek 1 Bytový dům č. p. 480 v ulici Mírová, podzim 2021



Panelový dům č. p. 480 má celkem 14 podlaží a byl vystavěn v roce 1967.⁷ Podle výpisu z katastru nemovitostí se dům skládá ze 78 bytových jednotek a jednoho nebytového prostoru (stav evidovaný ke 12. 11. 2021). Jedná se o tzv. věžový panelový dům, kde je výtahová šachta umístěna mezi nosné stěny, mimo schodišťový prostor, takže vnitřní prostory jsou bez

³ Viz online: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112021> (navštíveno 10. 11. 2021)

⁴ Sídlíště místní nazývají například též jako „Panča“.

⁵ Podobnými dominantami jsou i domy č. p. 481, 482, 484 a 485. Jedná se o podobně řešené panelové domy.

⁶ Všechny fotografie z č. p. 480 a okolí domu byly vytvořeny při terénních šetřeních v průběhu podzimu 2021.

⁷ Jedná se o typ panelového domu s označením T06B-U.

přístupu denního světla. Jedná se o ekonomické řešení, kdy celý přirozeně osvětlený obvod budovy je věnován obytným místnostem.⁸ Na schodišti a chodbách se proto musí využívat umělé osvětlení (to se na noc vypíná, od desíti večer nebo od půlnoci světla nesvíí⁹; na některých patrech jsou světla nefunkční). Zároveň tyto prostory mohou působit stísněným dojmem. V domě se nachází celkem dva výtahy (oba výtahy obsluhují všech 13 pater a přízemí). Jeden je menší a druhý větší vhodný i k přepravě rozměrných předmětů. Dům je napojen na dálkové vytápění.

Do roku 2011 byl dům č. p. 480 v obecním vlastnictví. Jako sociálně vyloučená lokalita byl označen již v prvním mapování GAC v roce 2006.¹⁰ Třebaže stav domu byl tehdy označen jako „bezvadný“, zpráva také uvádí, že „je určen pro neplatiče“ a „je vyhlášen jako ‚romský panelák‘“.¹¹ Skutečnost, že již v době před privatizací žilo v domě mnoho nájemníků, které by dle dostupných informací bylo možné označit za sociálně marginalizované, vyplývá i z informací od zástupců oslovených institucí.¹² Před prodejem domu byla snaha zřídit v prvním patře domu služebnu MP. Od plánu se upustilo a místo toho byla v přízemí domu ve vstupním prostoru vytvořena místnost pro zaměstnance bezpečnostní agentury. Ti měli monitorovat pohyb v domě, zejména nebydlících osob. Po privatizaci byla spolupráce s bezpečnostní agenturou ukončena.

V roce 2011 byl dům zprivatizován. Prodej probíhal formou výběrového řízení, kdy minimální kupní cena byla stanovena jako součet kupních cen za jednotlivé byty, za které by je prodávalo město dle Zásad prodeje bytového fondu z majetku města Klášterce nad Ohří. K prodeji došlo uzavřením kupní smlouvy ze dne 28. června 2011 mezi městem Klášterec nad Ohří a panem Václavem Kordulíkem. Prodejem byly převedeny i pohledávky, a to jak za bydlícími, tak i nebydlícími nájemníky. Jednou z podmínek pro nového vlastníka byla povinnost nabídnout oprávněným nájemníkům jejich byty k odkupu za cenu stanovenou dle podmínek výše zmíněného dokumentu.¹³ Dům je zateplený polystyrenovou izolací, po privatizaci byla vyměněna původní okna za nová plastová.

V roce 2014 bylo v domě č. p. 480 dotací MMR (117D514 Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2014) vytvořeno celkem 14 podporovaných bytů (vlastníkem bytů je společnost Mírová 2 s.r.o.). Podporované byty ze stejné dotace byly vytvořeny i v sousedním domě č. p. 481. Dotace byla využita na pořízení bytů koupí. Tyto byty by dle popisu dotace měly

⁸ Byty při dispozičním řešení 3+1 mají až 3 balkóny.

⁹ Časy se v jednotlivých výpovědích lišily.

¹⁰ Viz online: <https://www.esfcr.cz/mapa/> (navštíveno 8. 12. 2021)

¹¹ Jeden z institucionálních partnerů např. hovořil o tom, že do jednoho ze čtyřpokojevých bytů byly přes Odbor sociálních věcí, školství a sportu umístovány domácnosti sólo rodičů.

¹² Oslovení obyvatelé, kteří v domě bydleli již před privatizací, tvrdili, že např. švábi se v domě objevovali již před privatizací. Štěnice se měly objevit až později po prodeji domu.

¹³ Před prodejem byl uskutečněn průzkum mezi nájemníky ohledně jejich zájmu o odkoupení bytů. Vzhledem k nízkému zájmu bylo rozhodnuto o prodej jednomu žadateli. Do kupní smlouvy byla potom vložena podmínka o přednostním odkupu oprávněnými nájemníky.

sloužit k poskytování sociálního bydlení¹⁴ pro „osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace – věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života“. Na základě provedeného šetření a zjištěného nevyhovujícího stavu celého domu není umístění těchto bytů v domě č. p. 480 vhodné.¹⁵

V roce 2015 proběhlo v č. p. 480 výzkumné šetření ASZ, které mapovalo skladbu obyvatel a jejich spokojenost s bydlením. Z výzkumného šetření vznikla podrobná zpráva s názvem Sonda do sociálního vyloučení v Klášterci nad Ohří (Bedřich, 2015). Ve stejném roce bylo č. p. 480 definováno jako SVL i v druhém mapování GAC.¹⁶ SVL na Mírové stručně zmiňuje také Situační analýza ASZ z roku 2017 (Hejnal) i evaluační zpráva ASZ z roku 2019 (Trousil).

V době výzkumného šetření k předkládané zprávě (podzim 2021) bylo v domě celkem 7 vlastníků, z toho 3 obchodní společnosti měly výrazně dominantnější podíly než ostatní. Byli jimi Byty Klášterec Mírová s.r.o. (podíl 197295/373040), Santino Estates s.r.o. (podíl 86030/373040) a Mírová 2 s.r.o. (podíl 73485/373040)¹⁷. V rolích jednatelů a společníků v těchto firmách se dle obchodního rejstříku vyskytují stejná jména na různých pozicích. Dalšími vlastníky bytových jednotek v domě jsou společnost BONPRO s.r.o. (podíl 6135/373040), SJM FH¹⁸ a PH (podíl 6135/373040), PČ (podíl 1980/373040) a JM (podíl 1980/373040). Správu budovy vykonává Společenství vlastníků jednotek Mírová č.p. 480. Ke dni 11. listopadu 2021 byl podle Výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek¹⁹ předsedou výboru VK, místopředsedou JS a členem výboru PK. Všichni tři muži byli dle obchodního rejstříku přítomni ve zmíněných firmách s dominantnějšími podíly. To mělo za následek, že zbývající menší podílníci neměli na rozhodování SVJ téměř žádný vliv.

Dotázaní nájemníci považovali za majitele svých bytů téměř výhradně PK.²⁰ Ten byl podle výpovědí v domě přítomný každý čtvrtek dopoledne (to bylo výzkumníky ověřeno při terénním šetření), kdy v místnosti v přízemí zajišťoval různou administrativu apod. Na budově také visel velký transparent s jeho telefonním číslem a nápisem „pronájem bytů“. Lze ho označit za

¹⁴ Jak obyvatelé domu, tak i institucionální partneři tyto byty nazývaly jako „sociální“. I proto se v následujícím textu budeme držet této terminologie. Ostatně o sociálním bydlení hovoří i uvedený dotační titul, kde je uvedeno, že „cílem vzniku vstupního bytu je zajištění sociálního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby jim byl umožněn přístup k nájemnímu bydlení.“ Vhodnější označení pro tento typ podporovaného bydlení ale může být již zmíněné „vstupní byty“ nebo „dostupné byty“.

¹⁵ Dům byl již v době podání žádosti o dotaci definovaný jako SVL, jak dokládá první mapování GAC z roku 2005, viz online: <https://www.esfcr.cz/mapa/> (navštíveno 8. 12. 2021)

¹⁶ Viz online: <https://www.esfcr.cz/mapa-svl-2015/www/index2679.html?page=1> (navštíveno 8. 12. 2021) SVL byly v tomto vydání anonymizovány a podrobnější data jsou dostupná na vyžádání u MPSV.

¹⁷ Podle výpisu z obchodního rejstříku vznikla společnost Mírová 2 v.o.s. rozdělením společnosti "WORLD INVEST" v.o.s.

¹⁸ Jména osob jsou z důvodů anonymizace vypsána pouze iniciály, kde první písmeno uvozuje první písmeno z jména a druhé písmeno první písmeno z příjmení.

¹⁹ Viz online: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=55042&typ=PLATNY> (navštíveno 11. 11. 2021)

²⁰ Při terénním šetření v č. p. 480 byl PK výzkumníky osloven a byla mu dána možnost k vyjádření. Nabídku odmítl.

zástupce třech firem spoluvlastnících většinu bytových jednotek, správce budovy a vzhledem k jeho roli v SVJ i za hlavního zástupce výboru SVJ. PK byl taktéž osobou, s kterou jednaly oslovené instituce v případě, kdy chtěly řešit sociální situaci v domě, problémy v jeho okolí, různé revize apod. Někteří zástupci městského úřadu i některých NNO popisovali vystupování PK vůči nim i obyvatelům domu jako mnohdy nekorektní.

Podle kvalifikovaných odhadů zástupců městského úřadu žilo v domě v době výzkumu mezi 180 až 200 lidmi.²¹ Jak dotázaní obyvatelé, tak i všechny oslovené instituce se shodovaly v trendu snižování počtu obyvatel domu. To dokazovaly i mnohé prázdné byty (včetně tzv. sociálních z dotace MMR), kterých mělo být podle odhadu domovníka cca 25 (stav k říjnu 2021; celkový evidovaný počet bytových jednotek činil dle výpisu z katastru nemovitostí 78).²² Podle terénního šetření mohlo být v domě odhadem více než 25 prázdných bytů. U některých bylo složité určit jednoznačně jejich neobsazenost. Mnoho navštívených domácností žije v přelidněných bytech (např. partnerský pár s celkem 9 dětmi v bytě o dispozici 2+1).²³ Oficiální počty obyvatel měla k dispozici správcovská firma Městská energie s.r.o.²⁴ a za většinu bytů také PK.

5.1 Skladba obyvatel

Skladba obyvatel v č. p. 480 je relativně různorodá. Z mnoha výpovědí i pozorování vyplynulo, že se v domě nachází rodiny s dětmi^{25, 26}, senioři (i samostatně žijící), lidé s fyzickými a duševními obtížemi a lidé s pohybovými omezeními.²⁷ Časté jsou kumulované zdravotní problémy. Velká část obyvatel se ve svých výpovědích označila za Romy.²⁸ Délka pobytu

²¹ Podle městského úřadu bylo k 5. 1. 2022 v č. p. 480 evidováno celkem 284 trvale hlášených obyvatel, z toho 99 dětí. Podle pracovníků městského úřadu nejsou tato data relevantní. Důvodem je, že se lidé po přestěhování velmi často neodhlásí od trvalého pobytu. K stejnému datu bylo v č. p. 481 evidováno celkem 186 trvale hlášených obyvatel, z toho 49 dětí.

²² Podle domovníka mělo být v říjnu 2021 pouze cca 5 z cca 25 prázdných bytů vhodných k okamžitému nastěhování. Lze předpokládat, že odhad pana domovníka zahrnoval i byty, které byly obývány lidmi bez řádných nájemních smluv. 2 prázdné byty v 1. patře v minulosti fungovaly jako NZDM.

²³ Původně se v domě nacházely pouze byty s dispozicemi 3+1 a 1+kk. Později byly v některých bytech s dispozicí 3+1 vybourány příčky a tím vznikly i dispozice 2+1. Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení zohledňuje při výpočtu přelidnění bytu nejen výměru podlahové plochy, ale i počet obytných místností (Mikeszová, ad., 2017). Byt s velkou rozlohou podlahové plochy, ale s nedostatečným počtem pokojů neposkytuje dostatek soukromí všem členům domácnosti.

²⁴ Městská energie s.r.o. zajišťuje pro Společenství vlastníků jednotek Mírová č. p. 480, Klášterec nad Ohří vyhotovení nájemních smluv, účetní uzávěrky SVJ a další administrativu. Webové stránky správcovské firmy: <https://www.mestskaenergie.cz/> (navštíveno 15. 12. 2021)

²⁵ Spádově náleží č. p. 480 pod nedalekou školu v ulici Školní. Některé děti navštěvují detašované pracoviště Základní školy Klášterec nad Ohří, Petléřská 447 v ulici Havlíčkova v blízkosti historického centra obce. Jsou tam umístěny třídy pro děti podle §16 školského zákona a dvě třídy speciální.

²⁶ Podle zjištění terénního šetření i vyjádření pracovníků Odboru sociálních věcí, školství a sportu byly právě rodiny s dětmi nejčastějšími domácnostmi v domě.

²⁷ Podle vyjádření pracovníků Odboru sociálních věcí, školství a sportu byl v domě také jeden člověk odkázaný na invalidní vozík. Mezi obyvateli byli také opatrovanci, nad kterými opatrovnictví vykonávali zaměstnanci městského úřadu.

²⁸ Většina oslovených institucí i někteří obyvatelé označovali dům jako většinově romský.

v domě se mezi domácnostmi výrazně různí. Byli osloveni lidé, kteří se čerstvě přistěhovali, ale i lidé, kteří ve stejném bytě bydleli již bezmála 30 let. Oslovení institucionální aktéři se shodovali v tom, že v domě je vysoká fluktuace obyvatel a situace je i kvůli tomu často nepřehledná.²⁹

Řada obyvatel pracuje mimo standardní pracovněprávní vztahy. Ve výpovědích obyvatel domu, zástupců NNO a městského úřadu byly zmiňovány dluhy, exekuce i práce načerno. Obyvatelům jsou k dispozici služby dluhové poradny, kterou provozuje NNO Naděje. V domě je také velké množství domácností, jejichž členové jsou příjemci dávek pomoci v hmotné nouzi a uchazeči o zaměstnání v evidenci ÚP.³⁰

MPSV poskytlo data o příjemcích dávek pomoci v hmotné nouzi a dalších SPO pouze na úrovni celých ulic (nikoliv za adresní body). Lze se důvodně domnívat, že ohnisko koncentrace bude právě č. p. 480, což potvrdilo i terénní šetření.³¹ Celkem se v ulici Mírová k srpnu 2021 nacházelo 154 příjemců a dalších SPO příspěvku na živobytí a 60 příjemců a dalších SPO doplatku na bydlení. Pro uvedení kontextu lze uvést, že ve stejném období bylo v celém Klášterci nad Ohří evidováno celkem 483 příjemců a dalších SPO příspěvku na živobytí a 171 příjemců a dalších SPO doplatku na bydlení.³² Bezmála třetina z celkového počtu příjemců a dalších SPO příspěvku na živobytí ve městě se nacházela právě v ulici Mírová. Po vygenerování dat o příjemcích a dalších SPO příspěvku na živobytí a doplatku na bydlení za jednotlivé městské ulice vyplývá pouze 5 ulic, v kterých žilo v srpnu 2021 více než 5 příjemců. Kromě Mírové se jednalo ještě o ulice Jana Ámose Komenského, Budovatelská, Školní a Královéhradecká. V ulici Jana Ámose Komenského se nacházelo celkem 30 příjemců a dalších SPO příspěvku na živobytí a 9 příjemců a dalších SPO doplatku na bydlení. V ulici Školní se jednalo o 33 příjemců a dalších SPO příspěvku na živobytí a 7 příjemců a dalších SPO doplatku na bydlení. V ulici Budovatelská se nacházelo 19 příjemců a dalších SPO příspěvku na živobytí a 9 příjemců a dalších SPO doplatku na bydlení. V ulici Královéhradecká se nacházelo celkem 10 příjemců a dalších SPO příspěvku na živobytí a 8 příjemců a dalších SPO doplatku na bydlení. Zatímco ulice Jana Ámose Komenského a Královéhradecká se nachází dále od sídliště Panorama a tedy i od ulice Mírová³³, zbývající dvě ulice leží v bezprostředním sousedství č. p. 480. V případě všech zmíněných ulic se jedná o hustě

²⁹ Nestabilní bydlení má mimo jiné u dětí za následek zanedbávání povinné školní docházky a vyšší pravděpodobnost neúspěchu ve škole (Prokop, 2019). Tento problém tematizovali zejména pracovníci Odboru sociálních věcí, školství a sportu, kteří spolupracovali v rámci sociální práce s lidmi z č. p. 480.

³⁰ Vzdělání obyvatel bylo spíše nízké, a tudíž i jejich uplatnitelnost na trhu práce byla nižší. Jeden z dospělých obyvatel např. tvrdil, že je negramotný. To potvrzovala i sociální pracovnice NNO, která tvrdila, že v domě je takových dospělých osob mnoho a negramotnost je tam do značné míry standard.

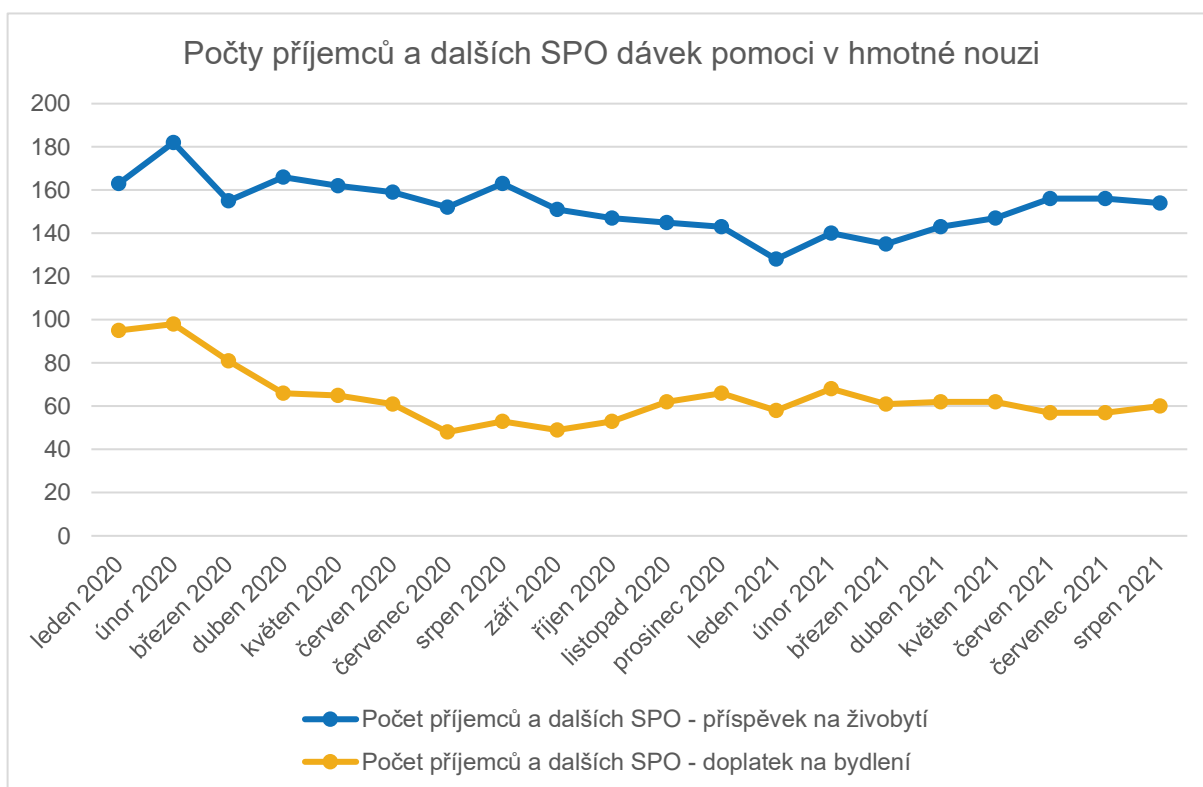
³¹ V případě domu č. p. 480 se tedy jedná o celou ulici Mírová, za kterou musela být tato data vygenerována. Kromě č. p. 480 k ulici náleží také další velký dům č. p. 481 a cca 20 rodinných domů s číslem popisným. V rodinných domech dle kvalifikovaných odhadů spíše nelze očekávat příjemce dávek pomoci v hmotné nouzi. Menší počty příjemců dávek je možné předpokládat ve zmíněném č. p. 481, který má podobnou vlastnickou strukturu jako popisovaný č. p. 480.

³² Příspěvek na bydlení byl vygenerován pouze za celé město (nikoliv za jednotlivé ulice) a jeho příjemců a dalších SPO bylo v srpnu 2021 celkem 569.

³³ Dle dostupných map leží ulice Královéhradecká již mimo území sídliště Panorama.

osídlenou sídlištní zástavbu, kde lze očekávat vyšší pravděpodobnost větší koncentrace příjemců dávek. Zároveň tato data podporují výpovědi některých institucionálních aktérů, kteří hovořili o sociálních problémech i v jiných domech právě na sídlišti Panorama, tj. v sousedství Mírové č. p. 480. Při srovnání čtyřech zmíněných ulic s ulicí Mírovou se však stále jedná o výrazně rozdílné počty a pravděpodobně i o velmi rozdílnou úroveň sociálních problémů.

Graf 1 Počty příjemců a dalších SPO dávek pomoci v hmotné nouzi (ulice Mírová)



Zdroj: MPSV

Graf 1 zobrazuje vývoj počtu příjemců a dalších SPO dávek pomoci v hmotné nouzi, tj. příspěvku na živobytí a doplatku na bydlení, v celé ulici Mírová v mezidobí leden 2020 až srpen 2021. Ve všech sledovaných kategoriích lze vidět dlouhodobě spíše neměnný stav. Do září 2021 byl dům č. p. 480 i přilehlé ulice součástí tzv. bezdoplatkové zóny.

Podle výpovědí oslovených nájemníků i některých institucionálních aktérů mělo být v domě hodně obyvatel, kteří měli obtíže s včasným placením nájemného a dalších poplatků spojených s výdaji za bydlení.³⁴ Osloveni byli i lidé, kteří se svěřovali se svými dluhy na

³⁴ Výše nájmu, které platí jednotlivé domácnosti v č. p. 480, jsou různé. Dva lidé v bytě o dispozici 3+1 sdělili, že platí 7400 Kč. Se zálohami na energie a se službami platí za bydlení měsíčně cca 10000 Kč. Jiný partnerský pár bydlící v garsoniéře platí celkem 4500 Kč (včetně služeb a záloh na energie). Rodina s dvěma dětmi platí za byt o dispozici 3+1 čistý nájem 9000 Kč, vč. splátky dluhu na nájemném. Podobně jiný partnerský pár s třemi dětmi v bytě o dispozici 3+1 platí nájemné 10800 Kč. Sólo matka s celkem třemi dětmi bydlí v bytě o dispozici 3+1 a platí nájemné 10000 Kč a cca 3500 Kč za zálohy na energie. Žena bydlící sama v garsoniéře platí nájemné 2800 Kč, zálohy na elektřinu činí 500 Kč. Někteří

nájemném, které mohli postupně splácet (nájemní smlouvy měli mít právě kvůli dluhu zkráceny pouze na jeden měsíc, byly jim pravidelně prodlužovány). Popisované praxe při vymáhání pohledávek zněly různě. Jedna z nájemnic popisuje řešení neplacení nájemného v citaci níže.

„Oni, když stěhujou tady odsad' člověka, taky kterej neplatí, jo, on mu nezaplatí, dejme tomu, dá mu tu kauci a bydlí, jo. Druhej měsíc nezaplatí, protože na to nemá, tak ho ještě nechá, udělá mu ty, ty, ty. Pak třetí měsíc zase nezaplatí, no tak už ho stěhuje pryč, jo.“ (obyvatelka č. p. 480, cca 70 let)

Mezi některými domácnostmi byly příbuzenské vazby. Ve výpovědích obyvatel často zaznívala různá města, odkud měli nájemníci pocházet, např. Janov, Žatec apod. Různí obyvatelé domu často označovali domácnosti, se kterými měli problémy např. jako ty z „Chanova“, „Janova“ a jiných obecně známých SVL.

Zástupci organizace Světlo Kadaň z.s. poskytující adiktologické terénní služby potvrdili, že se v domě č. p. 480 nachází vyšší počet uživatelů návykových látek, vč. tzv. tvrdých drog.³⁵ Jednalo se zejména o uživatele pervitinu (především nitrožilní aplikace). V domě probíhal terénní harm reduction program, tj. výměna injekčního materiálu a další činnosti spojené se snížením zdravotních rizik při užívání návykových látek. Podle výpovědí některých institucionálních aktérů se v domě občas vyskytují lidé s infekčními nemocemi, např. se žloutenkou. Také jsou v domě přítomni obyvatelé s psychiatrickými onemocněními.

„Jo v Klášterci, to je strašné v tom baráku, protože ty lidé, to nebylo, když to srovnám ještě před deseti lety, to je až tragédie, jak moc lidí má a teď je to ještě otázka, jestli opravdu má, protože to si nemůžu dovolit, když nejsem lékař a nemají danou diagnózu, ale i hodně těch co jsou už diagnostikovaný, tak trpí psychiatrickými onemocněními, na první místě je schizofrenie a ta má různé typy a podoby, u každého se to projeví jinak a teď nemají péči, někdo jí má, někdo si jí dokáže udržet, ale někdo ne a většinou prostě ty lidičky nechtějí užívat léky, nechtějí a když se pak ocitají v takovém patologické prostředí, nebo ještě jsou na ulici, tak ani si nedbají o tu lékařskou péči a ty léky i odmítají, takže nemají žádnou podporu.“ (zástupkyně NNO poskytující sociální služby)

Podle výpovědí institucionálních aktérů patřily k významným problémům vyskytujících se v domě také alkoholismus a domácí násilí.

Oslovení obyvatelé byli často v aktivním kontaktu s různými organizacemi poskytujícími sociální služby. Podle informací od obyvatel a oslovených institucí bylo zjištěno, že v domě je nabízeno celé spektrum sociálních služeb. Při terénním šetření byla přímo v domě zaznamenána nejen častá přítomnost zaměstnanců různých organizací poskytujících sociální

lidé nevěděli přesné částky, které platí za bydlení, příp. zaměňovali čistý nájem a celkové finanční náklady, které vydávají za bydlení.

³⁵ Aktuální počet klientů adiktologických služeb v č. p. 480 odhadovali experti organizace na cca 20 osob. Mezi těmito lidmi byla vysoká míra fluktuace, proto se jedná pouze o odhad.

služby (Odbor sociálních věcí i NNO), ale i sociální pracovníci Úřadu práce ČR při sociálním šetření splnění podmínek pro pobírání dávek. Často využívané byly potravinové banky (v době výzkumu působily v domě celkem tři). Hodně dětí z č. p. 480 navštěvovalo NZDM při silnici Chomutovská, které provozuje NNO Naděje.

5.2 Problematizované rysy zkoumané lokality

V naprosté většině byli dotazovaní obyvatelé se životem v domě nespokojeni. Jejich nespokojenost lze rozdělit do vícero rovin, které se ale často vzájemně prolínají. Jednotlivé důvody nespokojenosti popisujeme v dalších částech textu. Vyjádření spokojenosti související s podmínkami bydlení byla výjimečná a měla spíše dílčí charakter. Někteří obyvatelé odkazovali na dobré sociální vazby, které v domě v současnosti mají. Tyto výpovědi byly ale výjimečné. Někteří déle bydlící obyvatelé také pozitivně odkazovali na minulost před privatizací v roce 2011.³⁶ Častým důvodem, kterým lidé vysvětlovali zhoršení sociální situace v domě v období po privatizaci, byli lidé odjinud, které nový majitel začal ubytovávat.

„To bylo, deset let zpátky. Takových jedenáct, dvanáct let zpátky. To bylo hezký tady. [...] Pak nabral ty, jak jsem říkala, z jinýho kraje. Ty už to teda fakt rozjeli. A jinak to bylo dobrý.“ (bývalá obyvatelka č. p. 480³⁷, cca 50 let)

„Když to měl byťák [tj. období, kdy byl dům ve vlastnictví města Klášterce nad Ohří], tak to tady nějak taky fungovalo. Bylo tady čisto taky. Jak to dostal ten PK, tak to šlo z kopce. Ono hodně lidí si na něho stěžuje. Já jsem s ním taky měla konflikt, ale strašně vulgární, sprostěj, žádný jednání. Vůbec.“ (bývalá obyvatelka č. p. 480³⁸, cca 25 let)

Obecně lze tvrdit, že všichni dotázaní obyvatelé by se chtěli přestěhovat a opustit č. p. 480. Možnosti ke změně však byly pro obyvatele domu velmi omezené. Jejich přístup na standardní trh s bydlením je značně ztížený zejména vysokými kaucemi, dlouhodobě malou nabídkou volných bytů a diskriminací či rasismem. Nedostupnost bydlení vede k různým nekalým praktikám některých pronajímatelů zejména vůči sociálně znevýhodněným skupinám (často se tyto praxe nazývají jako „obchod s chudobou“), za které lze považovat většinu obyvatel domu. O těchto praxích hovořili oslovení institucionální aktéři a byly ověřeny i při terénním výzkumném šetření. Lidé se při hledání jiného bydlení setkávali například s tzv. nevratnými kaucemi, které činily až 20 000 Kč, pronajímáním bytů bez nájemních smluv apod. Byty, pro sociálně znevýhodněné skupiny nejvíce dostupné, nebyly z řady důvodů vyhovující pro bydlení, a přesto byly ceny jejich nájmu vysoké i ve srovnání se standardními byty na běžném komerčním trhu s nájemním bydlením. Právě za takové nevyhovující bydlení lze bez většího

³⁶ Navzdory faktu, že již tehdy bylo č. p. 480 výzkumným šetřením GAC označeno za SVL, viz kap. 5.

³⁷ Jednalo se o ženu, která se v relativně nedávné době přestěhovala z č. p. 480 do sousedního domu č. p. 481. Lidí, kteří se přestěhovali z č. p. 480 do č. p. 481, bylo více. Všichni oslovení lidé byli s uskutečněnou změnou spokojeni. Mezi některými obyvateli obou domů byly sociální kontakty.

³⁸ Jednalo se o ženu, která se před cca 2 lety přestěhovala z č. p. 480 do sousedního domu č. p. 481.

váhání označit i bydlení na Mírové č. p. 480, o kterém mnoho obyvatel tvrdilo, že je pro ně v Klášterci nad Ohří jediným dostupným bydlením, viz následující citace z výpovědí obyvatel.

„Naše si tu váží, kde bysme šli bydlet, kdybysme neměli pana PK, kde bysme šli bydlet? Jenom tady.“ (bývalá obyvatelka č. p. 480, cca 50 let)

„To koupil můj od pana PK. Říkal na kauci, ale nevím, kolik dal. Vím, že pan PK dává na kauci nevratné. Tak jsme rádi, že jdeme, že tady bydlíme. Jinačího vedoucího těžko seženeme.“ (obyvatelka č. p. 480, cca 40 let)

Lidem, kteří se nachází v závažné bytové nouzi, je pracovníky městského úřadu nabízeno bydlení v Mírové č. p. 480 (zejména v tzv. vstupních bytech). Většina tuto možnost odmítá vzhledem k znalostem nevhodných hygienických, sociálních i technických podmínek bydlení. Pro některé však bydlení v Mírové představuje jediné možné řešení jejich akutní bytové situace. V rozhovorech zaznívalo, že mnozí obyvatelé dlouhodobě žijí v podmínkách, které by sociálně nevyloučená populace nebyla ochotna akceptovat (obyvatelé č. p. 480 měli zkušenosti s bydlením ve více SVL), ale pro ně je rozhodující, že vyřeší svou nepříznivou situaci rychle. Sehnat bydlení v č. p. 480 lze jednoduše kontaktováním PK. Lidé znevýhodnění na trhu s bydlením zde nemusí překonávat jinak běžné bariéry v podobě bezdlužnosti, etnicity, vyššího počtu členů domácnosti apod.

Podle institucionálních aktérů i některých obyvatel č. p. 480 má dům špatnou pověst nejen mezi lidmi, kteří již mají zkušenosti s životem v substandardním bydlení a hledají jiné ubytování, ale i mezi lidmi ze sídliště Panorama a dalšími obyvateli města. Oslovení aktéři často hovořili o stigmatizaci domu č. p. 480. MP monitoruje mnoho stížností na chování obyvatel domu v jeho okolí, přestože zvýšený počet zjištěných přestupků v okolí č. p. 480 neneviduje.³⁹ Dům podle velitele MP v rámci města nijak nevybočuje, avšak připouští existenci latentní kriminality mezi obyvateli v domě.

Obrázek 2 Vstupní vestibul č. p. 480, podzim 2021



³⁹ Okolí domu je monitorováno městským kamerovým systémem. Kamera je umístěna na domě č. p. 484 v ulici Budovatelská.

Osvětlení ve společných prostorech zajišťovaly zářivkové trubice, které byly často rozbité a nefunkční (chodby i schodiště byly zcela bez přístupu denního světla, viz kap. 5). Na některých patrech bylo proto relativně temno. Umělé osvětlení se navíc v nočních hodinách vypíná, což je problém např. pro zasahující zdravotníky i další složky IZS. Podle informací od zástupců městského úřadu pracovníci IZS nevyhovující situaci řešili se SVJ. Obecně lze říct, že ve společných prostorech bylo možné zaznamenat mnoho projevů vandalismu a nedostatečné údržby. Vandalismu a podobným nežádoucím jevům má zabraňovat kamerový systém rozmístěný na chodbách a ve výtazích. Jeho účinnost a funkčnost byla obyvateli mnohokrát zpochybnována. U některých kamer bylo z jejich technického stavu zřejmé, že nemohou správně fungovat. Jejich částečnou nefunkčnost potvrdil i domovník.

Jak bylo uvedeno v kap. 5, v domě se nachází celkem dva výtahy. Oba obsluhují všechna podlaží a jsou technologicky podobné. Zejména tím, že v obou chybí samostatné dveře (tj. vnitřní dveře). Podle laického posouzení nebyly výtahy v době terénního šetření v dobrém technickém a hygienickém stavu. V kabinách se nacházeli švábi a silný nepříjemný zápach. Zástupci městského úřadu měli od PK dokument od revizního technika, kde byla potvrzena funkčnost obou výtahů a jejich způsobilost k provozu. Výtahy jsou jedním z mnoha problémů, na něž obyvatelé dlouhodobě upozorňují zástupce městského úřadu. Ten na základě těchto podnětů v srpnu 2020 kontaktoval příslušný stavební úřad. Ve dvou případech obyvatelé sdíleli informace o nehodě, která se měla v domě před léty stát, popisuje ji následující citace.

„Já jsem hlídal na krámech, hlídal jsem ve XXXX⁴³ a hlídal jsem s kamarádem, kterej už tady nebydlí, nějakej XXXX XXXX, bydlel ve třináctce, jeli s paní dolů a ten výtah se utrh, ten výtah se utrh, prasklo to s nima a zastavilo je to až v sedmým patře.“ (obyvatel č. p. 480, cca 70 let)

Obrázek 5 Výtah v č. p. 480 (výtahové dveře a výtahová kabina), podzim 2021



V souladu se zákonem o požární ochraně by se v domě měl nacházet funkční hydrantový systém a hydrantové skříně by měly být na každém patře domu. Při všech terénních šetřeních byly všechny skříně otevřené (případně dvířka chyběla) a bez hadic. Ve skříních se hromadil

⁴³ Ve výpovědi jsou anonymizovány údaje o názvu města a jménu kamaráda mluvčího.

odpad vč. injekčních stříkaček.⁴⁴ Hasící hadice chyběly ve všech patrech domu. Žádné další hasící přístroje ve společných prostorech k dispozici nebyly. Neprovozuschopný hydrantový systém a absence příručních hasicích přístrojů nejenže jsou v rozporu se zákonem o požární ochraně, ale v případě požáru by mohly vést k fatálním důsledkům. V domě byl vysoký počet osob s pohybovými omezeními (vč. jednoho člověka se značným omezením hybnosti, který byl podle vyjádření Odboru sociálních věcí odkázán na invalidní vozík), osob s duševními problémy, seniorů a dětí, jejichž evakuace by v případě požáru mohla být značně komplikovaná. Oslovení obyvatelé se svěřovali se svými zkušenostmi s nevyhovujícími elektrickými a vodovodními rozvody, které mohly zvyšovat nebezpečí vzniku požáru. Vyšší riziko mohlo plynout i z některých obydlených bytů odpojených od elektřiny, jejichž obyvatelé měli podle výpovědí k svícení používat svíčky. Podle výpovědí oslovených obyvatel došlo v minulosti v domě k několika požárům. Někteří obyvatelé si riziko chybějící protipožární techniky uvědomovali a měli z něj obavy.

„No a pak najednou to stáhli, jo, z těch hydrantů vybrali ty hadice, byly dole v sušárně.“
(obyvatel č. p. 480, cca 70 let)

Obrázek 6 Hydrantové skříně bez hadic v č. p. 480, podzim 2021



Hasící hadice z hydrantových skříní měly být podle několika vyjádření (viz např. citace výše) umístěny v některém z bytů v nižších patrech a v případě požáru měly být distribuovány. Podle vyjádření územního odboru HZS Chomutov není toto opatření možné, žádná zvláštní výjimka na skladování hadic mimo hydrantové skříně neexistuje. Poslední kontrola provedená HZS na

⁴⁴ Sběr injekčního materiálu prováděli proškolení pracovníci NNO i strážníci městské policie.

podnět Města Klášterce nad Ohří proběhla na podzim 2020. Limity kontrolních šetření HZS popisuje např. průřezový výzkum ASZ Dopady regulace na standardy bydlení v sociálně vyloučených lokalitách (Kunová, a další, 2019).⁴⁵

5.2.1.1 Návštěvníci, lidé bez domova a rušný pohyb lidí ve společných prostorech

V době výzkumu bylo v domě mnoho prázdných bytů. Jejich stav byl velmi špatný, mnohdy v nich bylo velké množství odpadků. Vybavení (např. záchodové mísy, vodovodní baterie, dveře, kuchyňské linky apod.) bylo často zdemolované nebo chybělo úplně. Část bytů byla provizorně uzamčena, část byla bez dveří, příp. s vylomenými dveřmi a část byla bez standardních nájemníků, místo kterých v bytě žili lidé bez jakéhokoliv právního titulu k užívání bytu (tyto byty měly často dveře bez zámku). Jednalo se zejména o lidi bez domova, kteří takto řešili svou tíživou bytovou situaci.^{46, 47} Z rozhovorů s obyvateli, některými institucionálními partnery i správou domu vyplynulo, že některé tyto osoby v domě nocují za poplatek (mělo se jednat o 20 Kč za den, příp. 200 Kč za týden, částky se ve výpovědích lišily).^{48, 49}

„Vyhazuje tady lidi, co nezaplatěj dva, tři nájmy – to беру. Dát sem pak feťáka za dvacet korun na den, to mi připadá takový blbý. [...] Oni tady bydlej lidi, feťáci, tady v XX patře, že jo.“ (bývalá obyvatelka č. p. 480, cca 25 let)⁵⁰

Podle oslovených nájemníků měli právě lidé bez domova významný podíl na současném velmi špatném stavu společných prostor. A to zejména tím, že v nich vykonávali defekaci a urinaci. Na chodbách a zejména ve výtazích byl cítit nepříjemný silný zápach. Na několika místech byly zbytky exkrementů. Často bylo zmiňováno přespávání lidí bez domova také přímo ve společných prostorech domu.⁵¹ Pobytu těchto lidí v domě měl zabraňovat domovník, který prováděl obchůzky vnitřních prostorů se psem.⁵² Společné prostory pomáhali domovníkovi udržovat ještě minimálně dva jím zvolení obyvatelé domu. Jeden se měl starat o pravidelný

⁴⁵ Ve zvláštních případech může HZS provést kontrolu protipožárního zabezpečení bez předchozího ohlášení příslušnému SVJ/majiteli nemovitosti.

⁴⁶ Počet těchto osob nebylo možné spočítat ani odhadnout. Stížnosti nájemníků na přítomnost osob v domě bez řádných nájemních smluv zaznamenali nejen výzkumníci při terénním šetření, ale i pracovníci městského úřadu.

⁴⁷ Lidé bez domova měli v obci k dispozici nízkoprahové denní centrum pro lidi bez domova, noclehárnu pro muže a ženy i azylový dům pro jednotlivce a rodiny. Všechny tři služby poskytovala NNO Naděje.

⁴⁸ Informace se mezi jednotlivými aktéry různily. Někteří tvrdili, že PK byl o ubytování lidí bez domova informován.

⁴⁹ Podle některých výpovědí měli tito lidé mít od svého ubytování i klíče.

⁵⁰ Ve výpovědi bylo zmíněno konkrétní číslo patra. Z důvodů anonymizace byl tento údaj nahrazen písmeny „XX“.

⁵¹ Jedním z důvodů, proč domovník začal organizovat ubytování lidí bez domova v bytech mělo být právě i předcházení přespávání lidí bez domova ve společných prostorech domu.

⁵² Psa měl domovníkovi pořídit PK. Městská policie o psovi věděla a neregistrovala, že by pes kohokoliv napadl.

úklid chodeb⁵³, druhý měl zabraňovat lidem bez domova v přespávání přímo na chodbách apod.

„Když manžel žil, tak jo, to jsem se nebála. Ale jak mi, teďkon je to osmej měsíc, co mi odešel a já vždycky v půl pátý jdu do práce a oni mi normálně tam jeden u schodů, druhý u výtahu a teďko otevřete dveře a jste z toho úplně překvapená. [...] Úplně cizí. Ani mu nevidíte do obličeje, jenom víte, že tam spí. A to je strach. Já mám ten stimulátor a už kolikrát jsem říkala Lackovi, že jo, já jsem říkala ‚Pane Lacko, řekněte jim, ať aspoň u mých dveří nespí, já se bojím.‘“ (bývalá obyvatelka č. p. 480, cca 50 let)

„Nemaj střechu nad hlavou, tak choděj sem spát, dělaj tady bordel. Ráno vstanu, koukám že tady dělaj bordel. A hned voláme policajti, městský, tak většinou.“ (obyvatel č. p. 480, cca 30 let)

„Nesmíte, zkrátka nesmíte si připouštět to, co se děje venku za dveřma, jo. My zkrátka zabouchnen a nezajímá nás, co se tam děje. Jinak kdybychom si to připouštěli, tak bysme z toho zcvokli.“ (obyvatelka č. p. 480, cca 70 let)

Domovní dveře byly podle výpovědí dlouhodobě nefunkční a nedaly se zamknout ani zcela zavřít. Opravy zámku domovníkem údajně ztrácely smysl, protože dveře (a především systém zamykání) byly ihned zničeny znovu. Jak v následující citaci popisuje domovník, skleněné tabule vstupních dveří nahradil plech.

„Všechno na zemi, vyhazovali mi to. Všude skla, pokaždý když šlo, tak jsme dali to sklo drátěný, vydrželo tak čtrnáct dní, měsíc. To už měsíc bylo moc. To bylo rozbitý všechno, tak vyndat a vyhodit, znovu. Nedáme plechovaný, ale to je už, to plechovaný to je takový, není to ono. Ale ty lidi si neuměj ničeho vážit, to vůbec.“ (domovník č. p. 480, cca 60 let)

Volný pohyb lidí v domě mnohé jeho obyvatele zneklidňoval a byl jimi považován za jeden z nejzásadnějších faktorů, který snižoval kvalitu bydlení i pocit bezpečí v domě. Mnoho obyvatel se domnívalo, že uzamykatelné domovní dveře by vyřešily mnoho obtíží, s kterými se každodenně potýkali.

„My jsme měli klíče, my jsme si vždycky otevřeli a šli. V dnešní době si už neotevřete.“ (obyvatelka č. p. 480, cca 40 let)

„Když jsem sem přišla, tak ty dveře se normálně zamykaly a kdo neměl klíče u sebe, tak se domů nedostal. Teď by to mohl udělat znovu pan PK, protože to mu zničej, všechno mu zničej. To je škoda, to je úplně hřích. [...] Tady jde i o to, že každé tady má malý děti a člověk neví, co se může stát. Každé spí, on si třeba zapálí cigaretu, začne něco hořet a jak ty lidi budou utíkat dolů s malýma dětma. Kvůli tomu by ty dveře měly bejt tady. Protože to je strach, člověk neví.“ (bývalá obyvatelka č. p. 480, cca 50 let)

⁵³ Podle výpovědí obyvatel i pracovníků městského úřadu tento pomocník domovníka chodby již nevytíral, ale pouze je zametal.

Pro dům, podobně jako i pro jiné budovy v SVL, je charakteristický častý pohyb obyvatel i lidí, kteří v domě přímo nebydlí (příp. v něm nebydlí oficiálně) ve společných prostorech. To potvrdily jak výpovědi obyvatel, tak i návštěvy domu při terénním šetření. Volnému pohybu lidí dovnitř domu nebránila žádná mechanická překážka v podobě uzamykatelných (často ani zavíraných) vchodových dveří, ani žádný vrátný, který by měl o pohybu přehled. U vchodových dveří byla místnost (jednalo se o prosklenou místnost, vrátnici), kterou kdysi využívala bezpečnostní agentura (v době před privatizací). Město Klášterec nad Ohří v minulosti zvažovalo v prvním patře domu i umístění služebny městské policie.

Obrázek 7 Zničené byty v č. p. 480, podzim 2021



Přebývání lidí bez domova v domech na území SVL je časté i v jiných spolupracujících obcích ASZ. Většinou se ale jedná spíše o jednotlivce, kteří přebývají např. v suterénních prostorech či v různých nikách pod schodišti, případně o lidi, kteří nemají vlastní bydlení, ale využívají vstřícnosti rodiny či známých, u kterých po omezenou dobu mohou přebývat. V případě č. p. 480 se ale mělo jednat o vysoký počet takových lidí, a navíc byl jejich pobyt částečně organizován domovníkem.⁵⁴ Tento organizovaný způsob ubytování lidí bez domova v č. p. 480 měl ve větší míře začít s příchodem pandemie onemocnění Covid-19 (tj. jaro 2020). Vedle (do jisté míry) organizovaného ubytování lidí bez domova trvala i praxe jejich přespávání ve společných prostorech a v prázdných bytech.⁵⁵

„Já nevím, tady chodí z Kadaně nějakých pár lidí, ty bezdomovci. Ty feťáky se tam scházejí dohromady.“ (domovník č. p. 480, cca 60 let)

„Co vám řeknu a můžu to říct jako v pohodě, protože to vím, slézají se tady různý živly, různý živly. [...] Feťáci, zloději a takový, ale většinou ty feťáci.“ (obyvatel č. p. 480, cca 70 let)

Na chodbách bylo možné nalézt injekční stříkačky a obaly od dezinfekčních tamponů po předchozí aplikaci drog. Zástupci neziskové organizace poskytující adiktologické terénní služby, městské policie a dalších institucí se shodovali v tom, že v č. p. 480 jsou tzv. tvrdé

⁵⁴ Podle výpovědí měl za noc leh vybírat částku 20 Kč za noc nebo 200 Kč za týden. Výpovědi se v tomto tématu lišily, a to i v případě stejných respondentů, se kterými bylo téma otevřeno opakovaně.

⁵⁵ Lidé bez domova prý často vylamovali dveře od prázdných bytů. Tuto praxi popisoval i domovník, který musel dveře neustále opravovat. Vlamování do prázdných bytů řešila i MP, která případy předávala PČR kvůli podezření ze spáchání trestného činu.

drogy snadno dostupné. To při terénním šetření potvrzovali i obyvatelé domu. Právě kvůli drogám do domu přicházelo mnoho různých lidí. Lidé bez domova, které zmiňujeme výše, mohli být často i uživatelé návykových látek, vč. tzv. tvrdých drog. Injekční stříkačky, nebo zbytky dalšího materiálu nacházeli obyvatelé domu, vč. dětí, pravidelně a byly nalezeny i při terénním šetření (velkou část odpadu na chodbách tvořily obaly od dezinfekčních tamponů po předchozí aplikaci drog). Aplikace drog probíhala ve společných prostorech i v některých bytech. Přítomnost drog mohla být dalším významným faktorem, který ovlivňoval pohyb osob ve společných prostorech.

Obrázek 8 Zničené byty v č. p. 480, podzim 2021



„Já minule, když jsme tam šáhla nahoru, tam ty vole čtyry buchny, no tak ty vole, ať si to uklízí, kdo chce. Na to hrabat nebudu.“ (obyvatelka č. p. 480, cca 30 let)

Podle několika institucionálních partnerů mělo docházet k zneužívání některých obyvatel (jejich slovy mělo docházet ke „zneužívání slabších jedinců“) právě lidmi bez domova. Ti vnikali do bytů, půjčovali si peníze, které nevraceli, využívali jejich vodu, příp. elektřinu, jedli jejich jídlo apod.

Obrázek 9 Společné prostory v č. p. 480, podzim 2021



5.2.2 Stav jednotlivých bytů

V domě se nachází byty o různých velikostech a dispozicích – garsonky, 2+1 a 3+1. Vzhledem ke konstrukci domu mají některé byty až 3 balkóny a obvykle i dostatek světla. Z bytů je dobrý výhled na centrum města i na okolní kopce a lesy. Převažují byty s původními tzv. umakartovými jádry. Technický stav navštívených bytů byl různý napříč celým domem. Některým nájemníkům byl na počátku, tedy tehdy, kdy se přišli o bydlení ucházet, nabídnut byt už ve značně nevyhovujícím stavu.⁵⁶ Tyto byty byly často ve velmi špatném technickém stavu bez vybavení, které bylo zničeno, zcizeno, případně nabídnuto (příp. dokonce i odprodáno) nájemníkům z jiných bytů. Navíc byly mnohdy plné odpadků.

„Tady nechce nikdo. Koukaj na to, že je to všechno rozbitý. Tak říká nikdo to nechce brát. Když nemá, tak to vezme. Jsou tady čtyři byty, asi pět bytů, který jsou na bydlení. Že se může nastěhovat. Ale jinak tyhle jsou doničeny byty.“ (domovník č. p. 480, cca 60 let)

Možností, jak mohly byty dospět do takového stavu, je mnoho. V rozhovorech s obyvateli, domovníkem a institucionálními partnery byly nejčastěji zmiňovány tři důvody. Jednalo se o lidi bez domova, kteří prázdné byty násilně otvírali, využívali a byli spojováni s vandalismem. Dále byly zmiňovány mnohočetné domácnosti, které obývaly přelidněné byty. Přeplnění bytu mělo zrychlovat jeho opotřebení. Tematizována byla také nedostatečná údržba ze strany majitelů jednotlivých bytů. Pro nové nájemníky, kteří byty v nevyhovujícím stavu dostali do užívání, to často znamenalo opravy a rekonstrukce na jejich vlastní náklady. Podle mnoha výpovědí museli i v takové situaci zaplatit kauci (příp. sníženou kauci).

„Musíte dát deset tisíc kauci, ale ten byt si musí dát dohromady sami. Kohoutky tam třeba nejsou, baterie. Byt je třeba úplně zdemolovanéj.“ (bývalá obyvatelka č. p. 480, cca 25 let)

Situace na trhu s bydlením byla pro sociálně vyloučené zájemce o byt natolik nepříznivá, že jim nezbývalo nic jiného, než na takové jednání přistoupit a nabízený byt včetně nevýhodných nájemních podmínek akceptovat. Podle výpovědí obyvatel domu se při hledání jiného bydlení setkávali obvykle pouze s krátkodobými smlouvami (např. na měsíc, příp. půl roku apod.) pravidelně prodlužovanými dodatky a s tzv. nevratnými kaucemi. V případě č. p. 480 byly v podmínkách pronájmu standardní vratné kauce (tzv. sociální byty neměly v podmínkách nájmu žádné kauce). Lidé však podle výpovědí některých institucionálních partnerů na počátku často podepsali předávací protokol, který se neshodoval se stavem předávaného bytu a kauce jim na konci pronájmu propadla kvůli nedostatkům, které byly shledány při opuštění bytu (a které v bytě byly přítomny i na počátku pronájmu).

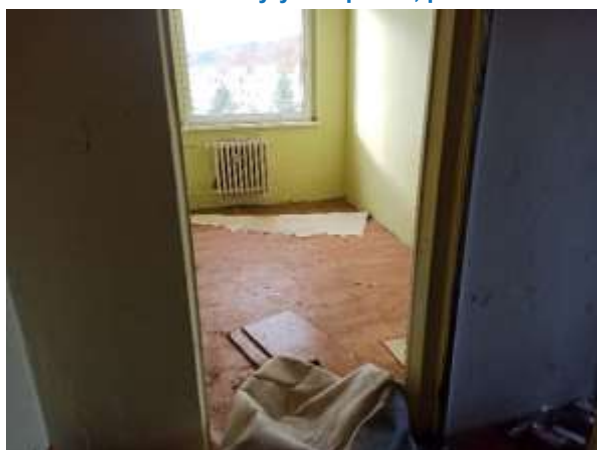
„Jako byty nebyly nikdy úplně luxusní, tam záleží, jak si to kdo jakoby vybaví, jak je šikovnej, ale hodně lidem tam jakoby, ty, co šli třeba na kauci, tak se domluvili, že zaplatěj jen pět tisíc

⁵⁶ Častým scénářem, se kterým výzkumníky seznamovali obyvatelé domu, bylo postupné zničení bytu předchozími domácnostmi, po kterém byl byt prázdný a následně obsazen bezdomovci. Poté byl byt nabídnut zájemci.

a dostali fakt bouračku, dostali tam jakoby pomalu bez sociálky a že si to opravěj na vlastní náklady a podepsali protokol prostě, že byt je úplně v pořádku, jo.“ (pracovnice NNO)

V případě, že předávce bytu nájemníkům byly přítomny sociální pracovnice městského úřadu (zejm. v případě tzv. sociálních bytů), snažily se motivovat budoucí nájemce, aby hlásily jednotlivé nedostatky bytu pronajímateli, který je potom zanesl do předávacího protokolu. Dále trvaly na dodržení alespoň minimálního standardu z hlediska vybavení, požadovaly v bytě např. dřez, pracovní stůl a řádně zakryté vnitřní rozvody vodovodu. Některé navštívené byty byly v dobrém stavu a podle výpovědí stávajících nájemníků tomu tak bylo i při počáteční předávce bytu. Oslovení obyvatelé sdělovali různé délky nájemních smluv – nejkratší nájemní smlouvy byly na jeden měsíc, nejdelší činily až 2 roky (jednalo se o tzv. sociální byty). Podle výpisu z katastru nemovitostí a provedeného terénního šetření byly v domě přítomny pouze tři domácnosti vlastníků bytů (viz kap. 5).

Obrázek 10 Prázdné byty v č. p. 480, podzim 2021



Mnoho oslovených obyvatel si stěžovalo na problémy s elektřinou a s prosakováním vody a odpadů z rozvodných systémů. Problémy s elektřinou měly podle nájemníků vyplývat právě především z prosakování vody, která ničila elektrické rozvody. Při terénním šetření bylo možné vidět mnoho stropů v jednotlivých bytech, které nesly charakteristické známky po průsaku vody („mapy“ po průsaku). Obyvatelé sdíleli své zkušenosti s nefunkčními zdířkami elektrického proudu a nefunkčními svítilny v bytech. Obyvatelé i institucionální aktéři rovněž sdílely informace o tom, že v domě dochází k častému čerpání elektrické energie na černo, resp. z cizích bytů přes obyčejný prodlužovací kabel. Kabely visely i mezi některými balkóny.

„A tady i jako, kromě tady toho nepořádku, jako největším problémem, co tam je, tak je ohledně nájemného, tak je že jak nejsou napojeni tou elektřinou, tahají to třeba načerno, tak tam jsou ty nedoplatky, jak na vodu, tak na elektřinu.“ (zástupkyně NNO poskytující sociální služby)

I z těchto důvodů mohlo podle některých obyvatel docházet k výpadkům a problémům s dodávkami elektřiny.

„Nejednou se stalo, že byla půlka baráku bez elektřiny kvůli tomu, protože ji někdo zapojil a jak to zapojil, tak to podpálil. A třeba jenom jednu stranu. Zrovna asi dva nebo tři měsíce je to,

co tadle strana, jak bydlí XXXX⁵⁷, nefungovala, ty byty, chodil si sem zalejvat kafe, chodil po susedech.“ (obyvatelka č. p. 480, cca 30 let)

Obrázek 11 Vstupní dveře do bytů v č. p. 480, podzim 2021



Zástupci městského úřadu tematizovali podle nich častý problém, který spočíval v nedostupnosti některých služeb v domě č. p. 480 (měli mnoho konkrétních zkušeností). Tvrdili, že obyvatelé mají problém tehdy, když chtějí využít například služeb různých řemeslníků, opravářů apod. Mnoho firem prý odmítá dům navštěvovat jednak kvůli jeho obecně známé špatné pověsti a jednak také z důvodu přemnožení štěnic a švábů. Oslovení obyvatelé domu nedostupnost služeb řemeslníků nijak netematizovali. Často však zmiňovali služby, které v domě poskytoval domovník. Většina oslovených obyvatel označovala jeho konání za snaživé, avšak vzhledem k celkově špatnému technickému stavu domu spíše za nedostatečné. Část obyvatel považovala domovníka přímo za neschopného a dávala ho do protikladu k domovníkovi, který byl v domě přítomný ještě před cca 6 lety. Vzpomínali na řád, který v domě tehdy panoval, a který měl mít souvislost právě s úsilím tehdejšího domovníka, viz následující citace obyvatele domu.

„Tady byl uklízeč jako frajer. Kroka mu říkali, prostě frajer. Ten bordel tady nebyl. Sáčky si vzali, rukavice, to vůbec. Normálně zazvonili lidi a normálně šli do baráku. Tady bydlel táta hodně dlouho a říkal, že tady byly kytky, všechno tady bylo na chodbě a tak.“ (obyvatel č. p. 480, cca 25 let)

Oslovení obyvatelé se v případě problému tedy obraceli nejčastěji na domovníka (příp. na PK, který podněty delegoval na domovníka). Shodovali se ale v tom, že jeho reakce na jejich podněty byla spíše pomalá, a proto se snažili i dalšími způsoby, jak je to uvedeno v citaci níže.

„Ted'kon nás vytopili, minulej tejden nás vytopili seshora, šel jsem na byt'ák, aby protože mi nešla elektrika, tady v tom jádru mi nešla vůbec elektrika. [...] A tak jsem šel na byt'ák, říkám na byt'áku, říkám, aby mi sem poslali elektrikáře, ne? Říkám: „Může to tam vyhořet nebo něco.“

⁵⁷ Ve výpovědi jsou anonymizovány údaje o jménu kamaráda mluvčí.

A ona mi řekla: „Nás to nezajímá ten barák váš, to si musíte na pana PK, ať vám sežene nějakýho opraváře.“ (obyvatel č. p. 480, cca 70 let)

Starší muž se rozhodl jít na „byťák“, jak byla nejčastěji označována správcovská firma domu č. p. 480, aby tam zkusil vyřešit problémy s rozvody elektřiny ve svém pronajatém bytě.⁵⁸ Firma mu nemohla vyhovět, neboť to nebylo v náplni činností, které poskytovali domu č. p. 480. Velká část bytu byla proto tři dny bez elektřiny a funkčního osvětlení, a to až do té doby, kdy se muži povedlo svépomocí elektroinstalaci opravit. Lidé byli často odkázáni na vlastní um i finance, které je opravy stály.

Obrázek 12 Nezabezpečené rozvody v prázdném bytě bez vstupních dveří v č. p. 480, podzim 2021



Všechny navštívené domácnosti, bez ohledu na technický stav jejich bytů, se v různé míře potýkaly s hmyzem. Zejména se šváby a štěnicemi. Podle některých obyvatel a sociálních pracovníků byly v některých bytech štěnice viditelné i přes den, což svědčí o velmi vysokém stupni zamoření. Podobně byli při terénním šetření přes den viděni ve velkém množství i švábi, a to jak v některých bytech, tak i na chodbách mezi byty a ve výtazích. Krvesajný a škodlivý hmyz se i při častém úklidu v bytech nedařilo vymýtít, neboť pro úspěšné řešení je vždy třeba spolupráce všech domácností a pronajímatelů v celém domě.⁵⁹ K tomu v minulosti nedocházelo a podle výpovědí obyvatel nebylo i proto stávající SVJ ochotné dělat hromadné dezinfekce v celém domě. To potvrzovali i zástupci některých oslovených institucí, kteří tvrdili, že SVJ nebylo schopné zajistit přístup zaměstnanců dezinfekční firmy do všech bytových jednotek. Několik obyvatel mělo zabraňovat vstupu do svých bytů. Některé domácnosti si proto zvaly profesionální dezinfekční firmy do svých bytů na vlastní náklady např. každý měsíc.⁶⁰ Kromě výskytu hmyzu ke zhoršení hygienických podmínek v mnoha bytech přispívaly časté průsaky vody z horních pater, které mohly způsobovat plísně. Z neuklizených chodeb si lidé

⁵⁸ Více o správcovské firmě v kap. 5.

⁵⁹ Přetrvávání obtíží s hmyzem mělo podle některých nájemníků docházet také kvůli tomu, že si někteří obyvatelé do bytů stěhovali již hmyzem zamořený nábytek.

⁶⁰ Podle informací od zástupců oslovených institucí zajišťuje SVJ nájemníkům na požádání dezinfekci za zvýhodněnou cenu zprostředkováním u odborné firmy.

mohli do bytů na podrážkách bot přinášet různé nečistoty. Někteří nájemníci nejsou v důsledku zdravotního nebo psychického stavu schopni udržovat standardní hygienické podmínky v bytech. Město Klášterec nad Ohří reagovalo na opakované stížnosti obyvatel a zaslalo v srpnu 2020 písemný podnět na příslušné územní pracoviště KHS.

5.2.2.1 Vstupní/sociální byty z dotace MMR

Jak je uvedeno v kap. 5, v roce 2014 bylo dotací MMR (117D514 Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2014) vytvořeno celkem 14 podporovaných bytů v domě č. p. 480. Jednalo se o dotační titul „vstupní byty“.⁶¹ Dotace byla využita na pořízení bytů koupí. Cílem vzniku vstupního bytu je podle znění dotace zajištění sociálního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby jim byl umožněn přístup k nájemnímu bydlení. Cílová skupina je v dotačním titulu charakterizována nízkým příjmem a dalšími okolnostmi životní situace, např. hrozící odběr dítěte z důvodu nevhodného bydlení, předchozím bydlením v SVL aj.⁶² Podporou je u vstupních bytů míněna především jejich dostupnost, kterou upravují podmínky dotačního titulu. Byty jsou např. pronajímány bez kauce a je u nich stanoven limit ceny nájemného za 1 m² podlahové plochy.

Podle výpisu z katastru nemovitostí se sociální byty nachází napříč celým domem, konkrétně se jedná o některé byty v 1., 5., 6., 8., 9. 10., 12. a 13. patře. Při terénním šetření bylo zjištěno, že celkem 6 z 14 bytů bylo prokazatelně neobývaných. Výzkumníci se doptávali na historii a stav sociálních bytů dalších obyvatel domu, příp. bylo neobývání zřejmé např. kvůli vyraženým dveřím apod. Některé prázdné sociální byty byly ve velmi špatném technickém stavu a jejich okamžité obývání nebylo možné. Další 5 bytů bylo prokazatelně obývaných a výzkumníci hovořili s jejich obyvateli. V případě 3 sociálních bytů nebylo možné prokázat, zdali jsou obývány či nikoliv.

Podle výpisu z katastru nemovitostí je vlastníkem sociálních bytů společnost Mírová 2 s.r.o. U všech sociálních bytů je zřízeno zástavní právo ve prospěch MMR, podle kterého mohli výzkumníci definovat konkrétní umístění bytů v domě.⁶³

5.3 Shrnutí faktorů ovlivňujících chátrání

Jak již bylo řečeno v případě společných prostor v kap. 5.2.1, zhoršený stav společných prostor, ale i jednotlivých bytů i dalších částí domu vyplýval jednak z intenzivního užívání a jednak z nedostatečné údržby. Intenzivní užívání neznamena jen rušný pohyb obyvatel i cizích lidí ve společných prostorech, ale i velkou fluktuaci nájemníků, jejich časté stěhování a přelidnění mnoha užívaných bytů. Tyto faktory mohli obyvatelé domu ovlivňovat jen omezeně.

⁶¹ Podporované byty ze stejné dotace byly vytvořeny i v sousedním domě č. p. 481.

⁶² Pokud jsou uspokojeni všichni žadatelé z cílové skupiny, lze nájemní smlouvu k podporovanému bytu uzavřít i s osobou, která nepatří do cílové skupiny.

⁶³ Číslování všech bytů v domě je přehledné a pouze v několika případech nejasné nebo chybějící. Číslována jsou i jednotlivá patra.

V několika patrech bylo například možné zaznamenat intenzivnější úklid společných prostor díky domluvě některých domácností o společném úklidu.

„No právě, že ona má na chodbě aspoň normální lidi, který se to snaží tam udržovat, že jakoby zrovna má v patře, kde si to usaděj, prosadí si to. Já jsem tady vytřela třikrát za celý ty a stejně to nebudu dělat. Proč bych to dělala? Já to vytřu a mám hovna na chodbě, vychcáno.“ (obyvatelka č. p. 480, cca 30 let)

V citaci výše popisuje oslovená obyvatelka jednoho z bytů, proč odmítá uklízet chodbu na svém patře, a jakým způsobem může stejný problém řešit sousedka z jiného patra, kde došlo k domluvě s ostatními nájemníky. Podobně jako se lišil stav některých pater, se různil i stav jednotlivých bytů. To znovu záleželo, kromě jiného, na péči nájemců, resp. bydlících vlastníků.

Péče nebo snaha zlepšovat stav společných prostor (alespoň v rámci okolí bytu nebo patra) je limitována mnoha různými faktory. Především se jednalo o nedostatečnou údržbu, kterou mělo zajišťovat SVJ. Někteří bydlící vlastníci měli platit relativně velmi vysoké částky do tzv. fondu oprav. Z této částky však měly být pokrývány i splátky úvěrů, které byly pořízeny pro zateplení domu a výměnu oken. Dílčí rekonstrukce v domě probíhaly (jistě probíhaly i další opravy, které nebylo možné při návštěvách domu jednoduše zaznamenat). V průběhu terénního výzkumu např. došlo k opravě zavírání domovních dveří (nikoliv jejich zamykání) nebo k nepříliš dobře odvedenému vymalování společných prostor mezi přízemím a prvním patrem. Rovněž byly zakryty díry na venkovní fasádě a izolaci poblíž domovních dveří. Domovník také průběžně zajišťoval opravy dveří prázdných bytů, do kterých se různí lidé snažili pronikat, a které chtěli využívat k provizornímu ubytování. Určité zlepšení stavu společných prostor bylo zaznamenáno po pravidelném úklidu.

Ve společných prostorech byly viditelné stopy vandalismu. Jak již bylo zmíněno v kap. 5.2.1, stěny chodeb a schodišť byly pokryty různými vyrytými nebo psanými nápisy, obrazci apod. Skříně na uskladnění hydrantových hadic byly často zničené, bez vybavení, chyběly jim dveře apod. Na některých schodištích bylo rozbité zábradlí, které mohlo mít vliv na bezpečnost. Na podlaze často chyběla dlažba. Tyto nedostatky byly projevy vandalismu a nedostatečné údržby, příp. kombinace obou faktorů (jedno nelze nikdy jednoznačně rozrůznit od druhého). Ve výpovědích obyvatel se v souvislosti s vandalismem často hovořilo o „těch druhých“, kteří měli být původci ničení společných prostor. Příp. byli tito lidé blíže charakterizováni jako obyvatelé konkrétní oblasti v Česku (viz kap. 5.1; často byla oblast obecně známá spojením se sociálním vyloučením), čímž byla často vyjádřena nepřináležítost k původním obyvatelům domu (přestože sami mluvčí často nebyli mnohaletými obyvateli domu) a jejich cizost nebo jinakost. Zároveň tak chtěli mluvčí vyjádřit i jejich nižší úroveň, která měla podle nich být i příčinou jejich chování. Často byla v tomto kontextu zmiňována jejich tzv. „nepřizpůsobivost“ a horší výchova. Obvykle však nebyli tito lidé konkrétněji specifikováni a stále tak zůstávali v roli „těch druhých“.

Nájemníci často přebírali byt v nevyhovujícím stavu, sami tak měli jen málo možností tuto situaci napravit a přispět ke zvýšení kvality bydlení (viz kap. 5.2.2). Podle výpovědí oslovených obyvatel i některých institucionálních partnerů se v některých případech jednalo o byty ve velmi nevyhovujícím technickém stavu. Nový nájemci museli vydat mnoho úsilí i finančních prostředků k uvedení bytu do obyvatelného stavu. Vzhledem k omezeným finančním možnostem většina bydlících byly často provedeny spíše jen základní rekonstrukce. Zásadním problémem byly zastaralé a nespolehlivé rozvody elektřiny, vody a odpadů v celém domě. V mnoha navštívených bytech docházelo k průsakům vody, odpadů i vypadávání elektřiny v jednotlivých místnostech. Velká část oslovených obyvatel měla zkušenosti s vytopením bytu sousedy. Nájemci neměli na tyto nedostatky obvykle přímý vliv. Opravy se snažil zajišťovat zejména domovník, případně jím najímané firmy. Všechna tato opatření měla ale spíše provizorní charakter. Neřešil se celkový, téměř havarijní, stav domu, ale pouze jednotlivé havárie, které obyvatelé hlásili správci, příp. domovníkovi. Podobně SVJ rezignovalo i na plošné dezinfekční postřiky v celém domě a přenechalo řešení problémů s hmyzem do značné míry na jednotlivých domácnostech. Ty nemohou problém komplexně vyřešit, stejně jako nemohou např. vyřešit problém s nevyhovujícími rozvody a elektroinstalací ve svých bytech.

Dům je dlouhodobě v neudržitelném technickém i hygienickém provizoriu a vyžaduje generální rekonstrukci (viz kap. 5.2.1 a 5.2.2), do které se ale SVJ podle dostupných informací nehodlá pouštět. Mezi vážná nebezpečí přímo ohrožující životy obyvatel patří neprovozuschopný hydrantový systém a absence příručních hasicích přístrojů. Tato zanedbání požární ochrany by v případě požáru mohla vést k fatálním důsledkům (viz kap. 5.2.1). Alespoň 1/3 všech bytů je prázdná a dlouhodobě klesá i poptávka po bydlení v domě (viz kap. 5). Lidí, kteří si nemohou dovolit jiné bydlení, je ale stále mnoho. Standardní nájemníky částečně doplňují lidé bez domova, kteří jsou v domě za úplatu, ale bez řádných nájemních smluv, ubytovávaní (viz kap. 5.2.1.1). Budoucnost č. p. 480 je neznámá a o záměrech vlastníků nemá nikdo z dotazovaných obyvatel ani institucionálních aktérů zcela jasno. Obyvatelé domu se výzkumníků několikrát ptali např. následujícím způsobem (zřejmě s notnou dávkou nadsázky): „Tak co, kdy už se to tady bude bourat?“

Obrázek 13 Vstupní vestibul v č. p. 480, podzim 2021



Obrázek 14 Domovní dveře č. p. 480, podzim 2021



6 Česká Lípa, lokalita Dubická a Mánesova

Bytové domy v ulicích Mánesova (č. p. 937) a Dubická (č. p. 934, 935, 936, 1354 a 1355) v městské části Dubice tvoří jeden souvislý domovní blok s přilehlým dvorem ohraničeným náspem blízké železniční trati. Zmiňovaná lokalita je mezi obyvateli České Lípy rovněž známa pod názvem *Parlament a Senát*. Domy stojí jihozápadně od centra města na začátku průmyslové zóny, blízko železniční stanice.⁶⁴ Budovy č. p. 1354 a 1355 byly postaveny dodatečně a od zbytku domů se, přestože jsou s nimi spojené do jednoho bloku, architektonicky i dispozičně mírně odlišují. Domy mají společné prostory v podobě neobývaných půd a sklepů, které jsou u některých domů vzájemně propojené. V šesti čtyřpodlažních cihlových budovách se sedlovou střešou se nachází 7 vchodů s celkem 73 byty s podlahovou plochou od 41 do 132 m². V lokalitě převažují byty 1+1, kterých je celkem 36, bytů 2+1 je 28 a největších bytů 3+1 je celkem 9.

6.1 Režim fungování, specifika nájemních vztahů

Skutečnost, že jsou bytové domy v ulicích Dubická a Mánesova obyvateli města vnímány jako jeden celek, je kromě stavební dispozice dána i historicky jednak skladbou obyvatel a také tím, že vždy patřily jednomu vlastníkovi. Budovy postavené v letech 1923 a 1924 s převažujícím množstvím menších bytů byly původně majetkem Československých státních a později Českých drah,⁶⁵ které je využívaly jako ubytovací kapacity pro své zaměstnance. V současné době mají zmiňované domy rovněž jednoho majitele a tím je město Česká Lípa. V rámci bytového fondu města, který tvoří přibližně 430 bytů (Charvát, 2021), spadají byty v Dubické a Mánesově (v tzv. *Parlamentu a Senátu*) z hlediska přidělování do kategorie podléhající projednání na zasedání Výboru pro sociální politiku a zdravotnictví města Česká Lípa (dále také „Výbor pro sociální politiku“). Výbor pro sociální politiku na základě posouzení příslušných dokumentů a stanovisek dalších institucí (např. lokálních NNO) u každého z žadatelů o pronájem bytu buď doporučí, nebo nedoporučí schválení žádosti Radou města Česká Lípa.⁶⁶ Vzhledem k tomu jsou byty v *Parlamentu a Senátu* oslovenými zástupci MěÚ Česká Lípa a dalších aktérů považovány za „formu sociálního bydlení“ a podobně jako pokoje v ubytovně Centrum „N“ jsou přidělovány přednostně lidem v bytové nouzi a/nebo v nepříznivé sociální situaci.⁶⁷ Na rozdíl od dalších městských nájemních bytů zde neprobíhá přidělování formou soutěže⁶⁸, je zde rovněž nižší základní výše měsíčního nájemného, které činí 46,23 Kč/m². U ostatních městských bytů činí základní sazby, podle lokality 55 až 80 Kč/m². Liší se zde i

⁶⁴ Průmyslový obvod, ve kterém se nachází Parlament a Senát byl v roce 2019 podle Metodiky identifikace lokalit segregace (Sýkora. L. 2015) vyhodnocen jako jedna ze segregovaných základních sídelních jednotek, jediná v České Lípě.

⁶⁵ Konkrétně pro pracovníky železničních oprav, ŽOS (zdroj: www.bohmischleipa.cz).

⁶⁶ Zdroj: dokument „Zásady pro pronájem bytů ve vlastnictví města Česká Lípa“ (Usnesení č. 231/2019, MěÚ Česká Lípa), https://www.mucl.cz/assets/File.ashx?id_org=2138&id_dokumenty=34462.

⁶⁷ Ibid., Článek 2, 3 – a, b, c, d.

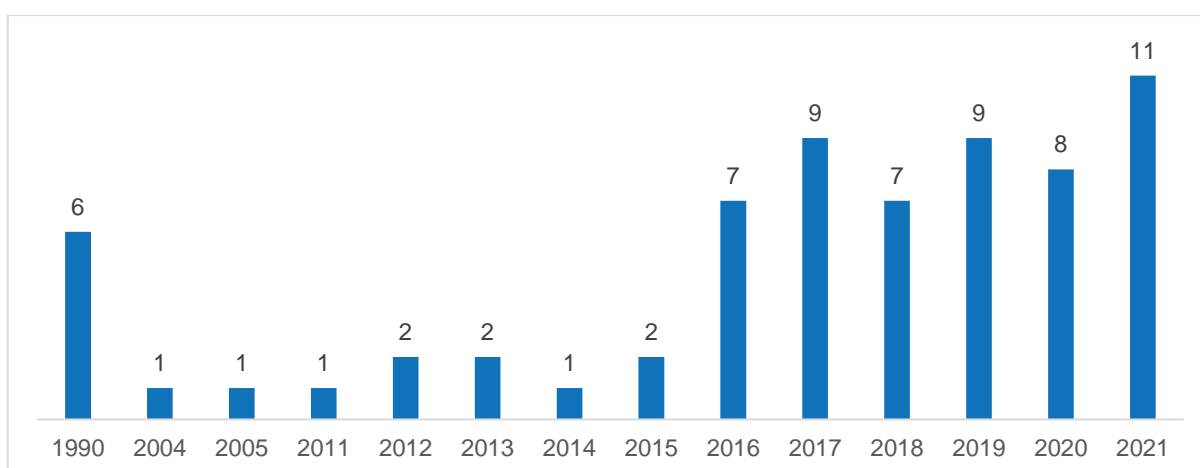
⁶⁸ Výběrové řízení formou nejvyšší finanční nabídka na m², kterou bude nájemce platit za čistý nájem požadované bytové jednotky (zdroj: Usnesení č. 231/2019, MěÚ Česká Lípa).

forma nájemní smlouvy, která je sepisována vždy na dobu určitou šesti měsíců a pravidelně se prodlužuje, pokud nedojde k vzniku finančních závazků vůči městu či jiným závažným prohřeškům proti domovnímu řádu. Podle informací SBD proces výpovědi nájemní smlouvy z důvodu neplacení nájemného může trvat více než rok, během tohoto procesu může nájemník kdykoliv doplatit dlužnou částku a bydlet dále. Ve fázi soudního řízení, zhruba po více než půl roce, však už platí i soudní výlohy. Výpověď z nájmu je realizována i v případě absence smlouvy s dodavateli energií.

Byty v ulici Dubická a Mánesova jsou, jak už bylo uvedeno, přidělovány na základě doporučení Výboru pro sociální politiku, oficiální status sociálních bytů však nemají.⁶⁹ V rámci bytového fondu České Lípy včetně komerčně pronajímaných nemovitostí, se tato lokalita nachází na spodních příčkách pomyslné hierarchie bytového trhu a mnohými občany je vnímána jako jedna z tzv. sociálně vyloučených lokalit. Ke kritériím sociálního vyloučení patří také zhoršený přístup ke kvalitnímu bydlení, a to se ve výpovědích místních obyvatel potvrzuje. Typickým příkladem popsaným respondenty během šetření je, že když pronajímatel zjistí, že zájemce o pronájem bydlí v *Parlamentu a Senátu*, odmítne mu byt pronajmout.

Z hlediska délky užívání bytů se jednotlivé domácnosti v *Parlamentu a Senátu* se liší. Někteří z nájemníků, kteří v lokalitě žijí i více než 30 let, mají původní smlouvy na dobu neurčitou. Graf 2, který vychází z údajů poskytnutých SBD v listopadu 2021, znázorňuje délku užívání bytů podle roku uzavření nájemní smlouvy. První sloupec grafu zahrnuje všechny nájemníky, kteří mají nájemní smlouvy uzavřené v roce 1990 a dříve. Z celkového počtu 67 obsazených bytů bylo v době realizace výzkumu 6 takových domácností. Deset a více let mělo uzavřenou nájemní smlouvu 9 nájemníků, pět až deset let 14 nájemníků. Zbývajících 44 domácností mělo nájemní smlouvu uzavřenou méně než pět let.

Graf 2 Obsazené byty v Parlamentu a Senátu dle délky užívání



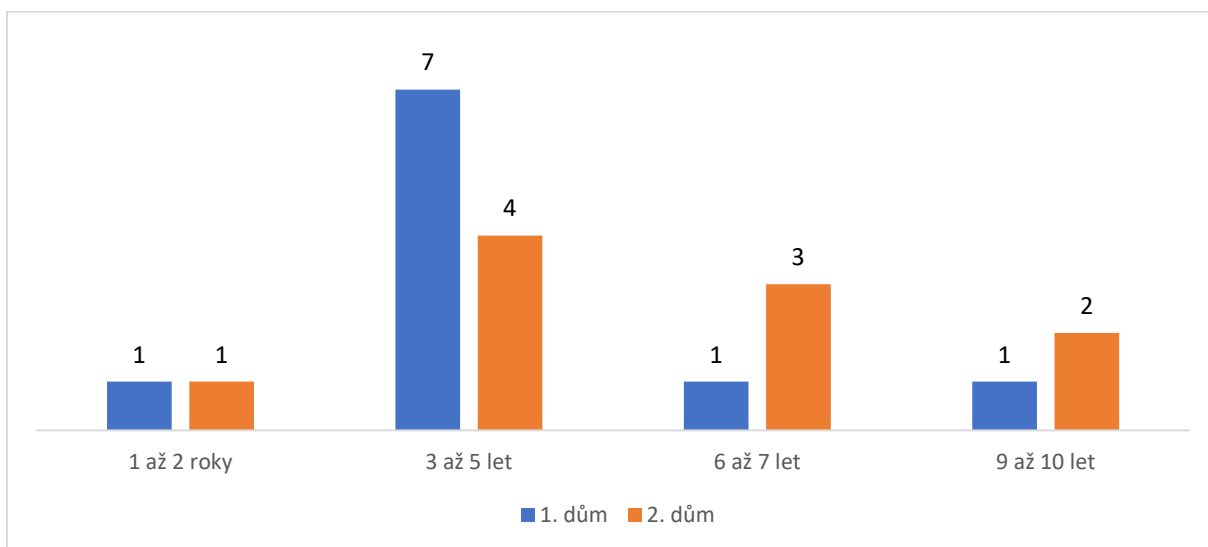
Zdroj: MěÚ Česká Lípa

⁶⁹ Představení a strukturování různých modelů provozu sociálního bydlení je popsáno např. v textu certifikované metodiky sociálního bydlení (ČVUT 2017).

Z Grafu 2 je patrné, že jenom malá část nájemníků užívá jeden/tentýž byt dlouhodobě. Pouze 9 bytů je užíváno stejnými nájemníky více než 10 let. Celkem 65 % nájemníků užívá byt méně než pět let. Téměř polovina bytů užívaných od roku 2021 se nachází v tzv. *Senátu*.

Uvedené údaje naznačují, že nájemníci některých bytů se častěji mění. Analýza dat poskytnutých SBD ukázala, že v tzv. *Parlamentu* je možné v každém z domů najít nájemníky, jež lze označit za starousedlíky, i nájemníky, kteří zde nebydlí více než rok. V následujícím grafu uvádíme pro ilustraci složení bytů podle délky užívání ve dvou domech o 10 bytových jednotkách. V dalších budovách *Parlamentu* je situace podobná. V domě v Mánesově ulici, jsou jak nájemníci, jež užívají byty od roku 2021, tak i zástupci nájemníků, kteří mají smlouvu od roku 1990.

Graf 3 Byty dle délky užívání ve dvou domech v Mánesově ulici



Zdroj: MěÚ Česká Lípa

6.2 Skladba obyvatel, sociální status a přelidněnost bytů

V listopadu 2021 žilo (dle údajů MěÚ Česká Lípa) v bytových domech v Dubické a Mánesově ulici přibližně 280 osob. Obyvatele domů lze souhrnně charakterizovat jako osoby s omezeným přístupem k běžnému bydlení. Velkou část obyvatel lokality tvoří romské⁷⁰ rodiny, pro které je možnost sehnat bydlení jinde často problematická. Nemožnost dosáhnout na bydlení v běžném bytě mimo Dubice akcentovala v rozhovorech většina oslovených. Často zmiňovaným důvodem byl nedostatek finančních prostředků na komerční nájemné či na kauci, ale také odmítání pronajímatelů kvůli etnicitě. Někteří respondenti popisovali své zkušenosti s bydlením jinde, s tím, že se i z výše uvedených důvodů do Dubické ulice zase vrátili.

⁷⁰ Obyvatelé se považují za Romy, jako Romové označování také okolím.

Lokalita byla již v minulosti identifikována jako sociálně vyloučená (srov. GAC 2006⁷¹), dlouhodobě jsou zde koncentrovány domácnosti příjemců dávek v hmotné nouzi, jimž bude věnována jedna z podkapitol níže. Obyvatelé však netvoří homogenní skupinu. Pro lepší vzhled do sociálního prostředí lokality přinášíme základní charakteristiky domácností jednoho z domů, které jsou doplněny o detailnější informace získané z rozhovorů. V tomto domě byly podle údajů od SBD 2 volné byty. Jeden z nich byl v době výzkumu dle tvrzení obyvatel po rekonstrukci, předtím ho údajně vybydlela problematická rodina. Čtyři byty užívají nájemníci více než 10 let, jeden z bytů je stávajícími nájemníky užíván 9 let, zbývajících pět bytů je nájemníky užíváno 3 roky. V domě se nacházejí jednočlenné až tříčlenné domácnost (4), ale i domácnosti o šesti, sedmi či devíti členech (4). Na přelidněnost domácností se zaměří následující část textu. V případě popisovaného domu jsou mnohočlenné domácnosti tvořeny nukleárními rodinami s více dětmi nebo příbuznými žijícími v jednom bytě. Nájemníci, kteří byty užívají kratší dobu (třetím rokem) mají uzavřenou nájemní smlouvu na dobu určitou na 6 měsíců, jež jim byla už několikrát prodloužena na dalších 6 měsíců.

Výše nájemného se určuje podle plochy bytu a počtu osob. Z rozhovorů vyplynulo, že za byt o dispozici 2+1 platila samostatně žijící osoba cca 3 020 Kč, za byt o stejné dispozici platila tříčlenná domácnost cca 4 700 Kč, u sedmičlenné domácnosti to byla za byt 2+1 částka cca 6 000 Kč. Pokud přičteme k nájmu ještě platby za energie, dostaneme se v případě samostatně žijící osoby na částku 4 000 Kč, v případě tříčlenné domácnosti je to 9 700 Kč, u sedmičlenné domácnosti tyto náklady představují částku cca 13 500 Kč. Samostatně žijící osoba má starobní důchod ve výši cca 12 000 Kč a pobírá příspěvek na bydlení ve výši 2 000 Kč, náklady na bydlení v jejím případě tedy činí 30 % příjmu. Tříčlenná domácnost má příjmy ze zaměstnání dospělých osob a pobírá ještě příspěvek na péči – celkem cca 25 000 Kč, jejich náklady na bydlení jsou téměř 40 % příjmu. Sedmičlenná domácnost disponuje příjmem z brigád, z rodičovského příspěvku a z dávek v hmotné nouzi – celkově jde cca o 25 000 Kč, náklady na bydlení v jejich případě představují cca 54 % příjmu.

Skladba nájemníků je různorodá i z hlediska ekonomické aktivity. V několika domácnostech jsou zaměstnáni všichni členové v produktivním věku, byly zaznamenány práce pro město se smlouvami na dobu určitou i zaměstnání se smlouvami na dobu neurčitou. Někteří z obyvatel vykonávají tzv. brigády (i bez smlouvy), střídají se u nich období, kdy pracují a kdy jsou bez práce. Jsou zde zastoupeny i osoby ve starobním důchodu a osoby pečující o děti.

⁷¹ Viz online: <https://www.esfcr.cz/mapa/> (navštíveno 8. 12. 2021)

Obrázek 15 Exteriér domů v Dubické a Mánesově (archiv autorů, podzim 2021)



V převážně menších bytech 1+1 a 2+1 bývají ubytovány početnější rodiny a dochází zde k **přelidněnosti**.⁷² Přelidněné domácnosti vznikají zejména z důvodu sestěhování příbuzných, což se potvrdilo při rozhovorech s obyvateli domů. Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení (Mikeszová, ad., 2017) definuje *přelidněný* byt na základě podlahové plochy a počtu obyvatel bytu, a také na základě počtu obytných místností. Výsledné kategorie bydlení jsou vymezeny škálou nadstandard, standard, minimální standard a přelidněný byt. Konkrétní hodnoty ukazují tabulky 2 a 3.

Tabulka 2 Výpočet přelidněnosti bytů podle plošné výměry (Mikeszová, ad., 2017)

Plošná výměra bytů	Počty osob v bytě							
	1	2	3	4	5-6	7-8	9-12	13+
38-51,9 m ²	standard	minimální standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
52-67,9 m ²	nad standard	standard	minimální standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
68-81,9 m ²	nad standard	nad standard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
82-95,9 m ²	nad standard	nad standard	nad standard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný

⁷² Více osob žijících v menším bytě má negativní vliv na zvýšené opotřebení zařízení bytu a domu, na sousedské vztahy (hluk a zvýšený pohyb osob v domě), na zvýšené ceny energií (vysoké nedoplatky), ale také na nedostatek soukromí (frustraci), přeneseně pak např. také na docházku a prospěch dětí ve škole.

Tabulka 3 Výpočet přelidněnosti dle počtu obytných místností (Mikeszová, ad., 2017)

Počet obytných místností	Počty osob v bytě							
	1	2	3	4	5-6	7-8	9-12	13+
1	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
2	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
3	nad standard	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
4	nad standard	nad standard	nad standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
5	nad standard	nad standard	nad standard	nad standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný

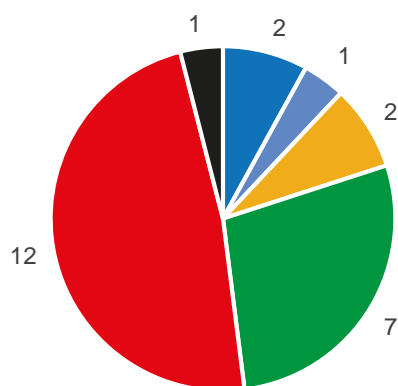
Podle metodiky vyplývající z tabulek výše⁷³ spadají dle plošné výměry 3 z 67 obývaných bytů v Parlamentu a Senátu do kategorie nadstandard, 12 bytů do kategorie standard, 43 bytů minimální standard a 6 bytů je přelidněných. V této souvislosti je však třeba upozornit na relativně velkou podlahovou plochu bytů, která je typická pro starší domy a v představené metodice standard mírně zvyšuje. Byty 1+1 mají podlahovou plochu mezi 41 a 62,2 m², 2+1 mají mezi 51,1 a 83,45m², a 3+1 mezi 77,35 a 132,88m²! Dle přepočtu na počet pokojů spadá dle výše představené metodiky 30 bytů do kategorie přelidněných a do kategorie minimální standard 12 bytů. Reálnou obsazenost bytů ovlivňuje také skutečnost, že někteří z obyvatel domů jsou zde ubytováni dočasně u příbuzných bez přihlášení, oficiálně na návštěvě. Počet těchto lidí a délku jejich pobytu v popisované lokalitě však prostřednictvím provedeného šetření nebylo možné zjistit.

Grafy 3 - 6 znázorňují počty osob obývajících byty různých velikostí, kde není výjimkou 5 či 6 osob v bytě 1+1, či dokonce 11 a 9 osob v bytě velikosti 2+1. Právě vícečlenné rodiny proto považují bydlení v této lokalitě za provizorní záležitost a při nejbližší příležitosti byty opouštějí. V případech, že se jedná o dospělé děti, či širší rodinu, tak podávají žádost o přidělení městského bytu ve stejné lokalitě. Z 25 bytů 1+1 je jich nejvíce obydleno dvěma osobami, v pěti bytech 1+1 žijí 4 a více osob. Ve 12 z 26 bytů 2+1 žije 6 a více osob. Ve třech z těchto bytů žije více než 9 osob. Ve čtyřech z osmi bytů 3+1 pak žije 7 a více osob.

⁷³ Data o bytech v lokalitě poskytl MěÚ Česká Lípa.

Graf 4 Počty osob žijících v bytech 1+1 s uvedením počtu bytů

Počty osob žijících v bytech 1+1 s uvedením počtů bytů

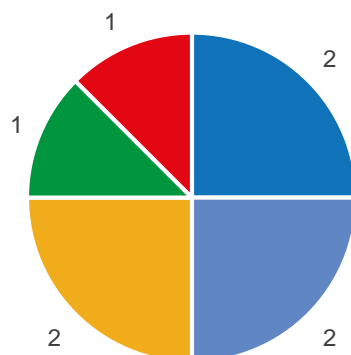


■ 6 osob ■ 5 osob ■ 4 osoby ■ 3 osoby ■ 2 osoby ■ 1 osoba

Zdroj: MěÚ Česká Lípa

Graf 5 Počty osob žijících v bytech 3+1 s uvedením počtu bytů

Počty osob žijících v bytech 3+1 s uvedením počtů bytů

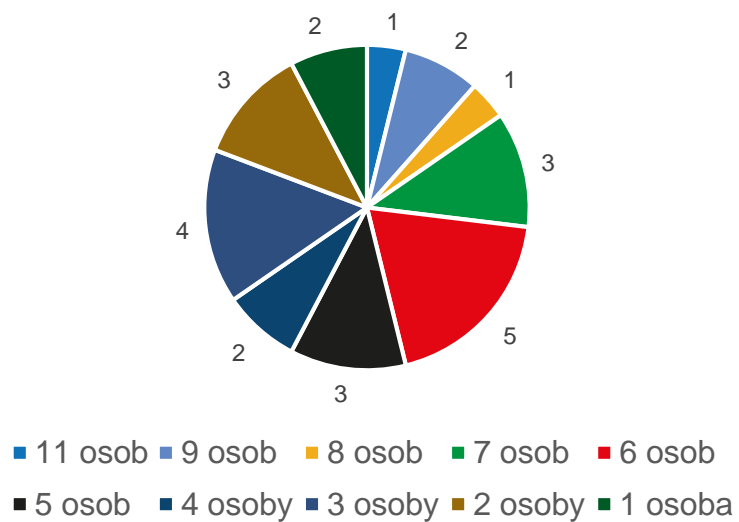


■ 8 osob ■ 7 osob ■ 6 osob ■ 4 osoby ■ 2 osoby

Zdroj: MěÚ Česká Lípa

Graf 6 Počty osob žijících v bytech 2+1 s uvedením počtu bytů

Počty osob žijících v bytech 2+1 s uvedením počtů bytů



Zdroj: MěÚ Česká Lípa

6.2.1 Počty příjemců sociálních dávek

Podle údajů ÚP ČR o vyplacených nepojistných sociálních dávkách, patří v České Lípě Dubická a Mánesova k ulicím s průměrným vyšším počtem příjemců těchto dávek jak z hlediska jednotlivých příjemců, tak v rovině společně posuzovaných osob. Tuto skutečnost ilustrují data uvedená v tabulkách 3 a 4. Z celkového počtu vyplacených dávek příspěvku na živobytí (PnŽ) a doplatku na bydlení (DnB) v České Lípě, tak např. v srpnu 2021 byla více než desetina příjemců v rovině individuálních příjemců i společně posuzovaných osob z Dubické ulice. Dubická a Mánesova se z hlediska počtu vyplacených dávek PnŽ a PnB pohybují na předních místech i v předchozích letech. Tabulka 4 nabízí srovnání z let 2017 až 2021.

Tabulka 4 Počty vyplacených sociálních dávek PnŽ a PnB v srpnu 2021 v České Lípě

Srpen 2021	příspěvek na živobytí		doplatek na bydlení	
	počet příjemců	počet příjemců a dalších SPO*	počet příjemců	počet příjemců a dalších SPO*
Celkem (součet za ulice)	253	632	181	418
Dubická	26	90	11 až 5	43
Okružní	26	60	20	41
náměstí T. G. Masaryka	27	44	22	36
Mánesova	7	31	6	27
Svojsíkova stezka	10	31	9	27
Litoměřická	12	28	9	1 až 5
Havířská	10	23	8	14
Česká	6	21	6	21

Zdroj: MPSV

Tabulka 5 Počty vyplacených PnŽ a DnB v jednotlivých letech a vybraných ulicích

Česká Lípa, počet příjemců a dalších společně posuzovaných osob PnŽ a DnB										
	Srpen 2017		Srpen 2018		Srpen 2019		Srpen 2020		Srpen 2021	
	PnŽ	DnB	PnŽ	DnB	PnŽ	DnB	PnŽ	DnB	PnŽ	DnB
Celkem (součet za ulice)	1 267	759	878	491	697	418	665	470	632	418
Dubická	136	68	89	46	81	43	98	73	90	43
Havířská	34	15	28	13	22	15	20	19	23	14
Okružní	161	77	101	48	93	42	63	56	60	41
náměstí T. G. M.	80	60	65	39	40	28	51	38	44	36
Litoměřická	25	10	34	1 až 5	22	7	33	12	28	15
Mánesova	19	12	47	19	30	0	17	1 až 5	31	27
Svojsíkova stezka	19	17	20	19	21	16	21	23	31	27

Zdroj: MPSV

O čem výše uvedené tabulky nevyprávějí, jsou lidé mimo evidenci ÚPČR, kterým se z důvodu četných exekucí legální registrace nevyplatí. Z obav o zabavení příjmů tak často pracují načerno.

6.3 Technický stav bytů, opravy a komunikace s městem

V bytových domech v Mánesově a Dubické ulici, stejně jako ve všech nájemních bytech v majetku města, provádí správu nemovitosti Stavební bytové družstvo Sever se sídlem v Liberci. Družstvo zajišťuje veškerý servis spojený s administrativou, opravami nemovitostí a také komunikací s nájemníky. Pracovnice družstva působí během stanovených úředních hodin v kanceláři v centru města, do zmiňované lokality také pravidelně dochází. Ze strany správce nemovitostí, podobně jako ze strany nájemníků, byly v průběhu šetření zaznamenány časté stížnosti na technický stav bytů a domů. Kontaktovaný pracovník družstva negativně komentoval především nepořádek ve společných prostorách a v okolí domu, upozorňoval na vandalismus, ničení společného zařízení na chodbách a ve sklepech domů. Na nutnost neustálých drobných oprav. Také na dezolátní stav předávaných bytů po nájemnících, se kterými byl ukončen nájemní vztah.⁷⁴ V předávaných bytech často bývá zdemolováno či rozkradeno veškeré zařízení včetně např. trubek od topení. Město je tak (prostřednictvím správce) nuceno některé byty před předáním novým nájemníkům kompletně rekonstruovat. Pracovník stavební firmy kontaktovaný v domě při jedné z probíhajících rekonstrukcí uvedl, že se opravy v daném bytě během posledních 15 let provádí již potřetí.

Oslovení nájemníci si naopak stěžují na špatný technický stav bytů s ohledem na vytápění plynovými kotli ve špatném stavu produkujícími ve spalínách nebezpečný oxid uhelnatý, na nekvalitní rozvody vody a elektřiny, staré a nefunkční zařízení bytů (zejména koupelny, toalety a kuchyňské linky), na neustálou přítomnost plísní v bytech a špatný stav společných prostor, zejména sklepů a chodeb. Skutečnost že dům není celkově zateplen a že ve značné části bytů převažují zastaralé plynové kotle, přispívá ke zvýšené energetické náročnosti. Nájemníci si sami hradí pravidelné revize plynových spotřebičů. Smlouvy s dodavateli energií řeší nájemníci také individuálně.⁷⁵ Pokud k opravám ze strany města (družstva) dojde, mnohdy je nájemníky kritizována jejich nízká kvalita. Podle kontaktovaného zástupce družstva se opravy v bytech provádějí především po ukončení nájemního vztahu, před nastěhováním nového nájemníka. Opravy a rekonstrukce u stávajících nájemníků město (prostřednictvím družstva) realizuje velmi zřídka. Paradoxně tak dochází k situaci, kdy nájemníci kteří byty užívají nejdéle, mají byty v nejhorsším technickém stavu.

⁷⁴ Vesměš z důvodů neplacení nájemného nebo kvůli porušení nájemní smlouvy. Důvodem pro rozvázání nájemního vztahu je mimo jiné i absence smlouvy (či dluhy) od dodavatelů energií.

⁷⁵ Žádný z oslovených obyvatel lokality nebyl zákazníkem zkrachovalé společnosti Bohemia Energy, v režimu úhrady záloh na energie tzv. poslední instance. Obecné zvýšení cen za energie na začátku roku 2022 se však u převážně nízkopříjmových nájemníků určitě projeví.

Výpovědi některých z kontaktovaných nájemníků bytů v *Parlamentu*:

„Já když budu chtít udělat nový záchod, tak mi družstvo řekne, že ať si to zaplatím sám. Mám tu ještě starý záchod se splachovadlem na zdi. Tady ta firma co to opravuje, je neschopná když jsem viděl, co udělali vedle sousedce, zprasili jí obklady a baterii ani nenamontovali rovně, byla nakřivo a ještě si vzali peníze navíc. Já bych jí to udělal líp.“

„V bytě máme vafky a bojler, teď jsme na vlastní náklady koupili nové dveře, nová futra, koupelnu, která byla stará ještě za komunistů. Do bytu jsme dali 50 tisíc a nikdo nám to nechce vrátit z města. Smlouvu máme na dobu neurčitou, protože tady jsme nějakých 20-30 let, ještě když patřil dům drahám. Bydleli tady maminka s tatínkem, maminka ještě žije.“

„Minulý rok mi utíkal tichý plyn, málem mě to s dětmi zabilo, řekli mi (na družstvu), ať větrám a nezavírám dveře. Revize kotle platíme ze své kapsy 1600 a není to můj kotel.“

Obrázek 16 Dubická a Mánesova, plíseň v bytech (archiv autorů, podzim 2021)



Domy v Dubické a Mánesově ulici dle oprýskaných počmáraných fasád a zablácenému dvoru s množstvím odpadků, s počmáranými zdmi a vchodovými dveřmi otevřenými dokořán již na první pohled budí zdání *horší čtvrti*, místa, které se liší od ostatní zástavby, sociálně vyloučené lokality. Ve všech vchodech jsou sice místo původních špaletových, instalována moderní plastová okna s dvojitými skly. Na venkovních fasádách je ale zejména ze strany ze dvora patrná vlhkost obvodových zdí. Na plísně uvnitř bytů si při provedených rozhovorech stěžovali téměř všichni oslovení obyvatelé. Nutnost neustále větrat spolu s nedostatečným výkonem starých plynových topidel vafek, vysvětluje vysoké náklady v podobě častých nedoplatků za plyn (v opravených bytech jsou již instalovány úspornější plynové kotle). Ohřev teplé vody je v bytech řešen převážně elektrickými bojlerů na noční proud.

Jeden z oslovených obyvatel domu: *„Kotel máme na elektřinu i na plyn. Teď nám dali nový plynový kotel. Vzadu v pokoji jdou plísně z vlhkosti, kvůli plastovým oknům. Už to máme*

*nahlášené na měšťě, ale nic. Musím na to kupovat přípravky proti plísním a to stojí peníze a nefunguje to. Ten dům není zateplený, a proto sem jde vlhko. Jsou to starý baráky.*⁷⁶

V bytech se často vyskytují švábi a štěnice, které si někteří nájemníci přinášejí domů spolu se starým nábytkem, který najdou na ulici. Bytové družstvo (správce nemovitostí) nájemníkům hradí dezinfekci formou chemického postřiku, ale každému z nájemníků celkově pouze dvakrát, případné další postřiky si nájemníci hradí sami. Z důvodu špatné koordinace ze strany obyvatel nedochází k plošnému postřiku v celém vchodě a hmyz se proto obvykle vrací i do bytů, kde byl postřik již proveden. Vrací se však i z důvodu již zmíněné cirkulace použitého nábytku. Výskyt štěnic je spojen se společenskou stigmatizací a oslovení nájemníci o něm hovoří neochotně až na výslovný dotaz, jestli mají v bytě také štěnice.

Výpověď osloveného pracovníka v sociálních službách: *„Protože klienti přicházejí jenom s osobními věcmi, ale potřebují na něčem spát, potřebují na něčem si sednout, takže jdou na svozák a vezmou si nábytek, kterej tam občaní Český Lípy vyhoděj. Ale samozřejmě ten nábytek už je tam nějakou chvíli, takže je nasáklej vším možným, a oni si ho přinesou do bytu. A pak strašně se divěj, že maj v bytě štěnice.“*

6.4 Venkovní a společné prostory, život v Parlamentu

Během návštěvy jednotlivých vchodů *Parlamentu a Senátu* za účelem kontaktování místních obyvatel nebylo nutné zvonit na zvonky ani nikoho žádat o vstup. Do všech sedmi vchodů je volný přístup pro kohokoliv z ulice. Hlavní dveře byly vždy otevřené, v několika z nich byl rozbitý zámek a mechanika kliky. Schodiště a chodby byly ve většině případů znečištěné, pokryté drobnými odpadky, nedopalky z cigaret a zbytky obalů od nápojů a drobných pochutin. Na schodištích bylo poničené zábradlí bez vlivu na bezpečnost, počmárané, poškrábané a zašpiněné zdi, od cigaret a zapalovačů opálené nebo jinak poničené plastové okenní rámy a parapety. Ve většině vchodů byly na některých patrech uloženy či pohozeny kusy nábytku, dětských hraček a jiného bytového zařízení.

Podle rozhovorů realizovaných s pracovníky terénních sociálních služeb a také na základě provedeného šetření v podobě kontaktování respondentů přímo v jejich bytech, lze konstatovat kontrast mezi stavem interiérů bytů a společných prostor zejména v rovině pořádku, resp. uklizenosti bytů. V souvislosti s prostory jednotlivých bytů byly popisovány a pozorováním potvrzeny především nedostatky technického a provozního charakteru. Problémy s plísněmi, hmyzem nebo zastaralým a nevyhovujícím zařízením bytů. Ve společných prostorách se kromě (hojně zmiňovaných) potkanů ve sklepech, jednalo spíše o poškození způsobená vandalismem. Stav chodeb a společných prostor není ve všech vchodech stejný, v některých z nich probíhá pravidelný úklid často iniciovaný některým z dlouholetých nájemníků, jinde

⁷⁶ Kritika špatného stavu domů ze strany nájemníků není odborným stanoviskem a může se zakládat na laicky nepřesných interpretacích. Skutečnost že dům není zateplený, může mnohdy naopak znamenat, že stěna „dýchá“ a ke koncentraci vlhkosti ve zdech dochází méně. Přítomnost plísně v bytě, je však dle uvedené citace zřejmá.

dochází k úklidu spíše sporadicky. Z důvodu iniciativy některých z nájemníků je se správou nemovitostí řešena také otázka o možnosti opravy vchodových dveří, aby se daly zamykat. Dle vyjádření pracovníka správy nemovitostí k opravě dveří v minulosti již několikrát došlo, později však vchodový zámek opět někdo zničil.

Obrázek 17 Interiéry chodeb (archiv autorů, podzim 2021)



Tématem rezonujícím v diskuzi ohledně této lokality je rovněž nepořádek na přilehlém dvoře. Kromě drobného odpadu v podobě obalů od nápojů a potravin jde především o nábytek, nebo části nábytku z vystěhovaných bytů, který cirkuluje mezi jednotlivými domácnostmi a objevuje se na také chodbách, půdách i ve sklepích jednotlivých vchodů. Obyvatelé domů mají možnost využít služeb sběrného dvora, kam mohou odpad zdarma odvézt, popřípadě si za poplatek 100 Kč nechat přistavit nákladní vůz od technických služeb, který odpad odveze. Původci odpadu však těchto možností zjevně nevyužívají. Nepořádek na dvoře je kritizován i ze strany místních obyvatel. Na stav okolí domu si v realizovaných rozhovorech stěžují především matky menších dětí, které je nechtějí nechat „pobíhat“ v blátě mezi odpadky. Za původce nepořádku v okolí domů byl v provedených rozhovorech typicky označován symbolický *někdo* nebo *oni*.

Život v Parlamentu a Senátu je, jak vyplývá z provedeného šetření, často provázen specifickým stigmatem projevujícím se nejen v negativních reakcích pronajímatelů při shánění jiného bydlení (viz výše), ale také subjektivními pocity studu plynoucími ze špatné pověsti lokality. Příkladem může být žena, která má z důvodu stavu okolí svého bydliště obavy pozvat si domů kolegyně z práce. Syn, který se stydí přivést přítelkyni na návštěvu ke svému otci. Děti, kterým se ve škole vysmívají spolužáci, protože bydlí v Parlamentu a Senátu.

Obrázek 18 Odpadky na dvoře (archiv autorů, podzim 2021)



6.5 Původci nepořádku a faktory ovlivňující chátrání

V *Parlamentu* a *Senátu* přispívá k nepořádku na chodbách uvnitř domů skutečnost, že se domovní dveře nezamykají a ze strany nájemníků tak neprobíhá kontrola osob, které se v domě pohybují. Některé byty přebírané městem, resp. družstvem po odchozích nájemnících bývají delší dobu prázdné⁷⁷ a na jejich ničení se někdy podílejí jiní lidé než odchozí nájemníci. Napsané nebo vyryté nápisy a symboly na zdech, dveřích a okenních parapetech lze dle jejich obsahu, podobně jako v domě na Mírové 480 v Klášterci nad Ohří, přisoudit mládeži nebo dětem.

Mezi obecnější faktory spojené s chátráním domů v Mánesově a Dubické patří fakt, že se jedná o starší domy s potřebou rozsáhlejší rekonstrukce než pouze v minulosti realizované výměny oken, ale také kompletní opravou rozvodů vody a energií, kanalizace, sanace proti vlhkosti a zateplení. Nájemníci nejsou v pozici (formální ani finanční), aby do podobných oprav investovali sami. Rekonstrukce bytů prováděné městem se týkají pouze bytů nově obsazovaných, dlouholetí nájemníci tak žijí v bytech v původním stavu. Svou roli při zhoršování stavu společných prostor domů a bytů hraje také velký počet osob v malých bytech (přelidněnost), kdy jsou obyvatelé bytů, typicky děti a mládež, nuceni realizovat volnočasové aktivity mimo byt (na dvoře a na chodbách). Konečně také koncentrace chudších lidí s komplexnějšími problémy, než je nedostupnost kvalitního bydlení a veškeré negativní důsledky spojené s jejich sestěhováním do jedné lokality.

⁷⁷ Jedná se o týdny či měsíce před realizací rekonstrukce bytu.

7 Závěr: Faktory ovlivňující chátrání napříč dvěma zkoumanými lokalitami

Lokality zahrnuté do výzkumu se v mnoha ohledech odlišovaly. Rozdílné byly např. typem vlastnictví, stářím, konstrukcí nebo polohou domů v rámci měst. Odlišný byl rovněž stav vnějších plášťů budov. Českolipská lokalita se zvenku zdála zanedbanější, fasády byly oprýskanější a vše stupňovalo i zanedbané okolí (především dvůr za domy). Klášterecká lokalita měla relativně novou barevnou fasádu a sociální vyloučení tak na první pohled mohly prozrazovat jen kabely visící mezi několika balkóny, kterými někteří lidé nelegálně čerpali elektrickou energii.

Přestože byla terénní šetření prováděna na podzim, před domy v obou lokalitách se sdružovalo mnoho osob. Okolo Mírové č. p. 480 prochází po celý den mnoho lidí, protože je zde cesta spojující sídliště Panorama a historické centrum města. Z rozhovorů vyplynulo, že zejména v letních měsících je okolí č. p. 480 místem, ke kterému se vztahují stížnosti přicházející např. na MP. Obyvatelům v českolipské lokalitě poskytuje uzavřenost dvora, kam vedou všechny domovní vchody, více soukromí. Dochází zde k častému pohybu obyvatel z různých vchodů, kteří se vzájemně navštěvují a k dětským hrám. Dvůr je využíván i k parkování vozidel, k sušení prádla a jsou tam herní prvky. Děti a mládež se kvůli neustále otevřeným vchodovým dveřím pohybují napříč lokalitou zcela bez omezení.

Stále otevřené a poničené domovní dveře (při některých terénních šetřeních chyběly dveře úplně) a vstupní vestibul s rozbitými poštovními schránkami v Mírové č. p. 480 již plně odkazovaly i na špatný technický a hygienický stav dalších částí společných prostor. Chodby byly špinavé, nacházely se v nich kusy nábytku, velké množství odpadu, obalové materiály po aplikaci drog i fekálie. Někteří obyvatelé domu sdíleli s výzkumníky své negativní pocity z průchodů společnými prostory, hovořili o sníženém pocitu bezpečí. V českolipské lokalitě byly společné prostory zanedbané, avšak přeci jen v lepším technickém i hygienickém stavu než na Mírové. Čistota chodeb v Dubické a Mánesově se v jednotlivých vchodech lišila v závislosti na iniciativě obvykle déle bydlících nájemníků, kteří se snažili jistou míru pořádku na chodbách udržovat tím, že sami uklízeli nebo organizovali střídání v úklidu mezi obyvateli vchodu. V obou lokalitách společné prostory vykazovaly nejrůznější projevy vandalismu a nedostatečné údržby. Stěny byly pokryté různými nápisy, buď vyrytými do omítky, nebo psanými fixy apod. Jednalo se zejména o různá krátká vyjádření, symboly atd. Podle obsahu konkrétních vyjádření se lze domnívat, že autory textů a symbolů byla zejména mládež a děti. Přestože měly oba výtahy v klášterecké lokalitě osvědčení o způsobilosti k provozu, podle laického posouzení nebyly v době terénního šetření v dobrém technickém ani hygienickém stavu.

V obou lokalitách se nenachází pouze jejich obyvatelé, ale i různé návštěvy, lidé hledající přechodné přístřeší či místo pro aplikaci návykových látek. Uživatelé drog proměňovali podobu společných prostor zejména v klášterecké lokalitě, kde část odpadků tvořily právě obaly od

dezinfekčních tamponů a další materiál po aplikaci drog. Bylo možné nalézt i injekční stříkačky. V České Lípě během šetření odhozený materiál po aplikaci drog na chodbách nalezen nebyl, oslovení nájemníci však občasnou přítomnost uživatelů pervitinu na chodbách a v jiných společných prostorech potvrdili. Uživatelé návykových látek a lidé bez domova na Mírové (příčemž tyto kategorie se mohly prolínat) byli podle výpovědí obyvatel i sociálních pracovníků za úplatu ubytováni v prázdných bytech, příp. přespávali přímo na chodbách. Někteří se také dobývali do zamčených prázdných bytů, které využívali k noclehu. Obyvatelé si na Mírové dále stěžovali na hluk ze společných prostor a institucionální partneři sdíleli informace, že také docházelo ke „zneužívání slabších jedinců“ právě lidmi bez domova (půjčování a nevracení peněz, využívání energií, odebírání jídla apod.).

V Klášterci nad Ohří byly byty předávané novým nájemníkům často ve velmi špatném stavu a bez základního vybavení. V českolipské lokalitě město průběžně provádí rekonstrukce bytů, dosud se převážně jednalo o byty, kde se často střídali nájemníci. Horší stav tak byl zaznamenán zejména u bytů, kde lidé bydlí mnoho let a k rekonstrukci tam z důvodu nepřetržité obsazenosti nedošlo. V obou lokalitách je problém s rozvody vody a elektřiny i s odpady. Kvůli průsakům se v bytech tvoří plísně, v případě českolipské lokality k nim přispívá i celková vlhkost objektů. K průsakům dochází pravidelně zejména v klášterecké lokalitě, lze ale tvrdit, že v obou lokalitách by domy vyžadovaly generální rekonstrukce nikoliv pouze řešení aktuálních havárií. Ve všech sledovaných objektech se také vyskytuje krvesajný a škodlivý hmyz, zejména štěnice a švábi, v České Lípě ve sklepích také potkani. V případě Mírové č. p. 480 lze hovořit o velmi vysokém stupni zamoření. Švábi i štěnice tam lze běžně vidět i v denním světle. Společná byla oběma místům rovněž rezignace na plošné dezinfekční postřiky. Problémy s hmyzem správci domů řešili na úrovni jednotlivých bytů, anebo bylo řešení problému delegováno na jednotlivé domácnosti. Ty nemohly problém vyřešit, neboť v případě štěnic, švábů a dalšího obtížného hmyzu je třeba provést postřik napříč všemi byty i všemi sdílenými prostory. Podobně nemohly domácnosti řešit ani opravy nespolehlivých rozvodů.

Mezi vážná nebezpečí přímo ohrožující životy obyvatel patří v klášterecké lokalitě neprovozuschopný hydrantový systém a absence příručních hasicích přístrojů. Tato zanedbání požární ochrany by v případě požáru mohla vést k fatálním důsledkům.

Mnoho domácností v obou lokalitách žije v přelidněných bytech. To má přímý dopad na kvalitu jejich bydlení, na chátrání bytů i na vyšší míru pohybu lidí ve společných prostorech, kam obyvatelé přelidněných bytů přesouvají různé aktivity. Zejména se jedná o hry dětí a trávení volného času mládeže. Intenzivní užívání společných prostor vede k jejich rychlejšímu opotřebením i k rezignaci v péči o jejich čistotu a vzhled.

Na kvalitě bytů se v obou lokalitách podepisuje i velká fluktuace nájemníků, která souvisí s nestabilitou bydlení. Některé domácnosti mají problém s včasným placením nájemného nebo zvažují přestěhování kvůli nespokojenosti s kvalitou bydlení. Nájemní smlouvy byly v obou lokalitách shodně vydávány na dobu určitou s možností prodloužení. Na Mírové ve

velké míře záleželo na posouzení pronajímatele. Nájemní smlouvy uzavírané na delší dobu byly pravidlem v tzv. vstupních bytech. V ostatních bytech se počet měsíců, na který byla nájemní smlouva uzavřena, u jednotlivých nájemců lišil (nejčastěji od 1 do 6 měsíců). Město Česká Lípa pronajímá byty v domech v Dubické a Mánesově podle "Zásad pro pronájem bytů ve vlastnictví města Česká Lípa", kde je stanoveno, že nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, a to na dobu 6 měsíců. V případě řádného plnění povinností má nájemce právo opakovaně žádat pronajímatele o prodloužení nájemního vztahu na dobu určitou, a to vždy na dobu nejvýše 6 měsíců. U městských bytů lze předpokládat, že je dodržována výpovědní lhůta, protože podle občanského zákoníku platí, že ukončit nájem bez výpovědní doby může pronajímatel až ve chvíli, kdy mu nájemník dluží nájemné za tři měsíce.

8 Reference

- Bedřich, A. (2015). *Sonda do sociálního vyloučení v Klášterci nad Ohří*. Praha: ASZ.
- Dvořáková, T. (2017). *Tematický výzkum: Příčiny migrace ve Stovkách (Most)*. Praha: ASZ.
- Dvořáková, T. (2017b). *Život za Třináctkou: Případová studie života na sídlištích ve městě Chomutov*. Praha: ASZ.
- Gabal, I. ad. (2015). *Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR*. Praha: GAC spol. s r. o.
- Hejnal, O. (2017). *Situační analýza Klášterec nad Ohří & Vejprty*. Praha: ASZ.
- Charvát, P. (2021). *Vstupní analýza vzdálené dílčí podpory, Česká Lípa*. Praha: ASZ.
- Kunová, A., Bedřich, A., Charvát, P., Opletalová, M., Hajdúová, T., & Sál, L. (2019). *Tematicko-průřezový výzkum: Dopady regulace na standardy bydlení v sociálně vyloučených lokalitách*. Praha: ASZ.
- Malá, M., Sedláčková, T., Liška, M., Patová, V., Dolský, M., & Ondrák, Z. (2021). *Sociologicko-antropologický výzkum žitého prostoru v lokalitě Palmovka - Souhrnná zpráva*. Praha: České vysoké učení technické.
- Mareš, P., Horáková, M., & Rákoczyová, M. (2008). *Sociální exkluze na lokální úrovni*. Brno: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, v. v. i.
- Mikeszová, M. ad. (2017). *Metodika identifikace tržného selhání v oblasti bydlení*. Oddělení Socioekonomie bydlení, Sociologický ústav AV ČR, v. v. i., České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury.
- Prokop, D. (2019). *Záleží na bydlení? Vztah nekvalitního bydlení a školních problémů dětí v chudých českých domácnostech*. Sociologický časopis, 55(4).
- Růžička, M., Henig, D., & Toušek, L. (2006). *Deskripce a analýza problematiky sociální exkluze v Plzni*. Praha: Člověk v tísni, o. p. s.
- Sýkora, L. ad. (2015). *Metodika identifikace lokalit rezidenční segregace*. Multikulturní centrum Praha. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta.
- Trlifajová, L., Pospíšil, F., Kučera, P., Matysová, B., & Kisoová, B. (2015). *Analýza politik nulové tolerance v Litvínově a Duchcově*. SPOT - Centrum pro společenské otázky, z.s.: Praha.
- Trousil, P. (2019). *Evaluační strategického plánu sociálního začleňování 2016-2018 Klášterec nad Ohří a Vejprty*. Praha: ASZ.