



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Tematický výzkum: Bydlení obyvatel ohrožených sociálním vyloučením ve Varnsdorfu

Petr Charvát (petr.charvat@mmr.cz)
Květen 2021

Text neprošel jazykovou korekturou



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Agentura
pro sociální začleňování

Tento materiál vznikl za finanční podpory Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, registrační číslo projektu:

CZ.03.2.63/0.0/0.0/15_030/000605

Obsah:

1 Shrnutí hlavních zjištění tematického výzkumu.....	Chyba! Záložka není definována.
2 Seznam zkratk.....	3
3 Cíle tematického výzkumu.....	3
4 Standardy výzkumné práce ASZ	4
4.1 Základní terminologie	4
5 Metodologie a zdroje dat	5
5.1 Respondenti, seznam rozhovorů.....	6
6 Základní sociodemografické údaje	6
7 Trh substandardního bydlení ve Varnsdorfu v médiích	7
8 Bydlení a bytový fond	8
8.1 Bytový fond města	9
8.2 Pravidla a podmínky přidělování městských bytů.....	9
8.3 Nabídka bytů na realitním trhu.....	10
9 Sociální vyloučení	11
9.1 Index sociálního vyloučení.....	11
10 Lokality spojené s výskytem substandardního bydlení a SV ve Varnsdorfu	12
11 Migrace lidí ohrožených ztrátou bydlení.....	19
12 Vybrané indikátory sociálního vyloučení ve Varnsdorfu	21
13 Sociální bydlení	24
14 Návrhy a řešení.....	25
15 Zdroje a literatura	26
16 Přílohy	27

Taskopis prosím vyplňte čitelně

Žádost o doplatek na bydlení

Žadatel: za jménem:

Příjmení: Rodné příjmení²⁾:

Státní příslušnost³⁾: Rodné jméno v ČR⁴⁾: Pohlaví:
 Číslo pojistěnce⁵⁾: Nezaopatřenost⁶⁾: Příjem⁷⁾: Zdravotní pojišťovna:
 Rodné číslo v ČR³⁾: Pohlaví: Obec: Státní příslušnost:
 Nezaopatřenost⁶⁾: Příjem⁷⁾: Zdravotní pojišťovna: Číslo pojistěnce⁸⁾:
 Trvalý pobyt: Obec: Skutečný pobyt: Část obce:
 Č. orient.: Ulice: PSČ: Č. p.⁷⁾: Č. orient.: PSČ:
 Skutečný pobyt: Obec: Adresa pro Část obce:

1 Shrnutí hlavních zjištění tematického výzkumu

Předkládaný text byl zpracován na základě šetření realizovaného ve Varnsdorfu v období od března do května 2021 za účelem prohloubení vstupní analýzy KPSVL a k získání informací pro tvorbu koncepce sociálního bydlení.

Ve Varnsdorfu žije značný počet osob ohrožených ztrátou bydlení, osob v nevyhovujícím bydlení, nebo v předražených nájemních bytech. Bytový fond města Varnsdorf je tvořen přibližně 560 převážně malometrážními byty. O jejich přidělování rozhoduje rada města na základě doporučení bytové komise. Nabídka městských bytů nevyhovuje cílové skupině osob se ztíženým přístupem ke kvalitnímu bydlení zejména z hlediska nedostatečného počtu (kapacity) přidělovaných bytů a také pro jejich velikost, která neumožňuje ubytovat rodiny s více dětmi.

Pro uspokojení potřeby bydlení obyvatel bez přístupu k běžným komerčním pronájmům a bytům města, vznikl ve Varnsdorfu podobně jako v dalších městech ČR, sekundární trh se substandardním bydlením. Tento trh je ve Varnsdorfu spojen s tzv. *obchodem s chudobou*, kde je za vysoké ceny nabízeno bydlení s kvalitou často pod hranicí zákonných norem, v rovině stavebních, požárních, nebo hygienických předpisů a také legálních forem pronájmu, např. formou absence vystavení nájemní smlouvy, či danění zisku. Jeho zaměření na klientelu z oblasti sociálně vyloučených obyvatel, vede v mnoha městech ke vzniku sociálně vyloučených lokalit (ghett), s kumulací různým způsobem znevýhodněných obyvatel.

Prostupnost ze substandardních do běžných forem nájemního bydlení, je (z mnoha důvodů) komplikované, ve Varnsdorfu a také v rámci celého Šluknovského výběžku, tak dochází ke specifické formě migrace lidí ohrožených ztrátou bydlení. Cílová skupina – *zákazníků* sekundárního trhu s nemovitostmi, vykazuje rysy spojené se sociálním vyloučením. Z velké části se jedná o vícečlenné romské rodiny, dlouhodobě nezaměstnané, osoby v exekuci a s patologiemi (zejména látkové závislosti), osoby pobírající sociální dávky, klienty sociálních služeb a jinak hendikepované osoby.

Trh substandardního bydlení a fenomén sociálně vyloučených lokalit je na rozdíl od místních samospráv mnohem více propojen. K úspěšnému řešení dané problematiky je podle dat získaných v průběhu šetření potřeba zejména zintenzivnění spolupráce mezi jednotlivými obcemi a zainteresovanými institucemi (odbory MěÚ, NNO, sociální služby ÚPČR), v rámci ORP i celého Šluknovského výběžku. Dále také vytvoření koncepce sociálního bydlení zajišťující kontinuitu nezávisle na politické reprezentaci. Rovněž i úprava sociálních bytů pro větší rodiny a vybudování nových, více metrážních bytů.

2 Seznam zkratek

ASZ - Agentura (odbor) pro sociální začleňování
BZU – byty zvláštního určení
ČSÚ – Český statistický úřad
ČÚZK – Český úřad zeměměřičský a katastrální
DPS - dům s pečovatelskou službou
DnB – doplatek na bydlení, dávka v hmotné nouzi
KHS - Krajská hygienická stanice
KPSVL – Koordinovaný přístup k sociálně vyloučeným lokalitám
NNO - nestátní nezisková organizace
MOP - mimořádná okamžitá pomoc, dávka v hmotné nouzi
MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MěÚ – městský úřad
OOP - opatření obecné povahy
PnB – příspěvek na bydlení, dávka v hmotné nouzi
PnŽ – příspěvek na živobytí, dávka v hmotné nouzi
RK – realitní kanceláře
SAS - sociálně aktivizační služba/y
SPSZ – Strategický plán sociálního začleňování
SV - sociální vyloučení
SVL - sociálně vyloučená lokalita
SLDB – sčítání lidu, domů a bytů
SVJ - společenství vlastníků bytových jednotek
TAP – tematický akční plán
UoZ - uchazeč/i o zaměstnání
ÚP (ČR) - Úřad práce České republiky

3 Cíle tematického výzkumu

Následující text předkládá výsledky šetření realizovaného výzkumníky OVE (Oddělení výzkumů a evaluace) Odboru (Agentury) pro sociální začleňování, v období od března do května 2021. Hlavním cílem tematického výzkumu je prohloubení informací a dat ze vstupní analýzy v rámci KPSVL v konkrétním tématu, dále pak získání detailnějších znalostí pro potřeby TAP či připravovaných projektů a intervencí. Má posloužit jako základní informační materiál pro efektivní spolupráci ASZ s městem Varnsdorf. V oblasti bydlení ve Varnsdorfu chybí dostatek informací pro vytvoření koncepce sociálního bydlení a nastavení pravidel dostupného bydlení. Ve městě žije vysoký počet osob ohrožených ztrátou bydlení, osob žijících v nevyhovujícím bydlení nebo v předražených nájemních bytech.

4 Standardy výzkumné práce ASZ

Výzkumníci ASZ ctí obecně uznávané **standardy kvality a etiky výzkumné práce**. Mezi tyto standardy kvality patří především dodržování zásady validity a reliability dat. Validity (platnosti) dat je v ASZ dosahováno longitudinálním šetřením na místě, pečlivým výběrem (rekrutací) respondentů, užitím vhodných nástrojů výzkumu (scénáře rozhovoru, karty checklistů a indikátorů sociálního vyloučení, příp. výzkumnického deníku) i za pomoci přímých citací.

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

Reliability (spolehlivosti) dat dosahují výzkumníci v ASZ standardizovaným postupem analýzy dat od jasně stanovených oblastí dotazování (scénáře rozhovorů), vyhotovením prepisů rozhovorů až po kódování sebraných dat (tzv. clustering). Při kódování výzkumníci ASZ redukuje velké množství získaných dat do menších počtů analytických jednotek (clusterů) na základě souvislostí (podobnosti či odlišnosti). Se sběrem a s analýzou dat končí výzkumníci v ASZ v momentě tzv. nasycení (saturation) dat. Nasycením se chápe jev, kdy již nepřicházejí nové informace či poznatky z terénu, naopak se objevují stále stejné vzorce a kategorie.

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

4.1 Základní terminologie

Agentura pro sociální začleňování

Odbor pro sociální začleňování (ASZ), funguje od roku 2008 a je nástrojem na podporu obcím, které řeší problematiku sociálního vyloučení. ASZ pomáhá obcím a městům při mapování a detailním poznávání problémů sociálně vyloučených lokalit a jejich obyvatel, při přípravě a nastavování dlouhodobějších procesů pro jejich řešení a při získávání financí na tyto postupy. ASZ propojuje místní subjekty (města, obce a jejich úřady, ale také neziskové organizace, školy a školská zařízení, Úřad práce, zaměstnavatele, policii a veřejnost), aby při sociálním začleňování spolupracovaly.

Sociální vyloučení

Pod pojmem sociální vyloučení rozumíme proces vylučování lidí nebo skupin lidí na okraj společnosti, do chudoby a izolace. Tento způsob vyloučení se projevuje na různých úrovních, např. sociální, prostorové, ekonomické či symbolické. Sociálně vyloučení se nachází v

situaci, kdy mají sníženou míru přístupu ke zdrojům běžně dostupným většině obyvatel. Zároveň s tím se snižuje jejich schopnost udržovat sociální kontakty s obyvateli mimo situaci sociálního vyloučení, možnosti participace na organizaci sociálního života a účasti v rozhodování.

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

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

Pokud dochází k vyšší koncentraci osob s kombinací několika nebo všech výše zmíněných ukazatelů, hovoříme o sociálně vyloučené lokalitě. Sociálně vyloučené lokality obvykle vznikají působením systémových aktérů či tržních mechanismů. Při jejich vzniku lze sledovat jak vnější příčiny tohoto procesu, jako jsou schvalované zákony, postoje institucí, tržní mechanismy a stanoviska zbytku společnosti, tak faktory vnitřní, mezi které se řadí životní styl samotných sociálně vyloučených, které se často mezigeneračně reprodukuje. Specifickou roli v sociálním vyloučení hraje etnicita. V českém kontextu se pak jedná o etnicitu romskou.

5 Metodologie a zdroje dat

Sběr dat probíhal od března do května 2021. Při výzkumu bylo použito kombinace kvantitativních a kvalitativních metod (mixed methods), kdy jsou analyzována získaná kvantitativní a kvalitativní data společně. Další z metod uplatněných v případě šetření ve Varnsdorfu, byl i tzv. desk research, tedy sekundární analýza dostupných zdrojů. Tato metoda spočívá v získávání a následné analýze dat od institucí či organizací jako jsou příslušná kontaktní pracoviště úřadu práce, městské úřady (resp. jejich odbory), NNO apod. S vytipovanými institucionálními aktéry byly realizovány zaznamenávané polostrukturované rozhovory, v souvislosti s protiepidemickými opatřeními kvůli COVID 19 provedené distančně - online. Dále byli kontaktováni i někteří obyvatelé předem definovaných tzv. sociálně vyloučených lokalit.

Jednotliví aktéři byli vybíráni na základě vztahu ke klíčovým institucím, zkoumaným lokalitám a vztahu k definovanému tématu tematického výzkumu. Z již provedených rozhovorů byli tipováni další potenciální respondenti (snowball method). Rozhovory svým charakterem cílily na zjištění předem stanovených výzkumných okruhů, jejichž význam se měnil dle relevance a obsahu již zaznamenaných výpovědí. Polostrukturované rozhovory byly zpracovány pomocí metody otevřeného kódování. Citace uvedené v tomto textu reprezentují typické, opakující se

výpovědi, popis skutečností, postojů a názorů, potvrzené z více různých zdrojů, od více respondentů.

5.1 Respondenti, seznam rozhovorů

Respondenty oslovenými prostřednictvím rozhovorů, byli jednak zástupci městského úřadu ve Varnsdorfu, pracovníci vybraných neziskových organizací, sociálních služeb a obyvatelé sociálně vyloučených lokalit a ubytoven. Také někteří z obyvatel, kteří v bezprostředním okolí těchto lokalit žijí. Celkem bylo realizováno 9 zaznamenaných polostrukturovaných rozhovorů a podobné množství kratších informativních rozhovorů. Rozhovory s institucionálními aktéry by realizovány online. Telefonicky a následně také korespondenčně (e-mailem), byli osloveni zástupci čtyř ve Varnsdorfu působících realitních kancelářích.

Tabulka 1: Seznam realizovaných rozhovorů

Instituce	Počet rozhovorů
Zástupci městského úřadu a městem řízených institucí	5 polostrukturovaných rozhovorů
Nestátní neziskové organizace	2 polostrukturované rozhovory
Pracovníci ubytovacích zařízení	4 kratší neformální rozhovory
Zástupce ÚP ČR	1 polostrukturovaný rozhovor
Obyvatelé lokalit s vyšším podílem sociálně vyloučených, SVL	1 polostrukturovaný rozhovor, přibližně 10 kratších neformálních rozhovorů

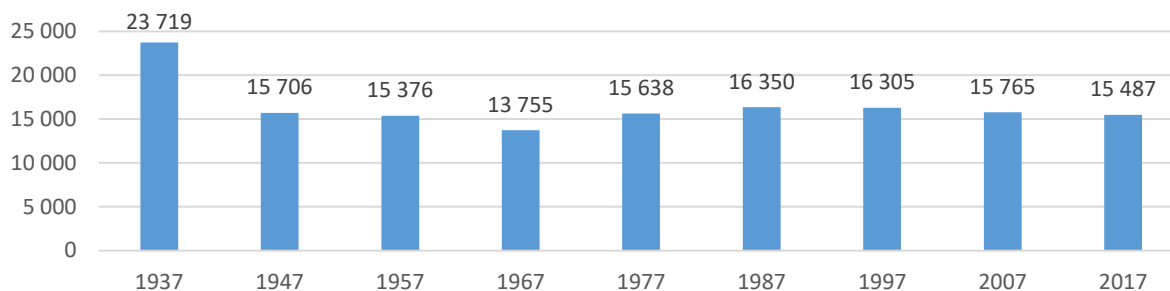
6 Základní sociodemografické údaje

Město Varnsdorf leží na severu Čech, ve východní části Ústeckého kraje a Šluknovského výběžku, v okrese Děčín. Z administrativního hlediska se jedná o obec s rozšířenou působností pro obce Chříbská, Dolní Podluží, Horní Podluží, Jiřetín pod Jedlovou a Rybníště. K 1. 1. 2020 žilo (dle ČSÚ) ve Varnsdorfu celkem **15 193 obyvatel** v průměrném věku 42,9 let. Demografická struktura města byla v novodobé historii ovlivněna zejména průmyslovou tradicí přetrvávající přes celé 20. století¹ a také výměnou drtivé většiny obyvatelstva v souvislosti s vysídlením německého etnika po druhé světové válce.² Graf 1 znázorňuje vývoj počtu obyvatel Varnsdorfu za uplynulých 80 let. Pokles mezi lety 1937 a 1947 byl způsoben masivní etnickou migrací po konci druhé světové války. Nárůst obyvatel od konce 60. do konce 80. let 20. století lze přisoudit zejména výstavbě bytů pro pracovníky místních průmyslových podniků v nově budovaných panelových domech.

¹ Do města se stěhovali lidé především technických a dělnických profesí.

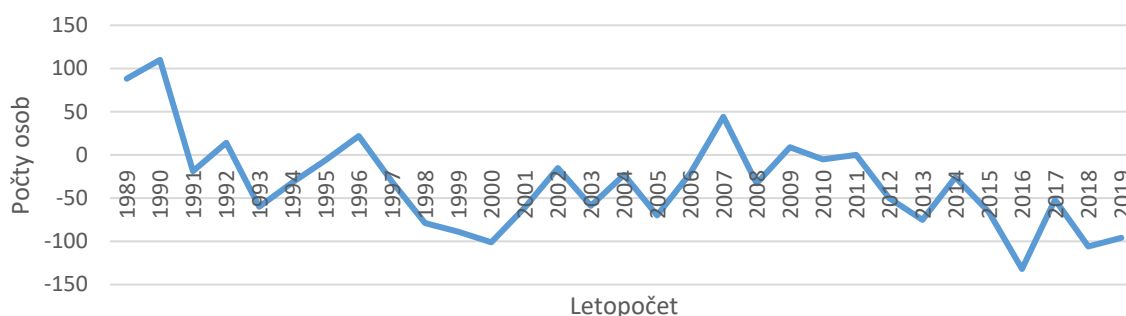
² Mezi lety 1937 a 1947 poklesl počet obyvatel Varnsdorfu zhruba o třetinu (necelých 8 tisíc). Dle statistických údajů ČSÚ, žilo v roce 1930 ve Varnsdorfu z celkového počtu 24 751 občanů pouze 1 512 Čechů. Při posledním sčítání lidu v roce 2011, se k české národnosti z celkového počtu 15 263 obyvatel hlásilo 9 681 osob a k německé 179 osob, celkem 4 678 osob při sčítání národnost neuvadlo.

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel města Varnsdorf v jednotlivých desetiletích 1937 - 2017³



Graf 2 znázorňuje vývoj přírůstku obyvatel Varnsdorfu stěhováním, od roku 1989 do roku 2019. Data ukazují vesměs záporná čísla s výjimkami v celkem 7 měřených letech. Nejvýraznější přírůstky počtu obyvatel byly zaznamenány v letech 1989 a 1990 (88 a 110 osob) a v roce 2007 (44 osob).

Graf 2: Roční přírůstek obyvatel Varnsdorfu stěhováním v letech 1989 - 2019⁴



Dle údajů ČSÚ ze sčítání lidu, domů a bytů (2011)⁵, bylo ve Varnsdorfu evidováno **celkem 7 026 bytových jednotek**, z toho 3 181 v majetku fyzických osob, 608 v majetku bytových družstev, 1 430 ve spoluvlastnictví majitelů jednotek (SVJ), 764 v majetku města, 570 s kombinací vlastníků a 473 v ostatních formách vlastnictví. Z celkového počtu 7 026 bytů se 4 100 nachází v bytových domech, 2 845 v rodinných domech a 81 bytů je evidováno v kategorii „ostatní budovy“.

7 Trh substandardního bydlení ve Varnsdorfu v médiích⁶

Situace ohledně postupného sestěhování chudších obyvatel města Varnsdorf do konkrétních lokalit byla v průběhu let popsána i v českém mediálním prostoru. O pohybu lidí z dnes již zbourané městské ubytovny v Lounské ulici na sídliště, do nájemních bytů v ulici Kovářská, informoval web Radiožurnálu již v dubnu 2014. Na možné problémy spojené s koncentrací chudých lidí, převážně Romů, do jedné lokality a riziku vzniku ghetta upozorňovalo již tehdejší vedení Agentury pro sociální začleňování (Radiožurnál 6/4/2014).

Po necelých čtyřech letech v roce 2018 informoval Děčínský deník o snaze města o implementaci tzv. opatření obecné povahy k omezení výplaty nepojistných sociálních dávek do Kovářské ulice, která byla v této době již označována jako sociálně vyloučená lokalita. Jedním z důvodů přijetí opatření ze strany města byla snaha majitelů uvedených nemovitostí,

³ Mid-year population. Zdroj ČSÚ, Databáze údajů za vybraná města (staženo 4/2021).

⁴ Také tzv. „Net migration“. Zdroj ČSÚ, Databáze údajů za vybraná města (staženo 4/2021).

⁵ Zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, Staženo (4/2021)

⁶ V textu byly použity články publikované v letech 2014 -2021 v následujících médiích: Radiožurnál rozhlas.cz, Děčínský deník, Český rozhlas Sever, iDnes Ústí nad Labem, Romea.cz, A2larm.cz.

jmenovitě pana Jana Pražáka, ubytovat co nejvíce nájemníků pobírajících dávky v hmotné nouzi. Lukrativnost této formy pronájmu nemovitostí dokreslovala i snaha města koupit v aukci dva panelové domy v ulici Hrnčířská, kdy město bylo v aukci přeplaceno dalším ze soukromých ubytovatelů, tzv. obchodníků s chudobou (Děčínský deník 14/2/2018). Na začátku roku 2019 již město Varnsdorf uspělo při odkupu panelového domu s 33 byty v Kovářské ulici od dalšího z pronajímatelů, Jana Němce. V článku byla mimo jiné zmíněna i výpověď Jana Pražáka, který se podle vlastních slov začal zaměřovat spíše na „činžovní domy s menším počtem bytů a rodinné domy se zahradou“ (iDnes, Ústí nad Labem 6/2/2019). O plánovaných opravách odkoupených 17 městských bytů na Kovářské informoval také článek (Český rozhlas, Sever 28/11/2019). Z 85% dotace regionálního operačního programu zde (dle znění článku) měly vzniknout nové městské byty.

Zde uváděné mediální výstupy v podstatě korespondují se změnami v majetkové struktuře panelových domů na sídlišti Kovářská. Server Romea.cz (1/12/2020), upozornil na neutěšenou situaci pěti romských rodin ze sídliště Kovářská, které se kvůli neprodlužení nájemní smlouvy ocitly „bez střechy nad hlavou“. Varnsdorfská radnice se těmto rodinám opět snažila najít vhodné bydlení v jedné z městských ubytoven. Jednatel společnosti Butterfly Factory s.r.o.⁷, která vlastní byty v lokalitě Kovářská, zdůvodnil výpovědi z nájmu v bytech záměrem rekonstrukce domů. Ředitel organizace Romano Net, Michal Miko v článku uvedl, že zhruba 800 převážně sociálně slabých občanů ubytovaných „slušně vydělávajícími podnikateli“ bylo nuceno změnit bydliště. Jedni z posledních nájemníků, kterým se nepodařilo sehnat náhradní ubytování, se (opět) ocitli „v náručí“ města, které jim v dané situaci nabídlo pouze ubytovnu s nevyhovujícími podmínkami (A2larm 6/1/2021). Stejně periodikum (2/3/2021) referovalo o přetrvávajícím stigma obyvatel sídliště Kovářská, kteří si při hledání nového bydlení stále nesou stigma romské sociálně vyloučené lokality. Obyvatelé sídliště (ghetta), které pro své majitele přestalo být finančně výnosným, skončili v různých formách substandardního bydlení ve Varnsdorfu, nebo jiných obcích Šluknovského výběžku a Ústeckého kraje.

Jako dovětek k výše uvedenému souhrnu může být použita reference na článek Českého rozhlasu Sever (22/1/2021) odkazujícím k demolici budovy bývalé ubytovny⁸ v Lounské ulici, jejíž obyvatelé byli jedněmi z prvních nájemníků v čerstvě vznikajícím ghettu v panelových domech na Kovářské.

8 Bydlení a bytový fond

Ve Varnsdorfu došlo podobně jako ve většině českých měst po roce 1990 k privatizaci velké části obecního majetku, především obecních bytů. Největší vlna privatizace bytového fondu proběhla po roce 2000 prodejem bytů na panelových sídlištích.⁹ Novými vlastníky se stala SVJ a bytová družstva, město si ponechalo především malometrážní byty 1+1 a garsoniéry. V poslední dekádě se díky neustále rostoucím cenám nemovitostí na trhu s bydlením stávají výrazným hráčem soukromí investoři.¹⁰

⁷ Dle výpisu z obchodního rejstříku je majitelem společnosti p. Tomáš Rak.

⁸ V 1. polovině 20. století továrna na nábytek Wilhelma Richtera, později ubytovna pro pracovníky v textilním průmyslu (zdroj: web města Varnsdorf).

⁹ Podle odhadů správy nemovitostí, se mohlo v rámci města jednat zhruba o 2500 bytových jednotek.

¹⁰ Poměr jednotlivých typů vlastnictví bytů ve Varnsdorfu ukazují data ČSÚ na str. 6.

8.1 Bytový fond města

Bytový fond města Varnsdorf¹¹ je tvořen **přibližně 560 byty** včetně 103 bytů v domech s pečovatelskou službou (v ulicích Lesní a Nemocniční), které jsou městským úřadem vedeny v evidenci jako chráněné byty¹². Ostatní městské byty se nacházejí v 5 věžových panelových domech v ulicích Edisonova a Křížíkova (323 bytů), ve dvou domech v ulici Kmochova (59 bytů) a v domě v ulici Karolíny Světlé. Město má dále v majetku 14 bytů ve starším secesním domě v ulici Legií. Celkem 40 bytů město vlastní i v panelových domech na Žitavské (25) a Kovářské (15).¹³ Všechny městské byty v panelových domech jsou vytápěny ústředním topením z výměníku. Byty v ulici Žitavská (č. p. 2764) byly městem prostřednictvím státní dotace rekonstruovány a jsou obsazovány na doporučení Odboru sociálních věcí a zdravotnictví matkami s dětmi z azylových domů, nebo osobami po výkonu trestu. Kromě jediného bytu 2+1, se jedná o malometrážní byty 1+1 (41,32 m²) a garsoniéry. Výše nájemného, je podle pracovníků správy nemovitostí ve všech městských bytech v **jedné sazbě - 45Kč za m²** plochy bytu měsíčně, včetně bytů DPS.

8.2 Pravidla a podmínky přidělování městských bytů

Přidělování obecních bytů, se ve Varnsdorfu řídí **Pravidly o pronájmu obecních bytů fyzickým osobám**.¹⁴ O přidělení obecního bytu rozhoduje Rada města na základě doporučení bytové komise. Základní podmínky jsou přitom nastaveny velmi obecně. V procesu rozhodování (dle uvedeného dokumentu) „*hraje roli především bytová potřeba žadatele a skutečnosti týkající se žadatele, které by mohly mít vliv, na budoucí nájemní vztah*“, Rada města přitom může rozhodnout o přidělení bytu i na základě okamžité potřeby, mimo seznam žadatelů o obecní byt. Dle kontaktovaných respondentů reálně funguje rozhodování o **doporučení žadatele bytovou komisí** na základě bezdlužnosti vůči městu, zejména na nájemném a za komunální odpad,¹⁵ ale také jestli je žadatel v exekuci. Žadatel nesmí mít nájemní smlouvu jinde a předkládá potvrzení o zaměstnání nebo evidenci na ÚPČR. Komise zohledňuje také reference od předchozích pronajímatelů, NNO, či sociálních služeb. Nájemní smlouvy jsou v městských bytech sepisovány na dobu určitou, zpravidla 1 rok. Smlouvy však obsahují odstavec o jejich automatickém prodloužení v případě, že nájemník *nevykazuje rozpory v souvislosti s občanským zákoníkem, nevhodným chováním, nebo placením nájemného*. V případě porušení výše uvedeného, město před vypovězením smlouvy umožňuje nájemníkům nápravu prodloužením smlouvy na tři měsíce. Město Varnsdorf v létě 2020 dokončilo rekonstrukci¹⁶ 17 malometrážních bytů 1+kk a 1+1 v lokalitě „Kovářská“ (dům č. p. 2764 v ulici Žitavská), na jejichž obsazení byla městem vypsána výzva obsahující specifické podmínky dle pravidel dotačního titulu. Žadatelé museli patřit k některým ze znevýhodněných skupin (z azylových domů, nocleháren, osoby v seniorském věku, po výkonu trestu apod.). Úspěšní žadatelé navíc dle podmínek dotačního titulu mají v přidělených bytech zůstat pouze do doby, než si seženou běžné nájemní bydlení. K podmínkám stanoveným městem pro přidělování obecních bytů patří také pravidlo pro byty zvláštního určení (DPS),

¹¹ Dle informací od zástupce správy městských bytů, Regia a. s. (data odkazují k situaci v květnu 2021).

¹² Domy se nacházejí v ulicích Lesní (č. p. 2970) a Nemocniční (č. p. 3321).

¹³ Jedná se o tzv. byty zvláštního určení (pro příjmově vymezené osoby).

¹⁴ Dokument schválený usnesením Rady města v únoru 2014.

¹⁵ Bytová komise některé dluhy toleruje v případě dodržování splátkových kalendářů.

¹⁶ Spolufinancovanou z Integrovaného regionálního operačního programu, EU 11703 (2014 – 2020).

Podmínky ke stažení: <https://1url.cz/gKQzg>

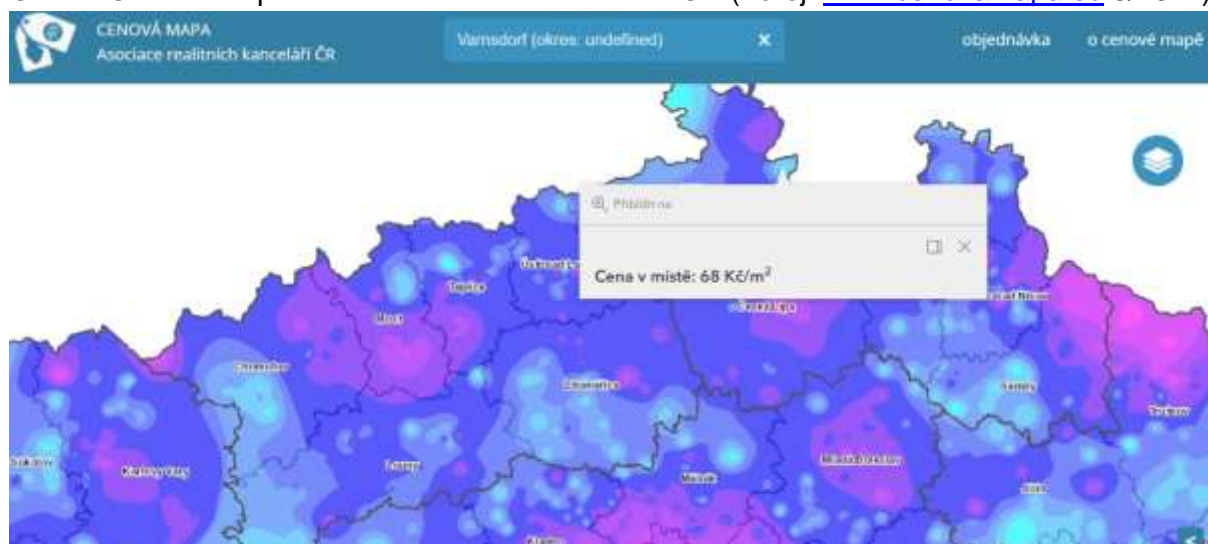
kde mohou být žadateli pouze občané města Varnsdorf, stejné pravidlo platí i pro žadatele o ubytování v městském azylovém domě.

Ve Varnsdorfu jsou ročně přiděleny **městské byty** v počtu nižších desítek (obvykle 2-3 byty za měsíc)¹⁷, jedná se o prázdné byty uvolněné především z důvodu úmrtí předchozího nájemce. Počet evidovaných žádostí množství přidělovaných bytů překračuje. Některým z žadatelů nabízené městské byty nevyhovují dispozičně, svou velikostí jsou nevhodné zejména pro početnější rodiny.

8.3 Nabídka bytů na realitním trhu

Městské byty jsou jednotnou cenou nájmu bytů 45kč/m² za měsíc, ve srovnání s průměrným nájemným v komerčním sektoru ve městě (viz např. 68kč/m² uvedených v cenové mapě - obr. 1)¹⁸, výrazně levnější/dostupnější. V rámci Šluknovského výběžku, Ústeckého kraje, ale i ČR jako celku, patří Varnsdorf k oblastem s nejnižší průměrnou cenou nájemního bydlení.

Obr. 1: Cenová mapa Asociace realitních kanceláří ČR (Zdroj: www.cenovamapa.eu 5/2021)



Dle některých kontaktovaných pracovníků realitních kanceláří, je trh s bydlením ve Varnsdorfu do jisté míry negativně ovlivněn medializací kauzy s vypovídáním nájemních smluv sociálně slabších, převážně romských,¹⁹ obyvatel lokality/sídlště Kovářská. Klienti hledající reality ke koupi, se tak městu, dle zaznamenaných vyjádření, z důvodu existence „ghetta“ vyhýbají. Někteří pronajímatelé (dle zástupců RK) nechávají své nemovitosti prázdné, než by je pronajali bývalým obyvatelům Kovářské. Majitelé nájemních bytů po svých klientech, skrze realitní kanceláře, požadují kauce ve formě dvou a více nájmů dopředu, poptávají potvrzení příjmu a zaměstnání, shromažďují reference od předchozích pronajímatelů.

Citace výpovědi pracovníka realitní kanceláře: „Otázka kauce: v mé praxi požadujeme od nájemníka kauci ve výši dvou nájmů, podmínkou pronájmu bytu je mít příjem, který by úhradu

¹⁷ Za rok 2020 město Varnsdorf pronajalo 47 bytů v čteně 10 BZU v DPS a 11 bytů sociálních, za rok 2021 pronajalo celkem 8 bytů včetně 4 bytů sociálních a 1 bytu BZU v DPS (Zdroj: MěÚ Varnsdorf 4/2021)

¹⁸ Ceny za m² v mapě jsou uvedeny bez DPH.

¹⁹ Romská etnicita některých obyvatel Kovářské, byla zaznamenána jak z emické perspektivy samotných nájemníků, tak připsána zvenčí, ostatními účastníky terénního šetření. Askribovaná (připsaná) a zároveň subjektivně (emicky) vnímaná identita byla zaznamenána u všech *romských* nájemníků zmiňovaných v tomto textu.

nájmu a služeb umožňoval, stačí nám k tomu vědět kde je zaměstnán. Jsme malé město, máme přehled.“

Zmíněné praktiky lustrace nájemníků v segmentu nájemního bydlení napříč ČR, i v případě pronájmu obecních bytů, dnes nelze považovat za nestandardní. Dle popisu osobních zkušeností kontaktovaných sociálně slabých zájemců o bydlení, také zástupců NNO a sociálních služeb ve Varnsdorfu, však v reálné rovině dochází k odmítání vícečetných, romských rodin a lidí s trvalým bydlištěm na konkrétních „špatných“ adresách. Nedostupnost obou forem standardního nájemního bydlení, obecního i tržního, vede ke vzniku terciální sféry substandardního bydlení, s cenami srovnatelnými s nájmy v Praze, či Brně a kvalitou často pod hranicí zákonných norem, v rovině stavebních, požárních, nebo hygienických předpisů a také legálních forem pronájmu, např. formou absence vystavení nájemní smlouvy, či danění zisku. Tendence lustrvat potenciální nájemníky, dle zástupců RK klesá se stoupajícím počtem bytů, které majitelé vlastní. Velcí pronajímatelé, jako např. majitelé bytů na Kovářské, se na sociálně slabší zaměřují. Bariéry ze strany pronajímatelů nemovitostí a jejich specializace na segment chudších a sociálně vyloučených přispívají k mimo jiné i k teritoriální segregaci městského prostoru (vzniku ghett) a také k tvorbě sekundárního trhu se substandardním bydlením.

9 Sociální vyloučení

V textu výše uvedená **definice pojmu** sociální vyloučení, popisuje nedostatečný přístup k více aspektům (zdrojům), které jsou u většinové populace běžné. Jedná se např. o materiální chudobu, dlouhodobou nezaměstnanost, výskyt rizikového chování (patologie a závislosti) či předluženost. Tento text se zaměřuje primárně na vyloučení spojené s nedostatečným přístupem ke kvalitnímu bydlení a na související témata jako je dlouhodobá nezaměstnanost (evidence na ÚP ČR), pobírání nepojistných sociálních dávek a částečně i omezená možnost využívání sociálních služeb. V příloze č. 1 jsou z důvodu uvedení do širšího kontextu graficky znázorněny hodnoty tzv. Indexu sociálního vyloučení za Ústecký kraj a ČR jako celek.

9.1 Index sociálního vyloučení

Pro posouzení rozsahu sociálního vyloučení ve sledovaných obcích lze využít Index sociálního vyloučení, který byl za tímto účelem sestaven ASZ. Index sociálního vyloučení²⁰ souhrnně vyhodnocuje míru sociálního vyloučení na základě údajů z pěti objektivních indikátorů pokrývajících dimenze chudoby (materiálního nedostatku), vyloučení z bydlení, vyloučení z oficiálního trhu práce, vyloučení ze vzdělávání a dimenzi zadluženosti. Konkrétně bylo využito těchto pět indikátorů: osoby v exekuci (data Exekutorské komory ČR), předčasné odchody ze základních škol (data MŠMT), dlouhodobá nezaměstnanost, příspěvky na bydlení a příspěvky na živobytí (data MPSV). Index sociálního vyloučení je měřen na škále 0 až 30 bodů, kdy 0 bodů indikuje žádné nebo minimální zatížení sociálním vyloučením, zatímco 30 bodů indikuje maximální zatížení. Územní úroveň, k níž se index vztahuje, představují obce.

Území okresu Děčín je rozděleno na 34 samosprávných obcí, nahlédnuto prostřednictvím indexu sociálního vyloučení byly výsledky v roce 2018 následující: 4 z těchto obcí obdržely 0 až 1 bod, a lze je tak považovat za obce sociálním vyloučením neohrožené; 25 obcí získalo 2 až 7 bodů, a lze je proto z hlediska sociálního vyloučení považovat za rizikové. Pokud jsou

²⁰ Zdroj ASZ: https://www.socialni-zaclenovani.cz/index_socialniho_vyloucenii/

hodnoty indexu 8 a vyšší považovány za ukazatel sociálním vyloučením ohrožených obcí, pak se na území okresu Děčín vyskytují 2, u 3 obcí byl Index sociálního vyloučení v hodnotě 12 – 30 (Korecká. Ed. 2020).²¹

ORP Varnsdorf se řadí k obcím s hodnotou indexu 12 – 30 bodů, v letech 2018 i 2019, dosahovala hodnota indexu za ORP Varnsdorf 16 bodů. Ve srovnání s ostatními městy Ústeckého kraje, vykazuje 6. nejvyšší podíl z 16 měřených ORP v PnB (4 %), přičemž nejvyšší hodnotu dosahuje Litvínov (5,2 %), naopak nejnižší Podbořany (1,4 %). 7 nejvyšší podíl v PnŽ (2,1 %), Most (3,4 %) a Roudnice nad Labem (1,6 %). V dimenzi uchazečů o zaměstnání byl v kraji největší podíl v Mostě (3,3 %), ve Varnsdorfu (2,2 %) a nejméně v Roudnici nad Labem (1,1 %).²² U podílu exekucí za rok 2017, je Varnsdorf s 17,4 % obyvatel s exekucemi v rámci kraje na 10. místě, nejvíce obyvatel v exekuci v kraji bylo v Chomutově, 22 % a nejméně v Lovosicích 11 %.

Tabulka 2 zobrazuje hodnoty indexu sociálního vyloučení v obcích ORP Varnsdorf ve čtyřech z měřených kategorií, ve zvolených letech. Do celkového indexu jsou pak započítány i předčasné odchody ze základních škol.

Tabulka 2: Index sociálního vyloučení v obcích ORP Varnsdorf

	Dolní Podluží	Horní Podluží	Chřibská	Jířetín pod Jedlovou	Rybniště	Varnsdorf
% podíl obyvatel v exekuci (k 4. 3. 2020, obyvatelstvo 15+)	13,7	10,2	16,5	13,5	14,3	16,2
% podíl příjemců PnB (průměrný měsíc 2019, obyv. 15+)	2,29	0,49	2,6	1,92	1,12	3,99
% podíl příjemců PnŽ (průměrný měsíc 2019, obyv. 15+)	1,26	0,36	1,07	1,26	0,73	1,72
% podíl UoZ v evidenci ÚP déle, než 6 měsíců (prosinec 2019, obyv. 15 až 64)	0,97	0,55	1,15	2,59	2,15	1,84
Index soc. vyloučení 2019 (0 - 30 bodů)	5	1	8	6	6	16

10 Lokality spojené s výskytem substandardního bydlení a sociálním vyloučením ve Varnsdorfu

Na základě rozhovorů realizovaných s institucionálními aktéry a následném šetření na místě bylo ve Varnsdorfu definováno 10 lokalit spojovaných se substandardním bydlením, nebo s pobytem osob se zhoršeným přístupem ke kvalitnímu bydlení. Ve výčtu jsou zahrnuta i místa, kde našli nové ubytování vystěhovaní obyvatelé lokality Kovářská, či místa, kde tito lidé bydleli v minulosti. Výčet není uzavřený a úplný. Obyvatelé vykazující znaky sociálního vyloučení, jsou ubytováni i v jiných lokalitách ve Varnsdorfu a v okolních obcích.

²¹ <https://www.socialni-zaclenovani.cz/dokument/rozsah-socialniho-vylouceni-v-usteckem-kraji/>

²² Data za rok 2018.

Sídlíště Kovářská

Lokalitu tvoří tři panelové domy v ulici Kovářská č. p. 2761, 2762, 2763 a jeden dům č. p. 2764 v ulici Žitavská, s celkovým počtem 204 bytových jednotek. Domy byly postaveny na konci 70. let 20. století pro pracovníky firem VELVETA a ELITE. Po roce 1989 byly domy bezplatně převedeny do majetku města, které jednotlivé byty nabídlo k odkupu stávajícím nájemníkům, kteří je v průběhu dalších let postupně přeprodovali zejména dvěma soukromým osobám J. Pražákovi a P. Němcovi.²³ Tito noví majitelé začali byty pronajímat sociálně slabším, převážně romským rodinám ze zbořených domů kolem řeky Mandavy, nebo ze zrušené ubytovny v ulici Lounská, z ubytovny T. G. Masaryka a z ubytovny Sport. K největší vlně stěhování na Kovářskou docházelo mezi lety 2011 a 2012. Na jaře 2016 žilo na sídlíšti Kovářská kolem 700 lidí včetně cca 240 dětí, 90 % obyvatel byli Romové (z hlediska subjektivně vnímané i připsané identity).²⁴ Pronajímání bytů většinovými majiteli na Kovářské bylo již v minulosti několikrát označeno jako obchod s chudobou. Zpočátku zde docházelo k nadhodnocování ceny nájemného, po zavedení vyplácení nepojistných sociálních dávek v režimu nájemného *v místě obvyklého*, zase docházelo ze strany většinových majitelů k účtování přehnaně vysokých záloh za energie a služby, bez následného vyúčtování. Text SPSZ Varnsdorf z roku 2017 uvádí průměrné částky dávek příspěvků (PnB) a doplatků na bydlení (DnB) v přepočtu na počet bytů za měsíc ve výši 6 892Kč (srpen 2016) a 8 053Kč (únor 2017). Běžné nájemné za byt 1+1/1+kk na Kovářské činilo v roce 2016 pro Varnsdorf výrazně nadprůměrných 12 000kč měsíčně.²⁵ V rozhovorech realizovaných k tomuto textu se někteří zástupci města zmiňují o *zlatém dolu* a velkých ziscích plynoucích z nepojistných sociálních dávek zmíněným majitelům nájemních bytů na Kovářské. Podle rozhovorů provedených se zástupci města, znamenalo změnu přístupu pronajímatelů, obchodníků s chudobou především zavedení tzv. bezdoplatkové zóny. Městský úřad ve Varnsdorfu vydal 21. 11. 2017 Veřejnou vyhlášku Opatření obecné povahy, deklarující *zvýšený výskyt sociálně nežádoucích jevů* a znemožňující výplatu sociální dávky doplatku na bydlení. Vyhlášení bezdoplatkové zóny se vztahuje pouze na nově příchozí nájemníky a efekt na vztahy majitelů bytů a nájemníků tak není okamžitý.

Na jaře 2020 došlo na Kovářské k prvním hromadným výpovědím nájemníkům. Dle informací od kontaktovaných respondentů, zpočátku především dlužníkům na nájemném a rodinám, které měly časté verbální konflikty se sousedy,²⁶ z *modrého* a *zeleného* domu (č. p. 2761 a 2762). K postupnému vystěhování zbylých obyvatel přispěl nový majitel, který v roce 2020 stávajícím nájemníkům již neprodužoval smlouvy a zhruba od konce léta avizoval zájem postupně všechny byty vyprázdnit za účelem rekonstrukce. K hromadnému opouštění bytových domů docházelo během podzimu a zimy 2020. Celkem bylo vyprázdněno více než sto bytů. Vzhledem k časté přelidněnosti spíše malometrážních bytů, **bylo Kovářskou nuceno opustit několik set lidí.**

Při návštěvě sídlíště v dubnu 2021 byl dům č. p. 2761 zcela prázdný a odpojený od přívodu elektřiny a vody, v domě č. p. 2762 byly obsazeny pouze 3 byty. V domě č. p. 2763 bylo prázdných 27 bytů společnosti Butterfly Factory s. r. o.²⁷, prázdné byty byly bez vchodových dveří a sociálního zařízení, vybydlené a volně přístupné. Ve špatném stavu byly rovněž rozvody elektřiny na chodbách. Oranžový dům č. p. 2764 byl dle výpovědí obyvatel plně obsazen rodinami bez dětí, v domě je nízká fluktuace a někteří nájemníci zde žijí i více, než 10 let.

²³ Zdroj, ASZ: Strategický plán sociálního začleňování města Varnsdorf pro období 2017 – 2020

²⁴ Zdroj, ASZ: R. Vepřková, 2016, Vstupní analýza Varnsdorf.

²⁵ Za byt velikosti 40 m² tak nájemník platil cenu 300kč/m² za měsíc.

²⁶ O častých verbálních střetech a hádkách mezi nájemníky hovoří někteří kontaktovaní obyvatelé domu 2762, 2764 i rodinných domů v sousedství.

²⁷ Obyvatelé domu hovoří explicitně o „*bytech pana Raka*.“

Foto 1 a 2: Bytové domy Kovářská č. p. 2761 a 2763 (zdroj: archiv autora)

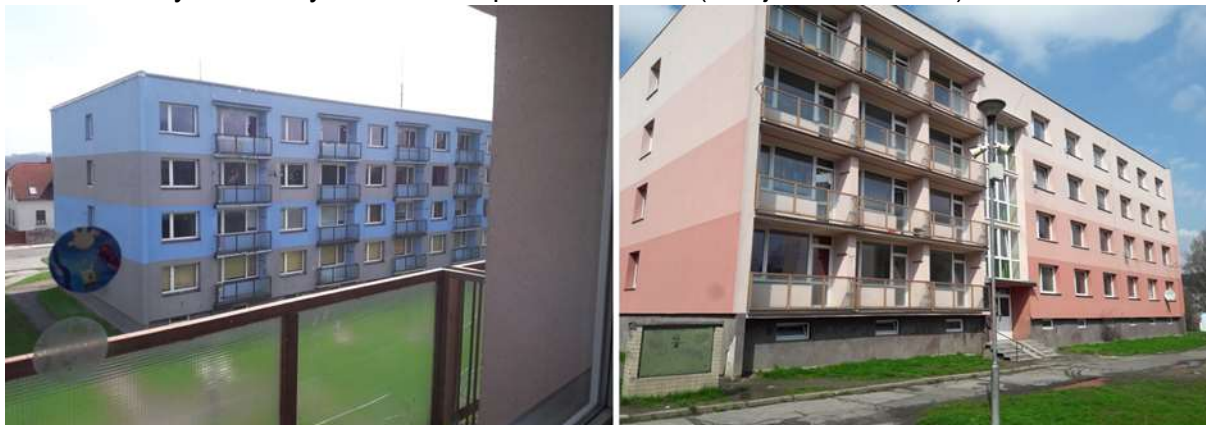


Foto 3, 4 a 5: Interiéry domu 2763 a zajištěný vchod domu 2761 (zdroj: archiv autora)



Majitelé bytových jednotek na Kovářské, stav k 04/2021:²⁸

Kovářská č. p. 2761 (modrý): z celkového počtu 51 vymezených jednotek je 43 v majetku Butterfly Factory s.r.o.²⁹, 5 jednotek v majetku města Varnsdorf, zbývající 3 jednotky v majetku dvou fyzických osob.

Kovářská č. p. 2762 (zelený): z celkem 51 jednotek patří 34 Butterfly Factory s.r.o., 10 město Varnsdorf a 7 různým fyzickým osobám.

Kovářská č. p. 2763 (ružový): z celkem 51 je 27 jednotek Butterfly Factory s.r.o., 5 město Varnsdorf a 19 jednotek v majetku jednotlivých fyzických osob.

Žitavská č. p. 2764 (oranžový): 25 jednotek města Varnsdorf a 26 jednotek jednotlivým fyzickým osobám (6 jednotek patří jedné fyzické osobě). V domech 2761, 2762 a 2764 patří dohromady celkem 11 bytů jedné fyzické osobě.

Z výše uvedeného přehledu je zřejmé, že většinovými majiteli bytů na Kovářské jsou především společnost Butterfly Factory s.r.o. a město Varnsdorf. V domech 2761, 2762 a 2764 také patří dohromady celkem 11 bytů jedné, konkrétní fyzické osobě.

Sídlíště Kovářská bylo v posledním desetiletí ze strany obyvatel Varnsdorfu považováno za jedno z problematických míst spojovaných se sociálním vyloučením a chudobou. Původní sídlíště s malometrážními, podnikovými byty, se prostřednictvím cílené specializace vlastníků bytových jednotek na segment sociálně slabých obyvatel, v průběhu let stalo místem se

²⁸ Zdroj: Veřejná databáze Katastru nemovitostí ČÚZK: (<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>). Staženo (04/21)

²⁹ Dle rejstříku firem (staženo 04/21) je jednatelem společnosti Lukáš Rak.

špatnou pověstí, sociálně vyloučenou lokalitou. Lidé s trvalým pobytem v Kovářské mají ztížený přístup k získání nájemní smlouvy jinde. Ghetto koncentrující chudší obyvatele města však postupně přestalo fungovat a jeho obyvatelé se přesunují dál. Bytové jednotky původně ve vlastnictví obyvatel, kteří v nich žili, náleží majoritnímu vlastníkovi – s. r. o. Prostředky poskytnuté formou nepojistných sociálních dávek znevýhodněným rodinám, nevedly k udržení stabilního bydlení a bytové domy zůstaly prázdné.

Pražská „U Peršinků“

Jedná se o panelový dům se dvěma vchody s celkovým počtem 16 bytů, č. p. 2810 a 2811 v majetku K+M+K Barci s.r.o.³⁰ V domě bydlí v 16 domácnostech převážně Romové, žije zde přibližně 35 dětí a jeden pár seniorů. MěÚ Varnsdorf dne 20. 4. 2018 Veřejnou vyhláškou OOP, vyhlásil obě č. p. za tzv. bezdoplatkovou zónu. Rodina s dětmi zde ve čtyřpokojovém bytě platí 12 400 Kč měsíčně bez záloh na energie. Platba nájmu probíhá každý měsíc v hotovosti, kauce zde činí 5000 Kč a nájemní smlouvy jsou sepisovány na dobu tří měsíců. Lidé v domě se (dle výpovědí několika z nich) znají a nemají mezi sebou konflikty. Majitel občas „někoho vyhodí za neplacení nájemného.“ Z vylidněného sídliště Kovářská, se na tuto adresu přistěhovali 2 lidé.

Dům je v celkově špatném technickém stavu, na chodbách a v bytech jsou plísně, narušené odpadové trubky, po chodbách kape voda a lidé se bojí chodit na balkony, které se rozpadají. Na chodbě nefunguje osvětlení. Dle několika krátkých rozhovorů s obyvateli okolních domů, je dům v rámci sídliště vnímán spíše negativně, jako špatná adresa. Obyvatelé domu jsou okolím označováni některými pejorativními přívlastky, často vztahovanými k Romům.

Foto 6, 7 a 8: Pražská č. p. 2810 a 2811 (zdroj: archiv autora)



Žitavská 1072 – Bazar

Jde o areál bývalé pily, kde minulosti fungoval také bazar. Nyní je v soukromém vlastnictví p. Miroslava Borguly. V zápise v katastru nemovitostí ČÚZK (5/2021) je objekt veden jako stavba pro obchod, bez bytových jednotek. V areálu jsou celkem dvě budovy, bývalý bazar a kancelářská budova. Oba objekty jsou v současnosti majitelem využívány k ubytovacím účelům. V domech žije přibližně 30 dospělých včetně dvou seniorů a 11 dětí (4/2021). V jednom z domů žije i majitel. Všichni nájemníci pocházejí z vyprázdněných bytů na Kovářské (modrý, zelený a růžový dům), po ukončení nájemních smluv na konci roku 2020, zde lidí z Kovářské žilo ještě více (celkem asi 8 početných rodin).

³⁰ Zdroj: Katastr nemovitostí ČÚZK (04/21). Společnost K+M+K Barci je registrovaná v Havířově, jednatelem je Bc. Petr Barcal, ze Šluknova, zdroj: Rejstřík-firem (05/21).

Šestičlenná rodina, která na Kovářské platila za byt 2+1 bez záloh na energie měsíčně 11 500 Kč, platí zde za jeden pokoj a sdílené sociální zařízení ve špatném technickém stavu (viz foto 10 a 11) 13 000 Kč za měsíc.³¹ Majitel nemovitosti při nastěhování požadoval kauci ve výši 20 tis. Kč, jejíž polovinu rodina dodnes splácí v nájemném. Obyvatelé domu požívají cizí popelnice (vlastní k dispozici nemají). Dům je ve špatném technickém stavu, na chodbách a u oken se tvoří plíseň a přes nekvalitní rozvody elektřiny, jsou pokoje vytápěny elektrickými přímotopy. Nájemní smlouvy má pouze několik nájemníků a jsou v nich uvedeni jenom dospělí.

Na fotografiích níže, je objekt 1072 zvenčí a části jeho interiéru. Sociální zařízení, které sdílí celkem 14 osob včetně 8 dětí a jeden z pokojů, který byl vytvořen přepažením původní prodejní plochy bazaru a nyní v něm žije šestičlenná rodina. V druhém z pokojů žije rodina osmičlenná.

Foto 9, 10 a 11: Bývalý bazar na Žitavské 1079 (zdroj: archiv autora)



Bývalý bazar (pila) v Žitavské 1072 je oslovenými respondenty (obyvateli SVL i pracovníky města a NNO) považován za jednu z nejhorších ubytovacích kapacit ve městě. Budovy nesplňují základní hygienické standardy pro bydlení a je zde vysoké nájemné. Dle provedených rozhovorů jsou zde kromě rodin ubytováni také jednotlivci, kteří kvůli patologiím (alkoholismus) nemohou dodržovat pravidla pro ubytování v azylovém domě. Někteří obyvatelé zde pobírají sociální dávky příspěvek na živobytí a přídavky na dítě, starší obyvatelé se na vysoké nájemné skládají z důchodů. S některými z nájemníků jsou při řešení bytové situace v kontaktu sociální pracovníci města.

Hrnčířská 2725 a 2726

Jde o dva bytové domy v ulici Hrnčířská č. p. 2725 a 2726 postavené v 70. letech 20. století. Původně šlo o městské byty, posléze také o byty pro zaměstnance podniku TOS. Nyní jsou domy v majetku KTZ Realinvest s.r.o.³² V každém z domů je 51 bytových jednotek. Oba domy jsou od jara 2018 tzv. bezdoplatkovou zónou (OOP – viz výše). V domech jsou většinou malometrážní byty 1+1, ale i 2+1 a 3+1 (2726). V současné době v domech žijí někteří z lidí, vystěhovaných ze sídliště Kovářská. V zaznamenaných rozhovorech s institucionálními aktéry je lokalita označována jako *hlučnější*, jako *místo, kde žijí sociálně slabší*. Jedna z rodin, přistěhovaných z Kovářské zde za byt 2+kk platí 12 370 Kč za měsíc včetně záloh na energie.³³ Jiná rodina zde platí za byt 3+1, 8 000 Kč měsíčně + zálohy na energie. Domy jsou dle kontaktových obyvatel v lepším technickém stavu než domy na Kovářské, limitujícím faktorem jsou zde vysoké kauce (33 tis.) a provize realitním agenturám. Nájemní smlouvy se vystavují na měsíc nebo na tři měsíce a v případě neplacení nájemného jsou nájemníci

³¹ Ceny za pokoje jsou zde různé, podle oslovených obyvatel domu platí některé rodiny majiteli měsíčně až 17 000 za pokoj.

³² Společnost registrovaná v Praze, založená v 7/2019.

³³ Stejná rodina platila na Kovářské za byt 1+1, 16 000 Kč/měsíc.

vystěhování. V domě 2726 probíhá částečná rekonstrukce, po jejímž ukončení chce majitel (dle slov kontaktovaných obyvatel) *vypovědět smlouvy romským nájemníkům*.

Foto 12 a 13: Hrnčířská č. p. 2725 a 2726 (zdroj: archiv autora)



Ubytovna Sport

Dům č. p. 886 v Žitavské ulici je ubytovnou s provozním řádem schváleným KHS ve vlastnictví p. Jana Ruszó, v evidenci ČÚZK jako stavba občanského vybavení. V ubytovně žije³⁴ zhruba 40 lidí a je plně obsazená. Cena za ubytování je 4 700 Kč za jednolůžkový pokoj. Na patře je pro obyvatele jednotlivých pokojů společné sociální zařízení, prádelna a kuchyňka. V přízemí budovy jsou také byty s vlastním sociálním zařízením, v jednom z těchto bytů, žije i majitel domu. V domě žijí celkem 3 nezletilé děti v pokojích a 4 děti v jednom z bytů v přízemí. Platí zde pravidla jako v ubytovně, včetně zákazu návštěv. Budova, původně hotel Sport, byla do svého uzavření z důvodu rekonstrukce (2011), z hlediska koncentrace osob s patologickým chováním označována obyvateli Varnsdorfu, jako jedno nejproblémovějších míst ve městě.³⁵ Mnozí z obyvatel, se po uzavření v roce 2011 přesunuli do nájemního bydlení majitelů Němce a Pražáka v Kovářské ulici.

Foto 15, 16 a 17: Ubytovna Sport, Žitavská č. p. 886, stav 04/2021 (zdroj: archiv autora)



Lužická 1652

Jedná se o rodinný dům se čtyřmi bytovými jednotkami v soukromém vlastnictví fyzické osoby, kde na jaře 2018 MěÚ Varnsdorf prostřednictvím OOP vyhlásil tzv. bezdoplatkovou zónu. Dle některých z oslovených sociálních pracovníků v domě v minulosti bydlely 4 klientské (sociálně slabé) rodiny. V dubnu 2021 v domě již bydlela pouze jedna z těchto rodin a zároveň zde probíhala rekonstrukce.

³⁴ Stav k 4/2021.

³⁵ R. Vepřková, Vstupní analýza Varnsdorf (ASZ, 2016).

Nádražní 2240

Budova je v majetku společnosti České dráhy a. s. V dubnu 2021 je dům obydlen dvěma čtyřčlennými rodinami. V jednom z bytů 3+1 platí rodina celkem 8 000 Kč měsíčně se zálohami na energie a má smlouvu na jeden rok. Druhá z rodin bydlí v předělaném, původně nebytovém prostoru a smlouvu má na dobu neurčitou. Obě rodiny se do domu přestěhovaly z bytovek v Kovářské ulici. Obě bytové jednotky mají vlastní sociální zařízení a topení na tuhá paliva. Na adrese Nádražní 2240 bydlelo po vyklizení panelových domů několik dalších rodin z Kovářské, přičemž některé z nich bez vědomí majitele objektu platili nájemné jedné z rodin s nájemní smlouvou.³⁶ Ani jedna ze zmíněných rodin již v objektu nebydlí. Někteří z obyvatel bydlících za úplaty u předchozích nájemníků nyní, dle jednoho ze zástupců NNO, bydlí na Žitavské 1072.

Mladoboleslavská 1476

Jde o dům v soukromém vlastnictví příslušníků jedné rodiny. Na dům je uvalen exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Dům je ve velmi špatném technickém stavu, po požáru. V současné době je stále ještě obývána část přízemí domu. Někteří oslovení pracovníci v sociálních službách v domě v minulosti pracovali s klienty, kteří po zmiňovaném požáru z objektu odešli.

Foto 18 a 19: Nádražní č. p. 2240 a Mladoboleslavská č. p. 1476 (zdroj: archiv autora)



Ubytovna T. G. Masaryka

Městské ubytovací zařízení v ulici T. G. Masaryka č. p. 2470, spravované pracovníky Odboru sociálních věcí a zdravotnictví, s 56 pokoji, z nichž některé slouží jako sklady a nejsou obytné. V dubnu 2021 bylo v objektu ubytováno 48 lidí včetně dvou rodin s 2 dětmi. V ubytovně však vzhledem k velikosti pokojů nelze ubytovat větší rodiny. Ubytování zde bydlí v režimu 1, maximálně 2 lidé na pokoj, sociální zařízení a kuchyňka jsou společné. V budově ubytovny je již čtvrtým rokem provozována noclehárna³⁷ s kapacitou 9 lůžek a přijímací dobou mezi 19:00 – 20:00 hod., dle kontaktovaných pracovníků nebývá noclehárna maximálně obsazena ani v zimě. Noclehárna byla využívána i pro ubytování lidí, kteří neplatili nájem v ubytovně. Budova rovněž funguje jako sídlo Nízkoprahového zařízení pro děti a mládež a dalších sociálních služeb města. Ubytovací zařízení z důvodu plánované několikaleté rekonstrukce od léta 2021 nepřijímá nové klienty a stávající ubytovaní tak budou muset hledat nové bydlení.

³⁶ O případu shodně vypovídá několik pracovníků v sociálních službách města i NNO. Někteří z kontaktovaných respondentů v tomto případě v souvislosti se zmíněnou rodinou dokonce hovoří o zneužití situace pro vlastní obohacení, o obchodu s chudobou.

³⁷ V době návštěvy na místě (04/2021) mimo provoz, z důvodů výskytu nákazy COVID 19.

Novoměstská 2853

Je roubeným rodinným domem ve vlastnictví realitní kanceláře, společnosti TRADE REALITY s.r.o. V současné době (4/2021) zde žije osmičlenná romská rodina vystěhovaná z modré bytovky v Kovářské v listopadu 2020. Za pronájem celého domu se zahradou rodina platí měsíčně 15 000 Kč bez záloh na energie. V tomto domě zpočátku bydlelo více lidí vystěhovaných z Kovářské.³⁸ Dům disponuje elektrickým bojlerem na ohřev teplé vody, topením na tuhá paliva a vodou z vlastní studny. Nájemní smlouva je majitelem obnovována každé tři měsíce.

Foto 20 a 21: Ubytovna T. G. Masaryka a dům v ulici Novoměstská 2853 (zdroj: archiv autora)



Ubytovna Bidrmanovi

Soukromý objekt v ulici Hašlerova č. p. 3004 je v katastru nemovitostí ČÚZK evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Dle evidence Územního pracoviště KHS Děčín se jedná o jednu ze dvou ubytoven se schváleným provozním řádem ve Varnsdorfu. Ubytovna má kapacitu zhruba 40 osob, v dubnu 2021 byla obsazena zhruba z poloviny. Cena za ubytování je 150 Kč za den. Podle vyjádření majitele, jsou v objektu ubytováni především jednotlivci, pracovníci a dělníci ve formě přechodného ubytování. V tomto textu, je ubytovna uvedena na základě výpovědí zástupců sociálních služeb, které v místě měli své klienty. Sociální pracovníci rovněž ubytovací kapacitu zmínili jako jednu z možností, kam je v případě nouze možné ubytovat lidi, kteří ztratili bydlení.

11 Migrace lidí ohrožených ztrátou bydlení

Výčet výše uvedených lokalit není úplný a vzhledem k vystěhování většiny obyvatel sídliště Kovářská již není ani aktuální. Lokalita Kovářská však souvisí téměř se všemi ostatními místy uvedenými v kapitole výše. Z některých z těchto lokalit se lidé na Kovářskou před lety přistěhovali, do některých se přistěhovali po jejím *uzavření*. Při dotazech na další místa tzv. sekundárního (substandardního) trhu s bydlením, byly respondenty zmiňovány např. domy soukromých majitelů p. Němce³⁹ ul. Dopravní č. p. 1235 (6 bytů) a p. Jandy ul. Kozlova č. p. 1287 (8 bytů). Někteří vystěhovaní z Kovářské našli ubytování u vietnamských pronajímatelů, kteří však (dle provedených rozhovorů) preferují menší rodiny a požadují vyšší kauce.

Podle pracovníků v sociálních službách lidé vystěhovaní z Kovářské „neskončili na ulici, ale v jiném špatném, drahém, malém bydlení“ ve Varnsdorfu, nebo v ostatních obcích Šluknovského výběžku. Odešli do nájemních bytů na sídliště SNP⁴⁰ v Rumburku, do nájmu,

³⁸ Druhá rodina z Kovářské, se z této adresy v únoru 2021 odstěhovala do Šluknova.

³⁹ Podnikatel s nájemním bydlením, bývalý dlouholetý majitel většiny bytů na Kovářské.

⁴⁰ Dle sociálních pracovníků jde v rámci výběžku o další z míst s tzv. „špatnou pověstí“.

ke známým nebo příbuzným ve Starých Křečanech, Šluknově, Velkém Šenově, Jiříkově, Vilémově, Mikulášovicích nebo v Krásné Lípě.

Migrace skupin obyvatelstva znevýhodněných z hlediska přístupu k bydlení není v rámci regionu nový fenomén. Popisem stěhování sociálně slabších obyvatel v rámci Šluknovského výběžku se zabývala **Analýza migračních trendů na Šluknovsku** (Kafková, Sokačová, Szénássy, ASZ, 2012). Práce zkoumá migraci chudých v rámci Šluknovského výběžku a mimo něj mezi lety 2009 – 2011. Text analýzy potvrzuje existenci vnitroregionální migrace lidí v hmotné nouzi, která je v textu označována za migraci cyklickou, probíhající mezi sousedními městy, která si tak „navzájem přidělávají starosti“, ale situaci nijak koordinovaně neřeší. Důvodem pro migraci nízkopříjmových skupin je především privatizace bytového fondu, ztráta zaměstnání, dluhová situace či stěhování za rodinou.

Migrace nízkopříjmových skupin se soustředí především do lokalit bydlení, které jsou jim otevřené. Charakteristickým rysem trhu s bydlením je neochota na straně pronajímatelů bydlení pronajmát Romům a neochota sousedů žít s Romy. Faktor dostupnosti bydlení, je při vybírání nového bydliště důležitější, než cena (Kafková, Sokačová, Szénássy, ASZ, 2012).

Lokality, uvedené v analýze z roku 2012 jako místa s koncentrací znevýhodněných obyvatel (často související s obchodem s chudobou), jsou totožná s místy, kam se po ukončení existence SVL Kovářská přesouvají někteří z jejich obyvatel. Rumburské sídliště SNP, šluknovské sídliště, Jiříkov, Krásná Lípa nebo ubytovna T. G. Masaryka ve Varnsdorfu. O sídlišti Kovářská se v analýze z roku 2012 píše jako o lokalitě s relativně kvalitními byty s varováním, že sestěhování do vybraných lokalit vede k zintenzivnění problémů spojených se sociálním vyloučením. Po osmi letech v roce 2020 získala Kovářská, zcela podle predikce, nálepku ghetta.

Exkluze z (trhu) nájemního bydlení

Cílová skupina lidí ohrožených ztrátou bydlení ve Varnsdorfu – „zákazníci“ sekundárního trhu s nemovitostmi, vykazují společné rysy spojené se sociálním vyloučením. Z velké části se jedná o vícečlenné romské rodiny, dlouhodobě nezaměstnané, osoby v exekuci a s patologiemi (zejména látkové závislosti), osoby pobírající sociální dávky, klienty sociálních služeb a jinak hendikepované osoby. Nedostatečný přístup těchto lidí k běžnému nájemnímu bydlení (městské či komerční byty) vede ke geografické exkluzi, k jejich oddělení od běžné populace a vzniku SVL.

Znaky SVL, či tzv. ghetta jsou rozpoznatelné a často popisované většinou populací. Zástupci majority zmiňují zejména: štěnice a šváby zavlčené do bytů ze starého nábytku nalezeného na ulici, řádění dětí, které se do malých přelidněných bytů nevejdou a se svými hrami se přesouvají do veřejného prostoru, ve kterém se ze stejných důvodů odehrávají i případné partnerské a rodinné konflikty. Předražené nájemné hrazené ze sociálních dávek vede k odlišnému vnímání hodnoty peněz. Nejistota v podobě omezeného trvání nájemních smluv a výplaty sociálních dávek (temporalita bydlení) snižuje vztah k místu bydliště a jeho okolí. Koncentrace výše uvedených znaků – vznik SVL a ghetta vede ke stigmatizaci jeho obyvatel. Nedostatek sociálních kontaktů mimo podobné lokality vytváří specifickou klientelu migrujících chudých, propojených vlastními sociálními sítěmi. Vzniká poptávka po specifickém typu – substandardního bydlení, s mnohdy nestandardními cenami.

Pracovník NNO v citaci popisuje obtíže sehnat bydlení mimo SVL: „Pro romské rodiny je to ještě složitější. Jakmile tam zazní to romské jméno, tak v takovém tom klasickém bydlení, kde já bych neměl problém si ve Varnsdorfu sehnat pronájem bytu v nějaké čtvrti, která je hezká – nebudu brát tohle, ale půjdu někam k Lidlu, tak asi v paneláku tam bych měl šanci

sehnat docela slušný podnájem. Samozřejmě s romským jménem je to složitější. Ono to nemusí být jenom romské jméno. Ono to může být teďka i to, kde teďka bydlím. To znamená – kdybych řekl: ‚Bydlím na Kovářské,‘ tak se už u klasického pronajímatele moc nechytám.“

Odmítání skupiny obyvatel ohrožených sociálním vyloučením, z velké části založené na romské etnicitě, není patrné pouze v rovině majitelů nemovitostí, ale i ze strany některých zástupců jednotlivých obcí, kteří bývají rádi, když se tato skupina obyvatel přesune jinač.

Citace jednoho z pracovníků MěÚ Varnsdorf: *„Ale hodit to na jedno město – což teďka, co budu říkat, je šílené, což je Šluknov a Mikulášovice, ty obce si s tím nejsou schopny poradit. Prostě nejsou. Tam, když se tenkrát nastěhovali třeba do Šluknova - na to sídliště všichni problematictí lidé z celého výběžku, tak my říkáme: ‚Jo! To se nám to povedlo.‘ Ale všichni na druhou stranu víme, že je to špatně. Že ten Šluknov s těmi svými pěti šesti tisíci obyvateli a s tím svým rozpočtem s tímto není schopen ne bojovat, ale pracovat.“*

12 Vybrané indikátory sociálního vyloučení ve Varnsdorfu

V kapitole 9 je prostřednictvím hodnot Indexu sociálního vyloučení popsána míra sociálního vyloučení ve srovnání s jinými obcemi, krajem a ČR. Data v této kapitole poukazují skrze kategorie výplat nepojistných sociálních dávek, dat z evidence uchazečů o zaměstnání v ORP Varnsdorf a dluhy na nájemném vůči městu, na situaci přímo ve Varnsdorfu.

Nepojistné sociální dávky

Tabulka 3 zobrazuje počet vyplacených dávek pomoci v hmotné nouzi - příspěvku na živobytí a doplatku na bydlení v jednotlivých ulicích Varnsdorfu za prosinec 2020, podle počtu příjemců a celkového počtu společně posuzovaných osob. Celkově bylo ve Varnsdorfu v prosinci 2020 vyplaceno 446 příspěvků na bydlení, celkový počet společně posuzovaných osob činil 1 051.

Tabulka 3: Počet příjemců PnŽ a DnB ve Varnsdorfu podle ulic (Zdroj: ÚPČR)⁴¹

Počet příjemců za 12/2020				Celkový počet SPO za 12/2020			
Ulice	PnŽ	Ulice	DnB	Ulice	PnŽ	Ulice	DnB
T. G. Masaryka	30	T. G. Masaryka	31	Žitavská	75	Žitavská	38
Pražská	11	Žitavská	27	Pražská	55	T. G. Masaryka	32
Hrnčířská	6	V dalších 44 varnsdorfských ulicích, je hodnota počtu příjemců DnB shodně 1 - 5		T. G. Masaryka	34	Kollárova	19
Kovářská	6			Kozlova	28	Myslivecká	8
Kozlova	6			Kovářská	25	Národní	7
Národní	6			Kollárova	23	Karlova	6

Nejčastějšími adresami pro výplatu PnŽ a DnB jsou podle počtu jednotlivých příjemců ulice T. G. Masaryka, kde se nachází městské ubytovací zařízení spolu s ulicemi Pražská a Žitavská. U společně posuzovaných osob je v tabulce u obou dávek nejvýrazněji zastoupena Žitavská. V městském ubytovacím centru v ulici T. G. Masaryka je společně posuzovaných osob méně, protože jsou zde v malých pokojích ubytováni především jednotlivci. Jeden z domů v ulici Pražská je dle provedeného šetření (viz výše) možné definovat jako SVL a v Hrnčířské se nacházejí domy, kam se během roku 2020 přestěhovala část obyvatel z Kovářské. Existence

⁴¹ Data v tabulce jsou z důvodu zachování anonymity konkrétních klientů omezena pouze na názvy ulic. Ze stejného důvodu je nejnižší uvedený počet klientů v ulici omezen na 6, počty mezi 1 – 5 již v tabulce nejsou rozlišovány.

nájemního bydlení zaměřeného na příjemce sociálních dávek byla v textu výše popsána i v ulici Kozlova.

Tabulka 4 znázorňuje srovnání počtů vyplacených dávek PnŽ, DnB a PnB vždy v prosinci v letech 2016 – 2020. Data v tabulce jsou rozdělena podle míst výplaty na adresu nebo do místa trvalého pobytu žadatele. Počet vyplacených dávek u všech tří měřených kategorií (kromě PnŽ a DnB mezi lety 2019 - 2020), klesá, což může být způsobeno různými důvody včetně zavedení OOP nebo migrací obyvatel do jiných obcí. Tabulka 5 ukazuje celkové počty vyplacených dávek státní sociální pomoci a dávek pomoci v hmotné nouzi za ORP Varnsdorf v letech 2019 a 2020.

Tabulka 4: Počet sociálních dávek ve Varnsdorfu v prosinci 2016 – 2020 (Zdroj: ÚPČR)

Sociální dávka	Počet vyplacených dávek ve sledovaném měsíci, město Varnsdorf				
	12/2016	12/2017	12/2018	12/2019	12/2020
PnŽ (adresa bytu / trvalá adresa žadatele)	n/a / 405	300 / 325	248 / 271	191 / 209	206 / 225
DnB (adresa bytu / trvalá adresa žadatele)	n/a / 224	140 / 152	102 / 106	88 / 94	104 / 114
PnB (trvalá adresa žadatele = adresa bytu)	713	642	589	507	452

Tabulka 5: Počet dávek státní sociální podpory a dávek pomoci v hmotné nouzi (Zdroj: ÚPČR)

	Dávky Státní sociální pomoci			Dávky Pomoci v hmotné nouzi			
	celkem	PnB	PnD ⁴²	celkem	PnŽ	DnB	MOP
2019	17 820	6 953	10 867	4 758	3 236	1 407	115
2020	16 609	6 468	10 141	4 630	3 078	1 452	100

Evidence uchazečů o zaměstnání

Tabulka 6 přináší informace o základních charakteristikách uchazečů o zaměstnání s trvalým pobytem na území města Varnsdorf za roky 2019 a 2020. V Tabulce 7 je uveden přehled uchazečů o zaměstnání s trvalým pobytem na území města Varnsdorf podle vzdělání za rok 2020.

Tabulka 6: Data o UoZ s trvalým pobytem na území města Varnsdorf (Zdroj: ÚPČR)⁴³

Uchazeči		2019					2020				
		celkem uchazečů					celkem uchazečů				
		muži	ženy	A	OZP	PvN, PpR	muži	ženy	A	OZP	PvN, PpR
Nezaměstnaní		177	203	3	80	193	290	290	20	79	302
Dle věku	do 18 let	2	0	0	0	0	4	0	0	0	0
	18 - 50 let	108	143	3	27	123	192	198	20	29	193
	50+	67	60	0	53	70	94	92	0	50	109
Dle délky evidence	do 1/2 roku	32	27	1	5	39	126	85	17	18	125
	1/2 až 2 roky	84	111	2	39	113	109	145	3	29	139

⁴² Příspěvek na dítě.

⁴³ Vysvětlivky: A = absolvent (bez pracovní zkušenosti), OZP = osoby se zdravotním postižením, PvN = příspěvek v nezaměstnanosti, PpR = podpora při rekvalifikaci.

	2 roky a více	62	65	0	36	41	55	60	0	32	38
--	---------------	----	----	---	----	----	----	----	---	----	----

Tabulka 7: UoZ s trvalým pobytem ve Varnsdorfu podle vzdělání, rok 2020 (Zdroj: ÚPČR)

	ženy	muži	celkem
evidence celkem	290	290	580
bez vzdělání	62	54	116
základní vzdělání	80	58	138
vyučen	89	131	220
maturita	50	38	88
vyšší odborné	0	2	2
vysokoškolské	9	7	16

Z celkem 380 UoZ v roce 2019 bylo 322 uchazečů v evidenci déle než půl roku a 127 déle než dva roky. V roce 2020 z celkem 580 uchazečů 369 déle než půl roku a 115 déle než 2 roky. V roce 2020, se pravděpodobně kvůli krizi spojené s COVID 19, zvýšil počet nezaměstnaných absolventů z 3 na 20 osob. V roce 2020, bylo při celkově vyrovnaném počtu mužů a žen z celkem 580 uchazečů, z hlediska nejvyššího dosaženého vzdělání nejvíc uchazečů v kategorii vyučen – celkem 220 osob (89 žen a 131 mužů). Nejméně uchazečů, celkem dva muži, bylo uvedeno v kategorii vyšší odborné vzdělání.

Dluhy na nájemném v městských bytech

Při doporučení bytové komise ke schválení přidělení obecního bytu Radou města je jedním z ukazatelů, na který je brán zřetel, také bezdlužnost vůči městu. Rozbor dluhů a dlužníků v bytech města Varnsdorf k datům 30. 09. 2020 a 31. 12. 2020 ukazuje tabulka 8.

Tabulka 8: Rozbor dluhů a dlužníků v bytech města Varnsdorf (Zdroj: MěÚ Varnsdorf)

	k datu 31. 12. 2020	k datu 30. 9. 2020
Celková dlužná jistina na nájemném v Kč	10 435 388,45	10 675 907, 44
počet dlužníků nad 100 Kč	446	450
z toho bydlících	16	22
z toho nebydlících	430	428
Počet dlužníků dluh 101 až 1 000 Kč	142	134
dluh 1 001 - 5000 Kč	127	136
dluh 5 001 - 10 000 Kč	41	46
dluh 10 001 - 50 000 Kč	74	75
dluh nad 50 000 Kč	62	59
Žalováno - vydání platebních rozkazů v Kč	11 853 604,12	11 787 079,12
Předáno k vymáhání soudnímu exekutorovi v Kč	9 070 662	9 070 662

V tabulce 8 je uvedena celková dlužná jistina za nájemné přes 10 a půl milionu Kč, kterou z 95 % dluží již nebydlící nájemníci. U většiny dlužníků (60 %) pak činí dlužná jistina méně než 5 001 Kč. Dlužníků do 1 000 Kč je celkem 134, tedy bez mála 30 % celkového počtu dlužníků. Dle informací z Odboru správy majetku a investic MěÚ se dluhy na nájemném vymáhají formou

upomínek a prostřednictvím dohod o splátkách. Při nesplnění těchto dohod následuje soudní žaloba a při nesplnění povinnosti z pravomocného rozsudku následuje exekuce. Poplatky z prodlení určuje příslušný soud. Dle údajů z mapy exekucí⁴⁴, byla pro srovnání, v obci Varnsdorf při celkovém podílu 18,03 % osob v exekuci (údaje pro rok 2017), celkově exekučně vymáhaná jistina **377 514 098 Kč**, při průměrné jistině na osobu 161 884 Kč a 33 946 Kč na exekuci.

Výše zmíněné indikátory souvisí s tématem přístupu ke kvalitnímu bydlení v mnoha ohledech. Výplata nepojistných sociálních dávek PnB a DnB ve spojení s bezdoplatkovými zónami (OOP) může vést ke konkurenčním výhodám pro pronajímatele, v jejichž nemovitostech OOP nebylo zavedeno. Ubytovaným klientům/nájemcům je pro nedostatek alternativ znemožněn výběr a de facto i stížnosti na technický stav jejich ubytování z obav, že bude pro danou lokalitu OOP zavedeno. Všechny druhy vyplácených nepojistných sociálních dávek pak přímo souvisí s evidencí na ÚP ČR. Výše uvedené dluhy za nájemné v městských bytech jsou pouze malou částí komplexního problému chudoby a zadluženosti. Exekučně vymáhaná jistina (viz mapa exekucí 2017) tyto dluhy přesahuje více než 35x. V oblasti zadlužení spojeném s nekvalitním bydlením zde také nejsou uvedeny dluhy za kauce a nájemné u obchodníků s chudobou nebo celý proces propadu do dluhů spojený s lichvou a půjčováním na vysoký úrok. Vytloukání *klínu klínem* v podobě hrazení předraženého nájmu z PnŽ a PnB a starobních důchodů, nebo velká symbolická moc, kterou poskytovatelé substandardního ubytování nad svými klienty podobnými způsoby získávají.

13 Sociální bydlení

Sociální bydlení a pobytové služby (azylové domy)

Z hlediska sociálního bydlení ve Varnsdorfu a blízkém okolí lze zmínit především chráněné městské byty v domech s pečovatelskou službou města Varnsdorf, jde celkem 103 bytů ve dvou domech. Dále více než 50 pokojů a noclehárnu s devíti lůžky v ubytovacím zařízení města v ulici T. G. Masaryka,⁴⁵ a také 17 tzv. sociálních bytů v Žitavské č. p. 2764. V rámci Šluknovského výběžku dále působí azylový dům komunitního spolku CEDR v Rumburku, s cílovou skupinou osob nacházejících se v nepříznivé životní situaci s kapacitou 22 lůžek pro muže, ženy i rodiny s dětmi. Azylový dům sv. Vincenta de Paul, v Dolním Podluží pro handicapované rodiče s dětmi s kapacitou 22 lůžek.⁴⁶ Domov svatě Máří Magdalény v Jiřetíně pod Jedlovou, pro osoby bez přístřeší s maximální kapacitou 68 lůžek.⁴⁷

Potřeby v oblasti sociálního bydlení

Výše uvedená zařízení sociálního bydlení a pobytových služeb jsou vzhledem k popisované cílové skupině a jejím potřebám nedostatečná jednak z hlediska kapacit, ale také kvůli omezeným možnostem prostupnosti z forem sociálního a azylového, do běžného nájemního bydlení. Reálná šance k posunu do běžného bydlení je pro většinu z těchto rodin z důvodu nedostatku vhodných bytů nízká. Chybí zde především větší byty pro rodiny s dětmi. Trh substandardního bydlení a fenomén sociálně vyloučených lokalit je na rozdíl od místních samospráv mnohem více propojen. Obchodníci s chudobou z různých obcí, si například mezi

⁴⁴ Mapa exekucí: <http://mapaexekuci.cz> (údaje pro rok 2017, k dřívějším letům nejsou data na celkově vymáhané jistiny a jejich průměry v mapě k dispozici).

⁴⁵ Zmiňovaná ubytovací kapacita bude během léta 2021 z důvodu rekonstrukce uzavřena.

⁴⁶ Zdroj: Výroční zpráva azylového domu (z roku 2018).

⁴⁷ Zdroj: webové stránky domova, www.dchltn.cz

sebou potenciální nájemníky dokáží prolustrovat. Podobně i lidé shánějící bydlení, mají přes své sociální sítě částečný přehled o situaci v okolních obcích. Případná ubytovací krize podobná případu Kovářské má vliv na trh substandardního bydlení v širším okolí. Dle některých oslovených respondentů by proto situaci v oblasti sociálního bydlení pomohla větší koordinace obcí a dalších zainteresovaných institucí nejen v rámci ORP, ale také jejich širší spolupráce v rámci celého Šluknovského výběžku. K úspěšnému prosazení účinné koncepce řešení daného problému, je podle kontaktovaných pracovníků v sociálních službách potřeba především kontinuita nastavených opatření, pravidelné setkávání všech zainteresovaných institucí, případně i zavedení pozice koordinátora, který by podobná setkání inicioval a všechny instituce vzájemně propojoval.

14 Návrhy, řešení

- vytvoření azylového domu pro rodiny s dětmi ve Varnsdorfu
- úprava sociálních bytů pro větší rodiny a vybudování nových bytů s větší výměrou vhodných pro vícečlenné domácnosti
- zajištění prostupnosti z forem sociálního bydlení do běžného pronájmu
- přizvání specializovaných služeb, NNO (dluhy, bydlení, občanská poradna) a jejich vstup do terénu, SVL
- vytvoření pracovní pozice koordinátora pro oblast bydlení
- zajištění pravidelného setkávání zainteresovaných institucí (odborní MěÚ, NNO, sociální služby ÚPČR)
- spolupráce s ostatními obcemi v rámci ORP i celého regionu (sdílení služeb, koordinace postupů)
- vytvoření koncepce sociálního bydlení zajišťující kontinuitu nezávisle na politické reprezentaci
- pravidelná komunikace s majiteli bytů a společenstvími vlastníků jednotek, ze strany vedení města
- mokrý dům pro ubytování osob bez přístřeší

15 Zdroje a literatura

Agentura pro sociální začleňování. 2020. *Index sociálního vyloučení*. Dostupné z: https://www.socialni-zaclenovani.cz/index_socialniho_vylouzeni/

Agentura pro sociální začleňování. 2017. *Strategický plán sociálního začleňování města Varnsdorf pro období 2017 – 2020*.

Kafková, J. Sokačová, L., Szénássy, E., 2012. *Analýza migračních trendů na Šluknovsku (Varnsdorf, Rumburk, Jiříkov, Krásná Lípa a Šluknov)*. Praha, ASZ.

Lang, P., Matoušek, R. 2020. *Metodika pro posouzení míry a rozsahu sociálního vyloučení v území*. MMR, Odbor pro sociální začleňování, Praha.

Město Varnsdorf. 2020. *Pravidla pro nakládání se sociálními byty pro osoby v bytové nouzi*. Dostupné z: <https://www.varnsdorf.cz/cz/aktuality/informace-z-mesta/mesto-zverejnuje-vyzvu-pronajem-socialnich-bytu-pro-osoby-bytove-nouzi.html>

Vepřková, R. 2016. *Vstupní analýza města Varnsdorf*. ASZ.

15.1 Internetové odkazy

Cenová mapa asociace realitních kanceláří: www.cenovamapa.eu

Mapa exekucí: <http://mapaexekuci.cz>

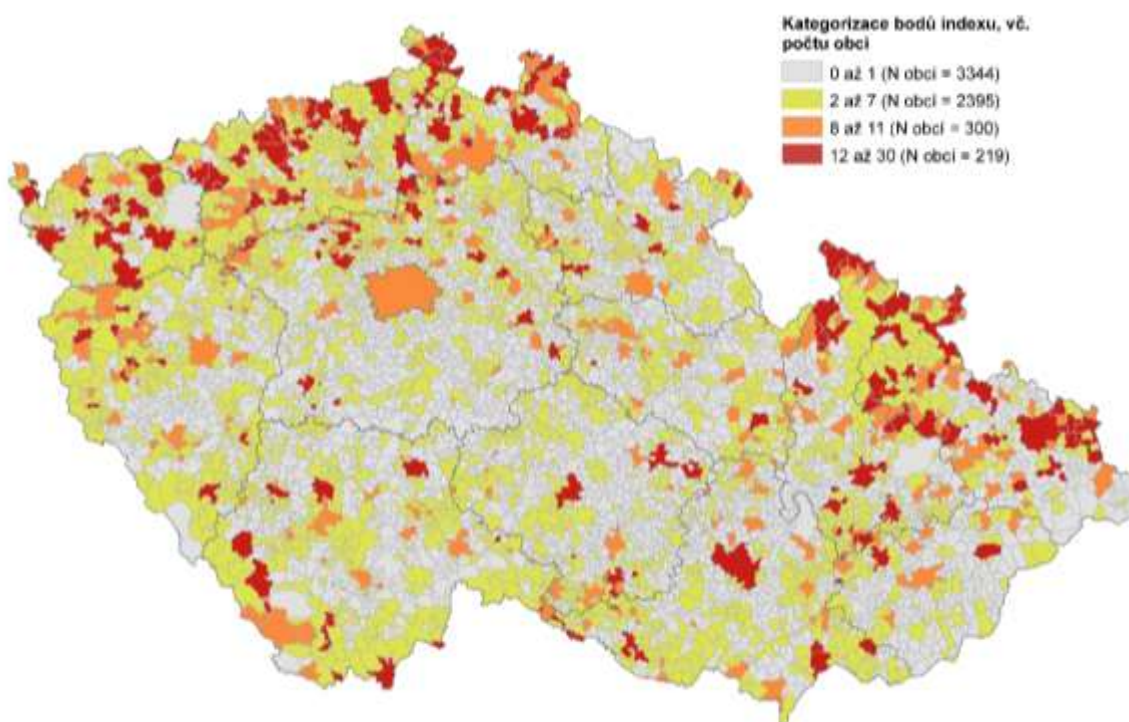
Mapa azylových domů: <https://azylaky.cz/>

Varnsdorf – oficiální web města: <https://www.varnsdorf.cz/cz/>

16 Přílohy

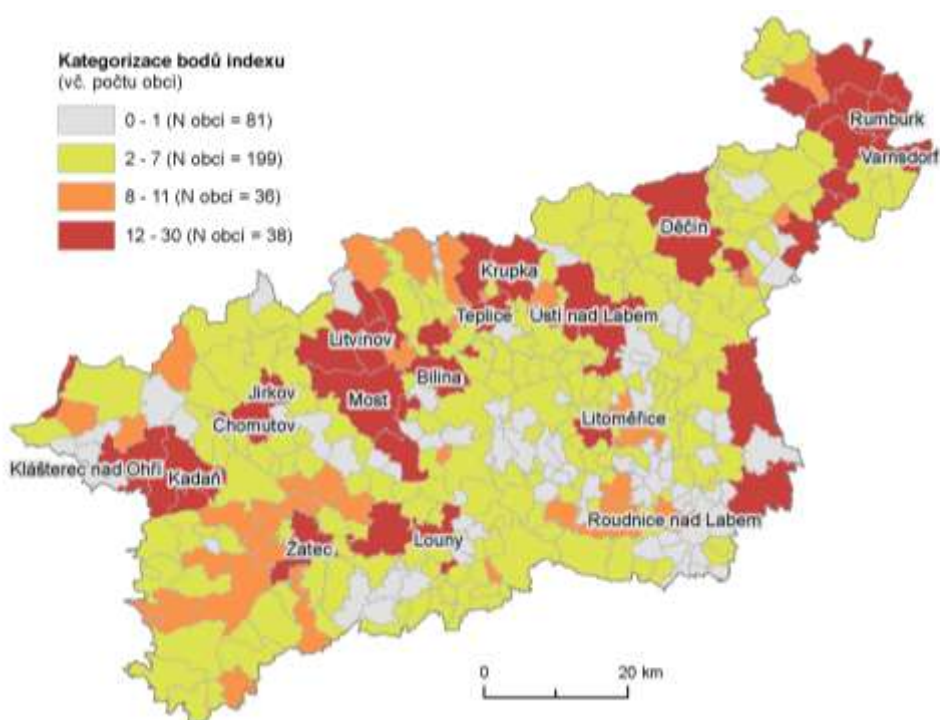
Příloha 1: Grafické znázornění Indexu sociálního vyloučení v ČR

Mapa 1 – Index sociálního vyloučení pro r. 2018 v ČR



Zdroj: ASZ

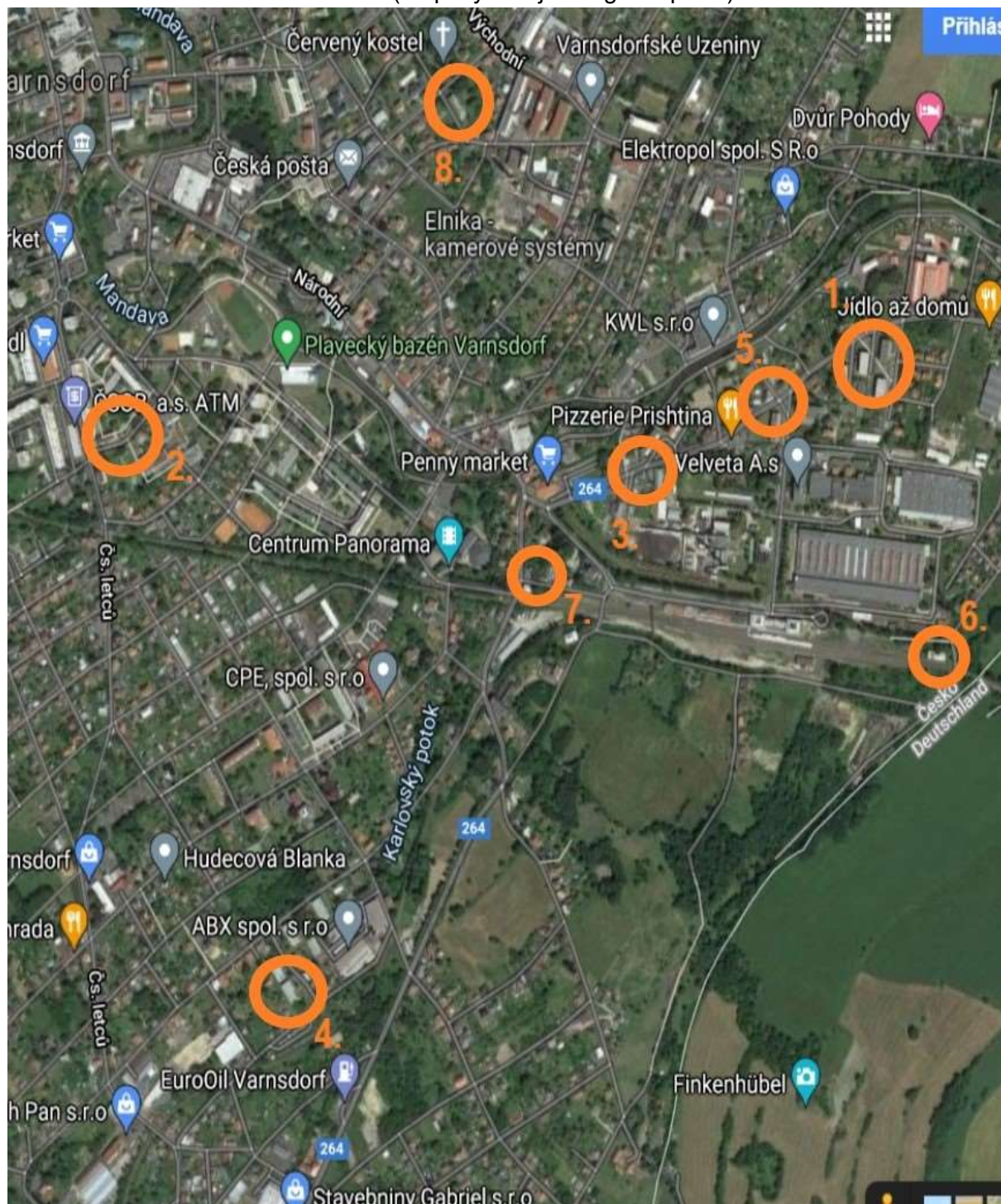
Mapa 2 – Index sociálního vyloučení pro r. 2018 v obcích Ústeckého kraje



Zdroj: ASZ

Příloha 2: Přehled míst spojovaných s výskytem fenoménu tzv. sociálního vyloučení ve Varnsdorfu

Obr. X: Přehled SVL ve Varnsdorfu (mapový zdroj: Googlemaps.cz)



Místa vyznačená na mapce: 1) Sídliště Kovářská, 2) Pražská 2810/11, 3) Žitavská 1072, 4) Hrnčířská 2725/26, 5) Sport, 6) Nádražní 2240, 7) Mladoboleslavská 1476, 8) T. G. Masaryka 2470 (Lokalita Lužická 1652 a Novoměstská 2853, jsou mimo oblast znázorněnou v mapě).