



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

ŽIVOT ZA TŘINÁČTKOU

Případová studie života na sídlištích ve městě Chomutov

Zpracovala: Tereza Dvořáková

duben 2017



Agentura
pro sociální začleňování

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, registrační číslo projektu CZ.03.2.63/0.0./0.0/15_030/000605. Více na www.socialni-zaclenovani.cz



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



Agentura
pro sociální začleňování

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, registrační číslo projektu CZ.03.2.63/0.0./0.0/15_030/0000605. Více na www.socialni-zaclenovani.cz.



Obsah

Obsah	3
1. Shrnutí	4
2. Úvod	5
3. Metodologie	6
4. Charakteristika a specifika vybraných SVJ.....	9
5. Kyjická č. p. 4649 – 4651	12
Sociální situace v domech a klíčové problémy	14
6. Kamenná č. p. 5118 - 5119	18
Sociální situace v domech a klíčové problémy	22
7. Borová č. p. 5156 - 5158.....	26
Sociální situace v domech a klíčové problémy	28
8. Beznaděj: „Jsem x hodin zavřený někde, kde bych raději nebyl, pak se vrátím domů, kde bych raději nebydlel.“	34
9. Pars pro toto: přistěhovalí a ti druzí.....	37
10. Identifikované klíčové problémy a varianty jejich řešení	40
11. Závěr	46





1. Shrnutí

Cílem výzkumu bylo identifikovat zdroje sousedského nesouladu ve vybraných domech v Chomutově (v ulicích Kyjická, Kamenná, Borová). Na základě analýzy dat (55 individuálních rozhovorů s obyvateli, 4 skupinových rozhovorů s obyvateli a představiteli města, dokumenty a pozorování v terénu) jsme zjistili hned několik zdrojů, přičemž klíčovým problémem všech dotčených společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) byl vlastnický vztah soukromého podnikatele Krále (rodinných příslušníků) k bytům a dluhy pana Krále vůči SVJ. Vybraná SVJ se přístupem podnikatele dostala do svízelné ekonomické situace, hrozí jim krach. Obyvatelé Kyjické měli vzhledem k dluhům pana Krále opakovaně uzavřený přístup tepla a teplé vody do domu. Podnikatel v jednom případě dlužil do fondu SVJ cca 2,9 mil. korun, v druhém studovaném případě cca 1,3 mil. korun a ve třetím případě cca 0,5 mil. korun.

Situaci nemohou sami představitelé SVJ řešit. Nemají pro to vytvořené právní prostředí (nemohou nakupovat byty, nejsou přednostními věřiteli, dražební proces je dlouhý a SVJ tak stále narůstají dluhy atd.), nemají na to finanční prostředky (rezervní fond vyčerpala na běžné náklady domu z důvodu vysokých pohledávek, které mají vůči panu Královi). Statutární město Chomutov v tuto chvíli může pomoci drobnými kroky (popsány v kapitole č. 10) či vstupem do soudní dražby a snahou o odkup exekvovaných bytů. Vstup města do dražby není ale jednoduchý a vyvolává mnohé rozpory zejména v politickém vedení města. Na jednání zastupitelstva města dne 10. dubna 2017 se ale nakonec místní politici dohodli na usnesení schvalujícím vstup do dražby.

Obyvatelé dotčených domů se potýkají s ničením drobného majetku, s hlukem v domech a okolí, nepořádkem a drogovou kriminalitou. Někteří obyvatelé svůj byt prodali pod cenou (cena bytů je cca o 300 tisíc nižší než jinde na sídlišti) a odstěhovali se jinam. Jiní ale tuto možnost nemají nebo se nechtějí stěhovat. V domech tak zůstávají lidé před/důchodového věku s nízkými příjmy. Někteří z nich si občas navyšují příjmy příležitostnými přivýdělky. Podobně ekonomicky jsou na tom i romští obyvatelé domů (většinou původem chomutovští), kteří se navíc často potýkají s vysokou mírou zadlužení. Každodenní strasti





kolem peněz (individuálních i kolektivních ve fondu oprav) a další projevy utrpení (např. zdravotní obtíže) tak tlačí romské i neromské obyvatele do situace, ve které nevidí cestu ven, upadají do kolektivní beznaděje. V této situaci se budou nacházet do té doby, než pocítí změnu k lepšímu. Impuls pro změnu v tomto případě může přijít nejen od města Chomutova, ale i od vlády a ministerstev.

Seznam použitých zkratk:

SVJ – společenství vlastníků jednotek

FG – focus groups, skupinové rozhovory

ÚV – úřad vlády

TSP – terénní sociální pracovnice

ÚP – úřad práce

MěP – městská policie

IZV – institut zvláštního příjemce

MŠ – mateřská škola

2. Úvod

V roce 2016 zahájilo statutární město Chomutov spolupráci s Agenturou pro sociální začleňování, Úřadem vlády ČR. Ve stejném roce byla zpracována vstupní analýza aktuální sociální situace v Chomutově. Z analýzy vyplynulo, že mezi nejvíce problematické oblasti, do kterých mají město a Úřad vlády směřovat svou pomoc, jsou sídlištní celky. Mezi vytipovanými problematickými celky jsou sídliště Březenecká, Kamenná, Zahradní a sídliště Písečná, což je podstatná část panelových sídlišť ve městě za silnicí č. 13¹. Byly vytipovány konkrétní ulice a čísla popisná, která nesou charakteristiky sociálního vyloučení, případně zde žijí lidé, kteří se potýkají se sociální nouzí (ÚV 2016). Jako klíčový a neustále se opakující problém byly analyzovány majetkové vztahy v jednotlivých SVJ a sociální napětí v mezilidských vztazích obyvatel těchto sídlišť. Zdroje sousedského nesouladu podle analýzy souvisejí s vlastnickou strukturou bytů v jednotlivých vchodech, tuto souvztažnost však bylo třeba detailněji analyzovat.

¹ Od silnice č. 13 odvozujeme i název textu. Třináctka je silnice dělící město na dvě poloviny – historické centrum s institucemi na jedné a rozsáhlé sídliště na druhé straně. Silnice je sociálně významná a místo-tvorná.



Na základě výzkumu z roku 2016 (tamtéž) byly pro následný detailnější výzkum vytipovány domy s různorodými typy vlastníků bytů a s různou strukturou problémů – od SVJ, která nemohou fungovat jinak než s pověřeným vlastníkem² (jednotliví vlastníci jakožto minoritní vlastníci dlouhodobě neměli a nemají rozhodovací většinu) až po SVJ, kde představenstvo funguje a potýká se s problémy běžného sousedského nesouladu. Pro jednotlivé vybrané domy bylo společné, že v nich vlastnil vždy minimálně tři byty soukromý majitel z Hradce Králové, pan Král s rodinou. Cílem studie, kterou máte nyní v rukou, je získat detailní přehled o příčinách a souvislostech sousedského nesouladu obyvatel chomutovských sídlišť. Jako klíčové byly předem vytipovány tři lokality – Kyjická č. p. 4649 – 4651, Kamenná č. p. 5118 – 5119 a Borová č. p. 5156 – 5158. Nedílnou součástí výzkumu jsou také doporučení a případné varianty řešení vybraných klíčových problémů.

3. Metodologie

Jak již bylo uvedeno v úvodu, cílem výzkumu je identifikovat klíčové problémy v sousedském nesouladu obyvatel vybraných domů na chomutovských sídlištích a analyzovat příčiny a souvislosti těchto obtíží. Vedlejší cíle byly následující: zjistit individuální a kolektivní, uvědomované i neuvědomované potřeby obyvatel domů, identifikovat klíčové a různorodé bariéry pro zlepšení současného stavu a analyzovat souvztažnost mezi sousedským nesouladem a majetkovou strukturou bytů. Výzkum měl být dle zadavatele „participativní“, za tím účelem se měly uskutečnit 3 skupinové rozhovory s obyvateli domů a zástupci města a jiných klíčových institucí. Celkem jsme měli realizovat 43 individuálních rozhovorů (s romskými i neromskými obyvateli domů, s představiteli SVJ), 3 skupinové rozhovory, zúčastněně pozorovat a analyzovat stávající dokumenty a data.

Výzkum probíhal od listopadu 2016 do března 2017. Analyzovali jsme stávající dokumenty a data, při výzkumu jsme prováděli pozorování v uvedených domech. Realizovali jsme celkem 55 rozhovorů s obyvateli vybraných SVJ na sídlištích. Z nich

² SVJ mohou fungovat dvěma způsoby – společenství vlastníků si zvolí tříčlenné představenstvo nebo si zvolí pouze jednoho pověřeného vlastníka. Druhou možnost využili na Kyjické, kde mají majoritní podíl bytů Královi.





25 obyvatel byli Romové³, 30 představitelů domácností nebyli Romové, 3 rozhovory jsme vedli s představiteli SVJ. V únoru a březnu jsme realizovali tři skupinové dvouhodinové rozhovory s obyvateli domů (Kyjická, Kamenná, Borová) za účasti města a neziskových organizací a následně ještě další diskuzi se zástupci města, úřadu práce, neziskových organizací a představiteli dotčených SVJ. Čtvrtou skupinovou diskuzi iniciovali představitelé SVJ (přizváni byli ještě ze 4. SVJ Borová č. p. 5137 – 5140), kteří požadovali společně projednat hned několik bodů: 1) podání trestního oznámení na majitele bytů pana Krále, 2) společné řešení výplaty dávek na bydlení ve spolupráci se SVJ, 3) možnosti města a potenciální vstup města do situace odkupem bytů či půjčkou, 4) veřejná služba a domovníci na sídlištích. S několika obyvateli jsme hovořili opakovaně – při individuálních rozhovorech, ve skupinové diskuzi či krátkých rozhovorech. Tato více vrstevnatost rozhovorů nám umožnila v některých případech komparovat obyvateli deklarované jednání, reálné jednání při interakci s dalšími obyvateli domů na chodbách a jednání ve skupinové diskuzi a tak i relativizovat některé hodnotové soudy, které tito lidé v některých situacích pronášeli.

Jedním ze záměrů výzkumu bylo zjistit, zda a do jaké míry je pravdivé tvrzení o romských obyvatelích těchto domů, že nepochází z města Chomutova a přistěhovali se z různých částí republiky za levným bydlením. Lidé za tímto účelem používali slovní soudy jako „*tady se to furt mění, ani nevím, odkud ty lidi jsou*“, „*je ani neznám*“, „*to jsou asi nějaký ze Slovenska, ale hrozný ta špína*“ atd. Zajímali jsme se o to, odkud lidé obývající domy pocházejí, jak dlouho v Chomutově bydlí, případně odkud a jak se do města přistěhovali.⁴

V každém ze zkoumaných domů jsme obcházeli jednotlivé byty v tazatelském páru a hovořili jsme s jejich obyvateli. Jeden z výzkumníků byl místní Rom, který zná lokální kontext života na sídlištích a jednotlivé romské obyvatele. Jeho přítomnost při

³ Za Romy se považovali sami nebo byli považováni romským výzkumníkem (blíže k definicím viz GAC 2006).

⁴ Blíže k tématu viz popis k jednotlivým ulicím a kapitola č. 9.





rozhovorech vedla k tzv. rozumějším rozhovorům⁵, byla tedy klíčová hned z několika důvodů.

Romští obyvatelé byli vstřícní k rozhovoru vzhledem k tomu, že někteří se s výzkumníkem znali dlouhodobě. Neměli tedy problém hovořit o různých aspektech života a obtížích, se kterými se potýkají. Stejně tak neměli tendenci vykreslovat se v „lepším světle“. Některé rozhovory se v průběhu proměnily v poradenské služby. S lidmi jsme vymýšleli varianty řešení jejich situací a odkazovali je na příslušné instituce.

Výzkumník mohl poskytnout k mnoha rodinám další doplnění informací po rozhovoru nebo při rozhovoru samotném (například vybídl, aby respondent vyprávěl o vybrané události či životní etapě, která se mu stala a o které by jinak nehovořil). Po rozhovoru druhou výzkumnici často informoval o rodinné historii dotazovaného, jeho zaměstnanecké trajektorii a rodinných vazbách apod. Doplnující informace dokreslovaly vyprávění dotazovaného.

Překládal některé lokální slangové výrazy rozhovorů, které v jednotlivých situacích na chodbách probíhaly a ozřejmoval tak v některých případech nelegální ekonomiku⁶ a vazby obyvatel, které se nám následně „potvrzovaly“ z dalších rozhovorů s neromskými obyvateli domů.

V rozhovorech s neromskými obyvateli domů pak jeho přítomnost vedla dotazované k tomu, aby nevolili příkré soudy a veřejně rasistické postoje, které později zastávali ve skupinové diskuzi v situaci, kdy žádný z Romů přítomen nebyl. Mohli jsme se s nimi tedy bavit o důvodech jejich nespokojenosti a variantách řešení jejich současné situace bez toho, abychom se pohybovali v zobecňujících a nic nevysvětlujících diskurzích o soužití, kterými lidé často legitimizují svou frustraci a rozhořčení z nastalé situace.

⁵ Cílem nebylo tedy realizovat standardizované a tím i do jisté míry násilné rozhovory, kterými bychom lidem nabízeli náš pohled na situaci. Naopak nám šlo o porozumění situace a pohledu na věc lokálními aktéry a zároveň o získání vybraných údajů o osobní historii obyvatel domů. Přítomnost romského výzkumníka tento rozumějíci přístup umožnila, protože jsme nemuseli překonávat komunikační bariéry, před-porozumění tzv. *common sense* obyvatel a budovat důvěru ve výzkumníky.

⁶ Šlo o distribuci drog, nákup hlasů při volbách, prostituci.





Výzkum v tomto případě není plně anonymizován. Anonymní zůstávají jednotliví lidé, se kterými jsme realizovali rozhovory. Místa výzkumu a majitel bytů p. Král jsou naopak konkrétní a to pro účely případné následné intervence do situace ať již ze strany Úřadu vlády, statutárního města Chomutova či jiných aktérů, kteří by chtěli situaci zlepšit. Jednotlivá SVJ jsou tak drobnými případovými studii mikrokosmu života na sídlištích. Jejich výpovědní hodnotu či naléhavost řešení vybraných problémů (například legislativních úprav postavení SVJ) anonymita či naopak pojmenování místa či majitele bytů nikterak neovlivní.

4. Charakteristika a specifika vybraných SVJ

Studovaná tři SVJ nejsou jedinými, ve kterých vlastní byty jeden z členů rodiny pana Krále a ve kterých nastávají potíže s dluhy a sousedské rozpory. Zároveň vlastník Král není jediným soukromým majitelem bytů v SVJ, který byty pronajímá, byť se všichni oslovení aktéři shodnou na tom, že je nejvíce problematickým.⁷ V domech vlastní byty i další obchodníci (paní Moni, pan Mikš, realitní kanceláře). Vlastník Král s rodinou je však jediným výrazným vlastníkem nemovitostí na chomutovských sídlištích, který dluží SVJ vysoké částky (pro některé SVJ může být dluh až likvidační) a zároveň má všechny byty exekutorem zablokovány. Jeho byty budou v budoucnosti soudně draženy a je otázkou pro všechny zúčastněné, kdo byty koupí a tak zhorší, případnělepší situaci života ve vybraných domech na sídlištích. Již předem je jasné, že SVJ, ač by o to jejich představitelé velmi stáli, se nemohou dražby bytů z legislativních důvodů zúčastnit a byty vydražit. Město Chomutov by jim mohlo poskytnout půjčku na výkup bytů s minimálním úrokem, ale v situaci, kdy SVJ nemohou byty kupovat, je to bezpředmětné (FG 8. 3. 2017).

Byty mohou koupit pouze jednotlivci, různé právnické osoby s výjimkou SVJ, neziskové i ziskové organizace, statutární město Chomutov. Ze záznamu Rady města ze dne 20. 3. 2017 vyplývá, že radní v současné chvíli nechtějí majetkově vstupovat do nastalé situace a situaci nějak ovlivnit. V Usnesení k bodu č. 13 je uvedeno: „*Rada města doporučuje ZSMCH neschválit účast statutárního města Chomutova v dražbě nemovitých věcí – 15 bytů... v domech č. p. 5156 – 5158 ulice*

⁷ Specifika bytů pana Krále viz níže v popisu jednotlivých lokalit.





*Borová, Chomutov, z vlastnictví Josefa K.*⁸ Postoj Rady města se ale po zasedání zastupitelstva dne 10. 4. 2017 změnil a po dlouhé diskuzi se zastupitelé a radní přiklonili ke schválení účastni města Chomutova v dražbě bytů z vlastnictví pana Krále. Výsledek dražby a ani datum dražby není zatím znám a je otázkou, zda zástupci města budou v dražbě úspěšní či nikoliv. Představitelé SVJ čekají, zda byty v dražbě koupí město či jiný podnikatel. Situaci ale nemohou a nebudou moci SVJ ovlivnit.

Ze situační analýzy a z následné analýzy bytové situace (2016)⁹ vyplývá, že sídliště jsou v posledních 10 letech vnímána jako zdroje problémů a místa stěhování obyvatel. *„Vznik lokalit s vyšším podílem sociálně vyloučených osob na sídlištích je dáván do souvislosti se stěhováním Romů. Velký počet nově příchozích postupně vedl k nárůstu napětí mezi starousedlíky a romskými migranty. Dalším problematickým jevem... je vysoká fluktuace nájemníků v určitých bytech a domech. Příčiny vzniku a vývoj těchto problematických fenoménů je třeba nahlížet v kontextu celého místního trhu s bydlením... Především se jedná o objekty, ve kterých bydlí Romové, kteří údajně přišli z jiných měst a kteří jsou zpravidla vnímáni jako mnohem více problematictí než starousedlí Romové...Rozlišování mezi méně problémovými starousedlíky Romů a více problémovými migrujícími Romů je rozšířené i uvnitř místní romské komunity.“* (ÚV 2016, str. 42).

Nájmy jsou totiž na místních sídlištích o několik tisíc korun vyšší, než nájem v sousedním Jirkově. Zároveň je v Chomutově širší nabídka volných bytů. Výše nájmu se na sídlištích pohybuje kolem 6 – 10 tisíc korun u soukromých vlastníků, přičemž s cenou na elektřinu a plyn náklady na bydlení stoupají u některých rodin až na 14 tisíc korun měsíčně. Většina soukromých vlastníků požaduje po nájemnících kauci (přibližně 1 až 2 nájem dopředu), na kauci však každý ze svého příjmu nenašetří. Nájem městského bytu nemusí být tak finančně nákladný (někteří hradí nájem 4tisíce korun/měsíc), vysoká je ale vstupní „cena“ bytu. Žadatel musí složit

⁸ Usnesení RM (20. 3. 2017), Podnět č. 13 – Problematika řešení návrhu na výkup bytů v exekuci v domech čp. 5156 – 5158 ulice Borová. (Dostupné na: <https://www.chomutov-mesto.cz/?download=/ms-rm-usneseni/usn-rm-20.3.2017.pdf>).

⁹ Úřad vlády ČR, Agentura pro sociální začleňování (2016): *Vstupní analýza – Chomutov*, (nepublikovaná verze), dále jen ÚV 2016.





částku kolem 20 tisíc korun (výše se liší podle velikosti a umístění bytu ve městě), než vstoupí do soutěže o byt. Bydlení na ubytovně vyjde ale nájemníky na podobné částky. Rodiny hradí až 14 tisíc korun za pobyt v jedné místnosti v ubytovně v centru města. Pan Král s rodinou těmto rodinám nabízí byt za výrazně nižší cenu (nevratnou kaucí), tedy za pouhé dva tisíce korun. Náklady na bydlení pak zůstávají přibližně stejné jako náklady za bydlení na ubytovně.

Sledovaná SVJ se liší hned v několika aspektech: výší dluhů ve fondu oprav ze strany vlastníka bytů Josefa Krále a příbuzných; disponibilní částkou finančních prostředků, kterou mohou SVJ investovat (do oprav, na nákup služeb jako je právník apod.); způsobem fungování jako SVJ (tříčlenný výbor či pověřený vlastník). Rozdíl spatřujeme také v ekonomickém kapitálu a potenciální mobilitě obyvatel – lidé bydlící na Kamenné jsou často ekonomicky více zajištěni než obyvatelé Kyjické. Mohou se tedy teoreticky odstěhovat a také tak více lidí činí. V ulici Borová se lidé již vystěhovali a v době výzkumu se do domu přistěhovalo více nových nájemníků a dokonce nový vlastník.

Několik věcí mají SVJ společných. Všechna SVJ vedou s Královými občansko-právní soudní spor kvůli dluhům do fondu oprav. Všechna SVJ jsou omezena současnou legislativou, podle občanského zákoníku mohou SVJ pořizovat majetek pouze za účelem správy a údržby majetku¹⁰. Nemohou koupit více než jeden byt pro správce. Nemohou tedy vstoupit aktivně do řešení své situace výkupem bytů od dlužníka. Zároveň přesto, že si své nájemníky a další vlastníky bytů (potažmo dlužníky) nevybrali a nemohou vybrat¹¹ a narůstají jim dluhy ve fondu oprav (chybějící peníze na nutné opravy hradí ze svého ostatní majitelé bytů), nejsou legislativou určeni jako jedni z prvních věřitelů, jejichž pohledávky mají být uspokojeny.

SVJ byla v lednu 2017 obeslána dopisem od Petra Váchy a Jiřího Dostála, kteří odkoupili pohledávky od banky a stali se tak věřiteli Králových. V dopise dotčeným SVJ nabízejí dvě varianty řešení dluhů pana Krále a rodiny vůči SVJ a zdůrazňují, že mají „*vyznačené zástavní právo na 1. místě na veškerý nemovitý*

¹⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

¹¹ Naopak banky, jakožto přednostní věřitelé po státních institucích, si své dlužníky vybírají.





*majetek“ Králů a že na umoření pohledávek SVJ se nedostane. Jako první řešení popisují, že bude majetek Králových vydražen a SVJ přibudou další náklady (právní) na přihlášení pohledávek do jednotlivých dražeb a SVJ nedostanou žádné peníze. Jako druhé řešení nabízejí: „**Část finančních nákladů, které bychom hradili právníkům, exekutorům, nebo insolvenčním správcům, jsme ochotni dát vám, a to formou odkupu vašich pohledávek... vaše SVJ dostanou z Vaší nedobytné pohledávky aspoň nějaké peníze a ušetříte tímto další náklady**“ (Dopis ze dne 11. 1. 2017, zvýraznila Dvořáková). Na společné 4. skupinové diskusi se jednotlivá SVJ dohodla, že vzhledem k tomu, že nabídka neobsahuje konkrétní částku, ale pouze obecná tvrzení jako „*část finančních nákladů*“ a „*aspoň nějaké peníze*“ a tedy SVJ nic nezaručuje, nebudou s věřiteli Váchou a Dostálem o prodeji svých pohledávek jednat.*

5. Kyjická č. p. 4649 – 4651

Jde o 3 vchody šesti podlažních panelových domů. Domy jsou zatím jako jediné v lokalitě nezateplené, se starými vchodovými dveřmi a pouze částečně vyměněnými okny. Byty byly prodávány od roku 2001 jednotlivým obyvatelům (původně od Krušnohorských strojíren a.s.). V této době volné byty koupil nyní dominantní vlastník Josef Král s rodinou. Jednotlivé vchody se liší obsazeností bytů (vlastníky, nájemníky jednotlivých vlastníků, nájemníky pana Krále a spol.), mírou čistoty a upravenosti vchodů i symbolickým označením jednotlivých vchodů (příčemž prostřední vchod je obecně obyvateli považován za „nejhorší“ a vchod s domovníkem SVJ jako „nejlepší“). Okolními obyvateli jsou ale všechny vchody považovány za stejně problematické.

Struktura vlastníků celkového počtu 54 bytů je následující:

- 1) jde o majoritního vlastníka bytů Josefa Krále, Věru Královou a Josefa Krále ml., kteří vlastní celkem 30 bytů (na všechny byty je uvalena exekuce),
- 2) jde o jednotlivé vlastníky, kteří se z domu odstěhovali, či dědice zemřelých vlastníků, a byty dále pronajímají – 15 bytů,





3) jde o vlastníky bytových jednotek, kteří v bytech bydlí – 9 bytů. Situace se od roku 2016 vlastnický změnila – odešli 3 další obyvatelé, vlastníci bytů.¹²

Majoritní vlastník dlužil v době výzkumu do fondu oprav celkem 2,9 mil. korun a stále neplatí. SVJ mělo do roku 2016 nastavené minimální odvody do fondu ve výši 5 Kč/m². V roce 2016 na schůzi SVJ vlastníci odhlasovali navýšení těchto odvodů na částku 25 Kč/m². Měsíčně tak do fondu mají přijít platby ve výši cca 270 tisíc korun, reálně ale měsíčně přijde 200 tisíc (neplatí jim Královi za obsazené ani za neobsazené byty).¹³ Jen 200 tisíc podle domovníka platí SVJ fakturu za teplo v zimních měsících, další náklady jsou za výtah, zálohu energií, uklízečky, pojistku domu, opravy. SVJ nemělo a v současnosti nemá na úhradu právních služeb, dlouhodobě byli v SVJ zastoupeni Královi a jako majoritní vlastníci „*si odsouhlasili, co chtějí*“ (domovník, rozhovor 14. 2. 2017). Nájemníci Králových nemají přístup do společných prostor, do sklepů (po zkušenosti opakovaného vykrádání drátů a shromažďování nepořádku se domluvilo SVJ s panem Králem a sklepy nepronajímají). V domě opakovaně docházelo a dochází k černým odběrům elektřiny (dráty vedené okny mezi jednotlivými byty), plynu (duší z kola napojili plyn) a vody (nájemníci prorazili zátku před měřičem vody).

V současné chvíli je pověřeným vlastníkem SVJ společnost QUARK, s.r.o. Firma splatila v roce 2016 za SVJ část dluhu u společnosti ACTHERM, s.r.o. (cca 400 tisíc korun), která dodávala panelovým domům teplo. Domluvili také splátkový kalendář a firma ACTHERM pustila panelovým domům teplou vodu (a tedy i topení). V únoru 2017 SVJ splatilo veškeré své dluhy vůči dodavatelům tepla. QUARK, s. r. o., vstoupil do situace jako jeden z vlastníků bytu (v době výzkumu vlastnili 1 byt) s podmínkou, že Královi jako majoritní vlastníci vystoupí z výboru SVJ. Veškeré rozhodovací kompetence a povinnosti tedy převzala od roku 2016 firma QUARK, s. r.

¹² Ve výzkumné zprávě ÚV 2016 bylo uvedeno 12 vlastníků bytových jednotek, kteří v bytech bydlí.

¹³ Stejně jako v jiných dotčených SVJ se místní SVJ domluvilo s obyvateli bytů, aby hradili část plateb primárně do fondu oprav. Někteří obyvatelé tak podle domovníka činí, několik bytových jednotek však nikoliv (jde o cca 4 a nárazově více bytových jednotek).



o. V roce 2017 získal pověřený vlastník „uznání dluhu“ od Králových¹⁴, do SVJ přišel investor, který podle domovníka zdarma instaluje do panelového domu kotelnu (cílem je tepelná soběstačnost SVJ). Záměrem pověřeného vlastníka je založit spolek, na který by vykoupili byty od Králů v dražbě (8. 3. 2017, FG). Finance by v takovém případě musel do z. s. vložit někdo jiný než SVJ, protože sdružení vlastníků nemělo v době výzkumu volné finanční prostředky a dokonce se dočasně znovu dostalo do platební nouze.

Sociální situace v domech a klíčové problémy

Všichni obyvatelé domů jsou do jisté míry sociálně vyloučení a to zejména špatnou pověstí domů. Vlastníci nemovitostí (před/důchodového věku), kteří zde bydlí, si nezdají do domů návštěvy a život v domech je pro ně utrpením.¹⁵ Paní (64), která koupila dříve byt na hypotéku, jež doposud splácí (kvůli hypotéce má dvě brigády k důchodu): „*Když někam jdu, tak se mě ptají, to bydlíte v té hrůze? Já říkám, jo tam bydlím já. Nikoho nezvu na návštěvu, protože mají hrůzu sem jít ty lidi. Já fakt nemám na jiný byt.*“ (rozhovor, 21. 11. 2016). Pan důchodce (65) na chodbě shrnul situaci: „*Nikdo to nechce koupit, jen Král či realitka. Jednali jsme s advokátem a ten nám řekl, že to je neprodejný. Mám důchod, to bych musel jediné vyhrát ve sportce. Za tenhle 1+1 byt bych ani těch 80tisíc korun nedostal. Normální člověk sem nechce.*“ (rozhovor, 21. 11. 2016).

Důchodkyně s mužem (67) bydlí v bytě již 30 let, nyní v nájmu pana Krále: „*Už nám říkají taky Chánov. Když se zeptají, kde bydlíte a já řeknu Kyjická, tak se zeptají, Kyjická kolik? No a já pak 50, tak řeknou, jo Chánov.*“ A dále popisuje každodenní

¹⁴ Uznání dluhu nemá formu zajišťujících prostředků k vymáhání dluhu, jde pouze o utvrzovací prostředek. Neposkytují totiž věřiteli právo na přednostní uspokojení jejich pohledávek (Petr Škadra 2013, *Postavení zajištěných věřitelů*, diplomová práce, Právnická fakulta, UK, str. 11).

¹⁵ Utrpení v tomto textu analyzujeme kontextuálně jako tzv. situační utrpení (viz pozn. č. 3). Pierre Bourdieu mluví v knize *The Weight of the World* (1999, Stanford un. Press, California) o porozumění tzv. situačnímu utrpení (positional suffering), u nějž nelze relativizovat utrpení, kterému mluvčí čelí, ale je třeba mu rozumět a analyzovat jej v souvislostech (str. 4). Ve sledovaných domech trpí všichni jeho obyvatelé ať již psychicky (deprese, stavy zoufalství, beznaděje), materiálně (ekonomicky, jsou zadlužení, nedostatek příjmů, jsou věřiteli Králových), symbolicky (na základě trvalého pobytu v domě mají omezenou dostupnost služeb, jsou sociálně izolováni) či fyzicky (jsou nemocní, oběti domácího násilí, distribuce drog apod.). Ve většině případů jde však o kombinaci různých forem utrpení, se kterými se obyvatelé potýkají.





starosti: „*Furt tu jsou ukradené žárovky, rozbité žárovky, to se zdá už normální... 5krát do roka nás vytopí, zdražili mi kvůli tomu pojistku. Šla jsem za sousedkou, ať si to dá ona na svojí pojistku. Nedala, tak jsme si opravu hradili sami. Soused (naproti) zase vytopil byt a bouchly jističe a tak jsem platila 800 korun opravu. Jističe jsou na chodbě a tak se na to pojistka nevztahuje.*“ Paní nejenže popisovala každodenní starosti, ale také se snaží nastolit v domě „pořádek“. V situaci, „když jde o děti“, volá v případě podezření na domácí násilí policii. Ke konci rozhovoru nás s pláčem prosila, ať se situací něco uděláme, že má s manželem zažádáno o místo v domově důchodců a je to jejich jediná šance, jak se z domu dostat (na nákup bytu nemají).

V domech jsme mluvili s celkem 19 lidmi (představiteli domácností), z nichž 6 nebyli Romové, 13 bylo Romů. Neromští obyvatelé bydleli buď ve vlastním bytě (3) nebo v nájmu u Králových (2) a pana Mikše (1). Byli to převážně lidé důchodového věku a tedy příjemci starobního důchodu či invalidního důchodu. Měli zdravotní problémy (po operacích, dlouhodobě nemocní) a neměli vysoké příjmy. Až na výjimky zde většina bydlela déle než 20 let. Pouze jedna žena s rodinou byla ve věku 30 let s rodičovským příspěvkem, která dále pobírala příspěvek na dítě v péči. Romští obyvatelé domů byli převážně staršího věku (mezi 40 až 50 lety) a to v 8 případech a bydleli v bytech s rodinou (mladšími příbuznými – 2 dětmi či v případě dvou vícečetných rodin také s vnoučaty). Jejich příjmem byly brigády (nelegální), zaměstnání (zejména ve společnosti Amazon pracovali mladší členové rodin) nebo byli nezaměstnaní. Mladší romští obyvatelé bytů (kolem 30 let) s rodinou či partnerem měli příjmy z rodičovského příspěvku, byli nezaměstnaní či zaměstnaní u společnosti Amazon a jiných institucí¹⁶ a na příležitostných brigádách (i nelegálních). Měli nízké příjmy (kolem 10 tisíc korun) a příspěvky na bydlení. Jejich největším problémem byly dluhy, špatné bydlení a nedostupnost bydlení, ptali se také na práci. Dvě romské rodiny se přistěhovaly z Pardubic, ostatní obyvatelé byli historicky chomutovští.

Nikdo z oslovených obyvatel nedosáhl svými příjmy průměrného příjmu v ČR a jejich měsíční příjmy byly do 20 tisíc korun na domácnost. Vícečetné rodiny s dětmi

¹⁶ U Amazonu vydrželi někteří námi oslovení obyvatelé déle jak 2 měsíce (platy jsou zde kolem 18tisíc korun). Jeden z místních Romů dlouhodobě pracuje u Krajské zdravotní jako údržbář (tedy s nízkým platem).



dále pobíraly příspěvek a případně i doplatek na bydlení od úřadu práce. Dvě romské rodiny se do domu nastěhovaly z ubytovny. Byty pana Krále považovaly za příležitost společenského vzestupu a možnost bydlet v bytě. Král po nájemnících požaduje pouze 2 tisíce korun poplatek a nevyžaduje kauci (smlouvy uzavírá na dobu několika měsíců – délka je variabilní – a následně ji prodlužuje). Na poplatek si všichni oslovení obyvatelé dokázali našetřit či jej uhradit z příležitostných příjmů. Ostatní pronajímatelé bytů požadují cca osmitisícovou kauci. Výška kaurcí v Chomutově je důvodem i pro zde žijící důchodce, proč neodcházejí z domu do jiného typu bydlení a setrvávají v nepříjemném prostředí. Nájemné pan Král stanovuje podle velikosti bytu a počtu obyvatel. Za byt 3+1 platí nájemníci 8 až 10 tisíc korun na měsíc (včetně vodného a stočného), energie si hradí zvlášť (celkové náklady na bydlení tak jednotlivé domácnosti vycházejí na 10 až 14 tisíc korun/měsíc). Mladší obyvatelé bytů Králových si byty upravují sami a po dobu cca půl roku nehradí nájem, ale pouze platby na účet SVJ do fondu oprav a další společné náklady (v průměru 5 tisíc Kč/měsíc). Polovina námi oslovených romských obyvatel zde žila 1 až 4 roky, druhá polovina Romů zde žila méně než 3 měsíce. Oslovení neromští obyvatelé zde žili déle jak 4 roky, většina však 10 až 30 let.

V domech panuje shoda obyvatel na tom, že klíčovou osobou je místní domovník. Na něj se všichni obracejí se svými podněty, požadavky na opravu, stížnostmi, pomoci při opravách a jednáních s majiteli, při vyplnění složenek apod. On také shromažďuje informace o platících a neplatících nájemnících a každodenně dlužníky napomíná a připomíná se s platbou. V prostředním vchodě jsou podle obyvatel problematické tři partaje. Jde o romské obyvatele s podezřením na distribuci drog a užívání návykových látek. SVJ v roce 2016 kompletně vyklízelo sklepy a výtah také od injekčních stříkaček, opakovaně nachází v okolí domů použité injekce. Domovník kontaktoval policii, ale situace s distribucí drog zatím zůstává stejná.

Klíčové problémy:

- Přítomnost drog a pomalé řešení situace ze strany Policie ČR (ve vchodě se stále pohybují cizí lidé, nepořádek, přespávají pod schody, na chodbách zůstávají injekční stříkačky, dochází k demolici majetku apod.). Sami obyvatelé domu vykazují cizí lidi ze vchodu, ale nemohou jejich vstupu nijak zamezit





v situaci, při které dotyčný odpoví, že je v bytě na návštěvě. Představitelé SVJ zatím nekontaktovali protidrogové oddělení Policie ČR (předpokládají totiž sounáležitost jednotlivých oddělení).

- Dluhy rodiny Králových a zdlouhavé vymáhání pohledávek.
- Zdlouhavé řešení exekucí a dražeb majetku dlužících vlastníků nemovitostí. Potenciální řešení situace (změna vlastníka) se tak prodlužuje a SVJ narůstají další náklady, které Královi opakovaně a dlouhodobě neplatí. Uznání dluhu získalo SVJ až v roce 2017 (tedy několik let po vzniku dluhu).
- Problém, že nemohou SVJ vstoupit do soudní dražby a nemohou se aktivně zasazovat o nápravu jejich situace v domě.
- Snížení výkupní hodnoty bytů. Lidé nemohou své byty prodat, protože cena jejich bytů by byla výrazně nižší, než je cena, kterou lidé zaplatili za nákup bytu a jeho opravu. Ceny bytů v této lokalitě jsou totiž nižší (cca o 300 tisíc korun), než je tomu v jiných lokalitách na sídlištích.
- Platby na úhradu bydlení ze strany úřadu práce nemohly reálně přednostně dostávat SVJ (FG 8. 3. 2017). Od 20. dubna 2017 platí pro výplatu úhrady nákladů na bydlení společenství vlastníků jednotek změněný zákon č. 98/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi a zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře. Podle Instrukce náměstka pro řízení sekce 4 č. 6/2017 (MPSV) tato legislativní úprava umožňuje přímou úhradu nákladů na bydlení SVJ. SVJ nenesou zodpovědnost za úhradu dalších položek na bydlení například vůči majiteli bytu. SVJ se tak mohou stát přednostními příjemci dávek na bydlení v situaci, při které doloží, že jim majitel bytu a pronajímatel nehradí platby za služby spojené s užíváním bytu a do fondu oprav.
- Štěnice, švábi a náklady s tím spojené. Problémem jsou pro SVJ vysoké náklady na deratizaci, pan Král individuálně přispívá nájemníkům na jeden postřik 800 korunami. Při plošném postřiku někteří nájemníci nevpustili do bytu deratizátory. Štěnice se do bytů dostávají opakovaně nábytkem často získaným od popelnic (stěhující obyvatelé nábytek vyhodí a druhý den jej podle správce jiní nájemníci





stěhují zpět), (rozhovor domovník, 14. 2. 2017).

- Krádeže drátů, rozvodů v domě, krádeže žárovek, demolice schránek – souvisí s drogovou problematikou. V případě krádeží drátů a rozvodů si v SVJ poradili sami a do sklepů nepouštějí nájemníky bytů pana Krále a rodiny. V případě krádeží žárovek není situace řešitelná v situaci, ve které v domě bydlí drogově závislí (žárovky užívají jako varné sklo) nebo dům drogově závislí navštěvují.
- Stěhování dlužníků z jednoho vchodu do druhého (pouze formální stěhování ze strany majitele). Stěhování příbuzných do jednoho či více vchodů. Pro domovníka nastává obtížná situace ve vymáhání dluhů či pořádku v domě, „*když stojím proti 10 dospělým lidem, příbuzným, kteří na mě křičí*“ (rozhovor domovník, 14. 2. 2017).
- Stěhování dlužících nájemníků po několika dnech či měsících bez toho, aby o tom byl domovník předem informován, střídání nájemníků.
- Nepořádek v domech, kouření ve společných prostorách, nedostatečné úhrady za elektřinu. Paní (67): „*Měřiče na topení nemáme, takže se vše rozpočítává mezi nájemníky domu fifty, fifty. Od nás nahoru nikdo neplatí. Nefunguje vypínač, správce to spravoval včera. Včera to opravil a už to zase nejde. Na chodbě v noci kouří mladí, řekla jsem jim, vypadněte ven, protože svítit celý večer, to se nedoplatíme*“. Situaci řeší vzájemnou dohodou nájemníků. Úklid řeší SVJ najmutím uklízeček – v případě Kyjické jde o nájemníky, kteří dům uklízejí.
- Většina námi oslovených rodin byla zadlužená a jejich členové neměli o výši svých dluhů větší povědomí. Všichni oslovení aktéři by využili služby dluhového poradenství.
- Jedné z rodin bylo odebráno dítě do dětského domova a ukázalo se, že rodiče z pochopitelných důvodů nemohou konstruktivně hovořit se sociální pracovnící, která jim dítě odebrala. Emoce jistě pracují na obou stranách a pro obě strany by bylo výhodné, kdyby spolu nemusely nadále spolupracovat.

6. Kamenná č. p. 5118 - 5119





Jde o 2 vchody osmipodlažních panelových domů v místě, kde historicky žili romští i obyvatelé města. V domech jsou byty velikosti 1+1, 2+1 a 3+1. Domy jsou nově opláštěné, mají vchodové dveře na čip, udržované a SVJ bude muset v blízké budoucnosti (do dvou let) investovat do nového výtahu. Byty jednotlivým majitelům prodávala společnost ČEZ od roku 2010. V této době 3 volné byty koupil také Josef Král a další 3 byty koupila paní Lucie Moni. Ceny za jednotlivé byty se pohybovaly od 45 tisíc do 100 tisíc korun (cena za m² byla stanovena na 1180 Kč). Ostatní byty vlastní jednotliví majitelé, z nichž většina v bytech i bydlí. Z lokality se začínají původně dlouhodobě zde žijící vlastníci bytů stěhovat jinam (zejména mladší generace, která byty zdědila). Jiní by se ze vchodu č. p. 5118 odstěhovali také v případě, že by jim někdo vrátil investice, které do bytů rodiny či jednotlivci vložili formou oprav a úprav (rozhovory 14. 2. 2017). Jen v době výzkumu věděli obyvatelé domů o 3 rodinách, které zde dlouhodobě bydlí a mají záměr se stěhovat jinam.¹⁷ Současná výkupní cena bytů není nikomu jasně známa. Předseda SVJ ví o jedné rodině, která upravený byt 3+1 prodala realitní kanceláři za 150 tisíc korun (předešlá koupě a investice do bytu musely být podle předsedy vyšší než výkupní cena). Realitní kancelář posléze byt prodala dalšímu majiteli, podle předsedy „dalšímu spekulantovi“.¹⁸ V době výzkumu se na Kamenné prodávaly byty velikosti 58 m² za cca 200 tisíc korun. Oproti tomu ve stejnou dobu se v jiných lokalitách na sídlišti (byty podobné velikosti či menší) prodávaly za nejnižší cenu 500 tisíc korun. Cena bytů na Kamenné je tak cca 2,5 krát nižší než cena bytů v jiných oblastech sídlišť.

Jednotlivé vchody se liší obsazeností bytů (vlastníky, nájemníky jednotlivých vlastníků, nájemníky pana Krále a paní Moni), z hlediska obyvatel domů se vchody liší i symbolickým označením (vchod č. p. 19 je vnímán jako bezproblémový, vchod č. p. 18 jako velmi problematický). Okolními obyvateli jsou ale všechny vchody považovány za stejně bezproblémové (oproti jiným lokalitám na Kamenné).¹⁹

¹⁷ Při výzkumu v terénu jsme se nesetkali přímo s těmi, kteří se opravdu z domu stěhují. Hodně lidí nám totiž neotevřelo. Z výpovědí okolních sousedů vyplývá, že hodně lidí z domu pracuje na směny a tak jsme se i v odpoledních hodinách (po čtvrté hodině) s některými nepotkali.

¹⁸ Za spekulanta považují obyvatelé domů všechny majitele bytů, kteří v místě historicky nebydleli a byt koupili proto, aby jej dále pronajímali dalším osobám.

¹⁹ Například spontánní reakcí městské terénní pracovnice bylo velké překvapení, proč výzkum realizujeme právě v těchto vchodech, že za rohem už jsou „vchody, kde se bojím vzít za kliku, špína,





V okolních domech v ulici Kamenná je jeden dominantní vlastník bytů, pan Galler s manželkou z Klášterce nad Ohří. Ten v okolních vchodech vlastní celkem 20 bytů (nejvíce 7 bytů v jednom vchodě), představiteli SVJ nebyli ale označeni za problematické vlastníky v tom smyslu, že by neplatili do fondu oprav.²⁰ Podle představitelky SVJ Kamenná jsou vchody 5118 a 5119 okolními lidmi považovány za „dobrou adresu“ (je zde podle nich uklizeno, vše se opravuje a většinou i funguje, nejsou zde velké rozepře mezi obyvateli bytů): *„Já když se ptám, proč jste se sem přistěhovali, tak mi říknou, že je to klidný dům a že je to nejlepší místo na Kamenné. No dobře, ale co nervů nás to stojí, každodenní handrkování.“* (FG rozhovor 22. 2. 2017).

Struktura vlastníků celkového počtu 40 bytů je následující:

1) Ve vchodě č. p. 5118 je celkem 16 bytů, z nichž 3 vlastní pan Král, 3 vlastní paní Moni a pouze 5 bytů vlastní lidé, kteří v bytech i žijí. Ostatními 5 vlastníky jsou jednotlivci a realitní kanceláře, které byty dále pronajímají. Na byty pana Krále je uvalena exekuce.

2) Ve vchodě č. p. 5119 je celkem 24 bytů, z nichž 21 bytů vlastní lidé, kteří v bytech žijí (podle místních tzv. starousedlíci), další 3 byty vlastní jednotlivci, kteří byty dále pronajímají.

Vlastník 3 bytů Josef Král je jediným dlužníkem vůči SVJ. Byty paní Moni vnímají ostatní obyvatelé domu jako problematické nikoliv kvůli tomu, že by nájemníci či paní Moni dlužila SVJ nějaké platby. Problémy vidí obyvatelé domů především v nájemnících samotných (u jednoho nájemníka mají podezření na distribuci drog a s tím spojené problémy²¹, u dalšího na domácí násilí, které opakovaně hlásí).²² Pan

smrad, výkaly na chodbách, odpadky. Tam žijí opravdu hodně problematické rodiny s dětmi, se kterými jsme hodně v kontaktu.“ (rozhovor na chodbě s TSP, 22. 2. 2017).

²⁰ Zdroj Katastr nemovitostí 2017, dále také ÚV 2016.

²¹ Fluktuace lidí, nepořádek, hluk, hádky, drzé chování a arogance konkrétních obyvatel, nerespektování nočního klidu, hlučnost a kouření na chodbách, používání výtahu i v nočních hodinách atd. (rozhovor s obyvateli 15. 2. 2017).

²² Výzkumný tým se také v terénu setkal s podezřením, že jsou vybrané rodiny zapojeny do distribuce drog, dále se vybraní jedinci dlouhodobě pohybují v šedé ekonomice a údajně se zapojili do předvolebního nakupování hlasů (rozhovor s obyvateli, 15. 2. 2017 a 22. 2. 2017).





Král dlužil v době výzkumu do fondu oprav SVJ celkem 491 300 korun. Nejdříve neuhradil pan Král první tři platby, poté již se SVJ nespolupracoval a nekomunikoval vůbec (komunikaci převzala paní Králová). Jednorázově poslali SVJ 50 tisíc korun a domluvili se na tom, že budou na účet SVJ postupně splácet dluh (rozhovor předseda SVJ 2. 3. 2017). Nesplácel a neplatil ani následné platby a tak dluh narostl na současnou částku. SVJ se v roce 2016 dohodlo se zaměstnankyní pana Krále (která vybírá nájmy od nájemníků), že nejdříve nájemníci uhradí platby do fondu oprav, poté až další platby na nájem. Současné dluhy vůči SVJ se tak zatím nenavyšují, historické dluhy ale nikdo nesplácí. SVJ od roku 2010 do roku 2016 odhlasovali navýšení odvodů do fondu oprav hned 3x a to z toho důvodu, aby disponovali částkou na opravy a úpravy domu. Z částky 25 korun, později 28 korun, se dohodli až na finální částce 33 Kč/m². O nynější výši plateb na schůzi SVJ hlasovali v roce 2016, chtějí našetřit na výměnu výtahu a další nutné opravy v domě. Členové SVJ čerpali dotaci Zelená úsporám, vzali si úvěr ve výši 7 milionů korun. Z částky kofinancování úvěru ze strany SVJ vyplatili odměnu advokátce 15% (tedy cca 450 tisíc korun).

SVJ vede s vlastníkem a dlužníkem panem Králem občansko-právní soudní spor o dluhy, zastupuje je advokátka, která jim také radí v dalších situacích (například v případě dopisu, který rozeslali na SVJ pánové Vácha a Dostál, viz str. 7). Dne 27. března proběhlo soudní stání, při kterém se obě strany dohodly na uznání veškerých dluhů ze strany pana Krále vůči SVJ. Pan Král podepsal uznání dluhu pod podmínkou, že po něm nebude SVJ požadovat penále a další náklady (například za opravu dveří apod.). SVJ s touto dohodou souhlasilo a nyní budou na panu Královi vymáhat své pohledávky v exekučním řízení. V předchozích soudních řízeních s jinými SVJ pan Král také uznal své dluhy (předseda SVJ, rozhovor 2. 3. 2017). Obyvatelé bytů pana Krále nemají v současné době přístup do společných sklepních prostor.





Sociální situace v domech a klíčové problémy

Panelové domy nejsou prostorově vyloučené od okolní zástavby, naopak jsou blízko dopravní obslužnosti, s dětským hřištěm²³, dvěma obchody a ze zadní strany obklopené zelení²⁴. Problémy ale vidí většina obyvatel domů v prostoru před a za domem. Prostor před domy je otevřený a s dětským hřištěm a je zdrojem hluku: „Člověk se nevyspí, když přijde z práce. Neustále sedí pod okny a vyřvávají nebo povídají do nočních hodin. V létě ani nemůžu mít otevřené okno.“ (FG 22. 2. 2017).²⁵ Vlastníky nemovitostí jsou z velké části starší lidé (před/důchodového věku) a podle předsedy SVJ: „Jejich děti sem nepůjdou. V čísle popisném 18 jsou mladší pouze 3 partaje, jinak jsou to lidé důchodového věku.“ (předseda SVJ, rozhovor 2. 3. 2017). Obyvatelé domů sepsali několik petic – petici proti konkrétním nájemníkům, kterou směřovali majiteli bytu; petici proti umístění popelnic; proti hřišti před domem (FG 22. 2. 2017).

V domech jsme mluvili s celkem 15 lidmi (představiteli domácností), z nichž 5 bylo představiteli romských domácností, 10 představiteli neromských domácností. Neromští obyvatelé bydleli buď ve vlastním bytě (8) nebo v nájmu u různých vlastníků (2). Oproti Kyjické jsme mluvili i s obyvateli mladšími (mezi 30 až 50 lety) a to ve 2/3 případů oslovených neromských obyvatel. Podle předsedy SVJ je ale jeden z domů výrazně věkově odlišný – v č. p. 5118 převažují spíše lidé důchodového věku (rozhovor 2. 3. 2017). Mezi dotazovanými obyvateli byli převážně lidé zaměstnaní na směny či ve výrobním procesu (např. paní v invalidním důchodu 12 hodin hlídá objekty za 53 korun/hod. apod.). Další zaměstnaní obyvatelé byli v době výzkumu mimo domov. Vybraní lidé by využili dluhového poradenství, ale setkali jsme se většinou s těmi, kteří deklarovali, že žádné potíže či problémy nemají a v současné

²³ Dětské hřiště je ale podle obyvatel zdrojem problémů (rozhovory s obyvateli 15. 2. 2017), blíže viz níže v textu.

²⁴ Jde o přilehlý lesík, který ale neprošel parkovou úpravou (chybí lavičky, cestičky či jiné prvky, které by lidi lákaly k užívání tohoto prostoru). V současné době lesík podle oslovených obyvatel užívají pouze lidé bez domova a rozbíjí zde své nálezy z popelnic s cílem získat kovy (rozhovory s obyvateli 15. 2. 2017).

²⁵ Nutno podotknout, že s výstavbou hřiště došlo i k výsadbě stromů, které by mohly částečně sloužit jako hluková bariéra. Stromy jsou ale v současné době v žalostném stavu a pravděpodobně by měly být vyměněny. Výsadba protihlukové zeleně přímo u domů je na samotných SVJ.



době ani pomoc nevyhledávají. Až na výjimky zde většina bydlela déle než 15 let. Pouze jedna oslovená rodina zde žila měsíc a přestěhovali se do většího bytu. Důvodem, proč do domu šli, byla benevolence majitelů bytu k přítomnosti psa.²⁶ Většina námi oslovených domácností žila z průměrného příjmu²⁷ v situaci, při které v rodině pracovali dva dospělí. Někteří námi oslovení obyvatelé měli více zaměstnání (tedy zaměstnání na plný úvazek + další zaměstnání jako přivýdělek), jedna obyvatelka byla v invalidním důchodu a k tomu pracovala za minimální mzdu.

Romští obyvatelé domů byli převážně mladšího věku (mezi 30 až 40 lety) a to ve 4 případech. Další členové dvou rodin byli starší 50 let. Bydleli v bytech s rodinou (se 2 dětmi či v případě jedné vybrané domácnosti se staršími dětmi). Jejich příjmem byl rodičovský příspěvek (matky s dětmi), brigády (nelegální i legální práce - v zóně, v Žatci, v Amazonu), zaměstnání či podnikatelská aktivita (jedna rodina provozuje stavební firmu) nebo byli nezaměstnaní (v evidenci ÚP, s částečným invalidním důchodem). Starobní důchod neměl nikdo z námi oslovených romských obyvatel. Až na dvě výjimky (na rodinu podnikatele) deklarovaly rodiny nízké příjmy (maximálně 10 tisíc korun) a příspěvky na bydlení.²⁸

Většina námi oslovených obyvatel se také potýkala s vysokou mírou zadluženosti a hledali práci. Pán (36) bydlí v bytě s rodinou (2 dětmi, 2 děti odebrané do dětského domova v roce 2016): „*Pracoval jsem spolu se synem ve Oneface, v Amazonu, tam jsem vydržel pouze dva měsíce a pak mě vyhodili. To se nedalo, je tam hrozný dril, furt nad tebou stojí. Nechal jsem práce i v Žatci, kam jsem dojížděl a to ze zdravotních důvodů. Bylo to nějaké stmelování plastových trubek pomocí chemikálií, hrozná práce a hlavně ty chemikálie leptaly dýchací cesty. Měl jsem z toho problémy s dýcháním a doposud mám. Potřeboval bych člověka, který by mi pomohl sehnat práci... Víš, co já mám za dluhy? To je paleta. To radši ani nepočítám. Jen 300 tisíc mám na UPC, to je paleta. Za dobu svého pobytu v ČR jsem neplatil na*

²⁶ Údajně žádali o byt na Březenecké a v Experimentech, kde je majitelé odmítli s tím, že nechtějí do bytu psy (ničí výbavu bytu) (rozhovor 15. 1. 2017).

²⁷ Průměrná mzda byla v ČR ve 4. čtvrtletí 2016 celkem 29320 korun. Zdroj: ČSÚ (dostupné na https://www.czso.cz/csu/czso/prace_a_mzdy_prace).

²⁸ Rodina, kterou podezřívají lidé z domu z distribuce drog, bude mít pravděpodobně vyšší příjmy.





Slovensku²⁹ sociální a zdravotní a tak má jistě obrovský dluhy. Ani to nechci řešit, protože bych se nikdy nedoplatil. To nevyplatí ani moje děti.“ Rezignuje na jakékoliv řešení. Všichni oslovení romští obyvatelé byli historicky z Chomutova, nebo zde žili již déle než 10 let. Pokud se stěhovali, pak pouze mezi jednotlivými byty po Chomutově.

V domech panuje shoda jeho obyvatel na tom, že klíčovou osobou je předseda a místopředsedkyně SVJ. Na ně se všichni obrací se svými podněty, požadavky na opravy, stížnostmi. Některé situace lidé řeší mezi sebou bez prostředníka (předsedy či místopředsedkyně). Jedna žena z domu č. p. 5119 důchodového věku je některými romskými obyvateli „respektována“. Výzkumníci byli účastníky setkání, při kterém si tato důchodkyně stěžovala na vypadlý spínač výtahu, na nepořádek na schodech a romský muž důchodového věku se snažil tento spínač opravit, nepořádek uklidil. Společně si stěžovali na ty, kteří nepořádek údajně dělají. Poté, co muž odešel, paní situaci komentovala slovy: *„Stejně to byly jeho vnoučata, i když říká, že to byly děti sousedů. To já se vždy na něj obořím a řeknu, co se mi nelíbí přímo. On mi jednou řekl, paní, já si vás vážím, že jste taková přímá, to беру.“* (rozhovor 2. 3. 2017). Paní (72) a pán (75), důchodci, zde žijí od roku 1980: *„Ve druhém poschodí porodila děcko a z oken vyhazovali plíny. Oni to nešli uklidit, uklízel jsem to já... Dobře, vyhazovalo to jejich dítě. Odpad vyhazují z okna, to je víc lidí, to nejsou jen oni... V bytě, který vlastní někdo z Liberce, bydlí Bulhaři a Rusové, to funguje jako ubytovna. Jen jednou jsme měli problémy s hlukem. Tak jsem si tam došla a řekla jim, že hudbu mají poslouchat jen pro svou potřebu a ne pro potřeby baráku. Od té doby je klid. Nejde o to, zda tu bydlí cikán nebo ne. O těch naproti (Romové) nevíme... Ale dali sem dvě rodiny, ve druhém patře bydlel táta, ve čtvrtém patře syn a do dvou hodin jezdil výtah.“* (rozhovor 15. 2. 2017).

Podle oslovených obyvatel jsou problematické pouze dvě partaje v č. p. 5119 (v jedné z rodin sousedé opakovaně nahlašují domácí násilí, příslušníci druhé domácnosti „jsou drzí“ a je podezření na distribuci drog). Obyvatelé kontaktovali Policii ČR. V domě se zatím nenacházejí injekční stříkačky, ale v jednom ze vchodů

²⁹ Pán se přistěhoval do Chomutova v roce 1998, od té doby zde bydlí a má rodinu.





obyvatelka opakovaně nachází člověka pod vlivem návykových látek (FG 22. 2. 2017).

Klíčové problémy:

- Přítomnost drog a zdlouhavost řešení situace ze strany Policie ČR (ve vchodě jsou cizí lidé, nepořádek, přespávají před vchodem do jednoho z bytů, dochází k demolici majetku apod.). Městskou policii (MěP) volají spíše k domácímu násilí. Policii ČR údajně obyvatelé nevolají, spojovatelka jim údajně odvětila, aby si zavolali protidrogové oddělení. Sami obyvatelé domu neumí vyhodit cizí lidi ze vchodu („*chcete je vyhodit, oni vám řeknou, že jsou na návštěvě*“). Situace není tak kritická, jako ve vchodě v Kyjické ulici, je třeba ji ale řešit.
- Dluhy rodiny Králových a zdlouhavé vymáhání pohledávek. Až v březnu 2017 získalo SVJ od pana Krále uznání dluhu soudní cestou (museli vynaložit část svých financí na zaplacení advokátky). Dluhy pana Krále vůči SVJ stále narůstají, do fondu neplatí.
- Štěnice a s nimi spojená nákladnost postřihu v celém domě. Někteří obyvatelé nevpustí deratizátory do bytu. Opakované výskyty štěnic jsou způsobené zejména stěhováním starého nábytku od popelnic do domu.
- Hluk v nočních hodinách a v letních měsících z dětského hřiště (podle obyvatel zde lidé popíjejí alkohol). Obyvatelé si stěžovali i na běžný hovor pod okny: „*V létě nemůžete mít v těch parnech otevřené okno, protože to byste se nevyspal po práci. To sedí na schodech a povídají si. Ale i ten běžný hovor mě budí.*“ (FG 22. 2. 2017). V místě není kvalitně zpracována úprava veřejné zeleně, není upraven parčík za domem k trávení volného času.
- Dětské hřiště údajně není pro neromské obyvatele přístupné. Obyvatelé se setkali s tím, že se s dětmi romští obyvatelé (dospělí i děti) vyhazovali ze hřiště.
- Výkaly a volné pobíhání psů v okolí domů. Výkaly nikdo neuklízí (není ani dostupný koš s pytlíky na exkrementy), volné pobíhání psů je zakázáno, ale ráno chodí i velcí bojovní psi volně na procházku bez pána. Podle obyvatel situaci monitoruje MěP z auta, přes den chodí asistenti prevence kriminality.





V inkriminovanou dobu údajně není nikdo z MěP přítomen (FG 22. 2. 2017).

- Nepořádek u popelnic a špatný přístup k popelnicím. Obyvatelé si stěžovali na přístup k popelnicím, který je blátivý a chybí k nim cestička. Také si stěžovali na to, že i když třídí, mají stejně drahé platby za svoz odpadu jako ti, kteří netřídí.
- Nepořádek v domech řeší SVJ prostřednictvím uklízací firmy. Někteří obyvatelé sami uklízejí odpadky ze schodů či z okolí domu.
- Snížení výkupní hodnoty bytů a omezené možnosti současných obyvatel na prodej bytů. Cena bytů v této lokalitě je o cca 300 tisíc korun levnější než cena za stejný byt v jiné ulici na sídlišti. Lidé se stěhují, ale neprodávají byty za cenu, která by jim pokryla již vynaložené náklady na nákup a úpravy bytu.

7. Borová č. p. 5156 - 5158

Jde o 3 vchody osmipodlažních panelových domů. Domy jsou zateplené, v době výzkumu s rozbitými vchodovými dveřmi v prostředním vchodě, mají vyměněná okna. V domě nefungují zámky, na což si obyvatelé opakovaně stěžují. Domy jsou uvnitř čisté, uklizené. Byty velikosti 1+1, 2+1 a 3+1 byly prodávány od roku 2010 jednotlivým obyvatelům (od společnosti ČEZ). V této době volné byty koupil Josef Král. Jednotlivé vchody se liší obsazeností bytů (vlastníky, nájemníky jednotlivých vlastníků, nájemníky Krále a spol.), mírou čistoty a upravenosti vchodů i symbolickým označením jednotlivých vchodů, přičemž prostřední vchod byl obyvateli považován za „nejhorší“ v době, kdy v domě bydlela jedna romská rodina s mladou dcerou. Dcera měla přítele závislého na pervitinu, který v domě ve sklepních prostorech také vařil a distribuoval drogy. Pod schody tak lidé běžně nacházeli odpadky, injekční stříkačky, cizí lidi v různém stádiu omámení. Okolními obyvateli jsou vchody považovány za problematické. Mezi problematické partaje patřily v té době celkem 3 bytové jednotky.

Struktura vlastníků celkového počtu 73 bytů je následující:

- 1) jde o vlastníka bytů Josefa Krále, který vlastní celkem 15 bytů (na všechny byty je exekuce),





2) jde o jednotlivé vlastníky, kteří se z domu odstěhovali, či dědice zemřelých vlastníků, a byty dále pronajímají – 23 bytů,

3) jde o vlastníky bytových jednotek, kteří v bytech bydlí – 34 bytů.

Vlastník Král dlužil v době výzkumu do fondu oprav celkem cca 1,29 mil. korun a stále do bytového fondu neplatí. V době výzkumu měli členové SVJ stanoveny platby ve výši 25 korun/m² na měsíc. Měsíční příjmy by tak podle předsedy SVJ měly činit přibližně 109 tisíc korun, přičemž pouze náklady na splátku úvěru za zateplení a výměnu plastových oken činí měsíčně 75 tisíc korun.³⁰ V současné době již vyčerpali finanční rezervu a „jedeme na doraz“. Pouze za teplou vodu za rok 2016 dopláceli 135 tisíc korun. Předseda k tomu dodává: „*To je spojené s těmi byty, které neplatí. Oni ani nešetří s vodou. Normální nájemník má spotřebu 30 až 40 kubíků, ale v některých bytech mají spotřebu 120 kubíků vody. To je 2 krát až 3 krát vyšší spotřeba, ale peníze na to nedostaneme. To samé je bohužel s teplem. Příjem za teplo nemáme, za chvíli nebudeme mít čím platit. A zase to doplácí všichni nájemníci, kteří platí. Zodpovědně bych mohl říct, že se blížíme krachu.*“ (rozhovor 1. 3. 2017). Představitelé SVJ se domluvili s nájemníky na tom, že nájemníci budou přednostně platit úhrady do fondu oprav, teprve poté zaplatí panu Královi (jeho správcové). Někteří nájemníci (celkem 3 až 4) tak po řadu měsíců údajně činí, více rodin však své platby do fondu oprav neposílá (rozhovor správce, 1. 3. 2017).

Nájemníci Králových nemají přístup do společných prostor, do sklepů, někteří nájemníci čekali více než dva měsíce na přidělenou poštovní schránku (údajně nikdo nevěděl, která schránka patří k jakému bytu) (rozhovor 9. 2. 2017). V domě byl dlouhodobě nepořádek, který společně ve spolupráci s pracovníky města v roce 2015 obyvatelé vyklidili. Došlo k požáru kabelového drátu. Několikrát představitelé SVJ objednávali postřik proti štěnicím a švábům celkem za 200 tisíc korun. Do některých bytů lidé nevpustili deratizátory a tak se obtížný hmyz v domě stále vyskytuje (FG 1. 3. 2017). SVJ podle slov předsedy nemá volné finanční prostředky – nemá na opravu kamery, která monitorovala dění na chodbě. V domě opakovaně docházelo

³⁰ Ve společenství vlastníků jednotek si vzali na opravy domu úvěr. V době výzkumu výše nesplaceného úvěru činila cca 6,1 mil. korun (předseda SVJ, 19. 4. 2017).



k černému odběru elektřiny (formou tajného odběru z jističů a kabely vedenými okny).

SVJ vede s Králem občansko-právní soudní spor o dluhy do fondu oprav. Uznání dluhu již Král podepsal a jejich pohledávky jsou tak právně vymahatelné po dobu dalších 10 let. Předseda SVJ ale pochybuje o tom, že na umoření dluhu vůči SVJ v případě dražby bytů pana Krále vůbec zůstanou nějaké finanční prostředky (FG 1. 3. 217). Zároveň dluhy některých nájemníků vůči SVJ stále rostou.

Sociální situace v domech a klíčové problémy

Ulice Borová je místními obyvateli vnímána jako dlouhodobě problematická adresa a nechtěli by se do místa stěhovat (rozhovory 20. 2. 2017). Důvodem jsou nedávné problémy mezi obyvateli domu, problémy s byty Králových a dále dětské hřiště a hlučnost, na kterou si opakovaně obyvatelé stěžují (naposledy na veřejném jednání s politickým vedením města Chomutova dne 30. 3. 2017).³¹ Najdou se však i výjimky, jedna obyvatelka domu (64) byt koupila cca před rokem s vidinou, že se situace v lokalitě bude dlouhodobě zlepšovat a bydlení zde bude „bezproblémové“. Pořízení bytu pro ni nebylo oproti jiným lokalitám nákladné a ona si k důchodu přivydělává na splácení hypotéky nočním vybalováním zboží v supermarketu. Přistěhovala se však do situace, ve které v domě bydlely ještě tři již zmíněné rodiny. Opakovaně vyhazovala od svého vchodu mladé uživatele návykových látek, výměnou za to jí někdo opakovaně ucpával zámek a nemohla se tedy dostat do bytu. Od té doby paní s sebou neustále nosí spínací špendlík „*abych si vydlabala zámek, kdyby to zase někdo zkusil.*“

Říká: „*Dole bylo i naděláno, ani uklízečka to nechtěla uklízet. Lahve vylítý, energetáky, furt jsme lidi vyhazovali ze vchodu, sprostě nám nadávali, kouřili na chodbách a ve výtahu... Chodí sem šroťáci, za výtahem rozdělávali, co našli v popelnicích. To protože není opravený zámek... Byt jsem koupila narychlo za 200 tisíc, ale pojišťovna mi nevzala byt 1+2 na normální pojistku, musím platit vysokou pojistku. Vedle ve vchodu chtějí 1+3 prodat za 490 tisíc. Ale cena bytů jde zatím dolů,*

³¹ Chomutovský deník (30. 3. 2017): *Obyvatelé Zahradní chtějí zrušit dětské hřiště. Prý tam hlučí nepřizpůsobiví.* (Dostupné na:

http://chomutovsky.denik.cz/zpravy_region/zahradni_chomutov20170330.html).





nemají šanci to prodat... V listopadu se ty tři rodiny odstěhovaly, zůstaly po nich švábi. V lednu jsme stříkali od štěnic a švábů celý dům, ale někdo ani nezpřístupnil byt, tak se to potáhne zase dlouho.“ Nákup bytu byl tedy jasnou volbou v situaci, ve které potřebovala získat levně byt. Doufá, že se ke koupi bytu přidá více lidí a že se domy postupně obydlí těmi, kteří budou mít zájem na pozitivním rozvoji místa, bydlení a nebudou SVJ dále zadlužovat.

Jiná obyvatelka bytu, důchodkyně (72) bydlí v horním patře, má byt v osobním vlastnictví a neuvažuje o stěhování. V bytě žije již 30 let a byt si *„dala konečně do kupy. Problémy se sousedy nemáme, já jsem tolerantní. Na patře nemáme problémy. Problémy jsou, když děti nechají otevřené dveře do vchodu nebo někdo udělá nepořádek kolem popelnic, jinak nic.*“ Paní Věra (cca 60 let) je také jednou z těch, kteří se nastěhovali do domu poměrně nedávno (cca před rokem) a chce zde bydlet i nadále. Paní není Romka. Dostala se do situace, ve které hledala nové bydlení. Stará se o nemocného muže s invalidním důchodem. Hradila tedy několik měsíců peníze pouze na účet SVJ do té doby, než splatila dluh vůči SVJ. Bydlí v nájmu u pana Krále, do opravy bytu investovala svých 26 tisíc korun. Když se stěhovala, sousedé jí informovali o tom, že na bytě je dluh, správcová pana Krále ale tuto informaci popřela. Dozvěděla se, že pan Král za ní neodvádí platby do fondu oprav až v situaci, při které za ní přišli z SVJ a chtěli jí z důvodu dluhu zaplombovat teplou vodu. Do bytu je nevpustila, ale vzala situaci do svých rukou a říká: *„Tak jsem té správcové řekla, že tam je dluh 40 tisíc na bytě a že já jsem ale veškeré peníze platila. Takže Král zpronevěřil mé peníze. Že od teď jim nebudu platit žádný nájem, veškeré platby budu posílat na účet SVJ, dokud nesplatím ten dluh. Pokud s tím Král nebude souhlasit, udám jej za zpronevěru. No oni se zalekli a souhlasili s tím.“* (rozhovor 16. 1. 2017). Podle předsedy SVJ má paní dluh již splacený.

Romská rodina se dvěma dětmi se do jednoho ze vchodů přistěhovala před 8 měsíci a nechce se již dále stěhovat. Našetřili si na kauci a přistěhovali se z ubytovny. Bydlí v podnájmu u jedné majitelky. *„U Krále na Kyjický jsme bydleli chvíli, ani jsme nevybalili a během 5 minut nás vyhodili z bytu. Přišlo cca 5 až 6 lidí, exekutoři a skončili jsme na ubytovně. Říkali, musíte jít ven, pan Král má exekuci... na ubytovně jsme si našetřili na kauci. Bydlení tam není špatné, ale je to ubytovna a tak se lidi odtud musí dostat pryč. Já mám práci, ale chci*





přejít do Amazonu. Mně v životě nikdo nepomohl, za rok jsem šel nahoru, musí ale na to být dva, jinak to člověk sám nezvládne. Za byt 2+1 platíme stejný nájem, jako jsme platili na ubytovně, 8500 korun.“ (rozhovor 16. 1. 2017).

Výše citovaní lidé dokreslují svými výpověďmi situaci, kterou v té době vnímala většina námi oslovených obyvatel. V průběhu individuálních rozhovorů věděli lidé pouze o jedné domácnosti, která se chce z domu stěhovat do Ústí nad Labem, o jedné domácnosti, která o stěhování mluví. Ostatní obyvatelé deklarovali, že chtějí v lokalitě zůstat, je to „*náš domov*“. Zároveň se ale všichni shodli na tom, že jejich „domov“ a bydlení je jim znepríjemňováno a v jedné skupinové diskusi se jedna z obyvatelek rozohnila: „*Vždyť naše děti všichni odešli pryč, tady nemají perspektivu. Nechtějí tady bydlet. Klidně kdokoliv odkupte můj byt, já půjdu pryč, protože tohle se nedá vydržet.*“ (FG, 8. 3. 2017). Narazila na skutečnost, že jako v případě bytů na Kyjické je právníci informovali, že jejich byty jsou neprodejně a cenu bytů nelze odhadnout a byty prodat.

V domech jsme mluvili s celkem 18 lidmi, z nichž 7 bylo představiteli romských domácností, 11 neromských domácností. Neromští obyvatelé bydleli buď ve vlastním bytě (8) nebo v nájmu u různých vlastníků (3). Věková struktura obyvatel byla různorodá. Převažovali lidé před/důchodového věku (6), lidé kolem 50 let (4) a pouze v jedné domácnosti byli představitelé mladší 30 let. Lidé kolem 50 let žili v domácnosti často s mladšími dětmi, případně s dětmi navštěvujícími nějakou formu vzdělávání a měli o to vyšší rodinné výdaje. Mezi dotazovanými obyvateli byli převážně lidé zaměstnaní na směny či brigádně (např. paní v důchodu 8 hodin vybaluje zboží v supermarketu za cca 70 Kč/hod). Další zaměstnaní obyvatelé byli v době výzkumu mimo domov. Někteří lidé mají sice exekuci či nedostatek financí, nabízenou službu dluhového poradenství by ale prý nevyužili. Až na výjimky zde většina bydlela déle jak 15 let. Lidé důchodového věku v domě žili i 30 let (od výstavby paneláků). Lidé žijící v nájmu zde žili jeden rok či kratší dobu. Jedna z neromských obyvatelek bydlela v bytě pana Krále.

Romští obyvatelé domů byli převážně mladšího věku (tedy nebyl mezi nimi nikdo důchodového věku). Přibližně třicetiletí lidé (4 případy) zde žili se svými rodinami, z nichž jedna domácnost žila v bytě v osobním vlastnictví. Přibližně



padesátiletí lidé (3 případy) zde žili také s rodinnými příslušníky (ve dvou případech šlo o dočasné bydlení dcery s vnoučaty). Jejich příjmy byly z rodičovského příspěvku (v případě matky s dětmi), z legálního zaměstnání (byli zaměstnání u stavební firmy, ve výrobě železných konstrukcí, v dílnách) a z brigád (v zóně Triangl, v Amazonu), nebo byli nezaměstnaní (v evidenci ÚP, s částečným invalidním důchodem). Starobní důchod neměl nikdo z námi oslovených romských obyvatel. Až na dvě výjimky (podnikatel, zaměstnanec) deklarovaly rodiny nízké příjmy do 20 tisíc na domácnost. Rodiny se dvěma rodinnými příslušníky na tom byly ekonomicky lépe než samostatně žijící ženy s dětmi (muži totiž byli zaměstnaní).

Socio-ekonomická situace místních romských rodin byla z pohledu zadluženosti lidí podobná jako v jiných zkoumaných lokalitách i přes to, že v domě žilo více lidí s příjmy ze zaměstnání.³² Minimálně tři rodiny se potýkaly s vysokými dluhy, nedostatkem financí na získání kauce na byt (chtěli se odstěhovat od pana Krále a získat větší jistotu bydlení) a dalšími problémy souvisejícími s ekonomickým nedostatkem. Většina oslovených obyvatel byla historicky z Chomutova, a pokud se stěhovali, pak pouze v rámci chomutovského sídliště (Písečná a okolí). Pouze tři rodiny (a byly to ony chudé rodiny) se do Chomutova přistěhovaly odjinud. Jedna rodina pocházela z Chomutova, ale bydlela několik let v Lounech. „*Bydlíme u Krále, hrůza, špína, hmyz a na hmotné nouzi nám nechtějí spustit peníze na bydlení, že na magistrátu měl manžel auto a že pro ně máme majetek...jenže to auto neexistuje a oni to chtějí potvrdit. Ale to bylo před lety, co šlo na šroťák, a my lejtro nemáme. Paní to dělá více rodinám. Já jsem bez peněz, mám jen 3800 korun mateřskou.*“ (rozhovor 16. 1. 2017). Druhá rodina se přistěhovala z Kladna z ubytovny. Nemohli dlouhodobě sehnat v Kladně bydlení s nižší kaucí než 3 nájmy dopředu. Paní (54) říká: „*Já jsem chtěla už hrozně dlouho pryč, pak mi napsala sestra, že v Chomutově jsou volné byty a poslala mi číslo na Krále. No a tak jsme tady. Ale bojíme se, že o bydlení přijdeme, slyšela jsem, že Král má prý exekuce na byty. Taky je tady jednodušší sehnat práci, ale můj muž je invalidní, tak nemůže.*“ (rozhovor 16. 1. 2017). Další rodinní příslušníci se přistěhovali z Vejprt, kde také nezískali bydlení od

³² Zdůrazňujeme zde, že v době výzkumu nebyly všechny byty pana Krále obsazeny (spíše byly volné). V bytech jiných vlastníků ale bydleli romští obyvatelé, kteří splňovali výše zmíněné socio-ekonomické charakteristiky. Ostatní obyvatelé domů se také shodli na tom, že v době výzkumu se do domu stěhují lidé, se kterými nemá nikdo problémy (rozhovory 16. 1. 2017).





města. „*Dcera bydlela ve Vejprtech, ale tam nedostala pak byt od města, tak jsme chvíli bydleli v Teplicích a teď jsme tady. Ale co jsme se odstěhovali z hor, tak to s námi jde z kopce. Tady je to hrozný, lidi si nepovídají, nepomůžou. Nejrady bych se odstěhovala zpět do Teplic.*“ (rozhovor 16. 1. 2017).

V domech panuje shoda obyvatel na tom, že důležitou osobou je domovník. Další kontaktní osobou je předseda SVJ. Vzhledem k tomu, že SVJ nemá dostatek volných prostředků na velké opravy, lidé se na předsedu podle jejich slov ani neobracejí. Podněty mají ale na městskou policii (kamerový systém již několikrát připomínkovali, ale nebyli doposud vyslyšeni), (FG 1. 3. 2017). Všichni obyvatelé domů se shodli na tom, že situace sousedského nesouladu je horší v nižších patrech domů. Je to hned z několika důvodů: 1) V bytech v nižších patrech bydleli problematičtí nájemníci (drogově závislí, příbuzní), kteří dělali ve vchodu nepořádek. 2) Dále do bytů lezou a stále zůstávají švábi a štěnice, kterých se lidé obtížně zbavují v situaci, ve které Král neumožní deratizátorům přístup do nyní volných bytů. 3) Nepořádek se hromadil zejména v nižších patrech a v přízemí za výtahem, a tak mu byli obyvatelé bytů nižších pater více vystaveni.

Podle oslovených obyvatel byly problematické pouze tři partaje v č. p. 5158 (v jedné z rodin šlo o distribuci drog, rodinní příslušníci se navštěvovali a „*jezdili neustále výtahem*“ a „*dělali hrozný nepořádek na chodbách*“). Obyvatelé kontaktovali Policii ČR a v domě vyšetřovalo údajně kriminální oddělení (rozhovory 16. 1. 2017). Ve spolupráci s městem Chomutov v roce 2015 vyklidili sklepy a nepořádek ze vchodů. Sepsali petici proti vybraným nájemníkům v domě a tito nájemníci se později odstěhovali (v říjnu a listopadu 2016).³³

Klíčové problémy:

- Přítomnost drog a zdlouhavost řešení situace ze strany Policie ČR (ve vchodě jsou cizí lidé, nepořádek, přespávali pod schody, docházelo k demolici majetku apod.). Situace se může s příchodem jiných nájemníků opakovat.

³³ Některé rodiny se nastěhovaly do jiných objektů v ulici Kamenná, pan Král zde ale nemá žádné byty. Podle terénní sociální pracovnice jsou to přesně ty vchody, kde „*se štítím vzít za kliku*“ (rozhovor 22. 2. 2017). Podle výzkumníka jsou to již historicky známé rodiny, které pocházejí z Chomutova a možná s občasnými přestávkami také v Chomutově bydli.





- Dluhy rodiny Králových a pomalé vymáhání pohledávek. SVJ získalo od pana Krále uznání dluhu až v průběhu soudního procesu. Dluhy Krále vůči SVJ stále narůstají, do fondu neplatí.
- Zadlužování SVJ a zvýšené výdaje za teplo a teplou vodu, které Král za své byty nehradí, vedou k úpadku SVJ.
- Rozbité vchodové dveře a zámky vedou k tomu, že do vchodů vstupují cizí lidé. Opravené zámky by zamezily vstupu lidem, kteří zde v suterénu rozbíjejí šrot z popelnic.
- Chybí finanční prostředky na obnovu kamerového systému v domě. Kamerový systém městské policie u popelnic byl opakovaně obyvateli připomínkovan. Jejich připomínky zatím nebyly městskou policií vyslyšeny.
- Štěnice a s nimi spojená nákladnost postřiku. Někteří obyvatelé nevpustí deratizátory do bytu. Nejsou vpuštěni ani do volných bytů pana Krále. Opakované výskyty štěnic jsou způsobené zejména stěhováním starého nábytku od popelnic do domu.
- Hřiště před domem a s ním spojený hluk identifikovali všichni obyvatelé domu jako problematické. V individuálních rozhovorech totiž všichni oslovení aktéři deklarovali, že dětské hřiště musí pro děti někde být. Někteří obyvatelé navrhovali odhlučnění hřiště a zavést tzv. správce lokality, který by na hřišti svou přítomností zajišťoval pořádek.
- Nepořádek v domech řeší SVJ prostřednictvím uklízací firmy. Někteří obyvatelé sami uklízejí odpadky ze schodů či z okolí domu.
- Snížení výkupní hodnoty bytů a omezené možnosti současných obyvatel na prodej bytů. Cena bytů v této lokalitě je o cca 300 tisíc korun nižší, než cena za stejný byt v jiné ulici na sídlišti. Lidé se nemohou odstěhovat, protože cena bytu by nepokryla jimi již vynaložené náklady na nákup a úpravy bytu.





8. Beznaděj: „Jsem x hodin zavřený někde, kde bych raději nebyl, pak se vrátím domů, kde bych raději nebydlel.“

Beznaděj se objevovala jako červená linie ve většině životních příběhů obyvatel vybraných SVJ. Nejvíce však vyplouvala na povrch ve skupinových diskuzích. Na skupinových rozhovorech si lidé vzájemně stěžovali, zveřejňovali před ostatními své rozhořčení, utvrzovali se ve své beznaději. Své rozhořčení směřovali vůči politickým představitelům města jako k dlouhodobě nečinným, vůči vládě jako dlouhodobě nečinné a vůči panu Královi a obyvatelům jeho bytů jako k lidem život znepríjemňujícím. V poslední řadě si začali stěžovat na svou ekonomickou situaci a na práci na směny jako na zdroj vyčerpání a zároveň jako zdroj lidské hodnoty. Nečinnost či mizivý dopad činnosti jednotlivých institucionálních představitelů na chod SVJ a na zlepšení či zhoršení sousedského nesouladu na sídlištích vedl členy SVJ ke sdílenému pocitu „*nám nikdo nepomůže. Nikdo nám nechce pomoci.*“ „*Lidi jsou vystresovaný z toho, že od nikoho se jim nedostalo pomoci. Nic se neděje.*“ „*SVJ je šílený sdružení. Mohou jen čekat, kdy přijdou štěnice, kdy odpojí vodu...*“, „*Dospělé děti šly pryč z Chomutova, že v tom ghettu nechtějí být a vychovávat děti. Vymírá sídliště, to je už důchodčák.*“ (FG 1. 3. 2017). Tři aspekty sdíleného pocitu beznaděje budeme v následujících bodech analyzovat podrobněji.

- 1) Pokud jde o politické představitele města, kteří podle obyvatel „*nečiní, nic pro nás neudělají*“, jejich rozhořčení přecházelo v bezradnost a beznaděj i v situaci, ve které jsme jako výzkumný tým lidem vysvětlovali kompetence a omezené možnosti, jak může město v jejich případě zasáhnout do situace a pomoci.³⁴ Tomuto pocitu nepomáhá ani tvrzení politiků, že některé věci na sídlišti udělali. Například níže citovaný primátor shrnul (na veřejném jednání s občany sídliště Zahradní) hned několik kroků, kterými se město snažilo situaci zlepšit. „*Na začátku jsme na sídlištích zaznamenali opravdu velké problémy, ale posílili jsme hlídky, kamerový systém. Na mě to teď působí lépe, myslím, že třeba problém s narkomany vymizel,*“ řekl Hrabáč, čímž si vysloužil vlnu smíchu i dalšího křiku a výtek.“ (Chomutovský deník, 30. 3. 2017). Hodnocení této skupinové diskuze s politiky mi poskytl jeden ze správců SVJ,

³⁴ Za město se skupinových diskuzí vždy účastnila manažerka komunitního plánování a vždy jedna ze sociálních pracovníků magistrátu města Chomutova.



který se diskuze účastnil: „*My jsme zvažovali, jestli tam máme vůbec jít, jestli to má cenu. Město nijak zvlášť nezajímáme. Byli tam zastupitelé a byla to fraška. Lidé odcházeli naštvaní. Politici jen přikyvuají, usmívají se. Jen vysvětlili, jak nic nemůžou dělat.*“ (rozhovor 7. 4. 2017). V žádné ze skupinových diskuzí jsme nebyli, alespoň z počátku, schopni s obyvateli hovořit o konkrétních námětech a řešeních. Diskuze byly vždy obyvateli využívány jako prostředek uvolnění kolektivní frustrace. Město by ale mohlo do situace výrazně zasáhnout například tím, že by vstoupilo do dražby bytů, zajistilo koordinátora pro rozvoj sídliště, odhlučnilo dětská hřiště atd. a zároveň zastávalo při jednání s veřejností pokorný postoj (tedy nikoliv „co už jsme udělali“, ale „co pro vás můžeme ještě udělat“). (viz kap. 10). V současné situaci jsou vybraná SVJ na pokraji krachu a stále se zadlužují (viz kap. 5, 6, 7). Výkupní cena bytů je pod hranicí cen v jiných oblastech města, případné zhodnocení nemovitostí by tak situaci zde žijících lidí pouze zlepšilo. S lidmi nikdo nepracuje a neplánuje kreativními způsoby – individuálně, různými participativními metodami.

- 2) Vláda v dlouhodobém horizontu 10 let nečinila legislativní kroky ke změně práv SVJ, s novým občanským zákonem nastala pro SVJ povinnost spravovat webové stránky a zveřejňovat informace na internetu. Ve skupinových diskuzích jsme opakovaně naráželi na to, že SVJ nemají žádné kompetence: „*SVJ je šílený sdružení. Mohou jen čekat, kdy přijdou štěnice, kdy odpojí vodu...*“ „*SVJ to je ten nejhorší a nejméně výhodný správní statut, který můžeme mít a nemůžeme s tím nic dělat. My totiž nemůžeme reálně nic dělat.*“ (FG 1. 3. 2017). Na skupinové diskuzi si zástupci úřadu práce a představitelé SVJ zanalyzovali příjmy, výdaje a povinnosti, které by vyplývaly z toho, kdyby SVJ dostávala institutem zvláštního příjemce veškeré dávky na bydlení na účet SVJ. Společně přišli na překážku, která SVJ brání tomu, aby o IZV usilovali – mezi přednostní platby podle pracovníků ÚP nepatřily v době výzkumu úhrady do fondu oprav. Zároveň by SVJ převzali povinnost úhrady dalších nákladů na bydlení za nájemníky - tím by se stali dlužníky vůči majiteli bytu (FG 8. 3. 2017). Situaci mění legislativní úprava zákonem č. 98/2017 Sb. a Instrukce náměstka pro řízení sekce 4 č. 6/2017 (viz str. 12). Právo možnosti





nákupu bytů za účelem podnikání je SVJ stále upíráno. Přitom jen tato legislativní změna by SVJ i městu Chomutov značně ulehčila situaci. Město by v takovém případě mohlo nabídnout SVJ pouze „bezúročnou půjčku“ na výkup bytů od pana Krále v soudní dražbě a politici by nestáli před rozhodnutím, zda město zapojit do dražby bytů či nikoli. Další legislativní úpravy by situaci SVJ pomohly napravit: zrušením přednostních věřitelů nebo naopak pozvednutím SVJ do statutu přednostních věřitelů po státu (na úkor bankovních institucí)³⁵, zajištěním vstupu do bytu v případě plošného deratizování hmyzu ve vchodech s přítomností pracovníků hygienické stanice, zavedením plateb na účet SVJ (fond oprav, rozvod vody a tepla) mezi přednostní platby nutné pro výplatu dávky hmotné nouze (detailněji viz kap. 10). Některé z potřeb dotčených SVJ jsou a pravděpodobně budou řešena Vládou ČR (ÚV 2016 b).³⁶

- 3) Jednání s panem Králem není podle představitelů SVJ možné (shodli se na tom všichni přítomní), platby na účet SVJ stále nehradí. Je pouze na domluvě jednotlivých nájemníků s představiteli SVJ a s panem Králem, zda budou hradit část plateb také do fondu oprav. Pro tuto situaci chybí systémové řešení. Obyvatelé se obávají potenciálních kupců v soudní dražbě a zejména toho, jaké záměry bude mít nový vlastník s byty. Sdílená obava obyvatel (a měla by to být dle obyvatel i obava politického vedení města) je, odkud bude chtít nový vlastník nastěhovat lidi do bytů (na trhu s byty se opakovaně a dlouhodobě pohybují lidé, kteří v různých městech ČR vykoupili byty a stěhují své nájemníky z lukrativnějších oblastí do méně lukrativních). Vzhledem k ekonomické situaci většiny současných obyvatel SVJ a k faktu, že se z domu neodstěhovali (nemají dostatečný ekonomický kapitál), není ani vidina toho, že by se jednotlivci z domu aktivně účastnili veřejné dražby bytů pana Krále. Jak jsme popsali výše v kapitolách 5, 6, 7, lidé dlouhodobě trpí

³⁵ Senátní návrh zákona upřednostňující SVJ jako věřitele a zajišťující jim 10 % výtěžku z dražby prošel dne 19. 4. 2017 prvním čtením. (Seitlová Jitka: Senátní návrh zákona č. 10, občanský soudní řád. Dostupné na: <http://www.senat.cz/xqw/webdav/psssenat/original/81920/68787>).

³⁶ ÚV (2016 b): *Plán plnění usnesení vlády ze dne 27. července 2016 č. 669 k problémům spojených s bydlením sociálně vyloučených a návrhům jejich řešení a č. 670 k identifikaci problémů v oblasti bydlení*. Neveřejný dokument.





jednotlivými projevy sousedského nesouladu, přičemž klíčovým je právě vlastnický vztah pana Krále a rodiny k bytům a jeho dluhy vůči SVJ.

Tyto tři situace či okolnosti bydlení na sídlištích vrhají obyvatele SVJ do pocitu beznaděje a ke sdílenému přesvědčení, že si musí pomoci pouze sami. Lidé se tak angažují v dění v domech (například napravují, opravují výbavu, pomáhají si při řešení jednotlivých situací apod.), což je ale zase zpětně vyčerpává (FG 1. 3. 2017). Jak bylo řečeno výše v popisech jednotlivých sociálních situací SVJ, většina obyvatel dotčených domů pracuje na směny (tedy 8 – 12 hodin) často za minimální či velmi nízkou mzdu. Poté se vrátí domů a potřebují si odpočinout. Místo toho řeší podněty od sousedů na opravu zámků, dveří, oken apod. (to v případě domovníků), výběr dlužných nájmů či plateb do fondu oprav, dluhy a splácení úvěrů SVJ, sousedské rozepře ohledně opakovaného rušení nočního klidu a dalších projevů přítomnosti zejména drogově závislých lidí ve společných prostorách domů. Například jeden z domovníků konstatoval: *„Já to mám na dennodenním pořádku, jdu ráno s pejskem a nejdřív se podívám, od koho přišla platba. Pak jdu ven a jak je tak potkávám, tak se jim s platbou připomínám, na ulici, v obchodě...to dělám každý den...“* (FG 8. 3. 2017). Manželka správce (cca 50 let, oba pracují na směny) si zase postěžovala: *„Manžel po práci jen jednu hodinu opravuje jeden zámek a to jsou ty rozbitý zámky za den třeba dva. Tak kdy my se vidíme?“* (FG 1. 3. 2017). K tomu byli většinou starší obyvatelé domů nemocní či v před/důchodovém věku a pouze někteří mají možnost „úniku“ a „odpočinku“ na své zahrádce. Jedna z obyvatelek domu a manželka jednoho z domovníků to shrnula slovy: *„Jste několik hodin zavřenéj v práci, jste z toho vyčerpanej, nechcete tam vlastně ani být za tu mzdu a pak se vrátíte domů, kde si ani neodpočinete. Kde ani nechcete bydlet. Nejraději bych se odstěhovala, ale můj byt je neprodejný a na nový už nemám.“* (FG 1. 3. 2017) Další z obyvatel sídliště byl citován v Chomutovském deníku *„Já tu netrávím podzim života, ale peklo života. Žijeme v odpadu ze žumpy. Kdy s tím začnete něco dělat?“* (Chomutovský deník 30. 3. 2017).

9. Pars pro toto: přistěhovalí a ti druzí

„Nepřízřůsobilí“, *„cikáni“*, *„nějací ze Slovenska“* apod. byly kategorie, které lidé používali a sami se ve skupinových diskuzích ptali na





výstupy výzkumu a migrační historii romských obyvatel domů. Neskrývali překvapení, že jsme v průběhu výzkumu nenarazili na početnou skupinu Romů, kteří se do Chomutova přistěhovali. Diskurz o přistěhovalých totiž sdíleli a používali všichni obyvatelé domů, ať již šlo o dlouhodobě zde žijící nebo o nedávno přistěhovalé, o romské či neromské, staré či mladé obyvatele. Jeden z neromských obyvatel se například dotazoval: „*Tak mi to vysvětlete, když se zeptám souseda, to je teda cikán, který tam žije roky, co to jsou za lidi, který u nás bydlí. Tak on mi odpověděl, že ty ani nezná, že to jsou nějaký ze Slovenska a vůbec netuší, jak se tu ocitli.*“ (FG 1. 3. 2017). Neromští obyvatelé měli často tendenci v průběhu rozhovorů říci, jak dlouho v domě bydlí. „*My tu bydlíme od začátku, co ten panelák stojí. To bylo nejlepší bydlení v Chomutově. Až do té doby, co to koupil Král.*“ (důchodkyně rozhovor, 14. 2. 2017). Paní z Borové (40) zase popsala situaci následovně: „*Já tu žiju už dlouho, to byl hezký dům, opravený, měli jsme vchod na čipy, fungovaly zvonky. Ale od té doby, co koupil byty Král, je to hrůza. Nic nefunguje, rozbitý dveře, nefunguje klika, čipy rozbitý a vstupní kamery taky, žárovky, no hrůza...*“ (16. 1. 2017).

V individuálních diskuzích s výzkumníky obyvatelé diverzifikovali mezi jednotlivými romskými obyvateli. Říkali: „*Na patře nemáme problém*“, nebo „*sousedí jsou taky cikáni, ale o těch ani nevím*“ (paní 64, rozhovor 21. 11. 2016), či „*dříve to bylo horší, teď se ti nejhorší nepřizpůsobiví odstěhovali a zůstali tu jen ti lepší. Se všema se domluví, když potřebuju.*“ (paní 40, rozhovor 14. 2. 2017). V situaci, ve které se ti stejní mluvčí ocitli v kolektivu svých neromských obyvatel, přestali ve většině případů rozlišovat mezi jednotlivými romskými rodinami. Začali naopak používat diskurzivní kategorie *cikáni*, *nepřizpůsobiví*, *feťáci*. Přestali také v některých případech rozlišovat mezi tím, co bylo dříve a co je teď. Přirazovali všem obyvatelům kvalitativní charakteristiky, jež vykazovali třeba pouze vybraní jedinci z rodin, které v domech již v době výzkumu nebydlely a nemuselo jít nutně o romské občany (např. demolice majetku, distribuce drog na chodbě, exkrementy na chodbách apod.). Později v řeči dodali „*to ale nebyli cikáni*“ (FG 21. 2. 2017).

Diskurz o „*přistěhovalých*“ a „*problémových*“ obyvatelích domů (veřejnosti spojovaných s Romy) nezůstává bez odezvy. Ruku v ruce s ním totiž romští obyvatelé tento diskurz reprodukují a rozšiřují. Za diskurzem ale vždy stojí mluvčí, který se snaží na základě všeobecně sdílených, a přitom



často pouze domnělých, charakteristik či atributů přiřknout negativní označení těm, kteří zrovna nejsou hovoru přítomni. Mluvčí (byť nemusí být nutně Romem) se tak stává pro místní neromské obyvatele aktuálním průvodcem po světě místních Romů a zároveň se v době hovoru stává i součástí morální komunity těch morálně nadřazených, kteří „problémy“ nedělají. Tento princip označování analyzoval již v roce 1995 ve čtvrti Winston Parva v Anglii sociolog Norbert Elias jako tzv. *pars pro toto*,³⁷ tedy princip v diskurzu, kdy část zastupuje celek. V diskurzu používali obyvatelé čtvrti délku pobytu, aby se vyčlenili, a sice na „starousedlé“ a „přistěhovalé“. Přičemž starousedlým byly přisuzovány a reifikovány pozitivní kvalitativní charakteristiky a „náplavě“ byly přisuzovány charakteristiky jejich nejhorších členů. Lidská podstata tak byla postavena na roveň přirozené důstojnosti a slušnosti mluvčích.

V Chomutově se pak v případě romských mluvčích diskurz o „přistěhovalých“ a „problémových“ obyvatel sídlišť projevoval následovně. Romští obyvatelé domů na naše dotazy na okolní romské sousedy nejdříve odkázali na skutečnost, že oni jsou chomutovští (například příbuzní Roma či Romky zaměstnaných na městě) a poté odpovídali: „*Nenadělám nic, ani nevím, odkud pochází tyhle lidi...to jsou nějaký Žatec, Slovensko... Nemám ráda Romáky, v ničem nejsou lepší, než my Češi. Romáci dělají špínu, tancujou...*“ (rozhovor s paní, Romka cca 40 let, která bydlela v SVJ pouze 14 dní, 21. 11. 2017). „*Já ty lidi ani neznám. Já se o nikoho nezajímám. Tady se to furt mění, furt se stěhují noví a zase se odstěhují jinam. Ale problémy s nikým nemám.*“ (rozhovor s romským mužem cca 50 let, podnikatel ve stavebnictví, v bytě žije 8 měsíců, 14. 2. 2017). „*Vedle ve vchodu se stěhujou každou chvíli, já je ale neznám.*“ (rozhovor s mužem, Rom cca 35 let, v bytě bydlí měsíc, 21. 11. 2016). Oproti tomu výzkumník, také Rom bydlící dlouhodobě na sídlišti většinu obyvatel znal, a když jsme s obyvateli hovořili, došli jsme většinou k tomu, že žijí v Chomutově od narození. V průběhu výzkumu jsme se setkali pouze se šesti romskými rodinami,

³⁷ Norbert Elias (1995): Introduction: A theoretical essay on established and outsider relations, In: Elias/Scotson: *The established and the outsiders. And sociological enquiry into community problems.* London, Frank Cass, str. xv – lii.





kteří nebyly původně z Chomutova³⁸, zde ale našly levné bydlení v bytech pana Krále a jeho příbuzných.

Kategorie „nepřizpůsobivých“ tak fungovala vždy pro *abstraktní jiné*, druhé, kteří nebyli hovořící přítomni. I v případě popsaném v kapitole 6, ve kterém hovoří paní důchodkyně s romským sousedem o nepořádku na chodbách a romský muž následně nepořádek uklízí, jde o naplnění stejného diskurzu. V případě hovořící za přítomnosti romského muže byly jako zdroj nepořádku identifikovány děti jiných romských obyvatel. V situaci, ve které romský muž odešel, se ale stal v očích důchodkyně on se svou rodinou činitelem nepořádku. V Chomutově je diskurz *pars pro toto* silně přítomen, je reálný. Přitom však pomáhá zamlčovat klíčové premisy jeho fungování. A sice otázku majetkových vztahů v SVJ a přístup pana Krále k jednotlivým bytům, kvalitu a podmínky bydlení v jednotlivých bytech a skutečnost, zda reálně existují přistěhovalí obyvatelé a kdo jsou (zda se za ně označují lidé příchozí z jiných měst či lidé příchozí z jiného bytu z chomutovského sídliště).

10. Identifikované klíčové problémy a varianty jejich řešení

- 1. Přítomnost drog** a zdlouhavé řešení situace ze strany Policie ČR (ve vchodě se stále pohybují cizí lidé, nepořádek, přespávají pod schody, na chodbách zůstávají injekční stříkačky, dochází k demolici majetku apod.). Městská policie údajně nemůže vstoupit do objektu, a tak situaci monitoruje pouze z ulice. Situace nemá pro SVJ řešení. Sami obyvatelé domu vyhazují cizí lidi ze vchodu, ale nemohou jejich vstupu nijak zamezit v situaci, ve které dotyčný odpoví, že je v bytě na návštěvě. Představitelé SVJ v době výzkumu zatím nekontaktovali protidrogové oddělení Policie ČR (předpokládají totiž sounáležitost jednotlivých oddělení).
- 2. Dluhy rodiny Králových** a dlouhodobost vymáhání pohledávek. **SVJ není přednostním věřitelem** v situaci, kdy SVJ nemělo a nemá možnost ovlivnit, kdo bude byty vlastnit a kdo je bude obývat (SVJ v současné právní úpravě nemohou vykoupit byty, „podnikat“) a kdo bude či nebude jejich dlužníkem. Oproti tomu

³⁸ Pocházeli z Kladna, Pardubic, Vejprtek. Jedna rodina původně chomutovská se dočasně odstěhovala do Loun a zase se vrátila. Neromští obyvatelé byli také z různých koutů ČR a do místa přišli za partnerem či prací (byli z Moravy, Karlovarského kraje, vesnic v okolí Chomutova, Prahy).





bankovní instituce tuto volbu mají a buď se jako první přihlásily o své pohledávky nebo měly smluvně zajištěné zástavní právo.

3. **Zdlouhavé řešení exekucí a dražeb majetku** dlužících vlastníků nemovitostí. Potenciální řešení situace (změna vlastníka) se tak prodlužuje a SVJ narůstají další náklady, které Královi opakovaně a dlouhodobě neplatí. Jen uznání dluhu získávají vybrané SVJ déle jak dva roky a často až v soudním řízení (tedy s navýšenými náklady). Dluhy narůstají nejen ve fondu oprav, ale také na platbách a nedoplatcích za teplo a teplou vodu.
4. **Problém, že nemohou SVJ vstoupit do soudní dražby** a nemohou se aktivně zasazovat o nápravu jejich situace v domě. Nemají tím legislativně zajištěna rovná práva s dalšími právními subjekty na trhu s bydlením. Nakupovat majetek mohou jakékoliv další instituce (a.s., o.p.s. atd.) i jednotlivci a tedy většinou vždy vnější aktéři, kteří v domě nebydlí a nemusí mít zájem na udržitelnosti bydlení³⁹.
5. **Snížení výkupní hodnoty bytů**. Lidé nemohou své byty prodat, protože cena jejich bytů by byla výrazně nižší, než je cena, kterou lidé zaplatili za nákup bytu a jeho opravu. Nízká výkupní cena bytů znamená ale pro další aktéry (podnikatele či město samotné), kteří potenciálně do majetkové struktury bytů zasáhnou, příležitost. Ceny bytů v této lokalitě jsou totiž minimálně o 300 tisíc nižší, než je tomu v jiných lokalitách na sídlištích (viz také kapitola 6).
6. **Politické vedení města nemá nastavenou efektivní komunikaci s obyvateli sídlišť a zároveň na skupinových diskuzích dochází k masovému projevu kolektivní frustrace obyvatel**. Konstruktivní prostředí by mohlo nastolit individuální jednání s konkrétními představiteli SVJ, případně tematické skupinové diskuze pouze s vybranými představiteli SVJ, nikoliv s širokou veřejností. Ideálně by měla být zřízena **pracovní pozice pro rozvoj sídlišť**. Zaměstnanec by sehrával roli plánovače a zároveň prostředníka mezi obyvateli sídlišť a radou města, případně zastupitelstvem. Zároveň doporučujeme občany kreativním způsobem zapojit do plánovacích procesů (například formou zavádění

³⁹ Pod udržitelností bydlení zahrnujeme ekonomickou udržitelnost i sociální udržitelnost (tedy, že se různými prostředky eliminují zdroje sousedského nesouladu).



nápadů z tzv. Smart Cities - <http://www.scmagazine.cz/>, Participativní rozpočet je další z možností).

- 7. Platby na úhradu bydlení ze strany úřadu práce nemohla reálně přednostně dostávat SVJ.** Subjekt SVJ může být sice zvláštním příjemcem dávek (tzv. institut zvláštního příjemce, IZV), situaci SVJ to ale neřešilo, naopak vyvstávalo hned několik procesních problémů. O institut IZV by museli požádat nájemníci pobírající dávky hmotné nouze (HN). Ne všichni nájemci jsou ale vedeni v evidenci ÚP či pobírají dávky HN. Dále by úřad práce vyplácel na účet SVJ cca 80 % nákladů na bydlení (tedy stejnou částku, kterou hradí jednotlivým nájemníkům). SVJ by ale nejdříve musela uhradit tzv. přednostní platby jako jsou nájem, energie, voda. Peníze by tak sice přišly na účet SVJ, společenství by mělo povinnost nájemníkovi uhradit všechny platby (nájem majiteli bytu, energie dodavatelům energií atd.), teprve poté by si mohli strhnout částku do fondu oprav. Po zaplacení všech nutných nákladů by ale na fond oprav z vyplacené dávky reálně nezbyly peníze. SVJ by tak v celém procesu vzrostly náklady na administrativu plateb a cílené finanční prostředky by stejně nezískala (FG 8. 3. 2017). Situace se mění přijetím zákona č. 98/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi a zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře. Podle Instrukce náměstka pro řízení sekce 4 č. 6/2017 tato legislativní úprava umožňuje přímou úhradu nákladů na bydlení SVJ. SVJ nenesou zodpovědnost za úhradu dalších položek na bydlení například vůči majiteli bytu.
- 8. Štěnice, švábi a náklady s tím spojené.** Problémem při plošném postřiku v panelovém domě je skutečnost, že ne vždy lze postřik uskutečnit ve všech postižených bytech. Nájemníci totiž nemusejí deratizátory do bytu vpustit i přes to, že mají tuto povinnost SVJ zakotvenou v domovním řádu. Přístup by mohli zajistit pracovníci hygienické stanice, kdyby měli legislativní oporu v zákoně. Štěnice se do bytů dostávají opakovaně skrze nábytek často získaný od popelnic či z bazarů. Likvidace štěnic a švábů SVJ výrazně finančně zatěžuje. Náklady na deratizaci jednoho bytu činí totiž cca 800 korun na jeden postřik, přičemž postřiky musí být provedeny minimálně dva. Náklady na jeden vchod a postřik tedy činí přibližně 20 tisíc korun a více. V kritické ekonomické situaci nemohou SVJ účinně bojovat s obtížným hmyzem a bydlení v domech se





stává o to nepříjemnějším. V této situaci by mohlo pomoci statutární město Chomutov vypsáním grantového schématu (položky) např. v oblasti životního prostředí na ničení štěnic a švábů v SVJ. Statutární město Chomutov by tímto krokem aktivně a dlouhodobě pomohlo zkvalitnit život na sídlištích.

- 9. Krádeže drátů, rozvodů v domě, krádeže žárovek, demolice schránek – souvisí s drogovou problematikou.** V případě krádeží drátů a rozvodů si v SVJ vlastníci jednotek poradili sami a do sklepů nepouštějí nájemníky bytů pana Krále a rodiny. V případě demolice schránek mají některá SVJ instalovaný kamerový systém, kterým oblast schránek monitorují. V případě krádeží žárovek není problém řešitelný v situaci, v níž v domě bydlí drogově závislí nebo dům drogově závislí navštěvují. V případě jiných SVJ (Borová) stačí v tomto případě opravit zámek u vchodových dveří.
- 10. Stěhování dlužníků z jednoho vchodu do druhého.** Neřešitelné v situaci, při níž nedojde k dohodě s majitelem bytů. Stěhování příbuzných do jednoho či více vchodů a pro správce či domovníka tak nastává obtížná situace ve vymáhání dluhů či pořádku v domě v situaci, *„kdy stojím proti 10 dospělým lidem, příbuzným, kteří na mě křičí“* (rozhovor domovník, 14. 2. 2017).
- 11. Stěhování dlužících nájemníků po několika dnech či měsících bez toho, aby o tom byl domovník předem informován, střídání nájemníků.** Muž (67, důchodce, bydlí v bytě 30 let): *„Vedle mě v bytě se po týdnu stěhují. Co tu jsem, tak se tam vystřídalo 10 lidí, sousedů. Nedá se to řešit. Někteří mají 70 tisíc dluh za vodu, jiní 50 tisíc dluh za nájem, odejdou pryč.“* (rozhovor 21. 11. 2016). Domovník bez domluvy s vlastníkem nemůže jednat s nájemníky a vymáhat dluhy do fondu oprav v situaci, v níž se během jednoho odpoledne odstěhuje dlužící rodina a domovník neví kam. Situaci nelze řešit bez domluvy s majitelem nemovitostí a bez domluvy s nájemníky.
- 12. Nepořádek v domech, kouření ve společných prostorách, úhrady za elektřinu.** Paní (67) *„Měřiče na topení nemáme, takže se vše rozpočítává mezi nájemníky domu fifty, fifty. Od nás nahoru nikdo neplatí. Nefunguje vypínač, správce to spravoval včera. Včera to opravil a už to zase nejde. Na chodbě v noci kouří mladí, řekla jsem jim vypadněte ven, protože*





svítit celý večer, to se nedoplatíme“. Situaci nelze řešit jinak než vzájemnou dohodou nájemníků či úpravou domovního řádu. Úklid řeší SVJ najmutím uklízeček – v případě Kyjické jde o nájemníky, kteří dům uklízejí.

13. Také si stěžovali na to, že i když třídí odpad, mají stejně drahé platby za svoz odpadu jako ti, kteří netřídí. Město Chomutov nemá **diverzifikovaný systém plateb za odpady**. Systém by mohl být pro obyvatele motivační.

14. Většina námi oslovených rodin byla **zadlužená** a neměla o výši svých dluhů větší povědomí. Část zadlužených lidí by využila **podpory dluhového poradenství**. Dále by využili zprostředkovatele zaměstnání či nějaký tip rekvalifikace, na který by navazovala pracovní smlouva. **Na sídlišti je třeba posílit také drogovou prevenci** (např. ve formě streetwork) a **sociální služby** pro drogově závislé.

15. Více oslovených rodin přišlo v roce 2016 o **děti, které jim byly odebrány**. V rozhovorech se ukázalo, že tito **rodiče logicky nejsou schopni a nechťejí dále hovořit se sociální pracovníci, která jim dítě odebrala**. Emoce jistě pracují na obou stranách a bylo by pro obě strany výhodné, kdyby spolu nemusely i nadále spolupracovat. Nabízí se systémové řešení, při němž by automaticky sociální pracovnice, která dítě z rodiny odebrala, s rodinou dále nepracovala. Její práci by převzala jiná sociální pracovnice a vzájemný vztah sociálního pracovníka a „klienta“ by tak nenarušovaly vyhraněné emoce, ke kterým vždy v případě odebrání dětí z rodin dochází.

16. **Hlučnost dětských hřišť a okolí obytných domů**. Obyvatelé si stěžovali na hluk a nepořádek v okolí dětských hřišť (zrušení hřiště bylo i ústředním tématem setkání politického vedení města s veřejností na Zahradní, při FG na Kamenné). Prostor je třeba odhlučnit vhodnou výsadbou zeleně, případnými mantinely (např. dřevěné konstrukce z trvanlivého akátu porostlé vistárií či jinou popívanou zelení). Situaci by také pomohl správce hřiště, který by měl na starosti udržování pořádku a bezprostředního okolí (například nově vzniklé pracovní místo správce lokality, které město Chomutov ve spolupráci s Úřadem práce v Chomutově zavádí).

17. **Některé kamery městské policie nesnímají nepřetržitě** prostory, které by lidé





z SVJ rádi hlídali (například okolí popelnic Borová). Představitelé SVJ dávali již několikrát podnět na úpravu městských kamer, jejich požadavky nebyly zatím vyslyšeny. MěP by ve vybraných odůvodněných případech mohla přizpůsobit záběry kamer požadavkům SVJ.

18. Hlídky městské policie nechodí pěšky, lidé by uvítali občasně procházky policistů mezi domy. Tuto funkci zastupují v současné době preventisté kriminality, městská policie se podle obyvatel v místě „*občas projede autem*“. I pro tvorbu veřejného mínění a zvýšení pocitu pořádku ve městě by bylo vhodné, aby se MěP v ulicích objevila na pochůzce, případně aby začal fakticky fungovat projekt „Můj strážník“ (jednotlivé domy měly přiděleného strážníka. Obyvatelé ale tvrdí, že systém nefungoval a zatím nefunguje – strážníka se nedovolali apod.).

19. Ulice Kyjická a přilehlá spojovací cesta mezi Kyjickou a cyklostezkou směrem k zooparku není osvětlená. Obyvatelé Kyjické se bojí v odpoledních hodinách a v noci chodit na procházky se svými psy, hrozí zranění starších lidí na neosvětleném chodníku. Město Chomutov by mělo tuto situaci řešit a zajistit osvětlení části pro pěší. V současné době podali občané podnět na instalování osvětlení prostřednictvím Participativního rozpočtu a čekají na červnové veřejné hlasování.

20. Ve veřejném prostoru chybí lavičky. Zároveň jsou lavičky vnímány jako kontroverzní. Obyvatelé se bojí, že je budou v nočních hodinách využívat mladí Romové a budou rušit noční klid. Zároveň se bojí o zachování kvality veřejného prostoru a demolice těchto laviček. Situaci by mohl vyřešit tzv. asociální design – lavička či spíše židle ve veřejném prostoru určená pouze pro jednoho člověka. Podobné lavičky lze spatřit například na La Rambla v Barceloně.

21. Školka a přístup ke vzdělání nebyl zajištěn každému i přes to, že školský odbor deklaruje dlouhodobě volná místa v MŠ. Setkali jsme se v několika případech s rodiči, kteří nebyli na květnovém zápise s pěti či šestiletým dítětem a chtěli nastoupit v září (nevěděli o nutnosti registrace). V září jim ale školka údajně odpověděla, že mají plnou kapacitu (MŠ na Březenecké). Děti v námi známých případech zůstaly doma s rodinou a na základní školu se zvlášť nepřipravují (i přes zákonem stanovenou přednost starších dětí před





mladšími v přístupu ke vzdělání v MŠ). Doporučujeme v době zápisů intenzivně oslovovat rodiny s dětmi a nabídnout jim vzdělávání v MŠ, předškolní vzdělávání na ZŠ. Dále by bylo vhodné na zářij v každé školce na sídlišti rezervovat např. jedno místo pro ty, kteří přes intenzivní propagaci nevyužili registrace do MŠ v květnovém termínu. Pokud se námi oslovené rodiny stěhovaly, děti ve většině případů nechávaly v jejich původním třídním kolektivu na ZŠ a do školy denně dojížděli či docházeli (v situaci, při níž měli dospělí finanční prostředky na MHD).

11. Závěr

Výzkum probíhal na sídlištích, kde lidé mají „nad hlavou, pod nohama, vedle sebe sousedy...zavřu dveře a slyším je stěnou, větrákem, otevřeným oknem...děti mi lítají nad hlavou, ale na ty se nezlobím, to jsou děti“ (muž 57, rozhovor 2. 12. 2016). Výzkum byl sondou do mikrosvěta vybraných domů na chomutovských sídlištích vykazujících vyšší podíl bytů pronajímaných osobám a rodinám ohrožených sociálním vyloučením. Ukázalo se, že klíčovým zdrojem sousedského nesouladu je soukromý vlastník Král s rodinou. Ten se SVJ dlouhodobě nekomunikuje, není ochoten hradit své platby vůči SVJ (dlužné částky jsou v řádech milionů korun), je lhostejný k tomu, kdo se do bytů nastěhuje (dlužícího nájemníka přestěhuje pouze o vchod vedle a SVJ stále narůstají dluhy za teplo, vodu atd.), nehradí svým nájemníkům běžné opravy v bytě (stav bytů je v některých případech podle správců domů hrozný), má veškeré byty v exekuci a neumožňuje představitelům SVJ vstup do bytů ani v případě deratizace.

Sousedský nesoulad vyvěrá z výše popsané situace a je mnohvrstevný. Jde totiž o mnohé formy utrpení, které obyvatelé vybraných domů na sídlištích kvůli soukromému vlastníkovi bytů zažívají. Jde zároveň o dlouhodobou stagnaci legislativních úprav, které by mohly umožnit SVJ jednat a aktivně se zasazovat za zlepšení vlastní situace. Dále jde o dlouhodobé nepochopení obyvatel sídlišť v komunikaci s politickým vedením města a vzájemné nedorozumění v možnostech řešení, které město má k dispozici. V poslední řadě se jedná o sociální utrpení (drogově závislí v domě a s nimi spojené problémy a zdoluhavé řešení, štěnice a obtížný hmyz ignorující zavřené dveře bytů, pan Král ignorující svou povinnost přispívat do společného fondu vlastníků), i individuální





utrpení (finanční problémy a zadluženost, kvalita nabízeného zaměstnání na směny, zdravotní problémy obyvatel, nepořádek a ničení společného majetku apod.), která dlouhodobě přispívají k sousedskému nesouladu ve vybraných vchodech.

Situace ale není beznadějná, jak se mnohým obyvatelům SVJ nyní zdá. V současné chvíli je pan Král v exekučním řízení a jeho byty budou soudně draženy. Rada města sice dne 20. 3. 2017 přijala usnesení, kterým doporučuje zastupitelstvu města nevstoupit do dražby, na zastupitelstvu města dne 10. 4. 2017 se ale nechali radní přesvědčit a nakonec schválili souhlas se vstupem města do dražebního procesu. Statutární město Chomutov se zhostilo situace a zkouší alespoň část bytů pana Krále vykoupit do svého vlastnictví. Pokud by se tak stalo, ulehčilo by situaci nejen jednotlivým SVJ, ale také městu jako celku (vyhnuli by se totiž nejistotě, kdo a kdy byty koupí a jaký podnikatelský záměr s byty bude mít). Zda se statutárnímu městu Chomutovu podaří byty nakonec získat, je otázkou pro následující měsíce. Město může pomoci i s prováděním deratizace, kvůli níž by politici schválili novou grantovou podporu města určenou pro SVJ na ničení štěnic a švábů. Další drobné kroky vedoucí ke zlepšení života na sídlištích jsou shrnuty v kapitole č. 10.

Situaci může také dlouhodobě zlepšit vláda ČR, která se situací v SVJ zabývá v souvislosti s bydlením a kvalitou bydlení lidí ohrožených sociálním vyloučením (ÚV 2016 b, viz kap. 8) a jedná o několika legislativních úpravách. Nejvíce by jednotlivým SVJ pomohlo, kdyby byli postaveni na roveň jiným subjektům spravujícím byty. Na rozdíl od nich totiž v současné situaci nemohou SVJ podnikat (kupovat zadlužené byty, prodávat byty apod.). Dále je ekonomicky ničící zdlouhavé vymáhání pohledávek a také skutečnost, že nejsou přednostními věřiteli přes to, že si své dlužníky nevybrali. Nemají tedy jistotu, že se jim dlužné peníze vůbec vrátí v situaci, v níž je výkupní cena bytů nízká (což je vždy v oblastech symbolicky spojených se sociálně vyloučenými lidmi, zhoršený stav bytů tomu také nepomáhá). Vláda ČR v několika bodech jedná o nutném dohledu nad kvalitou pronajímaných bytů, o nastavení dávek hmotné nouze apod. - své úkoly dostalo ministerstvo práce a sociálních věcí, ministerstvo spravedlnosti, ministerstvo zdravotnictví i ministerstvo pro místní rozvoj.