



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



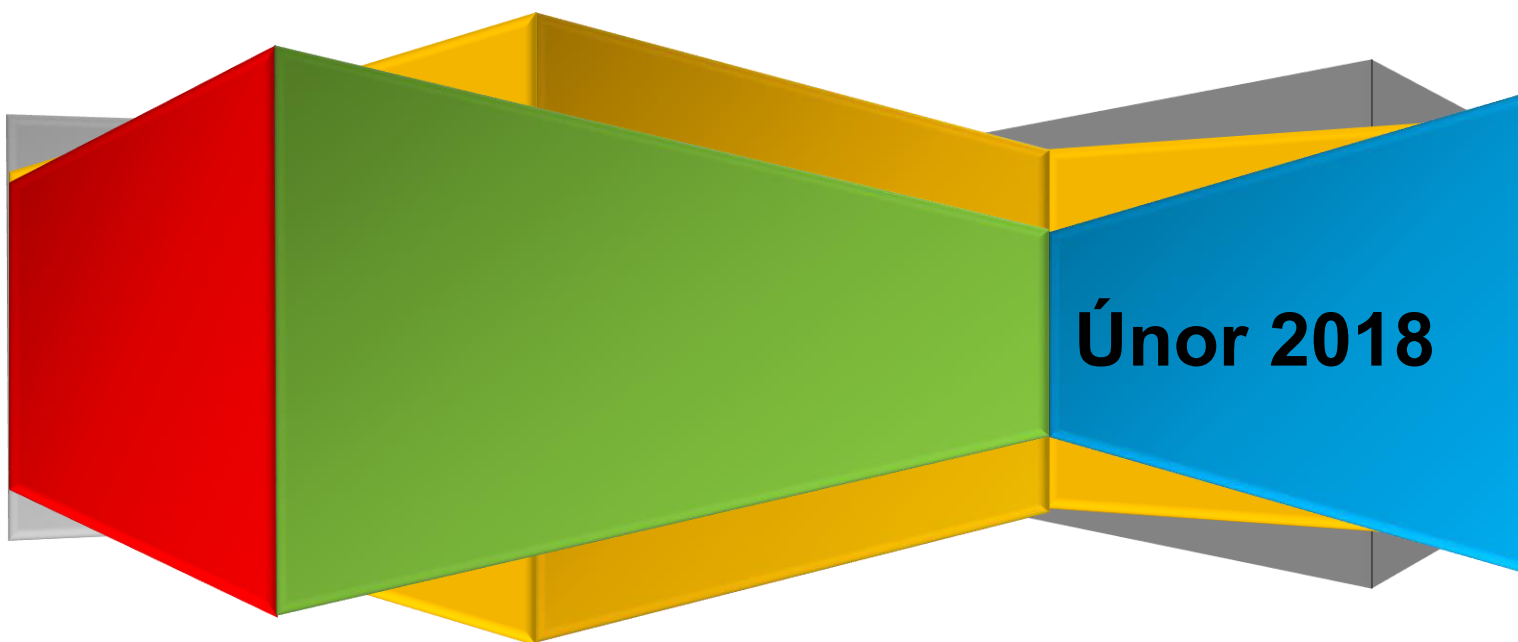
Agentura
pro sociální začleňování

Realizováno v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, registrační číslo projektu
CZ.03.2.63/0.0/0.0/15_030/0000605.

Tematický výzkum bydlení ve Slaném

Analýza stavu sociálně vyloučených
lokalit a návrhy možných řešení

Zpracovali: Zuzana Korecká, Jan Sládek



Obsah:

Úvod.....	2
Cíl výzkumu.....	2
Metodologie a použité metody.....	3
Průběh terénního šetření	3
Etika výzkumu.....	4
Bydlení sociálně vyloučených ve Slaném z hlediska vlastnické struktury a péče vlastníků o nemovitosti	5
Sociálně vyloučené lokality ve městě Slaný.....	6
Městská ubytovna „Mexiko“	7
Kreibichova	10
Pražská ulice (LUKA a Kočárkárny)	13
LUKA	14
Kočárkárny	17
Trpoměchy.....	18
Nosačická	21
Doporučení pro obec Slaný v oblasti systému bydlení.....	22
Obecná doporučení	22
Ubytovna Mexiko	24
Kreibichova ulice.....	24
Trpoměchy.....	24
Luka.....	25
Příloha 1.....	29

Úvod

Jedním z významných faktorů ovlivňujících sociální vyloučení ve Slaném je neuspokojivý stav bydlení sociálně slabých obyvatel. Ve městě funguje „trh s bydlením pro chudé“, řada vlastníků domů a bytů se orientuje na poskytování bydlení sociálně slabým, jež nemají možnost získat standardní bydlení. Situace ve Slaném není ani zdaleka taková jako třeba v některých městech Ústeckého kraje, ale důsledky tohoto fenoménu mohou sociální vyloučení ve městě více prohloubit.

Řešení problematiky bydlení by tedy mělo být městem vnímáno jako klíčové pro změnu situace sociálním vyloučením ohrožených obyvatel. Jako riziková oblast bylo bydlení vyhodnoceno již v Situační analýze vypracované pro Agenturu pro sociální začleňování (dále jen ASZ) v roce 2015¹. V rámci Strategického plánu sociálního začleňování bylo bydlení „podřazeno“ do oblasti Rodina s odůvodněním, že řešená témata se zabývají kapacitami sociálních služeb a zapadají více do kontextu této skupiny (SPSZ 2015: 5). Přesto došlo k definování cílů i v rámci oblasti bydlení, mezi něž patřilo vytvoření systému prostupného bydlení a krizového bydlení. Další opatření plánovaná k zlepšení situace v oblasti bydlení sociálně vyloučených obyvatel se týkala městské ubytovny a rovněž zajištění sociálních služeb orientovaných na pomoc s řešením otázek bydlení.

Tento text není a ani nemá být revizí SPSZ, nicméně jeho záměrem je postihnout obraz současné situace bydlení v sociálně vyloučených lokalitách, tedy situace po ukončení intenzivní spolupráce města Slaný s Agenturou pro sociální začleňování a proto je třeba brát do úvahy celkový kontext. Jediným cílem, jenž byl v oblasti bydlení sociálně vyloučených osob k podzimu roku 2017 splněn, je zahájení projektu „Bydlím, tedy jsem!“ (reg. č. CZ.03.2.60/0.0/0.0/15_042/0006169) realizovaného organizací Romodrom, o.p.s. Jedná se o službu poskytovanou ve městě Slaný, zaměřenou přímo na podporu bydlení osob ze sociálně vyloučených lokalit. Hlavním cílem je ubytovat sociálně vyloučené ve standardním bydlení v rámci lokálního trhu s byty a pomoci jim tyto byty udržet. Ostatní cíle Strategického plánu zůstaly nenaplněné. Ve Slaném stále chybí azylový dům, není zde ani noclehárna. Absence těchto služeb nahrává dalšímu rozšiřování nabídky bydlení na trhu s ubytováváním sociálně slabých obyvatel. Stejně tak nedošlo k vytvoření systému prostupného bydlení. Plány, vytvořit z městské ubytovny sociální bydlení prvního stupně s kapacitou 36 bytů, byly opuštěny kvůli finanční náročnosti. S ohledem na tuto skutečnost nebylo přistoupeno k plánování dalších stupňů prostupného bydlení.

Město Slaný prezentovalo záměr zabývat se situací městské ubytovny Mexiko v Ouvalově ulici, která je dlouhodobě ve špatném technickém stavu. Ubytovna měla být zrekonstruována a poté využívána jako první stupeň v systému prostupného bydlení. V průběhu roku 2017 však město zveřejnilo změnu svých plánů s ubytovnou. Jedním ze záměrů je ubytovnu prodat. V jednání je varianta rekonstrukce části objektu v režimu sociálního bydlení. Zatím nebylo upřesněno, jak město bude řešit bydlení stávajících obyvatel ubytovny.

Cíl výzkumu

Cílem terénního šetření a následné analýzy, bylo získat detailnější přehled o situaci v sociálně vyloučených lokalitách na území města Slaný. Deskripce sledovaných lokalit byla primárně zaměřena na oblast bydlení, protože hlavním cílem bylo vytvoření podkladu pro

¹ Dvořáková, T.: Situační analýza města Slaný ve Středočeském kraji (2015)

návrh doporučení k řešení situace v této oblasti. Výsledný text přináší popis a zhodnocení technického stavu objektů, hygienických podmínek a celkového životního prostředí v lokalitách. Prostřednictvím terénního šetření byl rovněž získán odhadu počtu obyvatel jednotlivých objektů.

Metodologie a použité metody

Hlavními metodami využitými při zpracování šetření byly individuální polostrukturované rozhovory s obyvateli sledovaných sociálně vyloučených lokalit ve Slaném a desk research, tedy sekundární analýza dostupných zdrojů. Mezi důležité zdroje patřily dokumenty týkající se bydlení ve slánských sociálně vyloučených lokalitách, především Situační analýza města Slaný (2015). Za významný zdroj informací lze považovat rovněž poznatky z pracovní skupiny, která se sešla v říjnu 2017 a v jejímž rámci se problematika sociálně vyloučených lokalit detailně probírala.

Klíčovou kvalitativní metodu představovaly polostrukturované rozhovory s obyvateli 6 lokalit resp. objektů, kde dochází k vyšší koncentraci osob ohrožených sociálním vyloučením. Oslovování obyvatel probíhalo přímo v těchto objektech, výzkumníci obcházel domy dveře ode dveří a snažili se kontaktovat přítomné osoby. V bytových domech (Kreibichova a Trpoměchy) a v ubytovně Mexiko se podařilo oslovit okolo 30 - 35% zástupců domácností. V případě tzv. Kočárkárny to byla jedna domácnost ze šesti a v případě tzv. finských domků šlo o jednu domácnost z pěti, ostatní obyvatelé se nepodařilo kontaktovat. V areálu bývalých pekárny, též označovaném jako LUKA, se podařilo oslovit dvě z pěti domácností, jež pobírají dávky hmotné nouze určené k úhradě bydlení. Kontaktování dalších osob žijících v areálu LUKA již neproběhlo, výzkumníci však využili příležitost prohlédnout si areál a bývalou průmyslovou budovu, kde se nacházejí bytové jednotky. Dva rozhovory s místními obyvateli byly realizovány mimo areál.

Průběh terénního šetření

V každé ze sledovaných lokalit byla provedena jedna návštěva (9. 11. 2017 bytový dům v Kreibichově ulici; 14. 11. 2017 bytové domy v Trpoměchách, domky v Nosačické ulici, byty v suterénu bytových domů v Pražské ulici – tzv. Kočárkárny, rozhovory s obyvateli areálu LUKA provedené mimo tento areál; 16. 11. 2017 ubytovna Mexiko, Ouvalova ulice, areál bývalých pekárny LUKA v Pražské ulici). Většina rozhovorů byla vedena v domácnostech či místnostech pro ubytování, kde dotázaní bydlí. Dalšími místy, kde rozhovory proběhly, byly také chodby domů a prostor před domem.

V ubytovně Mexiko byl u větší části rozhovorů přítomen správce objektu, který je zároveň i jejím obyvatel. Některých rozhovorů se zúčastnil pouze na začátku, jindy byl účastníkem celého rozhovoru. Jeho přítomnost umožnila překonat prvotní bariéry a zvýšit důvěru dotázaných, na druhou stranu mohly být výpovědi do určité míry zkresleny. Vstup do areálu LUKA byl plánován za doprovodu pracovníce Romodromu, protože byl reálný předpoklad, že samotní výzkumníci nebudou správcem do objektu vpuštěni. Tento postup vycházel z doporučení místních aktérů i ze zkušeností z výzkumu, který byl v lokalitě proveden na podzim a v zimě roku 2014 v rámci přípravy Situační analýzy. Vzhledem k tomu, že se pracovníce Romodromu nakonec návštěvy areálu neúčastnila, výzkumníci vstoupili do areálu sami s tím, že provádění šetření může být kdykoliv zastaveno správcem nebo osobou jím pověřenou. Správce však umožnil výzkumníkům návštěvu bytů, které byly úřadem práce uznány jako prostory splňující standardy kvality bydlení pro získání doplatku na bydlení. Dále

výzkumníkům umožnil prohlédnout si celý areál a navštívit bývalou průmyslovou budovu, kde se nachází další místnosti pro ubytování. Po celou dobu výzkumníky doprovázel jeden z místních obyvatel, který poskytl informace o stavebním a technickém stavu budov a ubytovacích prostor a jejich dosavadních i plánovaných opravách či úpravách. S ohledem na tuto situaci, byli ostatní obyvatelé kontaktováni jen namátkově a byly s nimi vedeny velmi krátké rozhovory.

Jak již bylo uvedeno, hlavním cílem výzkumu bylo provedení deskripce sociálně vyloučených lokalit, primárně zaměřené na oblast bydlení, tzn. popis a zhodnocení technického stavu objektů, hygienických podmínek a celkového životního prostředí v domech. Prostřednictvím rozhovorů došlo k rozšíření poznatků o výše jmenované problematice také o pohled obyvatel objektů, kteří jsou v mnoha případech nuceni řešit problémy s bydlením častěji a naléhavěji než obyvatelé jiných lokalit ve Slaném. Rozhovory probíhaly podle scénáře (Příloha č. 1), otázky byly kladeny vždy s ohledem na konkrétní osobu a situaci, ne tedy nutně všechny a v pořadí ve kterém jsou ve scénáři uvedeny.

Rozhovory byly dále vedeny tak, aby dotazovaní měli možnost vyjádřit se k situaci svého bydlení více, než pouze odpovídat na položené otázky. Někteří hovořili otevřeně i o svých příjmech a dlužích či o svém strachu, že ztratí bydlení nebo o pocitech ohrožení, které ve svém bydlišti zažívají.

Výzkumníci provedli také krátké neformální rozhovory s osobami žijícími či pracujícími v blízkém okolí sledovaných lokalit (zejména v ulicích Kreibichova a Pražská) i s náhodnými kolemjdoucími.

Osoby, které poskytly rozhovor, jsou v textu označeny jako respondenti nebo respondentky.

Tabulka č. 1: Přehled rozhovorů

kategorie rozhovorů	počet rozhovorů
polostrukturované rozhovory s obyvateli lokalit	6
nestrukturované rozhovory s obyvateli lokalit	11
nestrukturované rozhovory s obyvateli blízkého okolí lokalit	5
nestrukturované rozhovory s osobami pracujícími v blízkém okolí lokalit	4

Důležitou metodu představovalo rovněž pozorování při terénním šetření v lokalitách. I z tohoto důvodu byl výzkum realizován vždy dvojicí výzkumníků. Limitem při deskripci stavebního a technického stavu objektů byla skutečnost, že výzkumníci mohli přinést pouze laický popis vzhledem k absenci vzdělání v příslušných oborech.

Etika výzkumu

Pro výzkumníky, kteří výzkum realizovali, je závazná výzkumnická etika. Výzkum vychází z Etického kodexu výzkumníků Agentury pro sociální začleňování. To mimo jiné znamená,

že při terénním šetření nebylo narušeno soukromí a důstojnost respondentů, respondenti byli vždy informováni o smyslu výzkumu a v případě nahrávání požádáni o jeho svolení. Samozřejmostí bylo i zaručení anonymity respondentů.

Bydlení sociálně vyloučených ve Slaném z hlediska vlastnické struktury a péče vlastníků o nemovitosti

Z úvodních odstavců vyplývá, že situace v oblasti bydlení sociálně vyloučených obyvatel města Slaný není příznivá. Obyvatelé slánských sociálně vyloučených lokalit bydlí především v bytech a obytných jednotkách soukromých vlastníků nemovitostí. Byty ve vlastnictví města tvoří pouze malou část obytných prostor, ve kterých žijí sociálně vyloučení, jde přibližně o jednu pětinu bytů. Byty, respektive domy, v osobním vlastnictví mají pouze obyvatelé několika domků na okraji města. V roce 2015 obývala více než polovina sociálně vyloučených ubytovny, v roce 2017 byla zaznamenána změna a začalo převažovat bydlení v bytových domech. Žádný z objektů nelze považovat za budovu poskytující standardní bydlení. Některé objekty v areálu bývalých pekáren nebyly ani zkolaudovány jako bytové prostory. Technický stav domů i bytů je nevyhovující až závadný, totéž lze uvést i v případě hygienických a zdravotních podmínek. Vzhledem k uvedenému, je třeba znovu upozornit na to, že ve Slaném zcela chybí krizové bydlení, nejsou tu startovací byty, sociální bydlení (bydlení smluvně propojené s poskytováním sociálních služeb) ani domy na půl cesty. Pokud bude uzavřena městská ubytovna Mexiko v Ouvalově ulici, veškeré bydlení dostupné pro osoby sociálně vyloučené a sociálním vyloučením ohrožené bude v rukou soukromých vlastníků a město tak ztratí přímý vliv při řešení problémů v této oblasti.

Vzhledem k převažující formě vlastnictví domů a bytů obývaných sociálně vyloučenými osobami, je pro město velmi obtížné ovlivňovat technický stav a vybavenost budov. Jednotlivé sociálně vyloučené lokality se svým stavem a vybaveností příliš neliší. Jejich vlastníci se o budovy příliš nestarají, řeší jen ty nejakutnější problémy a v některých případech se snaží budovat nové obytné jednotky na úkor oprav a údržby těch stávajících. Všechny objekty vykazují vyšší míru odchylek od standardu, ať už se jedná o absenci sociálního zařízení uvnitř bytu, nestandardní koupelny či sprchové kouty, topení na tuhá paliva, výskyt plísní, parazitů, havarijní nebo zanedbaný stav některých částí domu, nedostatečné vybavení domů (absence hasicích přístrojů, schránek apod.), neuklizená společná prostranství v domech nebo veřejná prostranství kolem domů, atd.

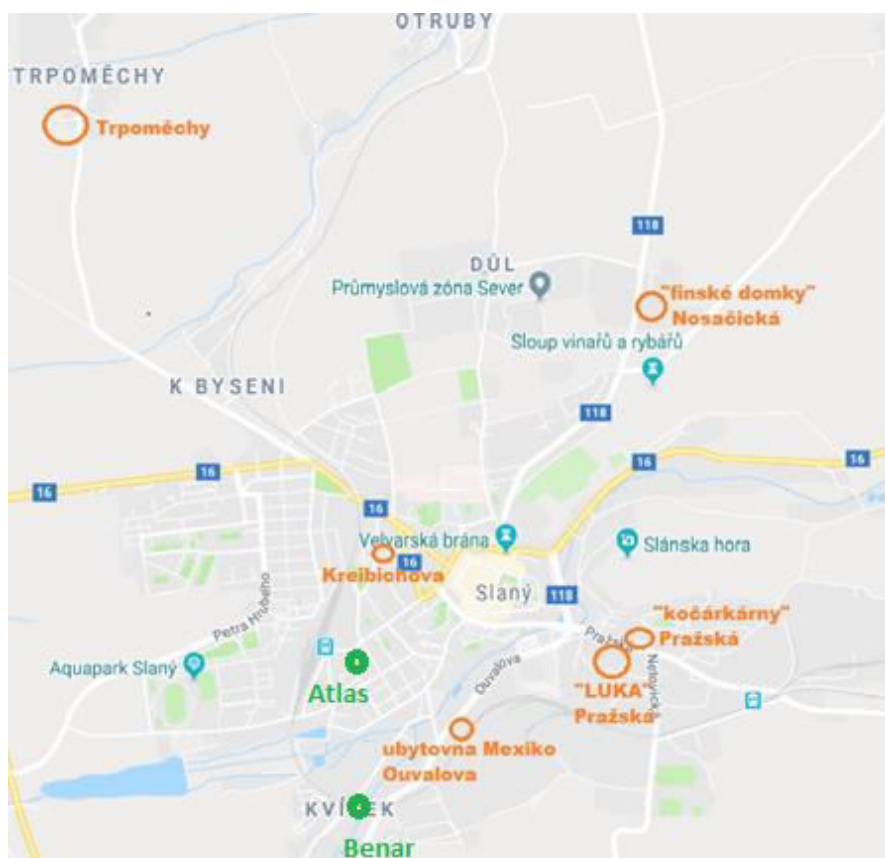
Jak již bylo zmíněno, město vlastní jediný objekt, který je obýván větším počtem sociálně vyloučených obyvatel. Tímto objektem je městská ubytovna Mexiko, ani ta však neposkytuje vyhovující bydlení a její další fungování je více než nejisté. Sociálně vyloučení ve Slaném nemají prakticky šanci vymanit se ze života v nestandardním bydlení, jsou nuceni volit pouze mezi zmiňovanými lokalitami nebo odejít z města pryč (např. do malých obcí nedaleko Slaného – Zlonice, Bakov), většinou opět do nevhodných podmínek. Podle pravidel přidělování bytů tito lidé nemají šanci získat městský byt, kvůli nedostatku financí na kauci a diskriminaci na trhu s byty, jsou jim rovněž nedostupné byty pronajímané soukromými vlastníky. Jednou z mála možností, jak mohou otázku bydlení řešit je využití nabídky tzv. „obchodníků s chudobou“.

Sociálně vyloučené lokality ve městě Slaný

Ve městě Slaný žije dle expertních odhadů asi 500 obyvatel, které lze považovat za osoby sociálně vyloučené nebo sociálním vyloučením ohrožené. Počet sociálně vyloučených ve Slaném v průběhu posledních let jen mírně kolísá, pohybuje se mezi 400 – 600 osobami. Situační analýzou bylo v roce 2015 ve městě identifikováno osm lokalit, kde se sociálně vyloučení převážně koncentrovali. Na podzim roku 2017 bylo identifikováno šest lokalit, respektive objektů obývaných vyšším počtem sociálně vyloučených osob. Lokality vykazující znaky sociálního vyloučení, nejsou územně rozlehlé, ve většině případů se jedná o jednotlivé budovy. Výjimku představuje bývalý průmyslový areál, kde se nachází několik objektů.

Rozložení lokalit s vyšší koncentrací sociálně vyloučených osob ve Slaném v roce 2015 a 2017 (zeleně jsou označeny lokality, jež byly identifikovány v roce 2017 i v roce 2015, červeně jsou označeny lokality identifikované v roce 2015)

Mapa č. 1: Přehled jednotlivých sociálně vyloučených lokalit ve Slaném (listopad 2017)²



Mezi objekty se zvýšenou koncentrací sociálně vyloučených patří městská ubytovna Mexiko, jež je v majetku města, bytový dům v Kreibichově ulici, dále je to areál bývalých pekáren LUKA v Pražské ulici, suterénní prostory v panelovém domě v Pražské ulici – tzv. Kočárkárny, dva bytové domy v Trpoměchách a tzv. finské domky v Nosačické ulici.

V průběhu roku 2017 byla uzavřena soukromá ubytovna U Benaru. Jednalo se o budovu tvořenou několika unimobuňkami, která byla situována naproti areálu bývalých přádel Benar. V budově se nacházelo 18 obytných jednotek. Mezi obyvateli ubytovny byli

² Použita mapa města Slaný z Google maps

zastoupení příjemci příspěvku a doplatku na bydlení. Informace o těchto lidech, stejně jako o obyvatelích ubytovny v hotelu Atlas, nebyly v rámci šetření zjišťovány.

Tabulka č. 2: Přehled odhadovaného počtu obyvatel jednotlivých lokalit ve Slaném³

Lokalita	Odhad počtu obyvatel (jedná se o odhad aktérů potvrzený terénním šetřením)	Odhad počtu rodin s dětmi do 15 let⁴
Městská ubytovna „Mexiko“	60 - 70	7 rodin - 12 dětí
Kreibichova	50	10 rodin - 16 dětí
LUKA Pražská	více než 100	25 rodin - 45 dětí
Kočárkárny Pražská	20 - 25	1 rodina - 4 děti ⁵
Trpoměchy	140 - 150	18 rodin - 40-45 dětí
Finské domky Nosačická	20	1 rodina - 5 dětí

Městská ubytovna „Mexiko“

Ubytovna Mexiko, třípatrová budova z konce 19. století, slouží jako městská ubytovna. Část objektu (tzv. III. sekci) nelze k bydlení vůbec využít, zbývající prostory tvoří asi 20 obytných jednotek. Žije zde okolo 60 až 70 obyvatel, včetně rodin s dětmi. Mnozí z nich pobývají v ubytovně dlouhodobě. Ubytovací smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou a prodlužují se zpravidla po jednom měsíci. Technický stav budovy není dobrý, hygienické podmínky jsou silně zhoršené (ubytovací jednotky mají společné WC na mezipatře, společné sprchy pro všechny obyvatele jsou k dispozici v zázemí ubytovny).

lokalita nedaleko centra města

vnímána jako „špatná adresa“

vlastníkem je město

objekt je rozdělen na 3 sekce, každá z nich má samostatný vchod

v I. sekci se nachází 11 ubytovacích jednotek, ve II. sekci je 12 ubytovacích jednotek, III. sekce by měla být neobydlená (což však neodpovídá skutečnosti, protože 1 ubytovací jednotka obydlená je)

každá sekce má společné dvě WC a umyvadlo v mezipatře

společné sprchy, umývárna a prádelna jsou v zázemí budovy

v ubytovacích jednotkách jsou k dispozici elektrické dvouvařiče

³ Terénní šetření z 11/2017

⁴ V těchto lokalitách je obvyklé soužití více generačních rodin a objevují se zde rovněž rodiny, kde prarodiče mají vnoučata v pěstounské péči.

⁵ Informace o dalších pěti domácnostech nebyly zjištěny a nemá je ani NNO

ubytovací jednotky v I. sekci jsou vytápěny plynovými topidly (typ WAW), ve II. a III. sekci jsou ubytovací jednotky vytápěny kamny na tuhá paliva

ubytovna má správce, jenž je zároveň jejím obyvatelem

mezi obyvateli ubytovny jsou zastoupeny domácnosti s malými dětmi, domácnosti tvořené jedním seniorem i domácnosti osob s hendikepem (i více hendikepovaných v jedné domácnosti)

ubytovna vznikla z původně nájemního domu, v souvislosti s tím došlo ke změně smluv s nájemníky, nyní už jen smlouvy o ubytování na dobu určitou

ubytovna neposkytuje pouze krátkodobé ubytování, v objektu žijí osoby, jež je možné označit jako starousedlíky, bydlí zde již desítky let

mezi nájemníky ubytovny převažují Romové (sami se takto identifikovali)

byty v přízemí jsou zasaženy vlhkostí a plísní ve větší míře než byty ve vyšších patrech, vlhké zdi jsou i ve společných prostorech, nejhorší situace je v ubytovací jednotce ve III. sekci

výskyt škodlivého hmyzu, parazitů nebo infekčních chorob v posledním roce nájemníci nepotvrzovali

některé společné prostory v domě nesou známky mírné formy vandalizmu

v průběhu šetření nebyl v domě ani před domem výrazný nepořádek

dle názoru některých nájemníků se v domě objevují návykové látky, spíše však měkké drogy
problémy ve společném soužití se v domě dle vyjádření nájemníků často neobjevují

v budově žijí hendikepované osoby (osoba na invalidním vozíku a osoby se sníženou pohyblivostí) přesto zde není ani nájezdová rampa ke vchodu z přední části, vchody v zadní části budovy jsou sice bez schodů, ale dostat se tam je možné pouze okolo nejvíce zchátralých míst objektu

objekt je ve špatném technickém stavu, zejména pak III. sekce

obyvatelé ubytovny v průběhu provádění šetření začínali řešit svou budoucnost v ubytovně, neboť se začaly šířit informace o ukončení jejího fungování

Ubytovna je ve městě dlouhodobě vnímána jako tzv. špatná adresa. V posledních letech bývá označována jako druhá nejhorší lokalita ve městě. Této skutečnosti si je řada obyvatel dobře vědoma, což se projevilo i v rozhovorech. Jedna z respondentek popisovala frustraci svého syna: *„on se stydí, kde bydlíme, nemůže si přivést ani kamarády, ani tady nechce být, radši je pořád pryč. Má různé kroužky, sport a domů chodí až pozdě. Nechce tu být. Říká, že nechce za partnerku Romku, aby neskončil taky na ubytovně...“*

Z výpovědí respondentů bylo možné zaznamenat nejistotu z blízké budoucnosti vzhledem k informacím o uzavření ubytovny. Někteří spoléhají na město, jiní deklarovali, že by nejraději co nejdříve sami odešli a tím vyřešili svou nespokojenost: *„...už tady nechci zůstat, chci pryč, co nejdříve, po novém roce nejlíp... Do Trpoměch půjdem asi, je tam (jméno) taky a je jim tam dobře, takže taky do Trpoměch... Tady pro nás nikdo nic neudělá...“* Bydlí tu však i lidé, kteří považují městskou ubytovnu za jakousi jistotu, jež jim zaručuje alespoň nějaké bydlení.

Stavebně - technický stav ubytovny je neudržitelný, do větších oprav objektu nebylo investováno od druhé poloviny 90. let 20. století. Město sice plánovalo objekt využít pro krizové bydlení nebo v systému prostupného bydlení, ale situace se nakonec vyvinula jinak. Vzhledem k developerské činnosti na protilehlých parcelách lze jen stěží předpokládat, že ubytovna bude fungovat v současném režimu. Prodeji ubytovny nahrává i zahájení výstavby obchvatu Slaného, díky němuž se uvolní přetížená silnice vedoucí v bezprostřední blízkosti objektu a cena nemovitosti tím stoupne.

Fotografie č. 1: Městská ubytovna Mexiko



Fotografie č. 2: Městská ubytovna Mexiko – přední část budovy



Fotografie č. 3: Městská ubytovna Mexiko – zadní část budovy



Kreibichova

Objektem, který obývá vyšší počet sociálně vyloučených obyvatel, je také bytový dům v Kreibichově ulici. Jedná se o budovu ve starší zástavbě situovanou nedaleko centra města. Dům, jenž byl původně v majetku města, patří soukromému vlastníkovi panu V. M. z Lán, který se orientuje na ubytovávání sociálně slabých. V domě žije okolo 50 osob včetně rodin s dětmi. Dům není ve vyhovujícím technickém stavu, byty v přízemí a prvním patře jsou vlhké a vyskytují se tam plísňe. Byty v pravé části budovy nemají WC uvnitř bytu, ale pouze jeden společný záchod v chodbě. Dům je považován za problematickou lokalitu.

„dům se špatnou pověstí“

4 nadzemní podlaží (byty se nachází v přízemí a v 1., 2. a 3. patře)

celkem 14 bytů, dispozice většinou 1+1, byty ve 3. patře prošly rekonstrukcí, šetřením bylo zjištěno, že minimálně jeden z bytů ve 3. patře má dispozici 2+1

odhadem žije v domě okolo 50 obyvatel, jsou tam zastoupeny domácnosti s malými dětmi i domácnosti tvořené jedním seniorem

v domě žije několik starousedlíků, kteří tam bydleli dlouho před privatizací, v některých bytech se nájemníci často střídají, mezi těmito nájemníky jsou Romové (sami se takto identifikovali)

vlastník domu uzavírá s nájemníky smlouvy, zpočátku zpravidla na několik měsíců až rok s možností prodloužení

bytové jednotky v pravé části domu nemají WC pod uzavřením uvnitř bytu, v každém podlaží se nachází společné WC situované v chodbě za dvěma sousedícími byty, WC se

nezamykají, o jejich údržbu a čistotu se starají nájemníci, šetření potvrdilo, že výjimkou je byt ve 3. patře, který má WC uvnitř

bytové jednotky v levé části domu mají WC pod uzavřením uvnitř bytu

koupelny nebo koupelnové (sprchové) kouty se nachází uvnitř bytů, při šetření bylo zaznamenáno, že jejich instalace často probíhala svépomocí, jejich provedení a umístění neodpovídá běžným standardům

v domě je zaveden plyn, rozvody plynu jsou v celém domě a ve většině bytů jsou k dispozici plynová topidla (WAW), šetření ukázalo, že nájemníci tento způsob vytápění nevyužívají a upřednostňují elektrické přímotopy

rozvody elektrického proudu uvnitř bytů často vykazují známky provedení svépomocí, při šetření byla zaznamenána nebezpečně provedená elektroinstalace v koupelnových koutech

nevhodné vytápění místností v kombinaci se sušením prádla a nedostatečně těsnícími okny podporuje zvýšenou vlhkost v bytech doprovázenou výskytem plísní, byty v přízemí a v 1. patře jsou zasaženy vlhkostí a plísní ve větší míře než byty ve vyšších patrech, vlhké zdi jsou i ve společných prostorech

šetřením nebyla zachycena přítomnost škodlivého hmyzu, avšak někteří nájemníci zmiňovali výskyt švábů, štěnic a vší

výskyt infekčních chorob v posledním roce nájemníci nepotvrzovali

společné prostory v domě nesou známky mírné formy vandalizmu (poničené poštovní schránky, poškozené zdi), vstupní dveře do domu mají poškozený zámek, dům je tudíž z ulice volně přístupný

v průběhu šetření nebyl v domě ani před domem výrazný nepořádek, ani tam nebyly odložené spotřebiče, nábytek a jiné rozměrnější předměty (výjimkou byly společné prostory ve 3. patře)

dle názoru některých nájemníků se v domě objevují návykové látky, spíše však měkké drogy, v porovnání s minulostí je však výskyt drog menší, při šetření nebyly v domě ani v jeho bezprostředním okolí spatřeny odhozené injekční stříkačky či jiné pomůcky narkomanů

problémy ve společném soužití se v domě dle vyjádření nájemníků objevují, nejčastěji byl zmiňován nadměrný hluk, rušení nočního klidu, verbální i fyzické napadání (hádky a rvačky), nájemníci potvrzovali častější příjezdy policejních hlídek

Špatnou pověst domu si část obyvatel dobře uvědomuje a v rozhovorech o tom někteří z nich sami hovořili s tím, že by rádi změnili své bydliště. Mladá žena: „*nastěhovala jsem se sem od maminky, ale mamka nechtěla, abych sem šla bydlet, zkrátka, že je to tu plný cikánů... A je to hrozný, musím to tak říct, a to jsem napůl Romka. Jsem tu 8 měsíců a je to tady prostě hrozný.*“ V domě převažují romští nájemníci, tuto skutečnost komentovaly osoby, jež samy sebe označily za Romy, jako nepřítel dobrou. Muž v předdůchodovém věku: „*Je tu moc Romů pohromadě, to není dobrý, když je v baráku tolik Romů...*“ Na tomto místě je třeba zmínit, že větší ochotu poskytnout rozhovor projevovali nespokojení nájemníci. Tito respondenti sdělovali detailnější informace o svém bydlení i o společném soužití v domě, které však logicky byly převážně negativní. Postoj dalších romských nájemníků asi nejlépe vystihuje výpověď jedné z respondentek: „*...a kdo mě asi vezme jinam, cikány s malýma dětma!*“.

Respondenti Romové v rozhovorech upozorňovali na problém sehnat ve městě byt. Jako hlavní překážku spatřovali u komerčního bydlení nutnost uhrazení kauce a u bydlení v městských bytech poukazovali na jim nejasná pravidla přidělování, případně přiznávali dluhy vůči městu. Tito respondenti se rovněž shodli v tom, že by nechtěli skončit v městské ubytovně nebo v areálu LUKA. Z výpovědí respondentů dále vyplývá, že vlastník domu má k jednotlivým nájemníkům různý přístup. Z pohledu většiny nájemníků má nadstandardní přístup k starousedlíkům z řad majority, který se projevuje například tím, že tito obyvatelé jsou jediní, kteří mohou odemknout mříž zamezující vstup do dvora za domem. Také spotřeba vody je jim účtována podle jiného klíče než ostatním. Velká část respondentů, s nimiž byly vedeny pouze krátké rozhovory, hodnotila vztah vlastníka k nájemníkům i jeho péči o byty a dům neutrálně nebo uváděla, že na tyto otázky neumí odpovědět. Respondenti, kteří nebyli s bydlením spokojeni, vyjadřovali svou nespokojenost i s tím, jak s nimi vlastník domu jednal v případech, kdy potřebovali vyřešit konkrétní problémy a závady v bytech. Jednalo se zejména o stížnosti na vlhkost, plíseň, parazity či vytopení bytu sousedy, které však nebyly ze strany vlastníka vyslyšeny.

Fotografie č. 4: Kreibichova – přední strana domu



Fotografie č. 5: Kreibichova - schránky ve společných prostorách domu



Fotografie č. 6: Kreibichova – společné WC pro více bytů na patře



Pražská ulice (LUKA a Kočárkárny)

V Pražské ulici se nachází dvě lokality se zvýšenou koncentrací osob ohrožených sociálním vyloučením. Jedná se o areál bývalých pekáren LUKA, vlastníkem nemovitostí je pan V. L., respektive jeho vnučka, trvale žijící ve Venezuele. Generální plnou mocí na nakládání s jejich majetkem disponuje osoba označovaná jako správce, která má na dění v lokalitě rozhodující vliv. Budovy v areálu byly do nedávné doby vedeny v katastru nemovitostí jako průmyslové objekty. Následně se v katastru objevila jedna z budov jako objekt všeobecné občanské vybavenosti. V další z budov se nachází pět obytných jednotek, jež byly úřadem práce uznány jako prostory splňující standardy kvality bydlení pro získání doplatku na bydlení. V areálu žije okolo 100 obyvatel včetně rodin s dětmi. Lokalita má velmi špatnou pověst, je vnímána jako problematické místo spojené se zvýšeným výskytem trestné činnosti.

LUKA

4 objekty v areálu bývalých pekáren (v areálu jsou k bydlení pronajímány také 2 karavany) v jednom z objektů (objekt č. 1 na obrázku č. 1) přiléhajících k ulici Pražská se nachází 5 obytných jednotek, jež byly úřadem práce schváleny jako prostory splňující standardy kvality bydlení pro získání doplatku na bydlení

v žádném z dalších objektů nežijí příjemci příspěvku a doplatku na bydlení

k poskytování bydlení je využívána i bývalá průmyslová budova, jež v minulosti sloužila také jako zábavní podnik, v roce 2011 zde byl Music club Černá perla, potom byly prostory vyhrazeny pro provozování bowling baru, v současné době jsou však v budově výhradně obytné jednotky

dle katastru nemovitostí jsou objekty ve vlastnictví příbuzných původního majitele pana V. L., který areál vlastnil před znárodněním v roce 1948, současné majitelky žijí ve Venezuele

správu areálu zajišťuje osoba, která bývá označovaná jako správce nebo též jako „Langis“, pan L. údajně pravidelně komunikuje s majiteli, jeho komunikaci a spolupráci se zástupci samosprávy i neziskových organizací nelze rozhodně popsat jako bezproblémovou, nicméně správce deklaruje, že z jeho strany k odmítání součinnosti nedochází

správce obývá byt v jednom z objektů v areálu a je tudíž téměř neustále přítomen, případně ho zastupuje osoba jím pověřená

lokalita se nachází nedaleko centra města, přes silnici jsou panelové domy

areál je přístupný pouze jedním vjezdem, není tam vidět přímo z ulice

„lokalita s velmi špatnou pověstí“, „výrazně problematická lokalita“

jednotlivé objekty jsou v různém technickém stavu, u dvou z nich je technický stav viditelně horší (týká se to i objektu, kde jsou obytné jednotky schválené jako prostory splňující standardy kvality bydlení pro získání doplatku na bydlení)

v některých objektech bylo v průběhu šetření možné zaznamenat stavební práce realizované v poslední době, jednalo se o údržbové práce, ale i o budování a vybavování nových obytných jednotek

řada prací se realizuje svépomocí, a tudíž zde hrozí riziko spojené třeba s neodborně provedenými elektrickými rozvody

v bývalé průmyslové budově jsou v rozměrných prostorách budovány přístavky z pórobetonových tvárnic, které tvoří samostatné obytné jednotky, společné prostory jsou velmi tmavé a na stěnách zůstala výzdoba z doby, kdy byl v objektu provozován klub Černá perla

v areálu žije více než 100 obyvatel, mezi nimi i rodiny s dětmi a senioři

většinu obyvatel představují Romové

řada obyvatel zde bydlí delší dobu (více než 5 let), fluktuace je údajně nižší, než tomu bylo v minulých letech

v jarních měsících roku 2017 byly v areálu zaznamenány případy výskytu žloutenky typu A (onemocněly především děti předškolního i školního věku, ale i dospělí)

dle názoru některých obyvatel se v areálu objevují návykové látky

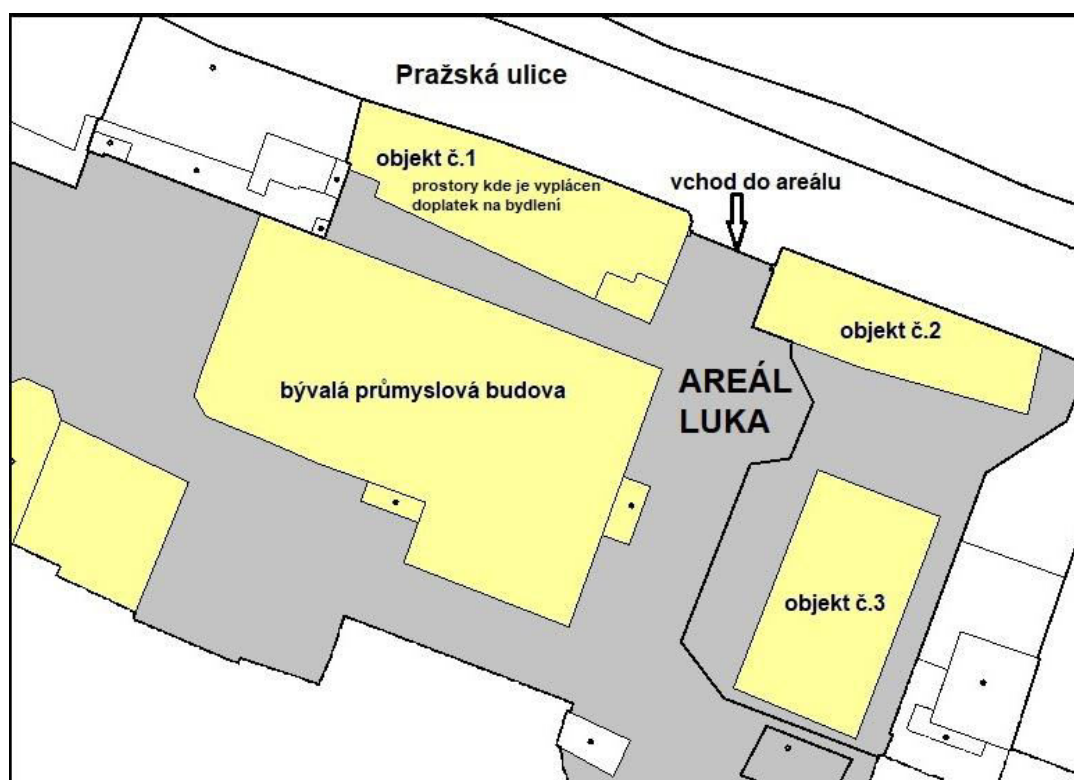
z dalších problémů ve společném soužití byl nejčastěji uváděn nadměrný hluk, rušení nočního klidu, verbální i fyzické napadání (hádky a rvačky)

na uvedené problémy upozorňují i obyvatelé domů v sousedství areálu

Respondenti, kteří poskytli krátký rozhovor, nebyli se svým bydlením spokojeni, ale zároveň zdůrazňovali, že nemají jinou volbu. Všichni pobírali sociální dávky, z nichž velkou část museli investovat právě do bydlení. Respondent (58 let) uvedl, že za bydlení pro dvě dospělé osoby platí 4 000 korun měsíčně (bez energií). Respondentka, jež v areálu žije s manželem, dospělými dětmi a vnoučaty více než 10 let, platí za bydlení 10 000 korun (bez energií). Respondenti žijící v jednotkách v bývalé průmyslové budově uváděli ceny za bydlení mezi 7 000 – 10 000 korun.

Jak již bylo uvedeno, v areálu byla zaznamenaná zvýšená stavební činnost, která napovídá, že vlastníci nebo správce rozhodně neuvažují o možnosti přestat poskytovat bydlení sociálně slabým osobám. Ve Slaném bylo po vzoru Kladna přijato opatření obecné povahy, které mimo jiné znamená, že úřad práce nemůže přiznávat nové doplatky na bydlení těm žadatelům, kteří se do oblasti nově přestěhují. V areálu je však pouze pět obytných jednotek, jejichž obyvatelům byl doplatek přiznán. Otázkou tedy je, zdali přijaté opatření obecné povahy řeší situaci v areálu LUKA, jež je ve Slaném považována za nejproblematictější lokalitu se zvýšenou koncentrací sociálně vyloučených osob.

Obrázek č. 1: Plánek areálu LUKA



Fotografie č. 7: LUKA – pohled z Pražské ulice



Fotografie č. 8: LUKA - vpravo obytné jednotky schválené jako prostory splňující standardy kvality bydlení pro získání doplatku na bydlení



Fotografie č. 9: LUKA – obytné jednotky v prostorách bývalé průmyslové budovy



Kočárkárny

V nedalekém panelovém domě se nachází tzv. Kočárkárny. Dům je rozdělen na bytové jednotky, které jsou ve vlastnictví Společenství vlastníků jednotek domu Pražská 322-327. V šesti suterénních prostorech, situovaných v blízkosti vstupních dveří jednotlivých vchodů, žije asi 20 – 25 osob. Z hlediska technického stavu tyto prostory nevykazují výraznější problémy, potíže mohou mít obyvatelé s nedostačující izolací prosklených ploch původních kočárkár. Kvalitu bydlení však významně snižuje překračování kapacity místností s malou obytnou plochou. Vysoká koncentrace osob ohrožených sociálním vyloučením v obou uvedených objektech ovlivňuje atmosféru v Pražské ulici. Obyvatelé okolních domů si stěžují na hluk a nepořádek, ale hlavně na snížený pocit bezpečí.

Fotografie č. 10: Kočárkárny



Trpoměchy

Další identifikovanou lokalitou jsou dva bytové domy v městské části Trpoměchy. Lokalita je sice administrativně součástí Slaného, ale prakticky se nachází za hranicí města. Autobusové spojení je zajištěno pouze sedmkrát denně, obyvatelé musí při cestování do Slaného použít automobil nebo jít pěšky. Byty v domech jsou ve vlastnictví několika majitelů. Jedná se o pět soukromých vlastníků – č. p. 36 a 39 vlastní jako SJM manželé K. z Prahy, č. p. 38 jejich příbuzný pan K. z Prahy, č. p. 37 je ve vlastnictví dalších majitelů (matky a syna D.), kteří jsou jedinými bydlícími vlastníky. Technický stav domů je nevyhovující, hygienické podmínky jsou velmi špatné. Objekty nejsou napojeny na kanalizaci. Stav bytů je různý, mnoho z nich je vlhkých a vyskytují se tam problémy s okny nebo elektrickými rozvody. Vytápění je zajištěno krbovými kamny. V lokalitě žije asi 140 - 150 obyvatel včetně rodin s dětmi, jsou mezi nimi starousedlíci i lidé často migrující.

dva bytové domy o dvou vchodech

„lokalita se špatnou pověstí“, „problematická lokalita“

jedni z vlastníků bydlí v bytě přímo ve vchodu, jenž vlastní

3 nadzemní podlaží (byty se nachází v 1., 2. a 3. patře)

celkem 6 bytů v každém vchodu, celkem 24 bytů v obou domech, nejméně jeden z bytů je již vybydlený a nevyužívá se

odhadem žije v domě okolo 140 obyvatel, jsou tam zastoupeny převážně vícečlenné domácnosti včetně vícegeneračních rodin s malými dětmi

mezi obyvateli jednotlivých bytů jsou často příbuzenské vztahy, nicméně byla zaznamenána nevráživost mezi některými nájemníky domů, v tom smyslu, že obyvatelé považují svůj dům za lepší než dům naproti a naopak

vlastníci bytů uzavírají s nájemníky smlouvy, zpravidla na několik měsíců s možností prodloužení

sociální zařízení (WC a koupelna) se nachází uvnitř bytů

k vytápění jsou ve většině bytů využívána krbová kamna, která si nájemníci museli sami opatřit, tato kamna jsou často jedinými topnými tělesy v bytech

rozvody elektrického proudu uvnitř bytů vykazují v některých bytech vady a neodborné zásahy

v bytech byla zaznamenána zvýšená vlhkost

v některých bytech bylo chladno vzhledem k možnosti topit pouze v jedné z místností

šetřením nebyla zachycena přítomnost škodlivého hmyzu, avšak někteří nájemníci zmiňovali výskyt švábů, štěnic a vší

výskyt infekčních chorob v posledním roce nájemníci nepotvrzovali

společné prostory v některých vchodech nesou známky vandalizmu (poničené poštovní schránky, vysklená okna, poškozené zdi, zdevastované sklepní prostory, poškozené zámky u vstupních dveří), v každém z vchodů je situace různá, v jednom z nich se v úklidu střídají jednotlivé domácnosti

okolo domů je nepořádek, v blízkosti jednoho z nich je skládka starého nábytku, vyřazené sanitární keramiky, odpadků a pneumatik

v některých bytech i u domů se vyskytuje větší počet koček a psů

v lokalitě jsou dlouhodobě problémy s kanalizací

dle názoru některých nájemníků se v domě objevují návykové látky, při šetření nebyly v domě ani v jeho bezprostředním okolí spatřeny odhozené injekční stříkačky či jiné pomůcky narkomanů

v jednom z domů žije hendikepovaná osoba

problémy ve společném soužití se v domě dle vyjádření nájemníků objevují, ale nebyly označeny jako vážné

Z krátkých rozhovorů s obyvateli vyplynulo, že část z nich sice není se svým bydlením spokojena, ale nemá jiné východisko. Bariéry, jež je nutí setrvat v lokalitě, představují především kauze a diskriminace na trhu s komerčními byty. Někteří nájemníci sem přišli z městské ubytovny či z dalších slánských sociálně vyloučených lokalit. Technický stav a vybavení bytů jsou na různé úrovni. Nájemníci si například na vlastní náklady museli zajistit topná tělesa, kterými jsou vesměs krbová kamna nebo přímotopy. V bytech jsou sice radiátory, ale centrální kotelna není funkční. V chladnějším období si musí obstarat také otop, většinou uhlí nebo ještě častěji dřevo, které shání po okolí. V několika bytech chybělo základní vybavení jako například kuchyňská linka. Časté jsou rovněž problémy s elektrickými rozvody. Mezi další problémy se řadí netěsnící okna a balkónové dveře, zvýšená vlhkost a výskyt plísní.

Lokalita je vyloučená nejen geograficky. K její izolovanosti přispívá také špatná dopravní obslužnost. Spojení s městem Slaný zajišťují pouze sedmkrát za den autobusy veřejné dopravy. Vztahy se starousedlíky z Trpoměch nejsou dobré, nejčastější stížnosti z jejich stany se týkají nepořádku, hluku a zápachu z nefunkčního septiku.

Fotografie č. 11: Trpoměchy – bytový dům č. 1



Fotografie č. 12: Trpoměchy – bytový dům č. 2



Fotografie č. 13: Trpoměchy – okolí domů



Fotografie č. 14: Trpoměchy – krbová kamna sloužící k vytápění celého bytu



Nosačická

V Nosačické ulici se nacházejí tzv. finské domky, které jsou situovány na okraji města v těsné blízkosti průmyslového areálu. Jedná se o pět malých rodinných domků, z nichž některé jsou ve vlastnictví jejich obyvatel, případně ve spoluvlastnictví širší rodiny. Horší technický i hygienický stav vykazují dva objekty, ty jsou také považovány za problematické. V jednom z nich žije okolo 20 osob, včetně dětí.

Fotografie č. 15: Nosačická – finské domky



Doporučení pro obec Slaný v oblasti systému bydlení

Na základě provedené analýzy a trvalé spolupráce s obcí formuluje ASZ následující doporučení. Ta jsou rozdělena na doporučení obecné povahy a doporučení týkající se některých jednotlivých lokalit.

Obecná doporučení

1. *Zintenzivnit snahu o získání nového bytového fondu, a to zejména pomocí nové výstavby z veřejných zdrojů; alternativní možnosti – spolupráce se soukromými pronajímateli (nabídnout nových bytů), - spolupráce obce a soukromých investorů (město se stane vlastníkem nebo uživatelem části bytů v projektu nové výstavby investora a vklad města do projektu může mít podobu např. poskytnutí pozemku pro výstavbu, finančního vkladu města, záruk nebo garancí) Cílem je zprostit bydlení, postupně přemísťovat nájemníky z nevyhovujícího a dlouhodobě obtížně financovatelného bydlení.*

Obec Slaný podle všech dosavadních údajů nemá v současné době dostatek prostředků na vlastní financování rozvoje bytového fondu. Z toho důvodu by mělo co nejdříve dojít k **vytipování objektů/pozemků vhodných pro investici z dotačních programů, využití aktuální výzvy z Integrovaného regionálního operačního programu (IROP) na podporu sociálního bydlení** (výzva č. 80 - vyhlášení v březnu 2018, s příjmem žádostí od června 2018) **přípravit potřebná územní rozhodnutí, projektovou dokumentaci a připravit projektovou žádost.** Město Slaný již má zkušenost s podáním projektu do předchozí výzvy IROP na podporu sociálního bydlení. Se žádostí uspělo a aktuálně rekonstruuje 9 sociálních bytů. Rozhodnutí o podání projektu by mělo posléze projít Radou města a mělo by být projednáno zastupitelstvem, neboť pro tento druh investice je třeba dlouhodobého konsensu.

2. *Dlouhodobě usilovat o snížení koncentrace sociálně slabých domácností v několika málo objektech, budovat tedy spíše rozptýlený bytový fond s důrazem na podobu bytového fondu, která reaguje na potřeby domácností v bytové nouzi⁶*

Kapacity jednotlivých vyloučených lokalit již nyní neumožňují důstojné podmínky pro žití domácností. Z toho důvodu je třeba usilovat o **cíleně rozptýlený přesun sociálně slabých domácností** do standardního bydlení. Nové získání bytového fondu (viz bod 1) by nemělo být směřováno do stávajících vyloučených lokalit. **Prioritou by v tomto směru měly být domácnosti v lokalitě Mexiko v případě rozhodnutí o prodeji objektu.** Je třeba (viz bod 3) za součinnosti terénních sociálních pracovníků provést zjištění sociální situace domácností a postupně pro ně hledat nové ubytování. Z důvodu zavedení Opatření obecné povahy (OOP) ve městě Slaný je potřeba pro tyto domácnosti hledat standardní bydlení mimo adresy vymezené v daném opatření. Je třeba počítat s tím, že vyhlášení OOP situaci vyloučených lokalit může zablokovat a ztížit možnosti desegregace.

3. *Mapování sociální situace domácností pro přípravu na zařazení do programu sociálního bydlení.⁷*

⁶ Stavět, rekonstruovat, nakupovat bytový fond tak, aby velikosti bytů odpovídaly potřebám domácností v nouzi. Pokud budou velké domácnosti rozděleny do malých bytů, příp. hodně osob v malém bytě, může pak následné využívání společných prostor např. pro scházení dospělých nebo hraní dětí, generovat problémy v sousedském soužití.

Navrhujeme **vypracovat přehled domácností** v bytové nouzi a následně **nastavit systém sociálního bydlení**⁸ s jasnými motivačními prvky a pravidly pro prioritizaci domácností, jejichž problém bude řešen přednostně⁹, vč. nastavení kapacit pro poskytování podpory různým typům domácností s využitím sociálních pracovníků. Do systému zahrnout stávající (město vlastní cca 700 bytů) i nový bytový fond (z výzev IROP)

4. *Zavést pravidelné (min. 2x ročně) schůzky k monitoringu situace bydlení v obci za účasti poskytovatelů ubytování a sociálních služeb, politické reprezentace, dotčených částí úřadu za účelem stanovení a dohledu nad dlouhodobou strategií bydlení.*

V současné době není zcela vhodně nastaven proces komunikace mezi aktéry obecního systému bydlení a zároveň není jasný přenos aktuálních informací. Problémy se až příliš řeší ad hoc. Doporučením je minimálně jednou za šest měsíců uspořádat **setkání zástupců politické reprezentace, dotčených odborů městského úřadu, NNO¹⁰ a soukromých subjektů**. Jako podklad pro toto jednání by obec měla připravit alespoň:

- (1) Aktualizovaný přehled bytového fondu
- (2) Zprávu o žádostech o podporu bydlení
- (3) Zprávu úřadu práce o podpoře v bydlení a domácnostech v bytové nouzi

Na základě tohoto pak ve spolupráci s aktéry určit priority na dalších šest měsíců, vč. stanovení možností aktérů podílet se na řešení situace

5. *Posílit využívání legislativních nástrojů státu proti nelegálním formám ubytování.*

Nejen v obci Slaný se stane, že s některými aktéry nelze dojít konsensu, popřípadě ke komunikaci z jejich strany nedochází vůbec. V takové situaci kazuistika ukazuje, že je malá šance na vyřešení celého problému. Lze ale pomocí legislativních nástrojů státu postupovat tak, aby se problém neprohluboval, a lze vyvíjet přiměřený tlak na dodržování standardů v oblasti bydlení.¹¹ Detailní popis a legislativní souvislosti lze najít v publikaci MV ČR *Metodická příručka pro města a obce sousedící s průmyslovými zónami*¹². Vybrané možnosti prezentujeme níže v opatřeních směřovaných na lokalitu Luka.

⁷ Viz např. **systém prostupného bydlení v Příbrami**. Oddělení sociální a zdravotní péče a sociálního bydlení (odbor sociálních věcí a zdravotnictví) ve spolupráci s **Městskou realitní kanceláří** provádí šetření ve věci přidělování bytů, vede agendu žadatelů o umístění do bytů a agendu přidělování sociálních bytů. Bližší informace na stránkách města, Městská realitní kancelář, <http://pribram.eu/mesto-pribram/mestske-organizace/mestska-realitni-kancelar.html> a u **koordinátorky pro sociální oblast a vzdělávání** <http://pribram.eu/mestsky-urad/odbory-meu/odbor-socialnich-veci-a-zdravotnictvi>.

⁸ <http://www.socialni-zaclenovani.cz/dokumenty/metodiky-a-manualy-dobrych-praxi-asz-2014/prostupne-bydleni-metodika-matousek-r-snopek-j-asz-2014/download>; jeho vyhodnocení zde <http://www.socialni-zaclenovani.cz/dokumenty/metodiky-a-manualy-dobrych-praxi-asz-2014/prostupne-bydleni-manual-dobrych-praxi-snopek-j-sladek-j-asz-2014/download>.

⁹ S ohledem na závažnost bytové nouze a jejich sociální situace, např. zdravotní stav, vliv bytové nouze na vývoj dítěte, apod.)

¹⁰ I s ohledem na realizované projekty (nejen) v oblasti bydlení, např. projekt **Bydlím, tedy jsem!**, cílem projektu je přestěhovat během 3 let minimálně 25 rodin/jednotlivců z bydlení v sociálně vyloučených lokalitách ve městě Slaný do standardních bytových podmínek a zároveň přestěhovaným poskytnout podporu a poradenství pro zvýšení kompetencí v oblasti samostatného bydlení, realizátor projektu: Romodrom, o.p.s.

¹¹ S vědomím, že některé otázky standardu bydlení není možné při současném stavu legislativy řešit

¹² <http://www.mvcr.cz/soubor/metodicka-prirucka-pro-mesta-a-obce-sousedici-s-prumyslovymi-zonami-pdf.aspx>

Ubytovna Mexiko

Z pohledu sociálního začleňování vidí ASZ ideální řešení v ponechání ubytovny Mexiko v majetku města a **v její přeměně ve standardní bydlení v režimu sociálního bydlení**.¹³

V případě prodeje objektu ASZ doporučuje začít intenzivně pracovat na **relokaci stávajících nájemníků** a vyhnout se rizikům¹⁴ spojených s prodejem objektu i s nájemníky. Získané prostředky **reinvestovat** do systému bydlení s cílem zvýšit počet bytů a rozptýlit sociálně slabé domácnosti do standardního bydlení mimo sociálně vyloučené lokality. ASZ doporučuje následující kroky:

- (1) Zahájit mapování sociální situace domácností a jednání o relokaci
- (2) Přijmout usnesení, které zavazuje obec použít získané prostředky z prodeje objektu

V této lokalitě je vršení krátkodobých řešení a pokusů o dílčí zlepšení stavu spíše nežádoucí a nevede k efektivním výsledkům v oblasti sociálního začleňování. ASZ obcím doporučuje **vypracovat dlouhodobou bytovou koncepci obce**.

Kreibichova ulice

ASZ doporučuje zavést pravidelné schůzky zástupců obce, vlastníka a nájemníka s následující náplní a cíli:

- (1) Pravidelný monitoring situace
- (2) Nalezení spolupráce města a vlastníka vedoucího ke zlepšení fyzického stavu budov (je možná forma grantu)
- (3) V případě ochoty vlastníka vyjednávat o podmínkách prodeje objektu městu, objekt od vlastníka odkoupit a využít možností k opravě objektu

Trpoměchy

ASZ doporučuje zavést pravidelné schůzky zástupců obce a vlastníka/ů z s následující náplní a cíli:

- (1) Pravidelný monitoring situace

¹³ Možné využít na rekonstrukci výzvy č. 80 IROP Sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality II – dle prvních propočtů je možné opravit ze stávajících 26 bytových jednotek 12 bytů + 20% z celkového počtu bytů v objektu nebo vchodu se samostatným číslem popisným nad hranicí 12 bytových jednotek, tj. max. 15 bytů (vč. případné změny bytů z 1+1 na 2+1) – garance alokovaných prostředků (uvedeno ve Strategickém plánu sociálního začleňování pro královské město Slaný 2016 – 2018). Případně je možné využít i jiných výzev např. IROP č. 78 Energetické úspory v bytových domech

¹⁴ Rizika se ukazují mnohá, např. v nemožnosti (právního) ošetření ponechání stávajících nájemníků v objektu i po prodeji budovy (není garance, že smluvní pokuta bude dostatečnou motivací ponechat nájemníky v jejich bytech; další riziko je dohoda mezi novým vlastníkem a nájemníky – otevírá se možnost nabídnutého odstupného v případě podání výpovědi z bytu ze strany nájemníka).

V případě, že se obyvatelé Mexika ocitnou bez bydlení, a/i vzhledem k přijetí OOP ve městě Slaném, bude pro ně velice složité (možná nemožné) najít nové bydlení ve Slaném a může např. dojít k navyšování počtu osob v domácnostech, které již pobírají doplatek na bydlení, prohlubování sociálních problémů ve městě, dále zvýšení migrace uvnitř města i směrem ven z města (zatížení okolních vesnic a měst příchodem sociálně slabých obyvatel Slaného, kteří v místě žili dlouhodobě a byli stabilizováni).

- (2) Nalezení spolupráce města a vlastníka vedoucího ke zlepšení fyzického stavu budov (zejména topení, okna, kanalizace)

Situaci v lokalitě Trpoměchy, obdobně jako v ulici Kreibichova, považuje ASZ za stav s potenciálem ke zlepšení. Ten je však realizovatelný pouze za předpokladu dobré a pravidelné komunikace mezi aktéry.

Luka

ASZ se s ohledem na tuto lokalitu dostatečně seznámila s nevhodným přístupem majitelů a provozovatele. I přes dosavadní neúspěšné snahy o konstruktivní komunikaci doporučujeme, aby město Slaný iniciovalo jednání s provozovatelem objektu. ASZ nabízí toto jednání facilitovat. Dle šetření ASZ se ubytovávání v této lokalitě pohybuje na hraně zákona a uzavření objektu by bylo nejvhodnějším řešením. Proto je zde třeba využít dostupné zákonné prostředky, a to alespoň do doby, než dojde ke zlepšení komunikace ze strany majitelů a provozovatele. Hlavními doporučeními v této lokalitě jsou:

- (1) Zintenzivnit kontroly, součinnostní akce, komunikace s majiteli
- (2) Vytipovat ve spolupráci s OSPOD domácnosti k přemístění

Zvláště s ohledem na situaci v lokalitě Luka považuje ASZ za případné upozornit na následující možnosti státních orgánů dotčených touto formou podnikání. Jedná se zejména o povinnosti majitelů a provozovatelů ubytovacích zařízení vzhledem ke státu v oblastech živnostenského zákona, zákona o daních z příjmu, požární a hygienické ochrany a stavebního zákona.¹⁵

Podnět může ve většině případů podat kdokoli, často je to v takových případech sama rada města. Řízení se pak, včetně mechanismu odvolávání, řídí správním řádem.

1. Živnostenský zákon (ŽZ)

Lze aplikovat, pakliže se nejedná o pronájem, ale poskytování ubytovacích služeb. Za takové poskytování lze považovat činnost soustavnou a s cílem dosažení zisku. Jedná se o poskytování ubytování ve všech ubytovacích zařízeních (například hotel, motel, kemp, ubytovna) a v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci. Podle § 61 odst. 3 písm. a) ŽZ se fyzická osoba dopustí přestupku tím, že provozuje činnost, která je živností volnou, aniž by pro tuto živnost měla živnostenské oprávnění. Podle následujícího odst. 4 lze za daný přestupek uložit pokutu až do výše 500 000 Kč. Stejnou výši pokuty lze uložit i v případě právnických osob - § 63 odst. 1 písm. a) a odst. 2 písm. a) ŽZ.

2. Zákon o daních z příjmů (ZDP)

Za příjem ze samostatné činnosti dle § 7 ZDP se mimo jiné považuje příjem ze živnostenského podnikání [§ 7 odst. 1 písm. b) ZDP], tj. příjem fyzické osoby, která poskytuje

¹⁵ Viz <http://www.mvcr.cz/soubor/metodicka-prirucka-pro-mesta-a-obce-sousedici-s-prumyslovymi-zonami-pdf.aspx>

ubytovací služby jiným osobám a která vlastní živnostenské oprávnění, opravňující k poskytování této služby. V případě, že by poskytovatel služby příslušné živnostenské oprávnění nevlastnil, ačkoliv tuto zákonnou povinnost má, je v souladu s § 420 až 422 OZ považován za poplatníka provozujícího podnikatelskou činnost a v souladu s ustanovením § 7 odst. 1 písm. c) ZDP je i v tomto případě příjem z jeho činnosti, ke které je potřeba podnikatelské oprávnění, příjmem ze samostatné činnosti. Po skončení zdaňovacího období, tj. kalendářního roku, vyplývá pro poplatníka povinnost podat na příslušný finanční úřad daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob v souladu s ustanovením § 38g ZDP.

Sankce podle daňového řádu:

- pořádková pokuta do 50 000 Kč za závažné stěžování správy daní při jednání (rušení pořádku, neuposlechnutí příkazu úřední osoby, urážlivé chování k úřední osobě)
- pokuta za nesplnění povinnosti nepeněžitě povahy až do 500 000 Kč (nesplnění registrační, ohlašovací nebo jiné oznamovací povinnosti, záznamní nebo jiné evidenční povinnosti, nesplnění elektronické formy podání)
- pokuta za opožděné daňové tvrzení, tj. nepodá-li poplatník daňové přiznání, ačkoliv tuto povinnost měl nebo podá-li daňové přiznání opožděně a toto zpoždění je delší než pět pracovních dnů:
 - o 0,05% stanovené daně nebo stanoveného daňového odpočtu za každý následující den prodlení, nejvýše 5% stanovené daně,
 - o 0,01% stanovené daňové ztráty za každý následující den prodlení, nejvýše však 5% stanovené daňové ztráty
- úrok z prodlení při placení daní za pozdní úhradu daňové povinnosti (výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené ČNB zvýšené o 14 procentních bodů, platné pro první den příslušného kalendářního pololetí)
- penále za doměření daně z moci úřední (ve výši 20%, je-li daň zvyšována)

3. Požární ochrana

V souladu s ustanovením § 126 zákona č. 183/2006 Sb. - zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) lze stavbu užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Vždy je nutno také vycházet z projektové dokumentace, podle které byla stavba postavena a na základě které bylo povoleno její užívání místně příslušným stavebním úřadem.

Výkon státního požárního dozoru:

Státní požární dozor se provádí posuzováním projektové dokumentace staveb v rozsahu požárně bezpečnostního řešení podle zvláštního právního předpisu nebo v rozsahu obdobného dokumentu, který je dostatečný pro posouzení požární bezpečnosti stavby (§ 31 odst. 1 písm. b) ZoPO).

Orgán státního požárního dozoru je oprávněn vyžádat si při kontrole předložení potřebné dokumentace (kolaudace, požárně bezpečnostní řešení, živnostenské oprávnění). V případě zjištění rozporu v prováděcí dokumentaci stavby a užíváním stavby, je podán podnět na místně příslušný stavební úřad. V případě, že není dokumentace k dispozici (u starých objektů, ztratila se, shořela) může stavební úřad požadovat provedení pasportu stavby (zjednodušená dokumentace stavby).

Doporučení pro obce:

V případě podezření na užívání stavby v rozporu s projektovou dokumentací stavby podat podnět na místně příslušný stavební úřad.

4. Hygienická opatření

Kompetence orgánů ochrany veřejného zdraví (krajských hygienických stanic) ve vztahu k ubytovacím zařízením upravuje § 21a Zákon č. 258/2000 Sb. - Zákon o ochraně veřejného zdraví (ZoOchVZ).

Osoba poskytující ubytování v ubytovacích zařízeních v rámci jí provozované hostinské živnosti a osoba provozující živnost ubytovací služby, s výjimkou osob poskytujících ubytování v bytových domech, v rodinných domech a ve stavbách pro individuální rekreaci, jsou povinny vypracovat provozní řád.

Provozní řád obsahuje podmínky činnosti, zásady prevence vzniku infekčních a jiných onemocnění, způsob zacházení s prádlem a způsob očisty prostředí ubytovacího zařízení. Pokud je ubytování poskytováno na dobu delší než dva měsíce v období šesti měsíců po sobě jdoucích (tzv. dlouhodobé ubytování), uvede osoba v provozním řádu dále počet a plochu ubytovacích jednotek včetně nejvyššího počtu ubytovaných fyzických osob, vybavení ubytovacích jednotek záchodem, sprchou, umývárnou a prostorem pro vaření nebo ohřev jídla, způsob vytápění ubytovacích jednotek a teplotu vnitřního vzduchu v otopném období, jakož i způsob zajištění tekoucí pitné a teplé vody v ubytovacích jednotkách.

Provozní řád a jeho změny předloží před jejich přijetím ke schválení příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví. Provozní řád je osoba povinna změnit vždy při změně podmínek pro poskytování služby.

Povinnou osobou je tedy pouze osoba (fyzická nebo právnická) podnikající v provozovně, tj. ubytovacím zařízení (ubytovně, penzionu, hotelu, atd). Pronájem bytů není činností regulovanou zákonem o ochraně veřejného zdraví. Provozní řád ubytovacího zařízení je zaměřen na ochranu před infekčním onemocněním, tj. způsob zacházení s prádlem a způsob očisty prostředí ubytovacího zařízení. Přísnější podmínky platí poté pro tzv. dlouhodobé ubytování.

Krajské hygienické stanice kontrolují provozovny ubytování z hlediska dodržování provozního řádu. Kontrolou je tedy dotčen provozovatel ubytovacího zařízení, nikoliv ubytované osoby.

Podle § 92m ZoOchVZ lze za porušování povinností ve vztahu k dodržování provozního řádu a s ním souvisejících povinností uložit právnické osobě nebo podnikající fyzické osobě pokutu do 1 000 000 Kč.

Ve vztahu k fyzickým osobám (nepodnikajícím) jsou krajské hygienické stanice kompetentní v oblasti předcházení vzniku a šíření infekčních onemocnění (§§ 45 až 75b ZoOchVZ.).

Technické požadavky ubytovacího zařízení upravují §§ 43 až 45 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu).

5. Stavební zákon

Stavební úřad je podle § 132 StavZ oprávněn ve veřejném zájmu provádět kontrolní prohlídky stavby, kdy veřejným zájmem se rozumí i požadavek, aby stavba byla užívána jen k povolenému účelu. Při kontrolní prohlídce je na základě § 133 StavZ oprávněn zjišťovat, dodržení rozhodnutí nebo jiné opatření stavebního úřadu týkajícího se stavby nebo pozemku, kdy podle vyhlášky o dokumentaci staveb účinné od 1. ledna 2007 je jedním z povinných údajů dokumentace umístění stavby uvedení počtu uživatelů staveb.

Pověřený zaměstnanec stavebního úřadu, orgánu územního plánování a orgánu obce pokud plní úkoly podle stavebního zákona, je podle § 172 odst. 1 StavZ oprávněn vstupovat na cizí pozemky, stavby a do staveb s vědomím jejich vlastníků při zjišťování stavu stavby a pozemku nebo opatřování důkazů a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření.

Podle § 172 odst. 3 StavZ může oprávněná úřední osoba vstoupit do obydlí, jen pokud je to nezbytné pro ochranu života, zdraví nebo bezpečnosti osob. Pokud je obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, může do něj oprávněná úřední osoba vstoupit též, je-li to nezbytné pro plnění úkolů veřejné správy podle stavebního zákona. Uživatel obydlí je v uvedených případech povinen oprávněné úřední osobě vstup do obydlí umožnit.

Pokud vlastník pozemku nebo stavby bude bránit vstupu oprávněné úřední osobě nebo jí přizvané osobě, může mu stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, umožnění vstupu nařídit. Odvolání proti takovému rozhodnutí nemá odkladný účinek (§ 172 odst. 5 StavZ).

Správní trest

Užívání staveb v rozporu s kolaudačním rozhodnutím nebo kolaudačním souhlasem naplňuje skutkovou podstatu přestupku podle stavebního zákona. Podle § 178 odst. 1 písm. g) a k) StavZ resp. § 180 odst. 1 písm. g) a k) StavZ lze uložit pokutu až do výše 500 000 Kč.

Přestupky podle stavebního zákona projednává v prvním stupni stavební úřad.

Příloha 1

Scénář rozhovorů

jak dlouho na tomto místě bydlíte

kde všude jste bydleli v posledních letech, proč jste se v jednotlivých případech stěhovali a jak jste hledali nové bydlení

jaká je velikost a dispozice bytu, cena, technický stav (co nefunguje, co je třeba opravit, je možné se na někoho s těmito problémy obrátit...)

typ smlouvy (délka), vztahy s majitelem/správcem, četnost komunikace, jakým způsobem je placeno, ochota opravovat nedostatky, snížit nájemné v případě oprav svépomocí apod.

jste spokojeni/chcete jinam + jak bydlení hledáte a proč to nejde

bydleli jste někdy v městském bytě, jakým způsobem jste ho získali

zkoušeli jste žádat o městský byt + jak to dopadlo

odstěhovali jste se někdy z bytu obce + pokud ano, proč

jak hodnotíte vztahy v domě, jsou zde nějaké problémy, které vám vadí nebo vás ohrožují