



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



Agentura
pro sociální začleňování

Vstupní analýza - Žďár nad Sázavou

Mgr. Martin Šmoldas, DiS.

Text neprošel jazykovou úpravou.

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



Obsah

Úvod.....	5
Metodologie	5
Sociální vyloučení.....	6
Sociální vyloučení ve Žďáře nad Sázavou	7
Základní charakteristika města.....	9
Identifikované SVL a jejich vznik.....	11
Historický původ sociálně vyloučených lokalit.....	11
Svobodárny – sídliště Stalingrad.....	13
Bydlení na svobodárnách z pohledu nájemníků	14
Struktura nájemníků	15
Důsledky privatizace na svobodárnách.....	16
Indikátory sociálního vyloučení na svobodárnách.....	17
„Holobyty“	19
Indikátory sociálního vyloučení na holobytech.....	20
Bydlení v holobytech	21
Prostupné byty organizace Ječmínek o.p.s.....	22
Hotelový dům Morava:	22
Azylová ubytovna pro muže	24
Domov pro matky (otce) s dětmi	26
Bydlení.....	26
Domovní a bytový fond ve městě.....	27
Privatizace bytového fondu	28
Bytový fond města	32
Adresy městských bytů:	32
Správa bytového fondu	33
Bytová problematika a politika města	34
Specifika bytové politiky.....	35
Kategorie bytů a jejich přidělování	36
Přidělování bytů	38
Volné byty a nebytové prostory	40



Náklady na bydlení:	41
Dluhová problematika	42
Výpočet dlužné částky	43
Celková výše dluhů	44
Preventivní opatření	44
Institut zvláštního příjemce	45
Byty bez nájemní smlouvy a soudně vyklizené byty	46
Bezdomovectví	46
Sociální služby	47
Poskytovatelé sociálních služeb pro cílové skupiny LP:	48
Rozsah vybraných sociálních služeb a spolupráce poskytovatelů	51
Denní centrum pro děti	55
Dluhová problematika	56
Navrhované rozšíření terénních služeb a dalších opatření.	57
Bezpečnost	58
Bezpečnost v sociálně vyloučených lokalitách	59
Bezdomovectví (dle kategorie Ethos – osoby bez střechy)	60
Asistenti prevence kriminality	61
Drogová problematika	62
Zaměstnanost	62
Možnosti zaměstnávání pro osoby v SVL	63
Struktura nezaměstnaných	65
Přílohy	69
Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou	69



Graf 1 - Vývoj počtu obyvatel Žďáru nad Sázavou.....	10
Graf 1 - Věková a genderová struktura obyvatel svobodáren	16
Graf 4 - Ekonomická aktivita klientů azylového domu	25
Graf 5 - Poměr počtu prodaných a vystavěných městských bytů	30
Graf 6 - Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech (Zdroj: ÚÚR)	31
Graf 7 - Podíl městských bytů z celkového počtu bytů ve Žďáře nad Sázavou	32
Graf 8 - Vývoj nájemného v městských bytech	41
Graf 18 – Pokrytí svobodáren terénními službami ve srovnání s vybranými indikátory	52
Graf 19 – Působnost poskytovatelů sociálních služeb pro mládež na Svobodárnách	53
Graf 20 – Výsledky ankety mezi žáky 3. ZŠ o návštěvnosti Nízkoprahových zařízení pro děti a mládež (NZDM) ve Žďáře (Zdroj: MěÚ Žďár nad Sázavou)	54
Graf 21 - Statistika občanské poradny	57
Graf 22 - Počty nezaměstnaných ve Žďáře nad Sázavou dle délky evidence	66
Graf 25 - Podíl všech nezaměstnaných ve Žďáře nad Sázavou dle nejvyššího dosaženého vzdělání	67
Graf 26 – Struktura volných pracovních s ohledem na požadované vzdělání	69
Mapa 1 – Žďár nad Sázavou	9
Mapa 3 - Holobyty	19
Mapa 4 - Hotelový dům Morava.....	22
Mapa 5 - Azylový dům pro muže	24
Mapa 6 - Azylový dům pro osamělé rodiče Ječmínek	26
Obrázek 1 - Struktura bytového fondu (Zdroj MěÚ Žďár nad Sázavou)	33
Obrázek 2 - Rozdělení správy městských bytů (Zdroj: MěÚ Žďár nad Sázavou)	34
Obrázek 4 – Index kriminality: Česká republika (prosinec 2015).....	58
Obrázek 5 – Index kriminality: Žďár nad Sázavou (prosinec 2015).....	59



Úvod

Následující zpráva předkládá výsledky výzkumu realizovaného pracovníky Odboru pro sociální začleňování (Agentury) Úřadu vlády ČR v období únor - červen 2016. Hlavním cílem výzkumu bylo zmapování situace obyvatel sociálně vyloučených lokalit ve Žďáře nad Sázavou, přičemž dílčí pozornost se upřela na identifikaci a popis sociálně vyloučených lokalit, na původ a historii sociálního vyloučení a na mechanismy, které v současné době přispívají k jeho prohlubování. Specifickým rysem studie je její zacílení na bydlení a mechanismy sociálního vylučování v této oblasti. Kromě toho se ve zprávě zabýváme také zaměstnaností, bezpečností a sociálními službami. Jednotlivé kapitoly práce jsou pojmenovány podle zmíněných tematických okruhů.

Situační analýza má posloužit jako základní informační materiál pro efektivní spolupráci Agentury, města Žďár nad Sázavou a jejich partnerů sdružených v Lokálním partnerství. Předkládaný materiál bude členům lokálního partnerství v jednotlivých pracovních skupinách k dispozici jako podklad pro projektové aktivity a systémové změny vedoucí k předcházení sociálnímu vylučování a k odstraňování jeho následků. Zároveň studie poslouží jako materiál pro další analytickou práci Agentury a pro interní evaluaci výsledků vlastní činnosti.

Sociálně vyloučená lokalita je dále v textu uváděna zkratkou SVL, Agentura pro sociální začleňování zkráceně jako Agentura či ASZ a obyvatelé sociálně vyloučených lokalit jako obyvatelé, nájemníci, sociálně vyloučení či zkratkou OL (obyvatelé lokality). Představitelé státní správy, samosprávy a neziskových organizací jsou na některých místech v textu souhrnně označováni jako systémový aktéři nebo jako aktéři. Další zkratky a kódy budou dále vysvětleny v patřičných kapitolách textu.

Metodologie

Předkládaná práce kombinuje kvalitativní a kvantitativní výzkumné metody a pracuje tedy jak s „tvrdými“ faktografickými, historickými a statistickými daty, tak i s osobními a profesními postřehy, zkušenostmi a hodnocením oslovených systémových aktérů či jednotlivých respondentů v sociálně vyloučených lokalitách. Tento postup byl použitý v různých fázích výzkumu a rovněž i při interpretaci dat a tvorbě výsledného textu.

Při sběru dat jsme zpočátku používali převážně kvalitativní metodu tzv. „desk research“, neboli sekundární analýzu dat. Tato metoda slouží k vyhodnocování informací z odborných studií a textů, úředních a městských dokumentů či archivních pramenů. Většina potřebných dokumentů a materiálů byla poskytnuta zaměstnanci Městského úřadu Žďár nad Sázavou (dále jen MěÚ) a příspěvkových organizací města, kteří po dobu šetření poskytovali výzkumníkům nezbytnou součinnost. Další údaje jsme získali od pracovníků neziskových organizací, úřadů státní správy, ze statistik Českého



statistického úřadu (dále jen ČSÚ), od zaměstnanců Agentury a z dalších zdrojů. Řada údajů byla rovněž k dispozici na veřejně dostupných internetových zdrojích.

Na desk research navazovaly polo-strukturované rozhovory s nájemníky městských bytů v sociálně vyloučených lokalitách a hloubkové strukturované rozhovory se zástupci vedení města, zaměstnanci jednotlivých městských odborů, zaměstnanci státní správy a neziskových organizací. Dalšími respondenty byli vybraní specialisté Agentury a osloveni byli rovněž některé realitní kanceláře ve Žďáře a pracovníci krajské pobočky ČSÚ. Celkem proběhlo zhruba 55 rozhovorů v délce 30 – 160 minut asi s 40 systémovými aktéry a přibližně 25 rozhovorů v délce 20 – 90 minut s nájemníky v sociálně vyloučených lokalitách.

Účastníci kvalitativního šetření jsou ve zprávě označeni jako respondenti, u jednotlivých výpovědí zůstává vyjádřeno pohlaví (respondentka/respondent). Respondenti jsou očíslováni a rozděleni do kategorií – pracovníci města, příspěvkových organizací města či zástupci vedení města (MĚ), zaměstnanci nevládních neziskových organizací (NO), pracovníci státní správy (ST) a obyvatelé jednotlivých bytů či lokalit (OL) a náhodně vybraní obyvatelé města (OM).

Metodami následné interpretace získaných poznatků se staly obsahová analýza dat z desk research, zpracování dat získaných z rozhovorů a kvantitativní analýza faktografických či statistických údajů.

Údaje byly od jednotlivých systémových aktérů získány za období leden 2016 – květen 2016. Vzhledem k časovému rozmezí mohlo dojít ve výpočtech k určitým odchylkám a údaje se také mohou mírně lišit od aktuálního stavu v době finalizace analýzy.

Veškeré informace použité v této studii byly získány se souhlasem respondentů a s vědomím účelu, k němuž budou využity. Data jsou zpracovávána anonymně a osobní sdělení jsou v textu označena písemnou zkratkou. Získané informace slouží výhradně pro účely této zprávy nebo pro další činnost pracovních skupin v rámci Lokálního partnerství a pro interní evaluaci výsledků vlastní činnosti Agentury pro sociální začleňování.

Sociální vyloučení

Pro popis situace užíváme koncept sociálního vyloučení, který je srozumitelný většině evropských a českých institucí a je rovněž centrálním pojmem Agentury pro sociální začleňování. Chápeme jím proces vylučování lidí nebo skupin lidí na okraj společnosti, do chudoby a izolace. Tento způsob vyloučení se manifestuje na různých úrovních, např. sociální, prostorové, ekonomické či symbolické. Sociálně vyloučené skupiny lidí se tak ocitají v situaci, kdy se s mírou narůstající exkluze snižuje jejich schopnost udržovat sociální kontakt s obyvateli mimo situaci sociálního vyloučení, a snižuje se též míra přístupu ke zdrojům běžně dostupným většině obyvatel (přístup na trh práce, ke kvalitnímu a dlouhodobému bydlení, k plnohodnotnému vzdělání apod.). Lze sledovat vnější příčiny tohoto procesu, jako jsou schvalované zákony, postoje institucí, tržní mechanismy a stanoviska zbytku



společnosti i faktory vnitřní, mezi které se řadí přístup a návyky samotných sociálně vyloučených, které se často mezigeneračně reprodukuje.

Sociální vyloučení se vyznačuje četnými indikátory či charakteristikami, které se v různých lokalitách vyskytují s různou intenzitou. Mezi obvyklé ukazatele řadíme dlouhodobou nezaměstnanost, závislost na dávkách v hmotné nouzi, nízkou kvalitu a nejistotu v bydlení, ztížený nebo nemotivovaný přístup ke vzdělávání, vysokou míru zadlužení, výskyt rizikového chování a kriminality a zvýšenou míru migrace. Jednotlivé ukazatele sami 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. Pokud dochází k vyšší koncentraci osob (které ovšem v daném místě tvoří většinu) s kombinací několika nebo všech výše zmíněných ukazatelů, hovoříme o sociálně vyloučené lokalitě (SVL). Sociálně vyloučené lokality obvykle vznikají působením systémových aktérů či tržních mechanismů.

V kontextu Žďáru nad Sázavou neexistuje typická sociálně vyloučená lokalita, jejíž představu si veřejnost obvykle spojuje s vybydlenými objekty bez infrastruktury, kde se koncentrují výhradně nezaměstnaní lidé závislí na sociálních dávkách. Sledované lokality v rámci Žďáru lépe vystihuje termín *lokality s vyšším podílem sociálně vyloučených osob*, nebo také *lokality s vyšším podílem osob ohrožených chudobou*¹. Část obyvatel těchto lokalit totiž znaky sociálního vyloučení nenese, podíl sociálně vyloučených osob je zde ovšem vyšší než v jiných částech města. Zároveň se v rámci výzkumu ukázalo jako účelné pracovat s těmito lokalitami jako s celky, tedy nevydělovat z nich pouze skupinu osob sociálně vyloučených. Důvodů je celá řada:

- 1) Hranice mezi sociálně vyloučenými a sociálně začleněnými obyvateli domů je neostrá. Jedná se spíše o škálu, kde na jedné straně stojí pracující vzdělanější a nezadlužení nájemníci bytů a na straně druhé pak nezaměstnaní, nekvalifikovaní a zadlužení nájemníci, přičemž značná část obyvatel se nachází někde uprostřed.
- 2) Problémy spojené se sociálním vyloučením se dotýkají všech obyvatel sledovaných lokalit. Dochází ke stigmatizaci všech lidí, kteří tam žijí.
- 3) Popsaná situace generuje četné problémy v oblasti sousedského soužití, přičemž tyto spory jsou srozumitelné pouze v kontextu celého domu jako organismu.

Významným faktorem sociálního vyloučení je také etnicita, která posiluje hranici vnímaného „my a oni“. V kontextu ČR je zejména okolím rozpoznána romská etnicita² přitěžujícím faktorem sociálního vyloučení. Ke vztahu etnicity a sociálního vyloučení ve Žďáře více kapitola Identifikované SVL.

Sociální vyloučení ve Žďáře nad Sázavou

¹ Pro zjednodušení však v textu dále používáme pojmu sociálně vyloučená lokalita – SVL.

² Pokud není uvedeno jinak, pojem užíváme v textu ve smyslu etnicity připsané, která se ovšem často překrývá s etnicitou dotýčným deklarovanou. Romství jakožto národnost, ke které je možné se přihlásit v rámci sčítání lidu, ve zprávě neuvádíme vůbec.



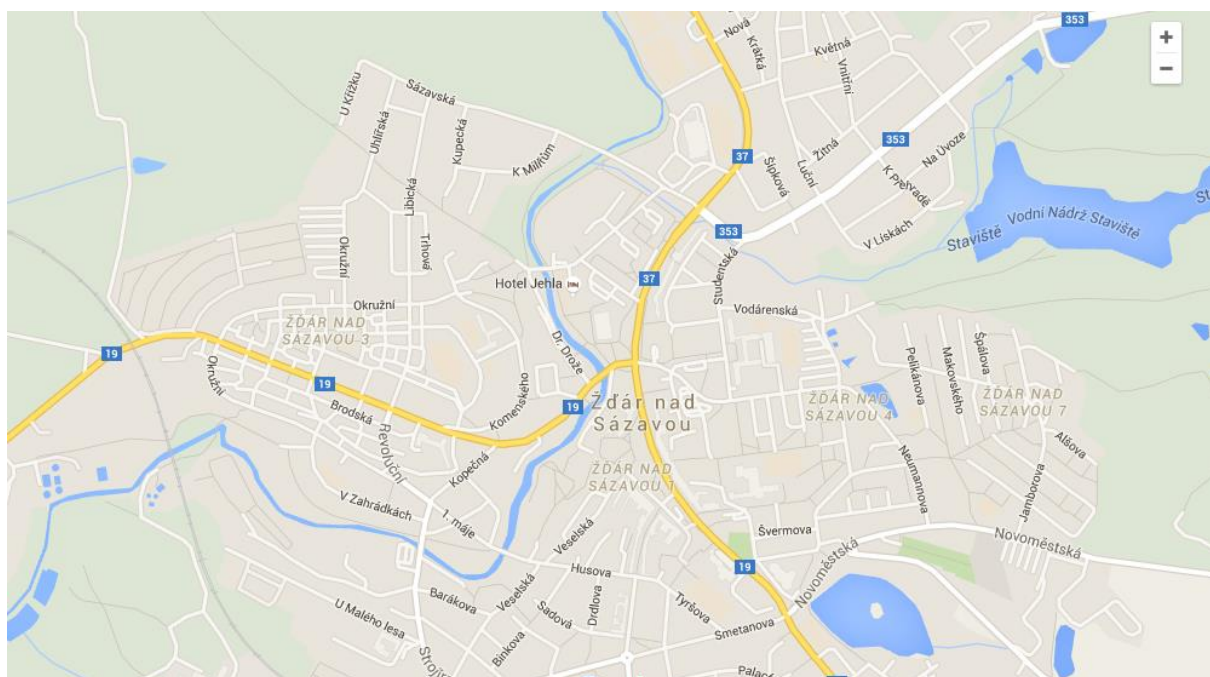
Pojem sociální vyloučení vstoupil do povědomí široké veřejnosti v roce 2006, kdy vznikla *Analýza sociálně vyloučených romských lokalit a absorpční kapacity subjektů působících v této oblasti*, zkráceně nazývaná také tzv. Gabalova mapa³. V rámci komplexního mapování bylo v České republice identifikováno celkem 310 sociálně vyloučených lokalit. Žďár nad Sázavou se objevil až v loňské aktualizaci zprávy, kde jsou jako SVL nově označeny tzv. svobodárny na sídlišti Žďár nad Sázavou 3, kterému se zejména mezi staršími občany přezdívá Stalingrad (dále tedy budeme uvádět tento název i přesto, že se nejedná o oficiální označení části města). Předtím se v souvislosti se Žďárem o sociálním vyloučení nehovořilo a zmíněné pojmy nebyly ani součástí „slovníku“ představitelů města. Na podzim roku 2015 vedení existenci SVL ve městě připustilo a následně navázalo spolupráci s Agenturou pro sociální začleňování. V rámci monitoringu Agentury byly pro účely této zprávy jako SVL identifikovány také další lokality, kterým se budeme věnovat dále v textu.

Stanovit univerzálně platnou a exaktní definici pro sociální vyloučení či sociálně vyloučené lokality, která by umožnila například měřitelné srovnání daného stavu na žďárských svobodárnách s jinými SVL různě po České republice, není dost dobře možné. Rozdíly mezi jednotlivými regiony, místními podmínkami a tedy i lokalitami jsou značné a prakticky nesrovnatelné. Kromě měřitelných indikátorů chudoby, jako jsou například dávky v hmotné nouzi, podíl nezaměstnaných či zadluženost, které lze vyčíslit a do určité míry srovnávat, je důležité hlavně symbolické chápání jednotlivých lokalit a jistý práh tolerance obyvatelstva, který určuje, co je v místním kontextu vnímáno ještě jako přijatelné a co už nikoliv. Rozdílná je tedy i optika, se kterou je v daných místech na sociální vyloučení a problematičnost lokalit nahlíženo. I proto se v rámci Žďáru snažíme sociálně vyloučené lokality identifikovat s ohledem na zdejší specifika a míru sociálního vyloučení posuzovat v lokálním kontextu, a to včetně případného srovnání s regionálními nebo krajskými indikátory. Bez ohledu na specifické místní podmínky je však zřejmé, že míra sociálního vyloučení ve žďárských lokalitách není dramatická ani z pohledu zdejších aktérů, ani většiny obyvatel SVL. Existuje tak poměrně slušná šance na uspokojivé řešení problému. Působení Agentury pro sociální začleňování je tak možno v tuto chvíli chápat částečně jako preventivní.

3 GAC: *Analýza sociálně vyloučených romských lokalit a absorpční kapacity subjektů působících v této oblasti*, MPSV 2006. Dostupné z: <http://www.esfcr.cz/mapa/index-2.html>.



Základní charakteristika města



Mapa 1 – Žďár nad Sázavou

Město Žďár nad Sázavou se nachází v Kraji Vysočina, 31 km severovýchodně od krajského města Jihlava a zhruba 80 km severozápadně od Brna. Leží na důležité železniční trati mezi Prahou a Brnem a zhruba 40 km od hlavního dálničního tahu D1. Žďár nad Sázavou je správním centrem ORP, které zahrnuje 48 obcí a má 43 058 obyvatel. Počet obyvatel samotného města Žďár činil k 1. 1. 2015 21 467 lidí.

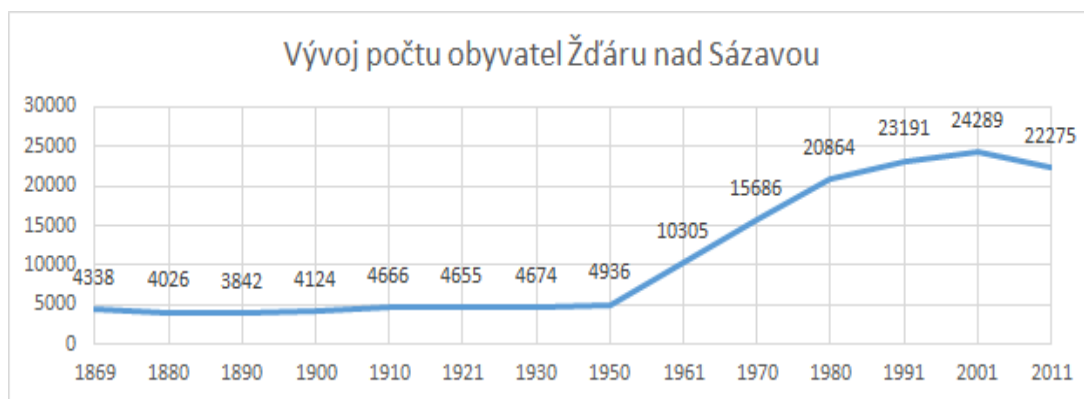
Historie města sahá do středověku a je spojena klášterem Cisterciáků, hutnictvím a rybníkářstvím. Téměř do poloviny minulého století se však jednalo o malou provinční obec s necelými 5000 obyvateli. Až na sklonku čtyřicátých let zažilo město prudký rozvoj průmyslové výroby a vznikl klíčový podnik Žďárské strojírny a slévárny (dále jen ŽDAS). V roce 1949 se Žďár stal okresním městem. Během padesátých a šedesátých let se počet obyvatel více než ztrojnásobil a město se stalo významným průmyslovým centrem, které stahovalo pracovní sílu z nejširšího okolí (včetně slovenských Romů). V rámci budování průmyslových kapacit a zázemí pro dělníky proběhla rovněž masivní bytová výstavba a město se tak stalo atraktivní z hlediska pracovních příležitostí i zázemí pro relativně komfortní život. Počet obyvatel průběžně narůstal, až dosáhl svého vrcholu v roce 2001 a od té doby postupně klesá (viz graf 1). Příčiny současného odlivu obyvatel jsou stejné jako v jiných obdobně velkých městech. Jedná se o nedostatek pracovních příležitostí a kulturního vyžití, možností studia a v případě Žďáru rovněž nedostatek volných bytů či pozemků k výstavbě (a jejich ceny), především pak pro mladé rodiny.



Masivní růst počtu obyvatel během padesátých a šedesátých let a příchod řady lidí z různých regionů Československa je považován místními aktéry za historický zdroj vykořenění a nezájmu obyvatel města o dění v regionu. Často je používána paralela s poválečným osídlením a rozvojem Sudet. Příčinou masivní migrace byl ve druhé polovině 20 století prudký rozvoj strojíren ŽĐAS a dalších průmyslových podniků. V době svého největšího rozkvětu v 70. letech zaměstnávaly strojírny bezmála 5000 lidí, tedy téměř každého třetího člověka ve městě. Prudké a rychlé změny při industrializaci ŽĐASu se podepsaly na charakteru města i celého regionu a „...byly natolik pronikavé, že podstatnou měrou ovlivnily vzhled města, jeho postavení, podobu krajiny a hlavně život jeho obyvatel. Podnik brzy získal ekonomickou nadváhu, řídil správní i společenské instituce, určoval rozhodujícím způsobem život nově příšlých dělníků i původních obyvatel Žďáru. Díky tomu proběhl ve městě v prvních desetiletích po válce „tavící kotlík“ se vším, co jej provází...Továrna ovlivnila původně chudé zemědělské město natolik, že to, co se tu odehrálo, byla vlastně tvorba nové (nebo modifikované) lokální kultury, založené na socialistickém plánování a výstavbě.“⁴

I přes útlum výroby a masivní propouštění (hlavně v 90. letech) mají Strojírny ŽĐAS dodnes přibližně 2500 zaměstnanců a jsou tak stále největším zaměstnavatelem ve městě i na území bývalého okresu.

Kromě strojírenské výroby je město známé také barokními stavbami architekta Jana Blažeje Santiniho Eichla, zejména pak poutním kostelem Sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře.



Graf 1 - Vývoj počtu obyvatel Žďáru nad Sázavou

⁴ Počátky industrializace na Žďársku ve světle nových výzkumů

Porsch Josef. IN <http://lidemesta.cz/archiv/cisla/5-2003-11/pocatky-industrializace-na-zdarsku-ve-svetle-novych-vyzkumu.html>



Identifikované SVL a jejich vznik

Historický původ sociálně vyloučených lokalit

Romské rodiny ze Slovenska začaly přicházet do Žďáru nad Sázavou za prací po roce 1949, kdy vznikly strojírna ŽĐAS, protože „...v prvních dvou letech podniku bylo zajištění pracovních sil velmi obtížné. Chybějící pracovní síly se zčásti nahrazovaly pracemi brigádníků nejrůznějších profesí a původu.“ Zpočátku Romové bydleli pouze provizorně u staveniště továrny. „Přišli houfy cikánů, kteří pracovali na zemních pracích a bydleli jen pod stany, nebo pod šikmo nastavenými plachtami a to skoro až do října 1951.“ Později ti, kteří se při práci osvědčili, dostali z rozhodnutí ONV přiděleny byty nebo rodinné domy horší kvality, které se uvolnily po dělnících, kteří se masově stěhovali na sídliště Stalingrad. Prvotní romské osídlení tak vzniklo v místní části přezdívané Štán, na dnešní Žižkově ulici, částečně na Veselské ulici. Romové obývali několik rodinných domů a položili tak základ starousedlické kolonie, která se částečně zachovala do dnešních dnů⁵. Některé domky byly později zbourány a rodiny získaly podnikové nebo obecní byty rozptýlené po městě (dnešní ulice Veselská, Husova, , sídliště Libušín a U průmyslové školy) nebo v tzv. Sušce - činžovním domě s šesti byty na Brněnské ulici, který se postupně vlivem místní bytové politiky stával dalším místem koncentrace Romů a chudých lidí. V roce 1997 byl na dvoře Sušky vystavěn bytový dům s deseti tzv. holobyty.

Dům na "Sušce" prodalo město již v dezolátním stavu v roce 2004 soukromému majiteli, který jej následně zboural a na prázdném místě postavil sklad elektrotechniky.

V letech 1952 - 1953 bylo v rámci budování sídliště Stalingrad vystavěno sedm bytových domů (ubytoven) pro svobodné dělníky, tzv. svobodáren, které až do 90. let sloužily svému původnímu účelu. V rámci privatizace bytového fondu města po roce 1996 se však do svobodáren stěhovali chudí lidé (z velké části Romové), kteří si z různých důvodů nemohli dovolit odkoupení bytu v jiných částech města. Zároveň se ze svobodáren odstěhovali všichni příslušníci střední třídy, kteří si to dovolit mohli a z bytoven se postupně stalo místo koncentrace sociálně slabých. V roce 2007 rozhodla Rada města svobodárny dále neprodávat a městu tak zůstaly v podstatě jako jediné obecní bydlení.

V roce 1969 získala polovinu prvního patra svobodárny č. 5 (Brodská 1905/33) tzv. *Pracovně výchovná skupina (PVS)*, detašované pracoviště *Výchovného ústavu pro mládež v Olešnici*⁶, kde bylo umístěno 12 - 18 chlapců ve věku 15 - 18 let. Hlavním smyslem PVS bylo integrovat problémovou mládež do společnosti pomocí práce ve strojírnách ŽĐAS, kde vykonávala pomocné dělnické práce. Spádová oblast PVS byla převážně Vysočina a Východní Čechy (hlavně okres Chrudim), ale část chovanců přišla i ze vzdálenějších regionů. Po roce 1989 začal ŽĐAS masivně propouštět a mládež pracující v rámci PVS přišla na řadu mezi prvními. Proto se vedení výchovné skupiny rozhodlo

⁵ Z „původního“ osídlení zůstaly na Žižkově ulici bydlet 2 romské rodiny. Domy, které obývají, patří městu.

⁶ Zřizovatel PVS se v průběhu času několikrát změnil. V letech 1960 – 1969 to byl *Diagnostický ústav v Brně*, 1969 – 1979 *Výchovný ústav pro mládež v Olešnici* a od roku 1989 až dodnes *Výchovný ústav ve Velkém Meziříčí*.



orientovat na vzdělávání, PVS zanikla a zařízení se přestěhovalo do budovy bývalých 1. jeslí na Veselské ulici, kde působí dodnes jako *Výchovný ústav ZŠ a SS Velké Meziříčí, pracoviště Žďár nad Sázavou*. Po odchodu PVS v roce 1990 byla v uvolněném prostoru svobodárny č. 5 krátce zřízena ubytovna (sociální bydlení) a od roku 1992 potom Azylová ubytovna pro muže, která zde sídlí i dnes.

Někteří z bývalých chovanců PVS na Stalingradě zapustili své kořeny, přiznali se do místních romských rodin a na Svobodárnách bydlí dodnes. Tímto způsobem se v minulosti průběžně rozšiřovala původní starousedlická populace a jednalo se o nejčastější formu romské „imigrace“ do Žďáru. Také současní "absolventi" výchovného ústavu se čas od času ucházejí o městské byty a některým se je podaří (na svobodárnách) získat. Společně s klienty azylových domů se tak jedná o dvě nejčastější skupiny mimožďárských zájemců o městské bydlení.

Největší jednorázová imigrační vlna začátkem 90. let souvisela s příchodem širokého příbuzenstva romské rodiny B., z maďarsko-slovenského pomezí (okres Rimavská Sobota). V rámci sloučených rodin, které společně bydlely v městských bytech, přibýlo v romské komunitě na Stalingradu tehdy až několik desítek lidí.

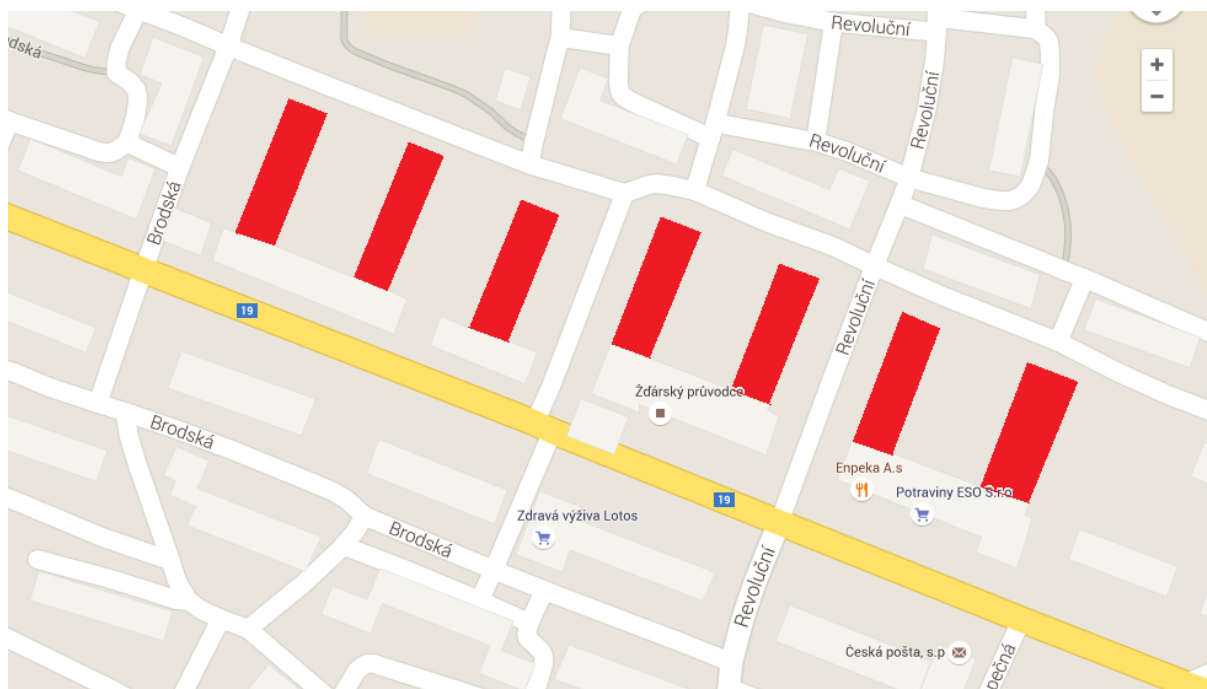
Odhaduje se, že v současné době žije ve Žďáře nad Sázavou přibližně 120 – 150 Romů. Větší část z nich bydlí na sídlišti Stalingrad, převážně na svobodárnách, další potom v holobytech, v azylových domech, v Hotelovém domě Morava, v rodinných domcích na Žižkově ulici a na dalších adresách různě po městě. **Zdaleka ne všechny Romy ve Žďáře je možné považovat za sociálně vyloučené. Na svobodárnách je to asi polovina až dvě třetiny, ale například rodiny bydlící mimo koncentraci komunity jsou obvykle integrované.** Vyrůstá naopak podíl sociálně vyloučených lidí neromského původu.

V dalších částech této kapitoly se věnujeme sociálně vyloučeným lokalitám, které byly identifikovány podle indikátorů uvedených v kapitole *Sociální vyloučení* a byly jako vyloučené označeny také většinou systémových aktérů. **V době výzkumu žilo v identifikovaných lokalitách přibližně 3 % obyvatel města a zhruba 1,5 % z obyvatel ORP. Tito však byli příjemci přibližně 30 % všech příspěvků na živobytí (dávka v hmotné nouzi) vyplácených v ORP.**

Kromě azylového domu Ječmínek, se problém sociálního vyloučení týká výhradně městských bytů a ubytovacích kapacit. Situace je tedy relativně přehledná a díky slušné úrovni spolupráce aktérů a ochotě města ke změnám je šance na zlepšení situace v SVL poměrně vysoká.



Svobodárny – sídliště Stalingrad



Mapa 2 - Svobodárny

Svobodárny tvoří sedm budov, ve kterých se nachází celkem 242 malometrážních bytů 1+1, o velikosti přibližně 35 m². Původně byly budovány jako ubytovny s malými byty pro přechodné bydlení. Tomu ale v současné době neodpovídá struktura nájemníků, protože většina z nich obývá byty dlouhodobě a žije zde i množství vícečetných rodin s dětmi. S tím souvisí i řada problémů s občanským soužitím a vnímáním lokality veřejností. Celodenní koncentrace (hlavně romských) obyvatel v okolí objektů nebo na přilehlém hřišti je trnem v oku lidí ze sousedství a zdrojem častých stížností některých z nich: „...situace na Stalingradě je neutuchající, romská komunita je stále problémová, konkrétně u svobodárek a obchodů, ve večerních hodinách je to ještě horší. Dotírají na staré lidi, otravují je, aby jim dali např. 20 Kč, cigarety apod. Bojíme se vycházet za tmy ven. Kde to žijeme?“⁷. Pro venkovní koncentraci však existují jednoduché důvody a to malá velikost bytů a velký počet nájemníků ve stísněných prostorách, kteří raději tráví čas venku a někdy se projevují odlišně, než je vnímáno jako norma. Problém je hlavně s mládeží, která z nedostatku možností aktivního využití vybíjí svojí energii hlučnými aktivitami a provokuje tak svoje okolí. Podle některých oslovených aktérů se však v posledních dvou letech díky působení Asistentů prevence kriminality (APK) situace zklidnila. **Jednotlivé svobodárny mají vždy 3 patra, obvykle po dvanácti bytech a svým členěním se blíží ubytovně.** Na tento typ uspořádání domu se váže řada problémů, na dlouhých chodbách se objevují potíže s udržováním pořádku a vzájemným soužitím. Nájemníci poukazují hlavně na nekontrolovaný pohyb dětí, hluk, nepořádek, rušení nočního klidu a kouření na chodbách. „ Já ráno vstávám do práce,

⁷ Online služby, dotazy a náměty <http://www.zdarns.cz/online-sluzby/dotazy-a-namety?page=1#odpovedi>



*ale ty děcka tady kopou balónem, kolikrát až do jedny do rána.*⁸ Městu se doposud nepodařilo zajistit dodržování domovních řádů. Dle oslovených zaměstnanců MěÚ zatím veškeré pokusy o participaci nájemníků selhaly (například snaha o zavedení domovního výboru, spolupráce s romským sdružením Jdeme společně atd.).

Svobodárny nejsou prostorově vyloučeny. Bytové domy jsou přirozeně začleněny do okolní zástavby sídliště Stalingrad a některé dokonce propojeny s jinými bytovkami. Lidem ze svobodáren je dostupná veškerá infrastruktura i služby. Ve srovnání s okolními domy není problematičnost lokality znát ani na stavebně technickém stavu budov, ačkoliv celkovou rekonstrukcí prošla jediná svobodárna 7 (v roce 1993) a na ostatních proběhly pouze dílčí úpravy. Vyloučení je spíše symbolického charakteru a . projevuje se například snížením ceny nemovitostí v okolí nebo nezájmem střední třídy o bydlení ve svobodárnách, potažmo i na sídlišti Stalingrad. V letních měsících se pak projevuje zmíněná problematická koncentrace nájemníků v okolí domů.

Bydlení na svobodárnách z pohledu nájemníků

Podle oslovených nájemníků se v bytech na svobodárnách objevují některé stavebně-technické nedostatky, které souvisí s absencí celkové rekonstrukce objektů a nízkou kvalitou provedených dílčích úprav. Poukazováno bylo hlavně na nově vyměněná plastová okna, kolem kterých se tvoří plísň a nejsou rozměrově vhodně zasazena do malých pokojů. Dle informací MěÚ však v bytech proběhla výměna shodných rozměrů starých a nových oken. Za další závady byly shodně označeny staré elektrické rozvody, praskliny ve zdech a chátrající vybavení, které si dle svých slov někteří nájemníci pořizovali na vlastní náklady. V doposud nerekonstruovaných bytech si nájemníci stěžovali také na špatný stav podlahy. Od části respondentů se však kritika přesunula na nevhodné až destruktivní užívání bytů ostatními nájemníky. *„Víte, proč jsou tady popraskaný zdi? Protože tamti furt praskaj dveřma.”*⁹

U jednotlivých budov kromě svobodárny 7, která byla kompletně zrekonstruovaná v roce 1993, byly doposud prováděny pouze dílčí úpravy. Například výměna starých oken za plastové, izolace proti vlhkosti či výměna rozvodů. Zatepleny jsou pouze svobodárny 1 a 2 svobodárny 3, 4 a 6 potom pouze částečně na severních štítech budov.

Úklid společných prostor je zajišťován dodavatelsky (pracovním poměrem). Částka za úklid se připočítává ostatním k nájemnému. Kvalita úklidu byla ale několika oslovenými nájemníky hodnocena jako nedostatečná. *„Ona tu špinu spíš roztírá, než utírá...a jak to dodělá, tak je tady za pět minut stejně zase bordel.”*¹⁰

Největším problémem jsou z hlediska nájemníků rozměry bytů. Větší rodiny se tísní v malých prostorech, žijí v neustálém provizoriu a děti raději tráví čas venku nebo na chodbách, kde však dochází ke konfliktním situacím kvůli rušení klidu. Vícečetných rodin (3 – 6 dětí) se tak nejvíce dotýká potřeba řešení neutěšené bytové problematiky svobodáren.

⁸ Osobní výpověď respondent OL 1

⁹ Osobní výpověď respondentky OL 3

¹⁰ Osobní výpověď respondentky OL 2



Bydlení je rovněž nevyhovující pro zdravotně hendikepované, nebo staré a nemohoucí, u kterých je problémem hlavně absence bezbariérového přístupu, zvláště pokud bydlí v některém z vyšších pater. Část lidí, kterých se to týká, se snaží problém řešit žádostí o výměnu bytu v nižším patře, ale vzhledem k téměř stoprocentní obsazenosti svobodáren to může trvat velmi dlouho.

Byty na svobodárnách jsou naopak vhodné pro bezdětné pracující páry či jednotlivce, kteří jsou se svou situací také nejvíce spokojeni. „Říkám, kdyby nám to tady opravili, tak jsme tady s takovým nájemným šťastný.“¹¹ I přes relativní spokojenost však vnímají bydlení na svobodárnách pouze jako dočasné řešení.

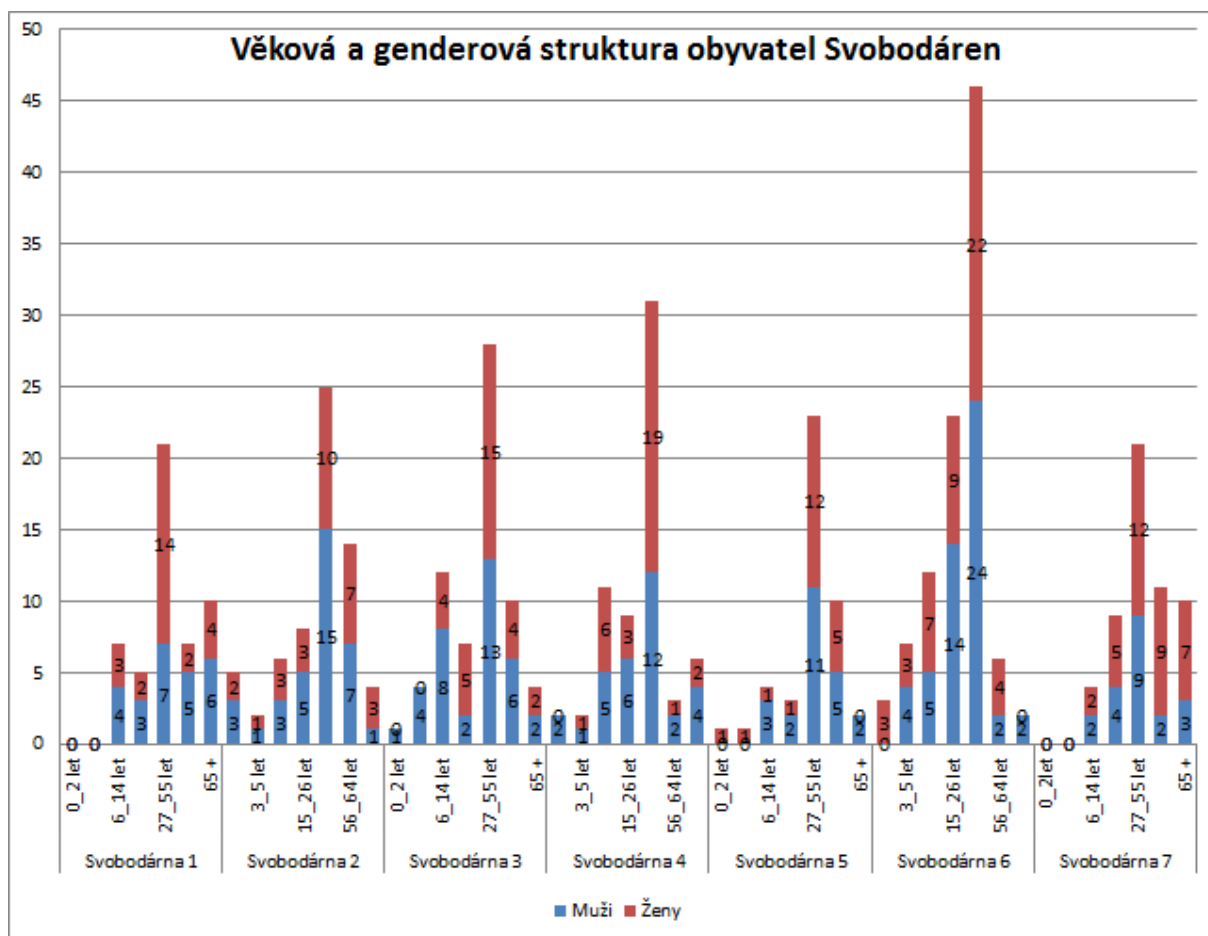
Struktura nájemníků

Údaje o počtu obyvatel svobodáren se u různých zdrojů mírně lišily. Následující graf 1 vychází z evidence *Odboru sekretariátu tajemníka – vnitřních věcí, úseku evidence obyvatel* za leden 2016. Vzhledem k pozdějšímu datu finalizace analýzy se v datech může vyskytovat odchylka od stávajícího stavu a nepoměr může způsobit také, že do evidence nebyli zahrnuti jedinci bez trvalého bydliště.

Z grafu 1 je patrné, že nejvíce obyvatel Svobodáren je v produktivním věku. V kategorii ekonomicky aktivních obyvatel ve věku 15 – 64 bylo k uvedenému datu 61 % obyvatel, v seniorském věku 7 % a zbytek připadal na děti a mládež. V porovnání se stárnoucí populací sídliště Stalingrad, je na svobodárnách patrný nižší věkový průměr.

Z hlediska rozdělení pohlaví je na svobodárnách zastoupení mužů i žen přibližně stejně velké. Obě pohlaví mají shodně 50 % zastoupení.

¹¹ Osobní výpověď respondenta OL 4



Graf 1 - Věková a genderová struktura obyvatel svobodáren

Důsledky privatizace na svobodárnách

Jak jsme již uvedli, současná sociální skladba nájemníků svobodáren souvisí s průběhem privatizace městských bytů. V průběhu výzkumu jsme identifikovali několik způsobů, jakými se současní obyvatelé v minulosti do lokality dostali:

- 1) Nájemník dostal byt přidělený ještě jako podnikový závodem ŽĐAS a jedná se tedy o starousedlíka, který zde žije 25 let a více.
- 2) Nájemník, se přestěhoval v rámci privatizace po roce 1996.
 - a) Město při privatizaci prodávalo pouze celé domy. V případě, že nájemník z prodávaného domu neprojevil o odkup zájem, mohl výměnou získat náhradní byt přidělený v domě, který se neprodal. Svobodárny se neprodaly ani v jedné z privatizačních vln.
 - b) V případě, že některý z nájemníků městu dlužil a neměl na odkup peníze, umožnilo město možnost výměny nebo odkupu v případech, kdy zájemce o koupi bytu, který do té doby na svobodárně bydlel, uhradil dlužnou částku za nájemníka v domě určeném k odprodeji. Potom mohla proběhnout výměna – dlužník se stěhoval na svobodárny již bez dluhu a dotýčný, který dluh uhradil, získal větší byt, který mohl odkoupit.



c) Pokud dluh neexistoval, tak byla výměna většího bytu za menší umožněna rovněž doplacením určité rozdílové částky do plné hodnoty bytu.

d) Pokud se lidé v domě, který byl k odprodeji, dohodli, tak v některých případech společně koupili všechny byty i s nájemníky, kteří neměli o odkup zájem nebo neměli peníze. Následně se nájemníkům pod různými záminkami měnily smlouvy na dobu určitou a po uplynutí doby u vedené v nové smlouvě byli vystěhováni.

3) Svobodárny vždy platily za cenově nejdostupnější městské bydlení, protože plocha bytů je menší stejně jako výše nájemného. Proto někteří sociálně slabší nájemníci v minulosti kvůli nižším nájmům měnili své větší byty za menší a menší až skončili právě na svobodárnách.

4) V minulosti, platilo nepsané pravidlo, že sociálně slabší, problémoví a především romští uchazeči o městské bydlení, dostávali byty přiděleny na svobodárnách, hlavně pak na svobodárně číslo 6. Koncentrace těchto lidí se tak postupně navyšovala. Nutno však podotknout, že romští nájemníci o tuto lokalitu často žádali sami a jiní nájemníci o bydlení v tomto domě neměli zájem.

5) Jak jsme již uvedli na str. 12, část lidí se na svobodárny dostala také v souvislosti s PVS nebo azylovými domy.

Z uvedených důvodů se ve svobodárnách postupně koncentrovali sociálně slabší lidé, Romové, ale například i senioři, kteří si odkup nemohli dovolit, nebo už se vzhledem k pokročilému věku nechtěli stěhovat pryč.

Indikátory sociálního vyloučení na svobodárnách

Problematickost lokality je ve Žďáře všeobecně známá, především pak v souvislosti s budovou č. 6¹², kde žijí hlavně Romové a Azylovou ubytovnou pro muže, která sídlí v budově č. 5. **Bezprostřední sousedství obou budov ještě zvyšuje napětí na Stalingradě a veřejnost není vždy schopná odlišit projevy nájemníků a uživatelů azylové ubytovny a jejich návštěv.** Tento problém si uvědomují i obyvatelé svobodáren a viní z toho bytovou politiku města. „*Podívejte se, oni tady z toho udělali druhej Chánov. Sem už nikdo normální nepůjde.*“¹³ Veřejnost ve Žďáře sice vnímá svobodárny jako problematickou „romskou“ lokalitu, nicméně nepovažuje ji za problém prvořadě důležitosti a nejedná se ani o významné politické téma

Pokud na svobodárny budeme nahlížet jako na celek, vystupuje do popředí celkově vyšší míra nezaměstnanosti i podíl příjemců HN, než ve zbytku města, případně ORP. **Průměrná míra nezaměstnanosti na svobodárnách činila v březnu 2016 15,3 % a byla tedy o více než 10 % vyšší než ve zbytku města. Podíl příjemců dávek v hmotné nouzi – příspěvku na živobytí ze svobodáren činil přibližně 12 % ze všech příjemců dávky vyplácené KoP ÚP Žďár nad Sázavou**

¹² Z hlediska indikátorů sociálního vyloučení jako jsou počty příjemců dávek v hmotné nouzi a dlouhodobá nezaměstnanost, vyniká hlavně svobodárna 6, u příjemců hmotné nouze až desetkrát.

¹³ Osobní sdělení respondentky OL 4



s působností v ORP. Na svobodárnách přitom žije přitom pouze 1% ze všech obyvatel ORP (43 058). **Příjemci dávek v hmotné nouzi včetně rodinných příslušníků, tvoří na svobodárnách přibližně 10 - 15 % z celkového počtu obyvatel lokality, v závislosti na hospodářské situaci a sezónních. V době finalizace analýzy v srpnu 2016 pobíralo podle ÚP dávku HN na svobodárnách 16 klientů (do tohoto čísla nejsou zařazeny rodinní příslušníci nebo společně posuzované osoby).**

Významným indikátorem sociálního vyloučení je také celkové zadlužení obyvatelstva lokality. Kromě dluhů na nájemném, odpadech a správních poplatcích vůči městu se na zadluženosti významně podílí rovněž spotřební úvěry a nebankovní půjčky. Nelze opomenout ani dluhy vůči zdravotním pojišťovnám a dodavatelům služeb. Celková výše dluhů u jednotlivých respondentů je prakticky nezjistitelná a stanovení počtu dlužníků je taktéž spekulativní. Hrubým odhadem se zadlužením potýká asi 2/3 obyvatel svobodáren, ale drtivá většina tamních Romů.

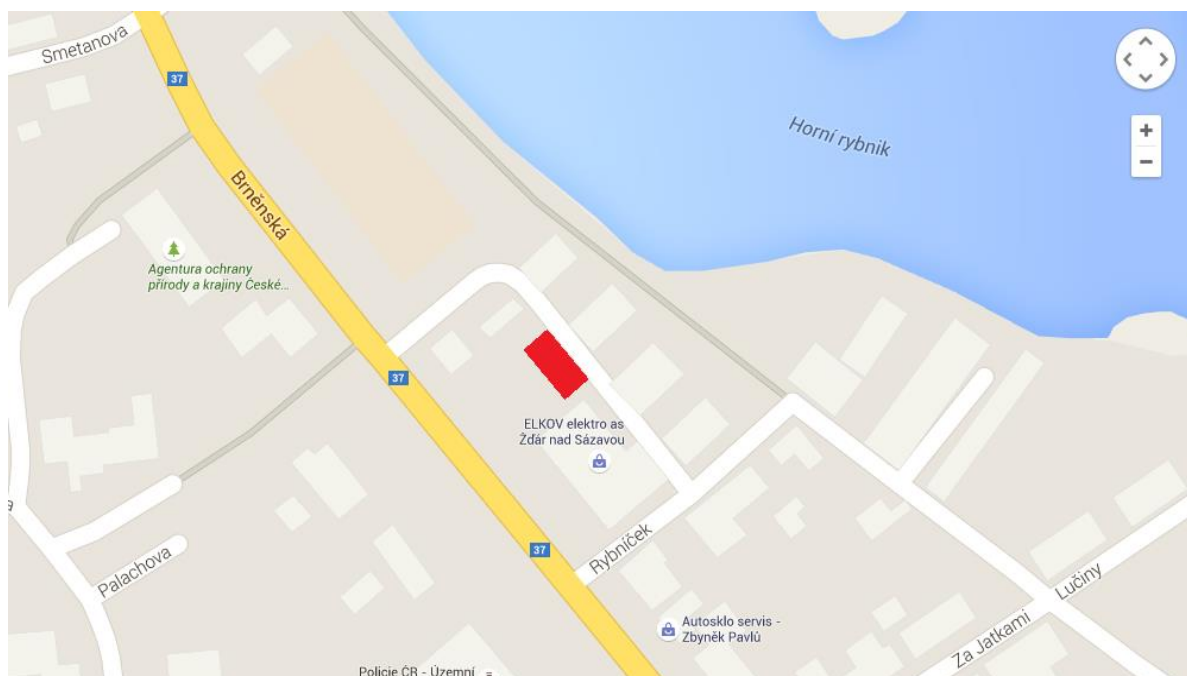
V rámci šetření jsme se zabývali hlavně dluhy na nájemném, protože jsou nejrizikovější z hlediska rizika ztráty bydlení. Na svobodárnách bylo v květnu 2016 celkem 32 dlužníků, dlužné částky se pohybovaly v rozmezí od několika desítek korun až po statisíce. Podle zaměstnanců MěÚ se však již několik let díky preventivním opatřením a terénní práci Denního centra pro děti, poskytovatelů sociálních služeb a dalších aktérů daří úroveň dluhů i počet dlužníků držet na stabilizované úrovni. Důvodem je rovněž aktuálně vysoká zaměstnanost obyvatel na svobodárnách a vyšší příjmy domácností.

Se zadlužením a rizikem ztráty bydlení je spojena také migrace. Podle oslovených aktérů není míra migrace ve Žďáře nad Sázavou významným problémem. Ve městě nejsou žádné komerční ubytovny, které by stahovaly sociálně slabé z širokého okolí a místní romská populace je především starousedlická. Počet vystěhovaných z obecních bytů nebyl od doby začátku privatizace příliš vysoký. Na druhou stranu i přes nízký počet vystěhovaných se jednalo dohromady o desítky až stovky osob, které jednoduše nezmizely a zřejmě se pohybují v okrese. Část z nich se pravděpodobně usadila u příbuzných nebo po podnájmech přímo ve Žďáře nad Sázavou, další lidé mohli získat obecní byty v Bystřici nad Pernštejnem, nebo v Novém Městě na Moravě. **Mezi poskytovateli sociálních služeb se v poslední době hovoří také o ubytovacích kapacitách pana M. Ten, kromě toho, že provozuje ubytovnu v Novém Městě nad Metují, vlastní také několik dalších objektů na žďársku a novoměstsku, které za účelem zisku z dávek na bydlení pronajímá sociálně slabým.**

Větším problémem z hlediska rizika ztráty bydlení je však na svobodárnách narůstání nové generace. Pokud zde nějaký mladý pár zplodí potomka, je velmi problematické zůstat už v tak přeplněných bytech. Pokud se tedy mladým rodičům nepodaří zajistit nájem či podnájem u soukromníka, nastupují často do migračního koloběhu azylových domů, ze kterého není snadné vystoupit a který je rizikový jak pro matky, tak i pro děti.



„Holobyty“



Mapa 2 - Holobyty

V roce 1997 byl na dvoře činžovního domu, tzv. Sušky postaven bytový dům s deseti holobyty. Ty formálně sloužily do roku 2014 jako bytová náhrada pro neplatiče nájemného v obecních bytech (dle zákona 509/1991 Sb, - novelizace předchozího občanského zákoníku). Obce byly zákonem povinovány zajistit vystěhovaným nájemníkům náhradní bydlení, ale formát náhrady nebyl v příslušném paragrafu podrobně rozpracován. Od poloviny 90. let se tak jako ustálené řešení velice rychle rozšířilo budování bytových kolonií s minimální infrastrukturou a hygienickým zázemím, kterým se začalo přezdívat holobyty, přestože „...spisovná čeština a ani právní terminologie neznají pojem "holobyty", uchylil se ... pevně ve slovníku publicistů, orgánů místní správy, sociálních pracovníků i stavebních firem. Původně byl termín "holobyty" používán k označení nízkostandardních bytů o jedné místnosti zřízených za účelem vystěhování, resp. přestěhování "neplatičů nájemného" a tzv. "nepřízpůsobivých osob", které byly upraveny tak, aby se v nich nedalo "nic zničit ani ukrást"¹⁴.“ Kromě ustálené podoby holobytů se rozšířil také častý způsob jejich využití. Řada měst je začala používat pro jednoduché řešení problematiky sociálně vyloučených (převážně romských) lokalit a realizovala přesun jejich obyvatel právě sem. Holobyty stály převážně na periferiích, v okolí

¹⁴ Problémy bydlení etnických menšin a trendy k rezidenční segregaci v České republice. Andrea Baršová 35, Sešity pro sociální politiku – Romové ve městě. SLON 2002.



brownfieldů nebo rovnou za městem. Kromě poskytnutí základní bytové náhrady tak plnily současně několik druhotných funkcí: **funkci "odstrašující"**, tj. obce doufaly, že hrozba vystěhování do holobytu bytu přiměje další občany k placení nájemného, resp. také ke splacení dluhů, **funkci represivní**, kdy umístění do holobytu bylo svého druhu trestem; tato funkce bezprostředně souvisela s funkcí první; obě funkce lze mírnější terminologií označit za funkce "výchovné", **funkce "kontrolní"**, spojené se snahou omezit přestěhování osob a vyloučit přechod nájmu¹⁵

Za podobným účelem se stavěly také holobyty ve Žďáře. Výběr lokality nebyl náhodný, protože původně byl dům postaven na dvoře činžáku na „Sušce“ s historicky velkou mírou romského osídlení (dům byl ale před deseti lety zbourán). Holobyty (do roku 2014) sloužily jako náhrada pro neplatiče a jako jejich poslední možnost před propadem na ulici, zároveň bylo vždy zřejmé, že se jedná o lidi, kteří se vůči městu „provinili“ neplacením nájemného a byty tedy plnily „represivní“ funkci - bydlení za trest¹⁶, což dodnes vnímají i někteří nájemníci: „Žijeme tady jak v kriminále, dívejte, tady plechový dveře...a tady v koupelně koryto jak pro prasata...“¹⁷ **Ačkoliv byly holobyty zamýšleny jako provizorium, někteří z nájemníků zde zůstali (a zůstávají) dlouhodobě.** Často bez vize jakékoliv možnosti změny.

Po změně občanského zákoníku, jsou od roku 2014 holobyty formálně součástí standardního bytového fondu, stejně jako svobodárny. V praxi jsou však stále označovány městem jako holobyty a plní funkci sociálních bytů pro lidi v akutní sociální/bytové nouzi. Bydlení je zde doposud (symbolicky) vnímáno jako sestup ze svobodáren, nebo jako nejnižší příčka v městském bydlení. Nejedná se o krátkodobé či přechodné ubytování a většina současných nájemníků se zde už neocitla kvůli neplacení nájmu.

Tyto byty v podstatě plní, poněkud nesystematicky, funkci sociálních bytů, ale pouze pokud jsou v okamžiku potřeby náhodou volné¹⁸. Přidělovány jsou buď přímo Radou města na základě intervence sociálního odboru, nebo standardně po doporučení bytové komise.

V současné době tak není smysl holobytů v rámci bytové politiky zřejmý, z hlediska města se jedná prostě o nájemní byty. Přitom je zřejmé, že zde budou vždy bydlet jen lidé, kteří jinak nemají na výběr.

Indikátory sociálního vyloučení na holobytech

Lokalita s holobyty je částečně prostorově vyloučena. Nachází se v blízkosti průmyslové zóny, mezi garážemi a skladem. Přístupová cesta k domu je vysypána kamením a na přiléhající frekventované silnici chybí přechod pro chodce (přestože zde žije 5 dětí mladších 18 let). Nejedná se však o

¹⁵ Problémy bydlení etnických menšin a trendy k rezidenční segregaci v České republice. Andrea Baršová 37 – 39., Sešity pro sociální politiku – Romové ve městě. SLON 2002.

¹⁶ V období, kdy však holobyty nebyly naplněné neplatiči, město je nabízelo k nájmu také standardním způsobem.

¹⁷ Osobní výpověď respondentky OL 5.

¹⁸ Lidem v podobné situaci může být zprostředkováno rovněž bydlení v Hotelovém domě Morava, nebo v Azylovém domě pro muže.



městskou periferii, v blízkosti jsou rodinné domy a další infrastruktura a služby jsou pohodlně dostupné. Sklad elektrotechniky, který v bezprostřední blízkosti vidí nájemníci z oken, byl zbudován až předloni.

Z pohledu města není lokalita vnímána tolik problematicky jako svobodárny. Není hodnocena jako bezpečnostní riziko a není ani trnem v oku lidem ze sousedství, pravděpodobně proto, že je malá a není tolik na očích. Z hlediska koncentrace sociálních problémů se však jedná o nejrizikovější lokalitu ve městě. **Téměř 2/3 obyvatel jsou příjemci dávek v hmotné nouzi a do zaměstnání chodí pouze jediná osoba, a to pouze na VPP. Dle metodiky MPSV je nezaměstnanost v holobytech 90 %.** Na základě šetření můžeme konstatovat, že prostředí holobytů je silně patologické např. vysokou nezaměstnaností, apatií nájemníků a není zcela vhodné jako prostupné bydlení pro rodiny s dětmi. V minulosti se v holobytech vyskytovaly i tvrdé drogy, což dále negativně ovlivňovalo klienty prostupného bydlení. Kvůli rozdílnému konstrukčnímu řešení propustných bytů a městských navíc dochází mezi nájemníky k nesvárům a vzájemné závisti.

Do jedné rodiny v rámci městských bytů dochází pracovnice SAS, s nájemníky jsou v kontaktu také pracovníci sociálního odboru. Terénní služba Ječmínek o.p.s. je v kontaktu se svými klienty v přízemí domu.

Bydlení v holobytech

V domě, se v současné době nachází 8 garsonek, ve kterých bydlí celkem 16 lidí, z toho 5 dětí mladších 18 let, 2 starobní důchodci a 1 osoba v opatrovnictví odboru sociálního. Nájemné činí 44,52 Kč za m². Byty jsou vytápěny plynovou karmou. V jednotlivých bytech teče pouze studená voda. Teplá jen ve společné koupelně.

Dvě místnosti v přízemí doposud, využívala organizace Ječmínek jako skladiště. Nově mají sloužit jako zázemí pro pracovníky VPP.

Nájemníci jsou se svým stavem buď smíření, nebo naprosto rezignovaní. Většina z nich nepočítá, že se odtud ještě někdy dostane. Sousedské vztahy nejsou vyhozené a mezi některými obyvateli vznikla dokonce určitá sousedská pospolitosť, nicméně k normálnímu pocitu z bydlení schází **podle názoru některých současných nájemníků** vlastní sociální zařízení v bytě, nedostatečná technická údržba domu, nezáměr ze strany města a v případě větších rodin rovněž malá velikost bytů. Dle pověřených nájemníků MěÚ se však město o situaci na holobytech aktivně zajímá a referentka majetkoprávního odboru do domu dochází na pravidelné kontroly, pomáhá moderovat sousedské spory a zajišťuje rozpis úklidu ve společných prostorách (a případné další aktivity).

Vzhledem k tomu, že v městských holobytech bydlí i rodina s malými dětmi, je úroveň sociálního zařízení v domě neuspokojivá a neodpovídá obvyklým standardům. Celkem 5 domácností sdílí společně 2 toalety, koupelnu s umyvadlem a sprchovým koutem a jednu sušárnu. Ve společných prostorách se často nedaří udržovat pořádek a pro děti jsou zdravotně a hygienicky naprosto nevhodné (děti se tam štítí chodit a v zimě jsou přechody ze studeného WC či koupelny do bytu pro děti zdravotním rizikem).



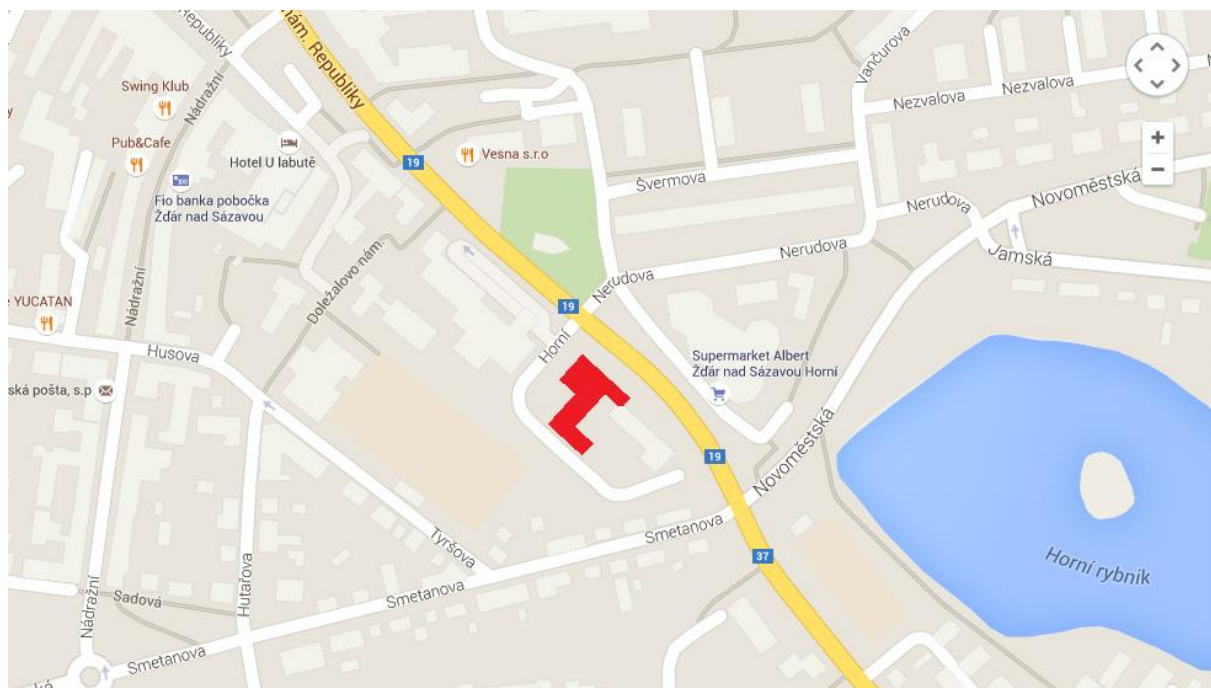
Prostupné byty organizace Ječmínek o.p.s.

Kromě pěti městských holobytů se v domě nachází ještě tři byty v pronájmu neziskové organizace Ječmínek o.p.s., které slouží jako prostupné bydlení pro uživatele z Domova pro matky (otce) s dětmi. V pronájmu jsou pro Ječmínek za roční paušální částku, která se ještě násobí stejnou částkou investic do oprav, které se ve smlouvě organizace zavázala na objektu vykonat každý rok. Nájemníci prostupných bytů jsou klienti terénní služby, v bytech mají podnájemní smlouvu a za bydlení platí přibližně 1500 Kč měsíčně plus zálohy na energie a další poplatky. Smlouvy jsou uzavírány vždy na dobu určitou jednoho roku a poté již není možné je prodloužit. Při opakovaném pobytu v azylovém domě je však možné získat znovu také podnájem v prostupných bytech, a proto jsou zde někteří klienti ubytováni opakovaně. Byty jsou vybavené, při nastěhování je podnájemníkům k dispozici bojler, pračka, lednička, sporák, vana a neplatí si opravy, pokud je nezpůsobí hrubou nedbalostí nebo úmyslně.

Byty Ječmínku mají jeden společný vchod z chodby, záchody a sprchový kout.

Pokud se uvolní městský byt na svobodárnách, mají nájemníci propustných bytů určitou šanci jej získat. V minulosti se tak stalo asi třikrát (v roce 2016 jednou). Jedná se ale spíše o výjimky a nikoliv systémové pravidlo. Město není do propustného systému oficiálně zapojeno a podle odboru majetkoprávního se klienti prostupného bydlení v městských bytech příliš neosvědčili. Byty na svobodárnách navíc nejsou svými rozměry pro rodiny s dětmi příliš vhodné. Propustný systém tak není dořešený, protože mu schází poslední stupeň k samostatnému bydlení.

Hotelový dům Morava:



Mapa 3 - Hotelový dům Morava



Hotelový dům Morava provozuje městská příspěvková organizace SPORTIS. V objektu se nachází ubytovna hotelového typu, dva městské byty a nebytové prostory, kde sídlí NNO, firmy a další instituce. Celková kapacita ubytovny je 44 pokojů, průměrná celoroční obsazenost 83 %, v sezóně však až 94 %. Od ledna do června si totiž pronajímají část ubytovny pracovní agentury.

Na každém patře je jeden dvoulůžkový pokoj pro turisty a zbytek je určený pro pracující, nebo dlouhodobě ubytované. Většina pokojů má společné sociální zařízení na chodbě, pouze omezený počet bytových buněk má sdílenou kuchyň, WC a koupelnu pro dva pokoje.

Mezi identifikované SVL byl Hotelový dům zařazen, protože již zhruba 10 let funguje jako ubytovna pro lidi v tíživé životní situaci. Za tu dobu si Morava vytvořila poměrně stabilní klientelu lidí, kteří by jinak pravděpodobně skončili na ulici. **Na ubytovně jich (v 5 pokojích) bydlí momentálně 14.** Část z nich žije ve společné bytové buňce a sdílejí společné sociální zařízení. Zbytek potom bydlí ve standardních pokojích, jež mají sociální zařízení na chodbě, společné pro celé patro. Jedná se o páry nebo jednotlivce obývající pokoje po dvou až čtyřech lidech.

Ze zmíněného počtu jsou zhruba 2/3 nezaměstnaní a pobírají dávky v hmotné nouzi. Dlouhodobé zaměstnání mají jenom 2 z ubytovaných. Rovněž zde bydlí 2 důchodci. Z celkových 14 obyvatel jsou 2 ženy a 2 starobní důchodci. Průměrný věk dlouhodobě ubytovaných se pohybuje mezi 40 – 50 lety.

Celková motivace a vůle ke změně je u většiny dlouhodobých rezidentů hotelového domu minimální, jedná se o podobnou klientelu jako na azylovém domě, nicméně s nimi neprobíhá sociální práce a pokud platí a pokud dodržují ubytovací řád, tak zde mohou bydlet v podstatě „navždy“, protože mají ubytovací smlouvy na dobu neurčitou. Kvůli špatným zkušenostem z minulosti však sestavilo vedení hotelového domu obsáhlý seznam lidí, kteří se v Moravě už nikdy ubytovat nemohou.

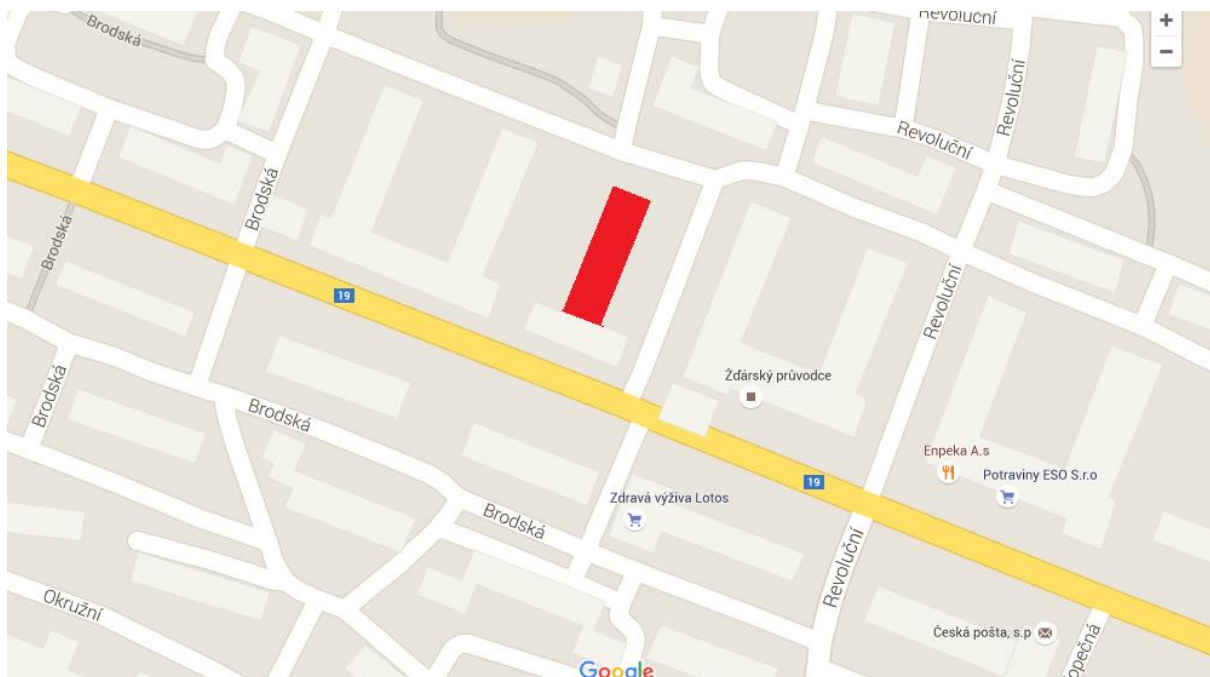
Do Hotelového domu se současní obyvatelé dostali obvykle z azylového domu, někteří přímo z ulice. Část ubytovaných zde skončila i kvůli dluhům, nebo neplacení nájemného, jak uvedlo vedení organizace. Tři lidé na ubytovně nejsou původem ze Žďáru.

Informace o možnosti ubytování v Hotelovém domě Morava lidem v tíživé situaci poskytuje obvykle Úřad práce, nebo sociální odbor MěÚ. Současní ubytovaní zde však žijí již několik let a nikdo nový se tu v době výzkumu neobjevil.

O objektu Hotelového domu se uvažuje jako o jedné z možností pro rekonstrukci některých pokojů za účelem sociálního bydlení. Podle vedoucí příspěvkové organizace SPORTIS by však další koncentrace sociálně slabých negativně ovlivnila komerční využití ubytovny a navíc prostorové uspořádání objektu není pro tyto účely vhodné.



Azylová ubytovna pro muže

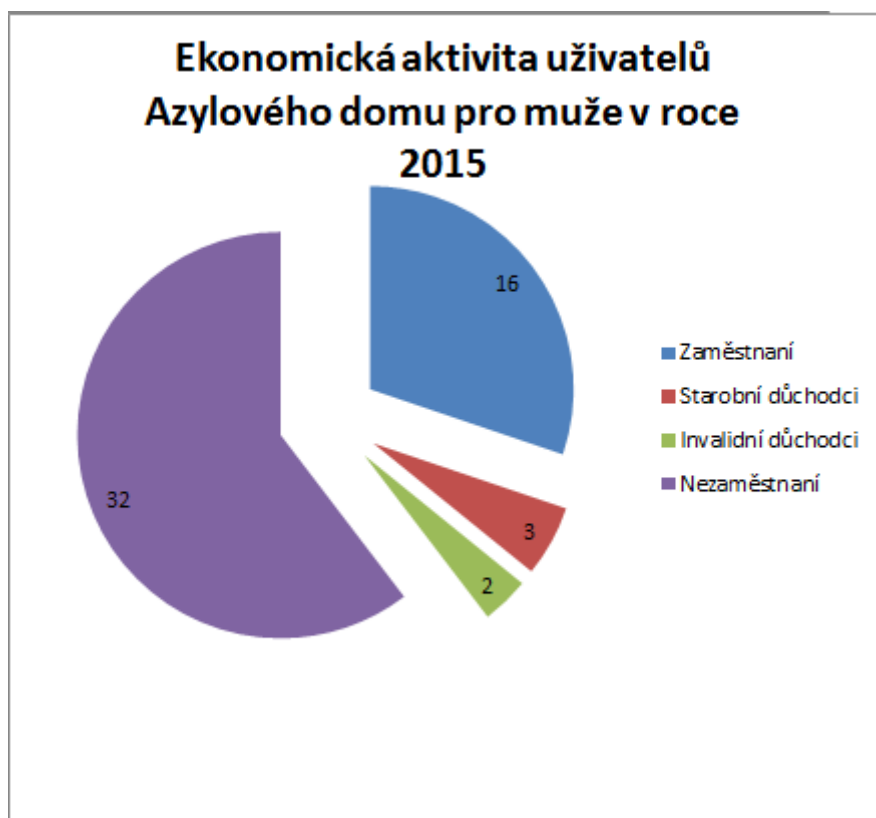


Mapa 4 - Azylový dům pro muže

Azylový dům zabírá 8 z 12 bytů přízemí svobodárny č. 5, kde sídlí od roku 1992 (zbytek je tvořen městskými byty). Je zde 8 pokojů pro 2 – 4 klienty, celková kapacita je 24 lůžek (průměrná obsazenost 85%). Kromě ubytovacích kapacit je azylový dům vybaven společenskou místností, kuchyňkou, prádelnou, kancelář a dílnou. Cílovou skupinu azylového domu tvoří muži v tíživé sociální situaci od věku 18 let. Ubytovací smlouva je uzavírána na nutnou dobu, maximálně na 1 rok a je doprovázena sociální prací s klienty.

Zřizovatelem azylového domu je příspěvková organizace *Sociální služby města Žďár nad Sázavou*. V domě sídlí rovněž Asistenti prevence kriminality.

V době výzkumu bydlelo v azylovém domě 17 lidí, z toho 3 starobní důchodci, 1 invalidní důchodce a 13 ekonomicky aktivních, z nich přibližně 8 – 9 pracovalo na HPP, nebo DPP V březnu 2016 byla více jako polovina uživatelů příjemci dávek v hmotné nouzi, ale jejich podíl se postupně dařilo snižovat díky lepším možnostem zaměstnávání. Jak ukazuje graf 4, počet zaměstnaných se dařilo držet na slušné úrovni i během uplynulého roku.



Graf 2 - Ekonomická aktivita klientů azylového domu

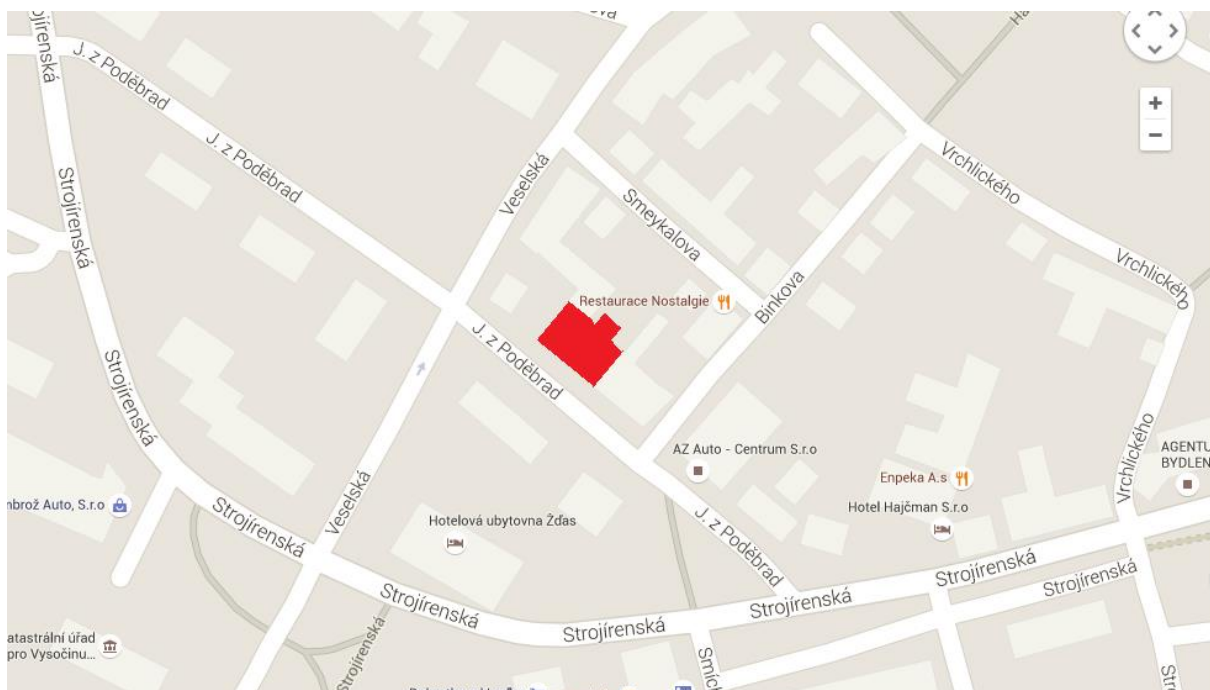
V minulosti byl azylový dům vnímán jako zdroj konfliktů v již tak problematické lokalitě kolem svobodáren. Dle nového vedení domu se však v posledním roce podařilo (i s pomocí APK) situaci uklidnit. Přispěla k tomu i vyšší zaměstnanost klientů, ale i snaha vedení o pozitivní sebeprezentaci. Klienti azylového domu se tak například v rámci projektu *Lepší místo*¹⁹ stali patrony přilehlého dětského hřiště, o které se pravidelně starají.

Vedení města dlouhodobě uvažuje o přemístění azylového domu a zároveň rozšíření o další služby. Citelně například chybí noclehárna, nebo denní centrum, avšak navrhované je i rozšíření o azylovou ubytovnu nebo noclehárnu pro ženy. Přesun je považován za důležitý, protože tím by se snížilo napětí v okolí SVL svobodárny a azylový dům by se přesunul do jiné lokality. V době finalizace situační analýzy se jednalo o novém umístění a hledaly se finanční prostředky pro realizaci stavby nového azylového domu.

Podle vedoucího ubytovny by v rámci zefektivnění služby bylo vhodné disponovat prostupným bytem pro uživatele, kteří prokážou dostatečné kompetence k samostatnému bydlení.

¹⁹ <http://www.zdarns.cz/online-sluzby/lepsi-misto>

Domov pro matky (otce) s dětmi



Mapa 5 - Azylový dům pro osamělé rodiče Ječmínek

Zřizovatelem Domova pro matky (otce) s dětmi je nezisková organizace Ječmínek o.p.s. Kapacita služby je 30 osob, z toho 10 dospělých a 20 dětí. Průměrná obsazenost služby je 87 %, avšak v době finalizace zprávy byl azylový dům naplněný zcela. Více jak 60 % obyvatel Domova jsou příjemci dávek v hmotné nouzi a z 10 dospělých pracovala pouze 1 osoba. Vysoká naplněnost azylu souvisí hlavně s nedostatečnou nabídkou přiměřených bytů pro mladé rodiče, nebo matky samoživitelky ve Žďáře nad Sázavou, ale i v širším okolí. Dlouhodobý či opakovaný pobyt není vhodný a projevuje se různými formami rizikového chování a matky s dětmi často padají do spirály migrace mezi azylovými zařízeními a dalšími nestandardními formami bydlení mezi různými městy.

Kvůli snaze o integraci rodin do běžného způsobu života zřídila ve spolupráci s městem organizace Ječmínek o.p.s. tři prostupné byty pro rodiny, které o to mají zájem a prokáží dostatečné kompetence. Podrobněji se prostupným bytů věnujeme v podkapitole „*Holobyty*“.

Bydlení

Mezi žďárskými aktéry panuje jednoznačná shoda, že hlavní příčinou vzniku sociálně vyloučené lokality na svobodárnách, respektive koncentrace sociálně slabých v této lokalitě, byla dřívější



privatizace bytového fondu a bytová politika města. Stejným způsobem vnímají situaci i samotní nájemníci v SVL. „*Město si zato může samo, že dalo všechny cigány na kupu. Dokud tady budeme takhle bydlet, tak to bude jenom horší.*“²⁰ Je přitom zřejmé, že má-li se situace do budoucna změnit k lepšímu, měl by se zmíněný přístup změnit a město by mělo rozšířit svůj bytový fond a neumísťovat sociálně slabé nájemníky do stále stejné lokality. Bohužel dlouhodobé podceňování bytové politiky a to zejména v oblasti bydlení pro sociálně slabší občany dospělo až do stavu, kdy je zbývající bytový fond nedostatečný, chybí jasná koncepce pro efektivnější správu, rozhodování je z části improvizované a chybí také prostředky na potřebnou údržbu bytů a bytových domů.

Pro lepší pochopení situace nyní v této kapitole nabízíme popis domovního a bytového fondu, stávajících bytových kapacit města a nastavení bytové politiky v minulosti i dnes.

Domovní a bytový fond ve městě

Podle SLDB 2011²¹ se ve Žďáru nad Sázavou nacházelo 8999 trvale obydlených bytů z toho 1910 v rodinných domech a 6790 v domech bytových. Oproti dřívějším sčítáním²² bytů mírně přibýlo (od r. 1991 o 1344, resp. od r. 2001 o 1009), prakticky výhradně však jen v rodinných domech. Mezi lety **2001 – 2011 v bytových domech bytů dokonce o 101 ubylo**. Ze stejného sčítání také vyplývá, že se ve **Žďáře v roce 2011 nacházelo celkem 691 trvale neobydlených bytů a 141 neobydlených domů** (z toho však 41 sloužilo k rekreaci).

Pozitivním trendem je, že bytová výstavba i nadále pokračuje, ačkoliv převážně u rodinných domů. Mezi lety 1991 - 2011 se vystavělo necelých 9 % všech bytových domů²³ a zhruba 20 % všech domů rodinných. Mezi lety 2001 – 2011 se kupříkladu postavilo 20 = 3 % (všech) bytových domů a 134 = 8% (všech) domů rodinných²⁴. Žďár tak i nadále zůstává relativně atraktivním místem pro bydlení. Nicméně výrazně převládá individuální výstavba rodinných domů, kdežto výstavba nájemních bytových domů se prakticky zastavila, anebo je směřována na cílové skupiny s vyššími příjmy. V poslední se postavil pouze tzv. Viladomu na Klafaru. V tom se sice nějakou dobu nedařilo odprodat všechny nabízené byty, nicméně v současné době je již plně obsazený a pravděpodobně dojde k výstavbě dalšího Viladomu (na pozemcích, které za tímto účelem prodá město). Kromě výstavby se na různých místech ve Žďáře realizovala také přestavba nebytových prostor na byty. Jak si ještě uvedeme v dalších podkapitolách, individuální výstavba rodinných domů se v poslední době zpomaluje nebo se přesouvá mimo Žďár.

Zajímavé jsou i proměny, kterými Žďárské bytové jednotky prošly z hlediska vlastnictví. Struktura vlastnických vztahů se za dvacet let výrazně proměnila v neprospěch obce (či státu). Zatímco, v roce

²⁰ Osobní výpověď respondentky OL 6

²¹ Český statistický úřad. *Vše o území: Žďár nad Sázavou - obec/město (okres Žďár nad Sázavou)* [online]. In: . [cit. 2016-05-20]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/sldbvo/>

²² Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001: Název obce: Žďár nad Sázavou, CZ021B* [online]. In: [cit. 2016-05-20]. Dostupné z https://www.czso.cz/staticke/sldb/sldb2001.nsf/obce/539911_

²³ Ačkoli začátkem 90. let pravděpodobně ještě doznívala vlna výstavby panelových sídlišť.

²⁴ Údaje o výstavbě však zahrnují i neobydlené domy.



1991 patřilo obci (či státu) zhruba 55 % bytových domů²⁵, a ještě v roce 2001 to byla více než třetina (30, 5 %), v roce 2011 už jí zbývalo domů jen asi 8 % (49 bytových domů z 629). Naopak narostl počet bytových domů vlastněných soukromníky a společenstvy vlastníků a dalšími typy právnických osob.

Obecní byty přešly většinou do soukromých rukou, většina z nich do spoluvlastnictví vlastníků bytů. Proměna vlastnických forem je především u bytových domů výrazně spjata s privatizací obecního bytového fondu.

Postup, kterým se v minulosti město ubíralo, byl až na výjimky prodej celých domů. Z předchozích údajů lze usuzovat, že většina z prodaných nemovitostí postupně přešla na společenstva vlastníků. Těm například v roce 2011 patřilo 368 domů – 57 rodinných a 310 bytových.

Zmíněné údaje odpovídají statistickým zjištěním v podobně velkých obcích České republiky a Žďár se v tomto ohledu příliš nevymyká z republikového průměru.

Privatizace bytového fondu

Stejně jako v případě jiných obcí v tehdejší Československu byly i ve Žďáře nad Sázavou po roce 1991, dle *zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí*, postupně převedeny státní byty do vlastnictví města. V roce 1992 se jednalo o 3682 bytových jednotek. Celkový počet bytů ve Žďáře byl přitom ve stejném roce 7826, takže město bylo zpočátku významným, téměř polovičním vlastníkem všech bytových jednotek v obci. Předchozími vlastníky bytů, které se následně převedly na město, bylo OPBH, různé státní instituce nebo státní podniky (například ŽĐAS).

Vedení města započalo s převáděním bytů do osobního vlastnictví v roce 1996 na základě zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) a obecních *Zásad pro privatizaci obecních bytů z 1. 9. 1995*. Celkem proběhly 4 vlny privatizace bytového fondu a následně vlna pátá, kde se privatizovaly nebytové prostory. Zájem o odkoupení bytů, respektive domů byl zpočátku vlažný, v první vlně se například odprodalo jen asi 600 bytů. Později zájem postupně narůstal.

Privatizovaly se vždy celé bytové domy, kdy město stanovilo prodejní cenu za celý dům a bylo na nájemnících, jak se dohodnou na sumě prodejní ceny za jednotlivé byty (např. dle velikosti apod.). Protože však docházelo mezi nájemníky k neshodám (nebo prostě nebyl zájem) a na základě toho se někdy odprodej nezdařil, město později sumy za jednotlivé byty nájemníkům navrhovalo a ti se jimi obvykle řídili. Pro každou vlnu privatizace vydalo město informační brožuru s cenami nemovitostí a doporučeným postupem, s tím, že zájemci si museli založit některou z navrhovaných právních forem, pomocí které pak teprve mohli realizovat odkup. Odprodané bytové domy se obvykle změnilly na společenství vlastníků bytových jednotek (dále jen SVBJ), nebo bytová družstva "*Privatizace se mohla*

²⁵V roce 1991 byl stát ještě majoritním vlastníkem bytových domů, které na obce posléze jednorázově převedl.



*zúčastnit řádný nájemce obecního bytu, nebo jeho rodinný příslušník v řadě přímé, pokud na něho právo účastnit se privatizace převedl řádný nájemce bytu. Privatizovaly se celé obytné domy, nikoliv jednotlivé byty. Prodávalo se často společenstvím celého domu, nikoliv jednotlivcům. Lidé, kteří neměli na uhrazení podílu (za svůj byt), šli do městských bytů."*²⁶ V informačních brožurách vydávaných městem se přímo doporučovalo nájemníkům, kteří o odkup neměli zájem, nebo neměli peníze, aby svůj byt směnili s někým, kdo naopak zájem o odkup má. V určitých případech se část nájemníků domluvila a odkoupila byty i s nájemníky, kteří neměli prostředky a část z nich později vystěhovali. Postupně se tak do zbývajících obecního bytového fondu přesunuli méně movití, nebo nemotivovaní nájemníci.

Prodávání pouze celých bytových domů bylo pravidlem, které město dodržovalo v každé privatizační vlně a bude se jím zřejmě řídit i do budoucna. Zamezí se tak situaci, kdy by se pracovníci odboru MěÚ museli starat o jednotlivé byty v rámci SVBJ, což je administrativně i časově náročné, navíc by se město muselo při stanovování nájemného řídit podmínkami, které by si odhlasovalo dané SVBJ. Jednotlivé byty v domech si město ponechalo pouze ve zcela výjimečných případech a jedná se pouze o několik bytových jednotek (viz níže). Důsledné dodržování zmíněného pravidla by mohlo představovat jistou komplikaci, pokud by například město uvažovalo o odkupu pouze jednotlivých bytů, dle očekávaných podmínek operačního programu IROP. Navíc je bez vlastnictví jednotlivých bytů pro město těžké naplnit podmínku rozptýleného bytového fondu, která je pro integraci nejvhodnější.

Skutečnost masivního převádění bytů či prodeje domů obvykle pod odhadní cenou se v minulosti samozřejmě neobešla bez problematizování a byla opakovaně kritizována částí opozice i kritickými hlasy zvenčí a je kritizována doposud. Podle pracovnice odboru majetkoprávního, se například ztracené výnosy z nájmu (teoreticky) mohou pohybovat v řádech desítek milionů ročně. I přes převádění bytů za poměrně nízké částky se lze na věc dívat také z jiného úhlu. Města při přebírání bytového fondu do svého vlastnictví od státu prakticky neměla na výběr, vzhledem k *zákonu č. 172/1991 sb.* Obce, se tak skokově staly vlastníky podfinancovaného a někdy i chátrajícího bytového fondu, na jehož přiměřenou údržbu neměly dostatek financí. Převodem do vlastnictví nájemníků se tak město v podstatě rozhodlo přenést starosti o údržbu mnohdy desítky let neudržovaných domovních bytů na bedra nájemníků, což se ve většině případů (alespoň u Společenství vlastníků bytových jednotek) ukázalo být přínosným jak pro technický stav, tak i pro vzhled domů. Převádění a prodej tak bylo v konečném důsledku výhodné pro bývalé nájemníky, ale z dlouhodobého pohledu spíše nevýhodné či ztrátové pro město.

Výnosy z prodeje byly dále investovány do rozvoje města. Například z čtvrté vlny privatizace (výnos cca 250 mil. Kč.) byla spolufinancována přestavba bazénu na Relaxační centrum, stavba mostu Klafar, rekonstrukce náměstí, areál u Pílské nádrže, protipovodňová opatření atd. Vedení města se

²⁶ Mikroanalýza Žďár nad Sázavou. Interní materiál ASZ.



před začátkem první vlny privatizace zavázalo, že bude výnosy z prodeje domů investovat zpět do bytového fondu, nicméně dělo se tak jen částečně nebo vůbec. Současný technický stav objektů je přitom výsledkem nedostatku finančních prostředků. Celkový výnos z privatizace přesáhl mezi lety 1996 – 2008 částku 800 mil. Kč.

Kromě odprodeje město v menší míře realizovalo bytovou výstavbu. Za přispění dotačních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení a Ministerstva pro místní rozvoj, se stavěly jak celé bytové domy, tak i nástavby na již existující domy. Celkem tak od roku 1997 vzniklo nejméně 332 bytových jednotek v lokalitách Revoluční 32, 34, 36, 38, 40, 42, 54, 58, Veselská 19, 21, 23, Palachova 70, 72, Purkyňova 7, Jamborova 3, Kovářova 2, nástavby DPS na Libušínské 11 a holobyty na Brněnské 10 (z rozpočtu města). Většina nově postavených bytů bude nájemníkům odprodána po vypršení dvacetileté lhůty, vymezené podmínkami dotace. Konkrétně byty v domech na Palachově 70 a 72 (kompletně postavené v roce 1997) jsou již fakticky prodané. Nájemníci v bytech postavených z dotace mají na jednotlivých adresách založená bytová družstva. I přes uvedenou výstavbu město v minulosti výrazně více prodávalo, než stavělo. Poměr prodeje a výstavby mezi lety od začátku privatizace názorně ukazuje graf 5.



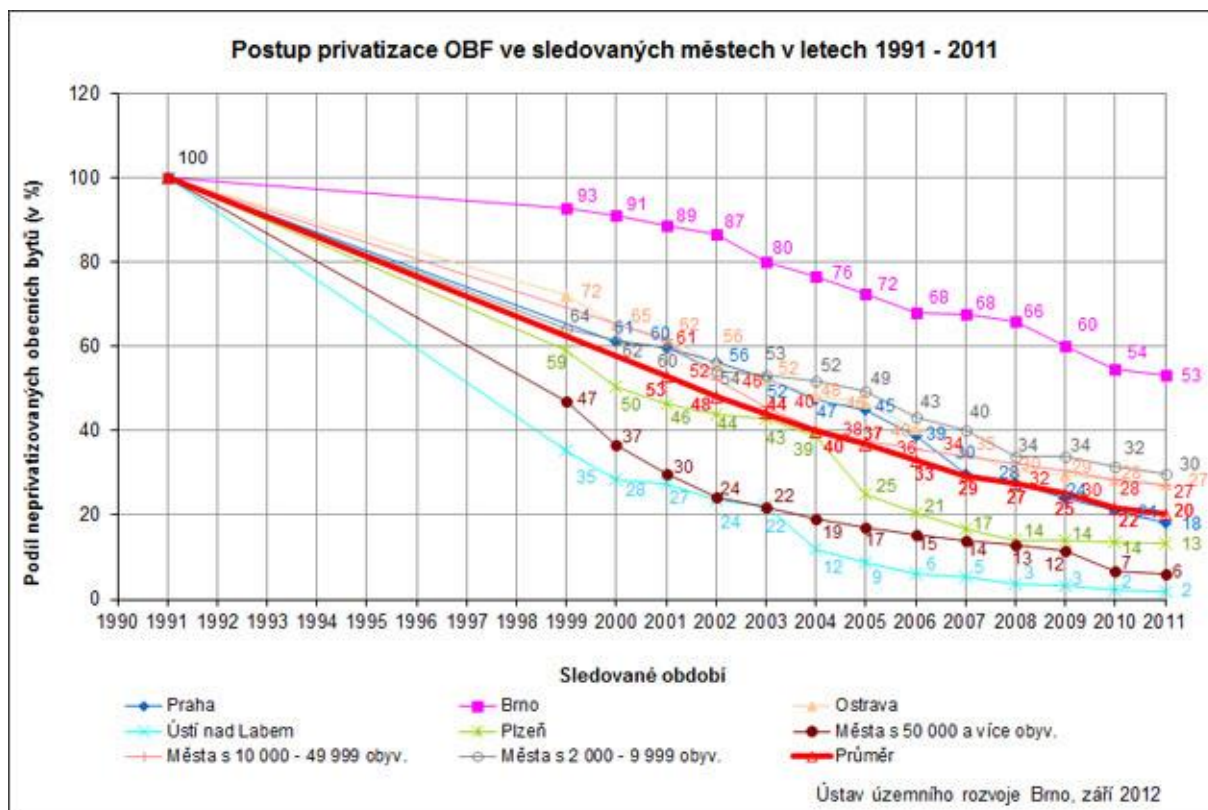
Graf 3 - Poměr počtu prodaných a vystavěných městských bytů

Celkem vzato od začátku privatizace obec převedla či rozprodala do rukou soukromých vlastníků téměř 88 % svého původního bytového fondu (do tohoto čísla nejsou zahrnuty byty vystavěné po roce 1991 ani zbourané bytové domy). Nahlédneme-li do výsledků dotazníkového šetření Ústavu územního rozvoje z roku 2012²⁷, zjistíme, že v celorepublikovém kontextu se Žďár nad Sázavou mírně odlišuje vyšším procentuálním zastoupením převedených či odprodaných bytů. Podíl bytových jednotek, které obcím zůstaly, činí průměrně kolem 20 %, u obcí v rozmezí 10 000 – 49 999

²⁷ Ústav územního rozvoje. *Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2010, 2011)* [online]. In: . [cit. 2016-05-24]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4591>



obyvatel, kam Žďár spadá, je to 27 % (viz. Graf 6), takže Žďár privatizoval mírně nadprůměrně²⁸. Současných 783 bytů v obecním vlastnictví však znamená zhruba 21 % z původně 3862 bytů vlastněných městem Žďár, ale pouze asi 9 % ze všech bytů ve městě. Pro srovnání: před privatizací vlastnilo město více jak 47% ze všech bytů na území obce. Celorepublikový průměr v té době činil 40,1 %.



Graf 4 - Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech (Zdroj: ÚÚR)

²⁸ Do zmíněného dotazníkového šetření však byly zahrnuty pouze vybrané obce a navíc bylo realizováno před zhruba pěti lety, takže srovnání kontextu Žďáru s výsledky dotazníků nemusí být zcela přesné.

Bytový fond města



Graf 5 - Podíl městských bytů z celkového počtu bytů ve Žďáře nad Sázavou

Město Žďár nad Sázavou je současně době vlastníkem 783 bytů, což představuje pouhých zhruba 9% ze všech bytových jednotek na území města, viz graf 7. Drtivá většina obecních bytů se nachází v domech, které jsou celé ve vlastnictví města. Pouze 14 bytů se nachází v objektech SVBJ, rodinných domech, nebo v jiných objektech nebytového charakteru. Ve zmíněných 14 bytech je uzavřeno 12 nájemních smluv na dobu neurčitou a 2 smlouvy na dobu určitou. Prozatím nejsou tyto byty nabízeny k odprodeji a u většiny z nich jsou k tomu pádné důvody, protože se buď nacházejí v nebytových objektech (problematické dělení vlastnictví), rodinných domech apod. O odprodeji se neuvažuje ani u zbytkových bytů v panelových domech na Dolní ulici, i když někteří nájemníci v minulosti o odkup projevíli zájem. Pro budoucí strategii bytové politiky jsou důležité hlavně dva zbytkové byty na Neumannově ulici, ve kterých jsou smlouvy na dobu určitou 2 měsíce. Rodinný dům na Luční 9 dostalo město darem (závěti) s tím, že ho nebude prodávat a musí ho využívat pro sociální účely a tak je v současné době také využíván. Budoucí využití ostatních zbytkových bytů není v tuto chvíli zřejmé, nicméně u většiny z nich je blokováno nájemními smlouvami na dobu neurčitou. Záměrem města je však zbývající byty neprodávat.

Převedeno bude 10 bytových domů s celkovým počtem 308 bytů a to po vypršení doby stanovené v rámci poskytnuté dotace.

Následující obrázek 1 upřesňuje adresy a charakter jednotlivých bytových domů:

Adresy městských bytů:



Domy s pečovatelskou službou (DPS)	Libušínská 11	64 + 16 (nástavba)
	Libušínská 13	65
	Libušínská 15	26
	Haškova 6,8,10,12	42
	počet bytů celkem	213
Svobodámy	Brodská 11	36
	Revoluční 27	36
	Revoluční 30	36
	Brodská 27	36
	Brodská 33	28
	Brodská 35	35
	Brodská 43	36
	Počet bytů celkem	243
Domy s dotací, Smlouva o <u>sml.</u> budoucí	Revoluční 32,34,36	24
	Revoluční 38,40,42	24
	Revoluční 54,56,58	24
	Veselská 19,21,23	20
	Palachova 70	34
	Palachova 72	56
	Purkyňova 5	24
	Purkyňova 7	24
	Jamborova 3	22
	<u>Kovářova 2</u>	<u>56</u>
	počet bytů celkem	308
Holobyty	<u>Bměnská 10</u>	<u>5</u>
	počet bytů celkem	5
Ostatní		14
	počet bytů celkem	14

Struktura bytového fondu po 1.1.2012

DPS	213
Svobodámy	243
Domy s dotací	308
Holobyty	5
Ostatní	<u>14</u>
počet bytů celkem	783

Obrázek 1 - Struktura bytového fondu (Zdroj MěÚ Žďár nad Sázavou)

Správa bytového fondu

Správou bytového fondu byly od roku 1992 pověřeny soukromé realitní kanceláře Investservis a Pamex, přičemž Pamex vznikl 1. 1. 1992 transformací původního státního podniku OPBH (Okresní podnik bytového hospodářství) a s mírnými změnami funguje tato spolupráce dodnes. V současné



době jsou realitní kanceláře podřízeny majetkoprávnímu odboru a technické správě budov a společně se dělí o administrativní i praktické úkoly související s bytovým fondem. Tato praxe není v českých poměrech ničím neobvyklým. V řadě českých měst se správě městského majetku věnovaly soukromé externí subjekty, ale názory na formu i výsledky spolupráce se velmi liší a nelze je jednoduše zobecnit. Ve Žďáře nad Sázavou se tato praxe městu osvědčila a zůstává tak prakticky nepozměněná dodnes. Podle oslovených zaměstnanců městského úřadu je tato varianta přístupná (levnější než u jiných subjektů bytového hospodářství) a efektivní. Spolupráce města se zmíněnými RK je dle nich bezproblémová a od roku 1991 se podařilo nastavit fungující systém vzájemné kooperace, kdy realitní kanceláře zajišťují účetnictví, evidenci nájemníků, vyřizují pohledávky, evidují potřeby oprav, vybírají nájemné atd. Správa městského majetku je však pro dané RK v tuto chvíli pouze menší částí objemu jejich práce, protože se věnují hlavně spravování majetku SVBJ v již převedených domech.

Správa bytů soukromými RK stojí město 70,70 Kč za jednotku měsíčně. Investservis spravuje celkem 431 bytů (včetně Svobodáren) a Pamex 352 bytů (včetně holobytů). Budovy ve správě jednotlivých RK shrnuje obrázek 2.

<i>Adresa</i>	<i>počet bytů</i>	<i>správce</i>	<i>Adresa</i>	<i>počet bytů</i>	<i>správce</i>
Revoluční 32,34,36	24	<u>Investservis</u>	Dolní 27,29,31,33,35,37	5	<u>Pamex</u>
Revoluční 38,40,42	24	<u>Investservis</u>	Brněnská 10	5	<u>Pamex</u>
Revoluční 54,56,58	24	<u>Investservis</u>	Purkyňova 5	24	<u>Pamex</u>
Veselská 19,21,23	20	<u>Investservis</u>	Purkyňova 7	24	<u>Pamex</u>
Palachova 70	34	<u>Investservis</u>	Jamborová 3	22	<u>Pamex</u>
Palachova 72	56	<u>Investservis</u>	Kovářova 2	56	<u>Pamex</u>
Revoluční 37 polikl.	1	<u>Investservis</u>	Žižkova 9,15	2	<u>Pamex</u>
Nádražní 4	1	<u>Investservis</u>			
Neumannova 11-13-15	2	<u>Investservis</u>	Luční 9	1	<u>Pamex</u>
Horní 22	2	<u>Investservis</u>	Haškova 6,8,10,12	42	<u>Pamex</u>
Brodská 11	36	<u>Investservis</u>	Libušinská 11	80	<u>Pamex</u>
Revoluční 27	36	<u>Investservis</u>	Libušinská 13	65	<u>Pamex</u>
Revoluční 30	36	<u>Investservis</u>	Libušinská 15	26	<u>Pamex</u>
Brodská 27	36	<u>Investservis</u>			
Brodská 33	28+8	<u>Investservis</u>			
Brodská 35	35	<u>Investservis</u>			
Brodská 43	36	<u>Investservis</u>			

Obrázek 2 - Rozdělení správy městských bytů (Zdroj: MěÚ Žďár nad Sázavou)

Bytová problematika a politika města

Bydlení je ve Žďáře širší problém a nesouvisí pouze s existencí sociálně vyloučených lokalit na svobodárnách a holobytech. Město se dlouhodobě vylidňuje a jedním z důvodů je i nedostatek nájemních bytů a vysoká prodejní cena bytů a pozemků. Podle zjištění, která vyplynula z tzv. *kulatých stolů*, realizovaných s občany města v rámci přípravy Strategického plánu rozvoje města byla problematika bydlení, především pak u mladých, začínajících rodin, opakovaně označena občany za důležitý problém hodný pozornosti. Město nemá v současné chvíli zájemcům příliš co nabídnout



protože nemá dostatek standardních bytů a vůbec žádné tzv. byty startovací. Volné bytové kapacity města se nacházejí v nepříliš populárních lokalitách a střední třída o ně nejeví zájem.

Ve Žďáře se ani příliš nestaví a stavební parcely pro rodinné domy jsou drahé. V posledních letech proběhla pouze výstavba bytového tzv. Viladomu ve čtvrti Klafar, nicméně prodejní ceny bytů byly vysoké (přesto je Viladům již plně obsazený a uvažuje se o stavbě dalšího). Většina již existujících bytů ve Žďáře je v soukromém vlastnictví v rámci SVBJ nebo bytových družstev a volných bytů na komerčním trhu je velmi málo a nájmy v nich drahé. Ze zmíněných důvodů se lidé stěhují do okolních obcí, kde realizují svoji individuální výstavbu.

Město v současné době připravuje další lokalitu pro bytovou výstavbu. Jedná se o lokalitu Klafar (ul. Hrnčířská), kde je připravováno zázemí pro výstavbu rodinných domů a ke dni zpracování tohoto materiálu se jednalo rovněž o výstavbě dalšího Viladomu (na pozemcích, které by město za tímto účelem odprodalo developerovi).

Výstavba sociálního bydlení nebo bydlení s nižším nájemným a údržba stávajícího bytového fondu města je ovšem do budoucna závislá na dotačních titulech státu či evropských strukturálních fondech, protože výnosy z nájemného v tuto chvíli pokrývají pouze základní údržbu. Na případné rozsáhlejší opravy (např. oprava střechy, výměna oken či zateplení) se musí uvolňovat zvlášť peníze z rozpočtu města, nebo musí město žádat o dotace.

V současné době se rekonstruují hlavně jednotlivé byty, které se v danou chvíli uvolní, aby byly připraveny pro další nájemníky, přičemž cena rekonstrukce se pohybuje okolo 200 000 Kč. Paradoxně, nejmenší šanci na získání opraveného bytu mají dlouhodobí, starousedlí nájemníci, protože stávající systém neumožňuje kompletní opravy jejich bytů.

Rekonstrukce čeká v budoucnu ještě cca 230 bytů, z toho je více jak 50 na svobodárnách. Ročně se rekonstruuje zhruba 6 – 7 bytů.

Větší opravy se nesystematicky realizují na jednotlivých domech dle akutní potřeby, nebo dle specifických podmínek dotací. Provedeným opravám a rekonstrukcím v jednotlivých SVL se věnujeme v kapitole *Identifikované SVL*.

Specifika bytové politiky

V současné době žádná koncepční bytová politika města neexistuje a není ani vypracovaný žádný závazný dokument či plán pro bytovou politiku budoucí. Určitý soubor opatření se pravděpodobně objeví v novém Strategickém plánu rozvoje města, který se v současné době finalizuje. Dle některých účastníků pracovní skupiny bydlení ke strategickému plánu, jsou však připravované cíle definovány velmi obecně. V dosud platné Strategii rozvoje do roku 2020 (z roku 2007) je formulováno několik aktivit pro rozvoj bydlení ve městě a specifiky bytového fondu, které se však vesměs doposud nepodařilo naplnit, a pokud ano, tak jen částečně. Pro ilustraci je uvádíme v plném znění:

„A.4.1.1 Zpracování koncepce bydlení a bytové politiky ve městě

A.4.1.2 Pokračování činnosti Fondu pro poskytování půjček na opravy bytového fondu



A.4.1.3 Revitalizace panelových sídlišť

A.4.1.4 Výstavba sociálních bytů pro sociálně ohrožené skupiny obyvatel a startovacích bytů pro mladé

A.4.1.5 Výstavba nájemních bytů

A.4.1.6 Oprava a modernizace stávajícího bytového a domovního fondu

A.4.1.7 Realizace technické a dopravní infrastruktury pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů dle ÚPD města

A.4.1.8 Podpora individuální i developerské bytové výstavby

A.4.1.9 Využití stávajících využívaných i nevyužívaných budov ve městě k přestavbě na byty (střešní nástavby, brownfields)

A.4.1.10 Údržba a rozšíření veřejné zeleně v bytové zástavbě města²⁹

S trochou nadsázky lze říci, že do roku 2007 bylo hlavním cílem bytové politiky města byty odprodávat. Prodej byl pozastaven až rozhodnutím Rady města ze dne 5. 2. 2007. Byl tak stanoven „páteří“ bytový fond čítající 464 bytů (zahrnující svobodárny, DPS, holobyty a byty v rodinných domech). Ostatní byty v nástavbách či nově postavených domech jsou vázány smlouvou o smlouvě budoucí a jejich budoucí odprodej je tak nezvratný. Prodávat se začne pravděpodobně už v příštím roce.

Kategorie bytů a jejich přidělování

Dle *Pravidel pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou* (dále jen Pravidla)³⁰ je městský bytový fond rozdělený na tři specifické kategorie podle tzv. účelu užívání. Kromě klasických nájemních bytů, vlastní město ještě byty v domech s pečovatelskou službou (dále jen DPS), které jsou určeny pro osoby, „*kteřé mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení a potřebují různé stupně pomoci...požívající starobní nebo invalidní důchod s přihlédnutím k aktuálnímu zdravotnímu stavu...a obsazování těchto bytů zajišťuje sociální odbor Městského úřadu Žďáru nad Sázavou*“³¹ Další skupinu bytů tvoří tzv. „*byty se zvláštním režimem obsazování – bezbariérové, které byly postaveny se státní účelovou dotací. Smlouva o poskytnutí dotace obsahuje podmínku dodržení účelovosti těchto bytů pod sankcí*“³² Bytů v DPS je celkem 213. Byty zvláštního určení jsou pouze 3 - na adresách Palachova 72 a Veselská 19. Jejich výstavba byla spolufinancována ze státního rozpočtu a o jejich přidělování rozhodoval až do roku 2014 krajský úřad.

²⁹ Strategický plán rozvoje města Žďár nad Sázavou (Strategie rozvoje města), MěÚ Žďár nad Sázavou, Říjen 2007, s. 16 – 17.

³⁰ <http://www.zdarns.cz/mestsky-urad/potrebuji-vyridit/bytova-problematika/pravidla-pro-pronajem-bytu-ve-vlastnictvi-mesta-zdar-nad-sazavou>

³¹ Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou. Článek 1

³² Tamtéž



V bytech v současné době bydlí osoby s tělesným handicapem (vozíčkáři), pro jejichž potřeby jsou byty bezbariérově upraveny. Tyto byty se nacházejí v bytových domech se smlouvou o smlouvě budoucí, které budou příští rok převedeny již vzniklému SVBJ. Budoucnost bydlení pro handicapované je tak nejistá, protože záleží na podílnících SVBJ jak s byty naloží. Podmínka zvláštního určení bytů však zůstává.

V situační analýze se budeme dále věnovat jen klasickým nájemním bytům a ostatní kategorie už nebudeme dále rozebírat. Pro upřesnění se jedná o svobodárny (243 bytů), holobyty (5 bytů) a tzv. ostatní byty (14 bytů). Nájemní byty jsou v současné době přidělovány podle potřebnosti poměrně úzce vymezené skupině zájemců, která si z různých důvodů nemůže bydlení v soukromém sektoru či ve vlastním bytě dovolit. Navzdory této skutečnosti doposud nevznikla žádná kategorie sociálního bydlení a sociální potřebnost není ani nijak specifikována v *Pravidlech*, a to přestože v praxi většina bytového fondu města v podstatě pro sociální účely slouží. Je to však dáno spíše určitou žitou praxí a okolnostmi než koncepční bytovou politikou. Město si v rámci privatizace ponechalo převážně jen byty o velikosti 1 + 1, rozměrech 35 m², navíc v lokalitě, která měla problematickou pověst už dříve. Skupina uchazečů se z toho důvodu zúžila a ve většině případů je charakteristická právě sociální potřebností. Přestože typický profil uchazeče dle oslovených zaměstnanců městského úřadu nelze stanovit, obvykle se zájemci o městské bydlení rekrutují z řad rozvedených, matek samoživitelek, nízkopříjmových skupin, mladých párů či jednotlivců, kteří se chtějí osamostatnit od rodičů apod. Specifickou skupinou jsou potom uchazeči z azylových domů, kteří však mají šanci byt získat jen při splnění místní příslušnosti, anebo pokud projdou následným bydlením neziskové organizace Ječmínek o.p.s. na Brněnské ul.

V oficiálním přístupu města ani v relevantních dokumentech (především v *Pravidlech*) není sociální aspekt bytové politiky zdůrazňován, ani nijak vymezen a pro sociální účely není vyhrazená žádná část bytového fondu. Spíše tak vyplývá z typu a polohy bytů ve vlastnictví města, obvyklého profilu uchazečů a poměrně prosociální orientace bytové komise. Oproti komerčnímu sektoru je v městských bytech také poměrně nízké nájemné, ačkoliv na tento fakt se lze dívat z různých úhlů pohledu (viz strana 47). Mezi zavedeným chápáním sociální funkce bytů (které je v pravidlech pouze nepřímo naznačeno v článku 5, bodu – „*k bytové potřebnosti uchazeče*“³³) a prvním kritériem článku 5, Pravidel... - „*zda je uchazeč schopen pravidelně a v řádném termínu hradit náklady spojené s bydlením (sociální postavení*“³⁴) existuje určitý rozpor. Sociální potřebnost nájemníků totiž v mnoha případech naplnění takového kritéria znemožňuje, nebo je možná pouze s využitím tzv. příspěvku na bydlení Úřadu práce. Nejasnosti ohledně funkce či účelu bytů jsou nejvíce patrné u tzv. holobytů, které byly postaveny v roce 1997 jako bytová náhrada pro neplatiče z vystěhovaných městských bytů dle předešlého občanského zákoníku, respektive jeho novelizace z roku 1991. Kromě bytové náhrady sloužily holobyty od počátku také jako klasické nájemní byty, protože pokud nebyly obsazené, inzerovalo je město v místních tištěných médiích (např. v roce 2008). Po změně občanského zákoníku

³³ Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou. Článek 5

³⁴ Tamtéž.



jsou od roku 2014 holobyty přidělovány jak standardní cestou na základě stanoviska bytové komise, tak i svébytným rozhodnutím Rady města. Oficiálně jsou dnes holobyty součástí běžného bytového fondu města a jejich specifikem je pouze to, že se jedná o tzv. byty se sníženou kvalitou s nižším nájemným. Nicméně „běžní“ nájemníci do holobytů nikdy nepůjdou a určitá část sociálně potřebných také ne. Praxe je tedy taková, že jsou byty přidělovány podle akutní sociální potřeby a to především pro dlouhodobé užívání, protože málokdo má odtud šanci dostat se k lepšímu bydlení (např. proto, že téměř nikdo z nájemníků nepracuje). Vedle dlouhodobých nájemníků, kteří byli v minulosti vystěhováni (ze svobodáren) zde tak bydlí i lidé, kteří byt z různých důvodů dostali přidělený buď přímou Radou města, nebo v rámci výběrového řízení, většinou však po intervenci sociálního odboru. Pro přidělování holobytů není stanoveno žádné zvláštní pravidlo a ty jsou tak přidělovány nekoncepčně, podle momentální potřeby.

Rovněž bydlení na svobodárnách má sociální charakter, který však není městem oficiálně akcentovaný. Svobodárny jsou místem koncentrace sociálně slabých a problémových nájemníků, často Romů. Jiné sociální vrstvy obvykle o bydlení zde neprojevují zájem³⁵, protože lokalita má špatnou pověst a její obyvatelé rovněž, byty jsou příliš malé a struktura domů se podobá spíše ubytovně, než nájemnímu bydlení. Z hlediska volby zájemců o městský byt rozhoduje příznivá cena bydlení, nedostupnost jiného bydlení v soukromém sektoru kvůli ceně (kauci), nebo předsudkům majitelů, přidělení bytu městem právě v této lokalitě (případně v konkrétním domě) a nedostatek finančních prostředků pro odkup vlastního bytu při privatizaci, který vedl k přesunu rodiny či jednotlivce do této lokality. Právě privatizace bytového fondu je většinou aktérů označována jako příčina vzniku koncentrace chudých a Romů v tzv. svobodárnách. Kromě DPS a bytů vázaných podmínkami dotací jsou svobodárny a holobyty jediné bytové domy, které si město ponechalo. Postupně se sem stěhovali, nebo dostali přidělené byty lidé, kteří si nemohli odkup bytu dovolit, byli dlužníky, nebo měli jiné sociální problémy. **Romští nájemníci se potom stěhovali, nebo dostávali přidělené byty většinou ve svobodárně č. 6.**

Přidělování bytů

Přidělování bytu je v kompetenci Rady města, která rozhoduje na základě stanoviska bytové komise (komise má 7 členů a tajemníka, kterým je referent odboru majetkoprávního) a majetkoprávního odboru. Členové bytové komise jsou složeni z politických nominantů vybíraných Radou města a schází se pravidelně zhruba každých čtrnáct dní nebo podle potřeby. Jednotliví členové jsou ve funkci v souladu s volebním obdobím po čtyři roky. Po každých volbách se obmění zhruba polovina členů komise. Politická nominace nezaručuje odborné kompetence v bytové problematice, nicméně

³⁵ „Někteří uchazeči o bydlení, pokud zjistí, kde se městský byty nacházejí, tak si přihlášku raději stáhnou.“
Osobní sdělení respondentky ME 1



minimálně v několika posledních letech se k určitému odbornému zázemí členů komise při výběru přihlíží. Úkolem komise je především posuzování přihlášek a doporučení Radě města pro výběr nejvhodnějších uchazečů. Úkolem bytové komise není koncepční práce na bytové politice města, ale někteří její členové se pravidelně účastní různých pracovních skupin k bytové problematice z vlastního zájmu, nebo protože jsou do skupin někým nominováni.

Při výběru nejvhodnějšího uchazeče přihlíží Rada města oficiálně pouze ke stanovisku bytové komise, která je definována jako poradní orgán, v praxi je však důležité i stanovisko odboru majetkoprávního. Stanoviska odboru a bytové komise jsou obvykle v souladu, ale v některých případech dochází i k názorům rozdílným a rozhodnutí je pak na Radě města. V určitých případech rozhoduje Rada města i zcela samostatně bez ohledu na stanoviska komise nebo odboru a to dle vlastního posouzení situace, či na doporučení odboru sociálního. Tato možnost je uvedena i v *Pravidlech*, ve článku 4³⁶, nicméně její neuvážené využití nepřispívá k transparentnosti bytové politiky města. Rada také v minulosti několikrát obešla rozhodnutí majetkoprávního odboru a zrušila výpovědi z nájmu či výzvy k vyklizení bytu, což bylo řadou aktérů označeno za velice „nesystematické“ a snižující celkovou platební morálku nájemníků městských bytů. Problémem je fakt, že někteří nájemníci bydlí v městských bytech bez platné nájemní smlouvy.

Při výběru nájemníků z řad uchazečů jsou rozhodující následující kritéria:

- „*zda je uchazeč schopen pravidelně a v řádném termínu hradit náklady spojené s bydlením (sociální postavení)*
- *k bytové potřebnosti uchazeče*
- *zda je uchazeč občanem města, zda ve městě podniká nebo tu pracuje*
- *zda je uchazeč nájemcem jiného bytu či vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení*
- *zda je uchazeč plnoletý a je způsobilý k právním úkonům*
- *k dalším okolnostem hodným zvláštního zřetele*“³⁷
- ...
- „*podmínkou uzavření smlouvy o nájmu bytu je skutečnost, že budoucí nájemník nemá žádné dluhy, nebo jiné závazky vůči městu a to na všech jeho agendách (odbor dopravy, oddělení přestupků apod.)*“³⁸

³⁶ „**Přímé určení nájemníka**

Rada města může v rámci své pravomoci přímo rozhodnout o obsazení volného bytu bez výběrového řízení. Obsazení volného bytu přímým rozhodnutím RM bez výběrového řízení se používá zpravidla při:

- poskytnutí bydlení, které rada města označí za veřejný zájem

- řešení blíže nespecifikovaných problémů v oblasti bydlení“. IN: *Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou. Článek 4.*

³⁷ *Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou. Článek 5.*



Kritéria jsou definována poměrně srozumitelně. Mnohočetné interpretace naznačuje pouze poslední bod článku 5 - *k dalším okolnostem hodným zvláštního zřetele*, který obvykle zahrnuje dvě věci: 1) jak dlouho uchazeč již o městský byt žádá a 2) jakou s ním město či bytová komise učinilo v minulosti zkušenost. Zohledňovány jsou pochopitelně i různé okolnosti sociální potřeby uchazeče. Zatímco přihlížení k délce žádosti o byt do jisté míry doplňuje neexistenci pořadníku, zohledňování předchozích zkušeností má i svá negativa. To, že si město ponechalo svůj bytový fond především pro sociální účely, z logiky věci znamená, že se bude potýkat také se sociálně slabými, často problémovými nájemníky, kteří se nemuseli v minulosti městu osvědčit. Vzhledem k omezené míře migrace se dost často jedná o příslušníky stále stejných rodin, se kterými mohlo mít v minulosti město už potíže. Jako hlavní pozitivní přínos bytové komise se obvykle uvádí osobní znalost nájemníků, přičemž je preferováno, když se uchazeč přijde na jednání komise „představit“. Komise má tedy vlastní prostor pro posouzení vhodnosti uchazečů, protože přesný postup pro jejich hodnocení v *Pravidlech* neexistuje. Špatná zkušenost členů bytové komise, či majetkoprávního odboru s uchazečem či jeho rodinnými příslušníky však v mnoha případech zabraňuje získání městského bytu, přestože jeho sociální či bytová potřeba je neoddiskutovatelná. Posuzování uchazečů na základě zkušenosti a osobního kontaktu přináší řadu pozitiv a město se tím vyhýbá nevýhodám striktních anonymních systémů (např. bodových), nicméně za určitých okolností a v podmínkách středně velkého města může být rovněž zavádějící.

Jak už jsme uvedli, pořadník na byty neexistuje, protože ty se přidělují podle aktuální potřeby nájemníků a kritérií uvedených v pravidlech. V některých případech se opakovaná žádost zohledňuje. Bytová komise si vede seznam uchazečů (vč. opakujících se žádostí o městský byt), který slouží ke statistickým účelům. Analýzou tohoto seznamu by město mohlo získat poměrně ucelený přehled o počtu lidí ve Žďáře, kteří jsou v bytové nouzi³⁹.

Při rozhodování o přidělení bytu se neuplatňuje obálková metoda. Po nájemnících se nevyžaduje kauce.

Volné byty a nebytové prostory

Ročně se uvolňuje asi 25 - 30 bytů. Zájem je vysoký, na jeden uvolněný byt se přihlásí průměrně 20 uchazečů. Například dne 27. 4. 2016 projednávala bytová komise záměr na pronájem dvou městských

³⁸ Tamtéž. Článek 6.

³⁹ Další možností je odhad počtu domácností, které vynakládají více než 40 % svých příjmů na bydlení. Podle koncepce sociálního bydlení MPSV se jedná o hlavní vymezení cílové skupiny pro sociální bydlení. Odhadnutí počtu těchto domácností ve Žďáře nad Sázavou je obtížné. Nabízí se však srovnání s počtem příspěvků na bydlení, u kterých je podmínkou vyplacení, že domácnost vydává více jak 30 % svých příjmů na bydlení. Počet vyplacených příspěvků na bydlení byl například za březen 2016 - 425 za celé ORP.

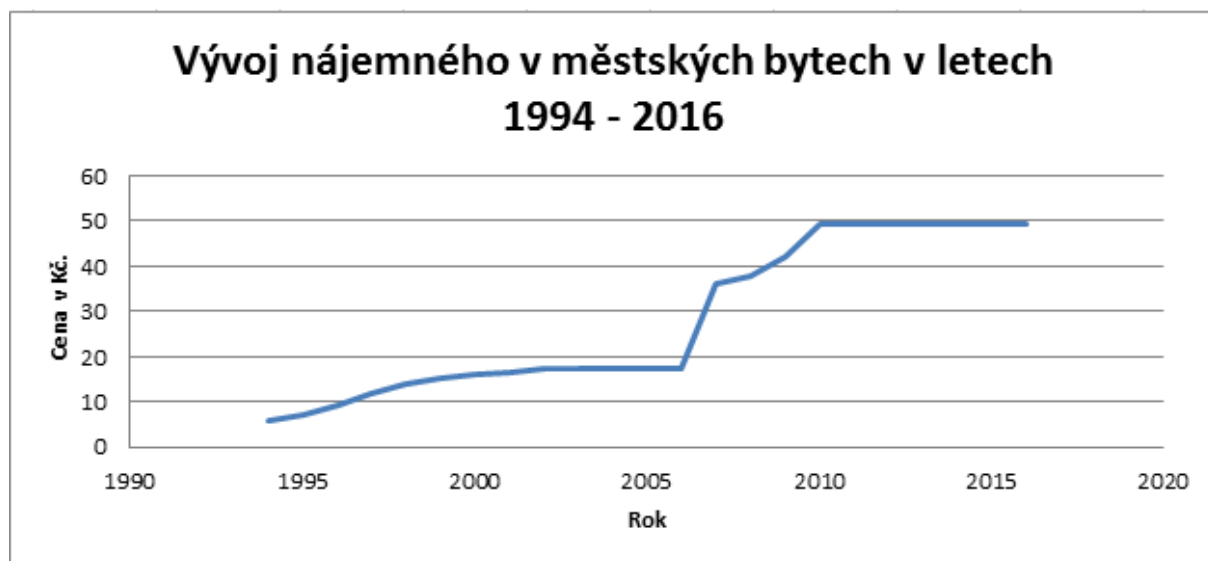


bytů, o které se ucházelo 27 a 26 zájemců⁴⁰. Většina žádostí je opakovaných, to znamená, že se o byt ucházejí stále titíž zájemci. Často jde o lidi z azylových domů, lidi v bytové nouzi (bydlící například u příbuzných v přeplněném bytě apod.) a obecně o sociálně slabé občany. O byty v majetku města dlouhodobě neprojevuje zájem střední třída.

V době finalizace situační analýzy nebyl volný žádný městský byt. Dva byty byly obsazeny v květnu. Smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou na 2 měsíce a následně prodlužovány každé další 2 měsíce. V případě plnění závazků je možné smlouvu prodloužit až na dobu neurčitou. Zkušební lhůta pro osvědčení nájemníků je obvykle 12 měsíců, v některých případech však i déle (až 5 let).

Kromě bytů vlastní město také nebytové prostory. Ty se nacházejí hlavně v objektu na Dolní ul.č.p. 165/1, kde v tuto chvíli sídlí minimálně 35 různých firem a institucí, nicméně tento objekt není vhodný pro přestavbu na bydlení. Další nebytové prostory vlastní město v areálu Hotelového domu Morava, který je ve správě příspěvkové organizace SPORTIS. Dle vedoucí organizace SPORTIS jsou však nebytové kapacity v tuto chvíli obsazeny úplně a ubytovací kapacity průměrně z 83 % (v březnu 2016 84 % a v květnu 94 %). Další rozšiřování hotelového domu o sociálně slabé uživatele by dle vedoucího neprospělo komerčnímu využití ubytovny.

Náklady na bydlení:



Graf 6 - Vývoj nájemného v městských bytech

Nájemné bylo před rokem 1994 počítáno dle vyhlášek č. 60/64 a č. 15/92 a od roku 1994 potom v souladu s vyhláškou 176/94. V letech 2002 – 2006 bylo nájemné zmrazeno na částce 17,34 Kč m².

V rozmezí let 2007 až 2010 se nájemné zvyšovalo v souladu se zákonem č. 107/2006, až se zastavilo na částce 49,46 Kč u standardních bytů a 44,52 Kč u tzv. bytů se sníženou kvalitou (holobyty). Od té

⁴⁰Viz. Zápis z jednání bytové komise ze dne 27.4. 2016. <http://www.zdarns.cz/media/files/komise/bytova-komise/2016-04-27.pdf>



doby zůstává stejné, přestože od 1. 1. 2011 je možné uzavírat tzv. smluvní nájemné dle zákona č. 132/2011 Sb., a tato možnost je uvedena i v *Pravidlech*.

Stejná výše nájemného 49,46 Kč za m² se sjednává ve všech typech nájemních bytů ve vlastnictví města, kromě tzv. holobytů. V bytech DPS, kde byla smlouva sjednána před rokem 2010, se platí ještě dle staré taxy 27,70 Kč za m².

Kromě této částky se do nájemného ještě započítávají platby za teplo (tam kde je ústřední topení), vodu a elektřinu ve společných prostorách. Platby záloh za tyto služby hradí dodavatelům město a následně je započítává do nájemného. Individuální spotřebu elektřiny si hradí každý nájemník zvlášť.

Při porovnání výše nájemného v městských bytech a u soukromých pronajímatelů se může zdát, že bydlení pod městem vychází v rámci Žďáru velmi levně. Ve skutečnosti je však bytů pronajímaných soukromníky ve Žďáře jen poskrovnu a většina bytů se tak ve městě nachází v rámci SVBJ, nebo bytových družstev, kde je nájemné (respektive příspěvek do fondu oprav v případě SVBJ) naopak řádově nižší. Pokud by se tedy náklady na bydlení všech obyvatel města zprůměrovaly, bydlení v městských bytech by nebylo nejlevnější, zvláště, přihlédneme-li ke stavebně-technickému stavu objektů a jejich lokalitě.

Do nákladů na bydlení lze rovněž zahrnout vlastní výdaje nájemníků na opravy a zařízení bytu. V rámci realizovaného terénního šetření si část nájemníků opakovaně stěžovala na to, že si musí dílčí opravy hradit ze svého. V souvislosti s tím je však nutné upřesnit, že rozdělení oprav hrazených ještě nájemníkem a těch už hrazených nájemcem bylo nově vymezeno *Nařízením vlády 308/2015, kterým se provádí paragraf 2287 zákona č. 89/2012 Sb, občanského zákoníku*. Z nařízení vyplývá, že nájemníci by ze svého měli hradit opravy do výše 100 Kč za m² bytové jednotky. Například na svobodárnách, je to v rámci započtené bytové plochy tedy maximálně 3500 Kč za byt ročně. Platí ovšem, že jednorázové opravy až do výše 1000 Kč hradí nájemníci sami (pokud není překročen zmíněný limit max. 3500 Kč podle metráže). Předchozí uplatňované předpisy vymezovali finanční účast nájemníků podobně jako současná úprava.

Dluhová problematika

V případě prodlevy s placením by město mělo postupovat následujícím způsobem: „V případě kdy nájemník neuhradí nájemné a náklady na služby s nájmem bytu spojené v termínu splatnosti, odešle pověřený správce dlužníkovi 1. upomínku. Pokud nedojde k úhradě dlužného nájemného v náhradním termínu, bude odeslána 2. upomínka (na doručenkou). Pokud ani poté nedojde k úhradě, bude dluh vymáhán soudní cestou“⁴¹ Teoreticky tedy může dojít k vystěhování dlužníka už zhruba 3 měsíce od prodlevy. V praxi je tento postup však komplikovanější a fakticky se tak neděje. Proces soudního

⁴¹ Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou. Článek 9.



vyklizení totiž může zabrat až rok a půl⁴² a během této doby nájemník v bytě obvykle stále bydlí, aniž by platil nájem a měl platnou smlouvu. V některých případech nájemník po podání výzvy k vyklizení majetkoprávním odborem začne dlužnou částku (více nebo méně pravidelně) splácet a rozhodnutím Rady je proces vystěhování následně zastaven a nájemník dostane další šanci, byť s ním do doby splacení dluhu není uzavřena (či prodloužena) nájemní smlouva. V praxi je tedy přístup města benevolentnější, než je napsáno v *Pravidlech* a rovněž počet ukončených nájmu, je u dlužníků nízký.

Podle tvrzení některých zaměstnanců MěÚ nebyl v minulosti počet soudních vystěhování nijak závratný a od převedení bytového fondu na město se jednalo zhruba o 50 exekucí, z toho například mezi lety 2007 – 2013 došlo k 13 případům soudního vystěhování. Rada města, obvykle k dlužníkům zaujímala benevolentní postoj a jak už jsme uvedli, v některých případech dokonce přehodnotila proces vystěhování a „hříšníci“ dostali druhou šanci. V letech 2014 a 2015 nedošlo k vystěhování žádného z nájemníků, přestože počet dlužníků nebyl zanedbatelný. V letošním roce však město zaujalo restriktivnější postoj, a v současné době jsou podány 4 žaloby na vyklizení (jedna domácnost byla vystěhována už během května). V praxi se k vystěhování přistupuje až v krajním případě, při vysokém nebo dlouhodobém zadlužení, nebo při různé kombinaci prohřešků proti domovnímu řádu a zároveň prodlevě při placení nájmu a služeb a vyúčtování za služby.

Výpočet dlužné částky

V případě dlužné částky se penále vypočítává vždy jedenkrát ročně - v květnu při vyúčtování služeb, aby se případné přeplatky (tzn., že nájemník zaplatil na zálohách více, než spotřeboval) mohli použít na případnou úhradu dluhu. Dluh se vždy vypočítává za kalendářní rok.

Do konce roku 2015 se platily zvlášť poplatky z prodlení úhrady záloh na služby ve výši 1 promile denně a zvlášť úrok z prodlení z nájmu ve výši 0,25 promile denně (8,5 % ročně)⁴³. Od 1. 1. 2016 se v souvislosti s novelou zákona č. 104/2015 Sb., poplatky z prodlení ze záloh na služby zrušily a platí se už jen úrok z prodlení (stejný pro nájem a služby, v případě Žďáru dohromady), činící maximálně 1 promile denně, neboli 36 % ročně. Nový zákon stanovuje horní hranici úroku z prodlení, avšak ponechává na volbě pronajímatele jak velký úrok (z maximální možné výše) stanoví. Obě RK, které spravují bytový fond města, úrok uplatňují v maximální možné výši. Penále jsou tedy od roku 2016 celkově vyšší a lze tedy předpokládat i nárůst počtu dlužníků.

V případě soudního procesu se nejdříve vymáhá jistina (nájem a služby) a potom až penále vzniklé prodlevou. Soudní poplatky jsou připsány na vrub dlužníkovi (pokud soud prohraje), ale už se dále

⁴² Jenom od podání výpovědi k nájmu po podání žaloby na soudní vyklizení uplyne minimálně zhruba 4 – 6 měsíců.

⁴³ Tento postup se však nadále uplatňuje u dlužných částek vzniklých před 1. lednem 2016.



nepenalizují a pouze se vymáhají. Ve většině případů se však jedná o „nedobytné“ pohledávky, protože dlužníci (pokud jsou dohledatelní) nedisponují žádným majetkem ani zabavitelnými příjmy.

Celková výše dluhů

V březnu 2016 činila celková výše pohledávek vůči městským bytům celkem 4 927 261 Kč (179 dlužníků). Z této částky je však potřeba odpočítat takzvané pasivní dluhy (48 pasivních dlužníků), které se změnily z aktivních například z důvodu úmrtí dlužníka, nebo kvůli odepsání dluhu exekutorem a nejsou tedy už dále vymáhány. Dojdeme tak k celkovému dluhu 2 012 780 Kč, přičemž cca 1 800 000 Kč připadá na byty ve správě RK Investservis a zbytek na byty pod RK Pamex. Počet dlužníků v březnu 2016 je 131 lidí. Toto číslo zahrnuje jak lidi v městských bytech stále bydlící, tak již odstěhované.

Zajímavé je srovnání celkové výše dluhů s dluhy pouze v SVL svobodárny. Podle zástupců realitní kanceláře Investservis činil v dubnu 2016 celkový dluh na svobodárnách přibližně 1 600 000 Kč, nicméně do této částky nejsou započítána penále, která překračují výši základního dluhu o více než 100 %. Na svobodárnách v současné době bydlí 36 dlužníků, přitom počet již odstěhovaných se nepodařilo zjistit. Jenom na svobodárně číslo 6. (Brodská 35) dosahovala poslední známá dlužná částka 447 961 Kč, plus přibližně 612 000 Kč penále. Dlužné částky jednotlivců se pohybují obvykle v řádu od několika desítek až desítek tisíc korun, častěji v rozmezí 3 – 12 tisíc (pouze čistý dluh). Větší část pohledávek tvoří obvykle penále, které dosahuje v extrémních případech i více než 300 000 Kč. Rada města rozhodla, že nejmenší dlužná částka, které se bude po nájemnících vymáhat, je 100 Kč.

Preventivní opatření

Vzniku či narůstání dluhů, případně hrozbě vystěhování předcházejí preventivní opatření. V rámci bytové politiky města se uplatňují především splátkové kalendáře, a spolupráce majetkoprávního a sociálního odboru nebo Sociálních služeb města Žďár nad Sázavou, p. o. V některých případech může dojít k odpuštění části penále z dluhu, o čemž rozhoduje Rada města a zastupitelstvo.

Při sjednání splátkového kalendáře se zastaví nárůst dluhu o penále, nicméně k zaplacení smluvené částky musí dojít do konce trvání příslušné smlouvy s nájemníkem. Rada města povolila sjednávat během kalendářního roku pouze jeden splátkový kalendář. Teoreticky může být splátkový kalendář sjednán u jakéhokoli typu smlouvy a délky smlouvy, ale v praxi jsou smlouvy uzavírány na dobu určitou dvou měsíců a kalendář by tak musel být uhrazen do druhého měsíce. Proto se kalendáře uzavírají hlavně u smluv na dobu neurčitou a majetkoprávní odbor navíc dbá na povinnosti nájemníků hradit nájemné včas, a proto se ke splátkovému kalendáři nepřistupuje až tak často. Na svobodárnách



bylo v dubnu 2016 sjednaných 29 splátkových kalendářů. Na holobytech aktuálně žádný, protože nikdo z tamních nájemníků nedluží na nájemném.

Referentka majetkoprávního odboru každý měsíc diskutuje seznam dlužníků ze svobodáren s vedoucím denního centra, který je terénním pracovníkem v SVL. Seznam dlužníků má k dispozici rovněž odbor sociální. Podle některých aktérů je však sociální odbor přetížený a ne vždy reaguje na jednotlivé případy dlužníků dostatečně včas, tak aby se zabránilo vystěhování, nebo přílišnému nárůstu dluhů. Dle pracovníků sociálního odboru však v mnoha případech nechtějí dlužící nájemníci svou situaci řešit, když to ještě jde a čekají, až je městem podána žaloba na vyklizení bytu. Za určitých okolností může dojít k odpuštění části penále k dluhu. Pokud dlužník požádá Radu města o odpuštění penále, musí splnit následující podmínky: 1) splatit celou dlužnou částku 2) zaplatit poplatky za soudní řízení 3) na penále zaplatit částku nejméně 1,5 x dluhu. Pokud je penále nižší než 1,5 x dlužná částka, tak se žádost o odpuštění dlužníkovi nevyplatí. Není však neobvyklé, že je penále tak vysoké, že je prakticky nesplnitelné (letos se objevil případ, kdy bylo penále až 300 000 Kč) a potom je pro dlužníka žádost o odpuštění prakticky jediným východiskem. O odpuštění penále rozhoduje Rada města, a pokud se jedná o více než 20 000 Kč, musí toto rozhodnutí schválit zastupitelstvo města.

Institut zvláštního příjemce

V případě, že nájemníci pobírají příspěvek na bydlení, a zároveň u nich dochází k prodlevám při placení nájemného, by jedním z možných řešení mohlo být zavedení tzv. institutu zvláštního příjemce jako poměrně osvědčeného preventivního nástroje: „Obec, podobně jako další vlastníci bytového fondu, má prostředky k tomu, aby prodlevy s hrazením nájemného řešila s náležitým předstihem. Je-li dlužník příjemcem dávek státní sociální podpory (příspěvku na bydlení), může ÚP i přes jeho nevělu prostřednictvím institutu zvláštního příjemce dávky zasílat dávky vynakládané na úhradu nájemného přímo na účet pronajímatele. Dávka se tak do rukou nájemce vůbec nedostane. V praxi obcí to znamená, že orgán rozhodující o dávkách rozhodne o vyplácení příslušné dávky zvláštnímu příjemci, kterým se stane pronajímatel, v tomto případě obec (město). K tomu je samozřejmě nutná spolupráce orgánů obce, které mají na starosti výkon státní správy a samosprávy. Například bytový odbor zjistí narůstající dluh na nájemném, neúspěšně iniciuje spolupráci s nájemcem a poté požádá odbor státní sociální podpory a odbor sociální, aby rozhodly, že příslušné sociální dávky určené na bydlení neplatícího nájemce budou zasílány přímo na účet obce (města), který bytový odbor určí. Orgán rozhodující o dávce postupuje dále podle příslušných právních předpisů... Pro dávky státní sociální podpory je takový postup možný podle § 59 odst. 2 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře ve znění pozdějších předpisů; odstavec 4 tohoto paragrafu umožňuje využít tyto dávky také na úhradu dluhu na nájemném. Zvláštního příjemce dávek předpokládá rovněž zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů v § 40 odst. 2.⁴⁴ Využívání

⁴⁴Agentura pro sociální začleňování. Využívání institutu zvláštního příjemce dávky.
<http://www.socialni-zaclenovani.cz/vyuzivani-institutu-zvlastniho-prijemce-davky>



institutu zvláštního příjemce pro tyto účely má však i některá úskalí. Primárně je totiž příspěvek na bydlení určen na úhradu nájmu i služeb dohromady a při vyplácení ÚP je tato částka nedělitelná. Město by tak muselo zbytek peněz přeposílat dodavatelům energií anebo zpětně vyplácet nájemníkům. Podle tvrzení některých zaměstnanců MěÚ je dalším problémem, že zvláštním příjemcem musí být i na městském úřadě konkrétní fyzická osoba, která bude za finanční prostředky zodpovědná⁴⁵ V současné době město Žďár nad Sázavou využívá institut zvláštního příjemce pouze u starobních a invalidních důchodů (ze zdravotních důvodů). Využívání institutu také u neplatičů nájemného se část městských úředníků brání s apelem na osobní odpovědnost (a výchovný aspekt) nájemníků, nebo kvůli problematické a citlivé výměně osobních údajů mezi ÚP a MěÚ. V minulosti byly opakované snahy o zavedení institutu zvláštního příjemce v městských bytech vždy nakonec pozastaveny. **Vzhledem k vysokému dluhu na svobodárnách by bylo o posílení či přijetí dalších preventivních opatření vhodné uvažovat.**

Byty bez nájemní smlouvy a soudně vyklizené byty

Jak už jsme uvedli, někteří obyvatelé bydlí v městských bytech bez platné nájemní smlouvy. V květnu 2016 se jednalo celkově o 11 případů, z toho 10 na svobodárnách a 1 na holobytech. Tento kuriózní fakt je způsobený hlavně tím, že nájemníci byt obývají i poté co dostanou výpověď z nájmu, výzvu k vyklizení, nebo dokonce během soudního procesu o vyklizení bytu (asi 7 bytů). Jak už jsme zmínili, vyklizení bytu a případný soudní proces bývá velice zdoluhavý a může se táhnout řadu měsíců i let. Specifické jsou ovšem i případy, kdy z rozhodnutí Rady může dlužník městský byt i nadále obývat (ať už stejný, nebo jiný) a platí nájem, ale zároveň s ním po dobu splácení dluhu není uzavřena nebo prodloužena nájemní smlouva a nemůže tak pobírat například ani příspěvek na bydlení, ani doplatek na bydlení. V jiných případech je nájemníkovi smlouva vystavena či prodloužena, ale nájemník s městem či RK nekomunikuje a patřičné dokumenty si nepřevzme. Případů, kdy město toleruje bydlení bez nájemní smlouvy, nebo uzavření smlouvy nemožné, jsou v tuto chvíli asi 4. Tento způsob se doposud uplatňoval pravděpodobně jako forma nátlakového mechanismu, který měl přimět nájemníky k plnění závazků. Největším problémem této praxe zůstává, že lidé bez nájemní smlouvy nemohou požádat ÚP o příspěvek na bydlení a jejich možnosti jak uhradit dluh se tak paradoxně ještě snižují. Někteří nájemníci bydlí bez nájemní smlouvy 4 nebo dokonce 6 let.

Bezdomovectví

Při zpracovávání tématu bezdomovectví se opíráme o evropskou typologii ETHOS. Ta vychází z principu, že pojetí domova lze chápat ve třech oblastech, jejichž absence může vést k bezdomovectví. „Mít domov může být chápáno jako: mít přiměřené bydlení, které může osoba a její rodina výlučně

⁴⁵ Příspěvek na bydlení je pouze příspěvkem, který pokryje pouze část nákladů na domácnost. Další část nákladů na bydlení může pokrýt doplatek na bydlení.



*užívat (fyzická oblast); mít prostor pro vlastní soukromí s možností sociálních vztahů (sociální oblast); mít právní důvod k užívání (právní oblast). Z toho vyplývají čtyři formy vyloučení z bydlení: bez střechy, bez bytu, nejisté bydlení, nevyhovující bydlení – všechny tyto situace ukazují na absenci bydlení.*⁴⁶

Při kvalitativním šetření jsme se setkali s verbalizací problému bezdomovectví z hlediska všech čtyř zmiňovaných forem, a to jak u romské, tak neromské populace. V kategorii ETHOS „bez střechy“ se podle šetření sociálního odboru nacházelo v dubnu 2016 celkem 15 osob (a dalších zhruba 20 latentních v azylovém domě pro muže).

Systémoví aktéři i respondenti z holobytů shodně popisovali, že do objektu se čas od času uchylují bezdomovci, mládež uprchlá z výchovného ústavu nebo jiné hledané soby.

Do kategorie ETHOS „nejisté bydlení“ spadá velká část sociálně vyloučených ve Žďáře nad Sázavou. Jedná se o všechny nájemníky městských bytů bez nájemní smlouvy, dlužníky nebo lidi vypovězené z nájmu, případně s neprodlouženou nájemní smlouvou. Stejně tak do této kategorie spadají klienti azylových domů a Hotelového domu Morava (ačkoliv zde jsou smlouvy na dobu neurčitou) a mimo jiné i „osoby žijící v přelidněných bytech“. Velmi hrubým odhadem se jedná asi o 150 lidí.

Sociální služby

V následující kapitole představíme poskytovatele sociálních služeb, které jsou určeny osobám či rodinám ohroženým sociálním vyloučením. Zaměříme se především na rozsah poskytovaných služeb v identifikovaných lokalitách, využívání některých služeb a jejich efektivitu. Zmíníme také sociální služby, které ve Žďáře nad Sázavou chybí nebo mají nedostatečný rozsah, ať z pohledu oslovených institucí nebo podle názoru výzkumníků. Věnovat se budeme i spolupráci mezi jednotlivými aktéry, bariérám, které jí brání a naopak možnostem, jak ji rozvíjet. Jako specifickou podkapitolu zasluhující zvláštní pozornost, přidáváme *dluhovou problematiku*.

Kapitola se věnuje pouze vybraným aspektům problematiky sociálních služeb. Kompletní seznam všech poskytovatelů a detailní popis náplně jejich činnosti jsou zpracované v *Komunitním plánu sociálních služeb města Žďár nad Sázavou pro roky 2014 až 2016*⁴⁷ a v *Katalogu poskytovatelů sociálních služeb*⁴⁸, kde je možné nalézt všechny podrobnosti a doposud plánovaná opatření.

⁴⁶ ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR. Dostupné z: <http://www.feantsa.org>.

⁴⁷ http://www.zdarns.cz/media/files/mestsky-urad/socialni/Komunitni_plan_2014_2016.pdf

⁴⁸ <http://www.zdarns.cz/media/files/mestsky-urad/socialni/Katalog-poskytovatelů-socialních-sluzeb.pdf>



Poskytovatelé sociálních služeb pro cílové skupiny LP:

Pro cílovou skupinu ohrožených sociálním vyloučením⁴⁹ působí ve Žďáře následující poskytovatelé sociálních služeb, které jsme pro přehlednost seřadili do tabulek⁵⁰. Doplňující informace jsou pod tabulkou vždy uvedeny v poznámkách.

Oblastní Charita Třebíč

Tabulka 1 – Oblastní Charita Třebíč

Název služby	Typ služby	Forma služby	Kapacita	Aktuální počet klientů v okrese Žďár nad Sázavou*	Počet klientů ve Žďáře	Počet klientů ze Svobodáren	Počet zaměstnanců	Počet úvazků
AL-PASO Vysočina	Terénní služba pro pravomocně odsouzené a osoby blízké pravomocně odsouzeným	T		19 (z toho 15 osoby odsouzené + 4 osoby blízké)			2	0,5 + DPP

Poznámky: Působnost služby je pro celý Kraj Vysočina. Ve Žďáře nad Sázavou se nachází pobočka, která zajišťuje službu 1 x týdně.

Oblastní Charita Žďár nad Sázavou

Tabulka 2 – Oblastní Charita Žďár nad Sázavou

Název služby	Typ služby	Forma služby	Kapacita	Aktuální počet klientů	Počet klientů ve Žďáře	Počet klientů ze Svobodáren	Počet zaměstnanců	Počet úvazků
Sociální aktivizační služby pro rodiny s dětmi	SAS	T		29 rodin	17 rodin	3 rodiny – 5 dospělých a 10 dětí	3	1,9
Klub v 9 – Centrum služeb pro podporu duševního zdraví	Sociální rehabilitace	A/T			25	2	5	
Ponorka – nízkoprahové zařízení pro děti a mládež	NZDM	A/T	Okamžitá - 35	48	48	22	3	2,6

⁴⁹ Nejedná se přitom pouze o osoby žijící v identifikovaných SVL. Podle odhadu pracovníků Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi Oblastní Charity, se ve Žďáře mimo SVL vyskytuje ještě minimálně 30 rodin akutně ohrožených chudobou a sociálním vyloučením.

⁵⁰ Některé kolonky ponecháváme v tabulkách volné, protože se buď údaje nepodařilo zjistit, nebo nejsou pro danou službu relevantní. Rozdíly vyplívají z různých druhů evidence indikátorů u jednotlivých služeb. U služeb dělíme počty zaměstnanců a úvazků na přímou práci a ostatní (technickou či administrativní).



Poznámky: Působnost SAS je v celém okrese Žďár nad Sázavou. Jedna rodina se službou spolupracuje také na holobytech. Výčet klientů služby Klub v 9 se týká pouze terénní služby působící ve Žďáře nad Sázavou. Počet klientů NZDM Ponorka je uveden za první tři měsíce roku 2016. Za rok 2015 měli celkem 96 klientů, z toho 32 ze Stalingradu a 2-3 z holobyků. Ponorka realizuje 1 x týdně depistáž a volnočasové aktivity terénní formou.

Ječmínek o.p.s.

Tabulka 3 – Ječmínek o.p.s.

Název služby	Typ služby	Forma služby	Kapacita	Aktuální počet klientů*	Počet klientů ze Svobodáren	Počet zaměstnanců (PP = přímá práce)	Počet úvazků
Domov pro matky (otce) s dětmi	Azylový dům	P	30(10 dospělých a 20 dětí)	30 (květen 2016). Průměrná naplněnost - 87 %	2 rodiny (z celkových 29) v roce 2015. 5 rodin v roce 2014	11 (6 PP)	7,35+3 DPP (5,75 PP)
Terénní práce pro ohrožené skupiny	Terénní práce	T	25	25 (12 – 13 na jednu pracovníci)	2-3	3 (2 PP)	2,5 (2 PP)

Poznámky: Azylový dům přijímá také těhotné ženy. Děti musí být mladší 18 let. Cena za pobyt je 90 Kč/den pro dospělého a 50 Kč/den pro dítě. Působnost terénní služby je v okrese Žďár nad Sázavou pro klienty mezi 18 – 64 let. Služba spolupracuje také s klienty v prostupných bytech na Brněnské 10.

Kolpingovo dílo ČR z.s.

Tabulka 4 – Kolpingovo dílo ČR

Název služby	Typ služby	Forma služby	Kapacita	Aktuální počet klientů*	Počet klientů ve Žďáře	Počet klientů ze Svobodáren	Počet zaměstnanců	Počet úvazků
Spektrum – centrum primární prevence a drogových služeb	K - centrum/ Adiktologie a ambulance	A/T	Okamžitá K – centra je 6 klientů	200	92	10 (z toho 4 se vyskytují na svobodárnách buď nepravdělně, nebo jsou klienty azylového domu)	3 (2 PP)	K – centrum 3,2 (2 PP) Adik. Ambulance 0,3

Poznámky: Terénní služba působí na Žďársku a Havlíčkovsku. Kromě uvedeného počtu klientů monitoruje Spektrum ve Žďáře ještě přibližně 100 uživatelů drog.

Občanská poradna Žďár nad Sázavou

Tabulka 5 – Občanská poradna Žďár nad Sázavou

Název služby	Typ služby	Forma služby	Kapacita	Počet klientů za rok 2015	Počet klientů ve Žďáře	Počet klientů ze Svobodáren	Počet zaměstnanců	Počet úvazků
Občanská poradna	Občanská poradna	A		1137			2 (2 PP)	2 (1,5 PP)



Sociální služby města Žďár nad Sázavou, příspěvková organizace

Tabulka 6 – Sociální služby města Žďár nad Sázavou

Název služby	Typ služby	Forma služby	Kapacita	Aktuální počet klientů*	Počet klientů ze Svobodáren	Počet zaměstnanců	Počet úvazků
Azylová ubytovna pro muže	Azylový dům	P	24 lůžek	17 (průměr 83 %)		6 (4 PP)	5,2 + 3 DPP (? PP)
Denní centrum pro děti	NZDM Terénní práce	A/T	30 – okamžitá kapacita centra		55 – 60 centrum (25 denně) a 80 terén	5-6 (4 PP)	3,1(2,5PP)

Poznámky: Denní centrum pracuje v terénu s jednotlivci, s rodinami i celou komunitou. Služby denního centra jsou vymezeny romskou komunitou na sídlišti Stalingrad. Klienti NZDM jsou děti a mládež ve věku 6 – 18 let. Klienti Azylové ubytovny platí 90 Kč za noc ve čtyřlůžkovém pokoji a 100 Kč za noc ve dvou nebo třílůžkovém pokoji.

Mimo uvedené sociální služby realizuje část poskytovatelů další aktivity s potenciálním dopadem na cílovou skupinu. Oblastní Charita Žďár nad Sázavou je například zřizovatelem rodinného centra *Kopretina – centrum pro rodiny s dětmi* a dobrovolnického centra *Kambala*, Kolpingovo dílo ČR zase Rodinného centra *Srdíčko* a *Centra primární prevence*. Vzhledem k širšímu dopadu těchto aktivit (než jen na vymezenou skupinu osob ohrožených vyloučením) se jimi v textu nebudeme dále zabývat.

V rámci uvedených služeb nabízejí někteří poskytovatelé svým klientům také doučování. Jedná se konkrétně o SAS, NZDM Ponorka, Denní centrum pro děti a Domov pro matky (otce) s dětmi. Mimo SAS, která při doučování pomáhají rodičům přímo v domácnostech (aktuálně 1 rodina ve Žďáře), realizují ostatní poskytovatelé doučování přímo ve svých zařízeních, což je pro část dětí méně stresující než například doučování přímo ve škole. Podle oslovených zaměstnanců jednotlivých organizací využívá nabídky doučování podle potřeby zhruba 50 % klientů NZDM Ponorka a více než 70 % klientů NZDM Denní centrum (doučování zde využívají i děti, které jinak nejsou klienty zařízení). Domov pro matky (otce) s dětmi zajišťoval doučování v roce 2015 ve 147 případech (s výrazným zapojením dobrovolníků). Doučování je všemi subjekty realizováno v úzké spolupráci se školami, především pak se 3. ZŠ.

Kromě poskytovatelů sociálních služeb zajišťují doučování ve velké míře také samotné školy. Celkový počet doučovacích aktivit ve školním roce 2014/2015 ukazuje tabulka 10.

Tabulka 7 – Doučování žáků ze znevýhodněného prostředí na jednotlivých ZŠ ve školním roce 2014/2015

Základní škola	Celkový počet realizovaných doučování
2. ZŠ	Nezjištěno
3. ZŠ	180
4. ZŠ	0
5. ZŠ	150



Mimo poskytovatele sociálních služeb působí v oblasti sociální problematiky ve Žďáře Sociální odbor MěÚ Žďár nad Sázavou a Probační a mediační služba (PMS) ČR, středisko Žďár nad Sázavou.

Sociální odbor MěÚ má celkem 11 zaměstnanců s následující náplní práce:

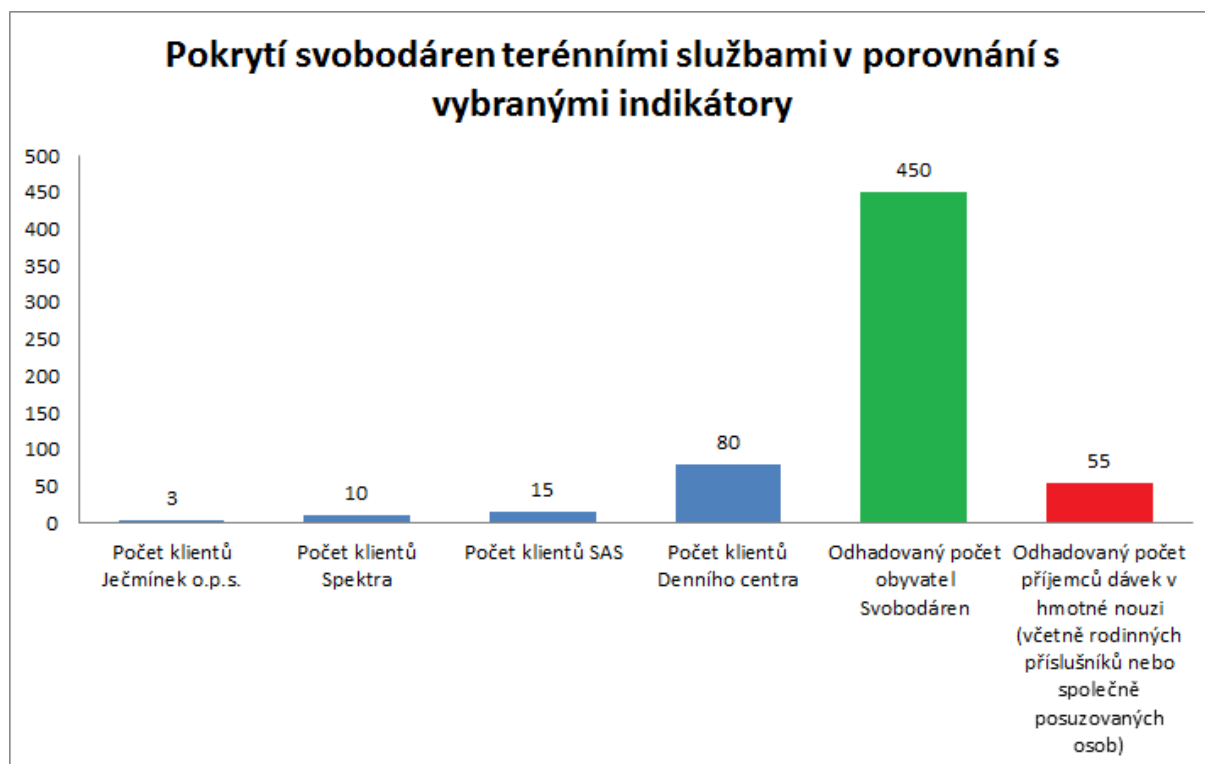
- vedoucí odboru
- 5 pracovníků oddělení sociálně právní ochrany dětí (OSPOD), včetně NRP
- 2 kurátorky pro mládež (jedna kurátorka dělí na půl svou činnost mezi kurátorství a OSPOD)
- 1 kurátor pro dospělé
- 2 sociální pracovníce

PMS má ve Žďáře celkem 4 zaměstnance:

- vedoucí střediska
- 3 pracovníci střediska

Rozsah vybraných sociálních služeb a spolupráce poskytovatelů

Podle oslovených aktérů je pokrytí sociálními službami ve Žďáře relativně dobré, včetně identifikovaných sociálně vyloučených lokalit. Pro lepší představu uvádíme grafy 18 a 19, které srovnávají počty klientů terénních služeb a NZDM na svobodárnách s odhadovanými potřebami lokality. Údaje byly získány za časové rozmezí 1/2016 – 4/2016 od jednotlivých poskytovatelů služeb, Odboru sekretariátu tajemníka a vnitřních věcí - matriky MěÚ a KoP ÚP Žďár nad Sázavou. Vzhledem k uvedenému časovému rozmezí mohlo dojít ve výpočtech k určitým odchylkám a údaje se také mohou mírně lišit od aktuálního stavu v době finalizace analýzy.

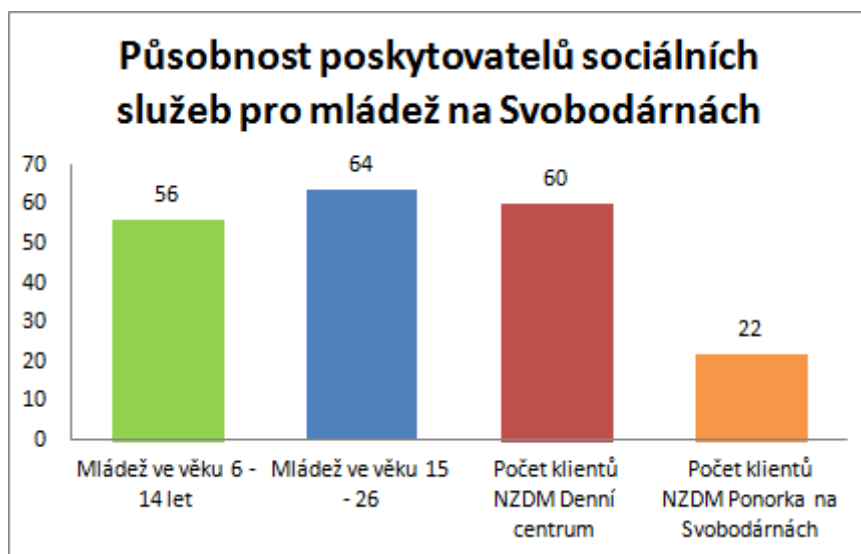


Graf 7 – Pokrytí svobodáren terénními službami ve srovnání s vybranými indikátory

Odhadovaný počet příjemců dávek v hmotné nouzi (HN) je v grafu 18 uváděn jako spolehlivý indikátor chudoby a sociálního vyloučení a potřeby intervence sociální služby. Vzhledem ke zvyšující se zaměstnanosti v lokalitě se počet příjemců dávek v HN pravděpodobně snížil. Jak však podrobněji uvádíme v kapitole *Zaměstnanost*, jedná se často krátkodobé, nejisté úvazky, které v případě výpadku mohou způsobit dokonce zhoršení finanční situace rodiny či jednotlivce. Počet osob ohrožených sociálním vyloučením je tak vyšší a neomezuje se pouze na příjemce dávek⁵¹.

Charakter jednotlivých typů terénních služeb také napovídá, jaké typy klientů a v jakém množství se na svobodárnách vyskytují. Specifikám poskytovaných služeb se věnujeme v tabulkách 4 – 9.

⁵¹ Další indikátory sociálního vyloučení jsou popsány v kapitole *Sociální vyloučení*.



Graf 8 – Působnost poskytovatelů sociálních služeb pro mládež na Svobodárnách⁵²

53

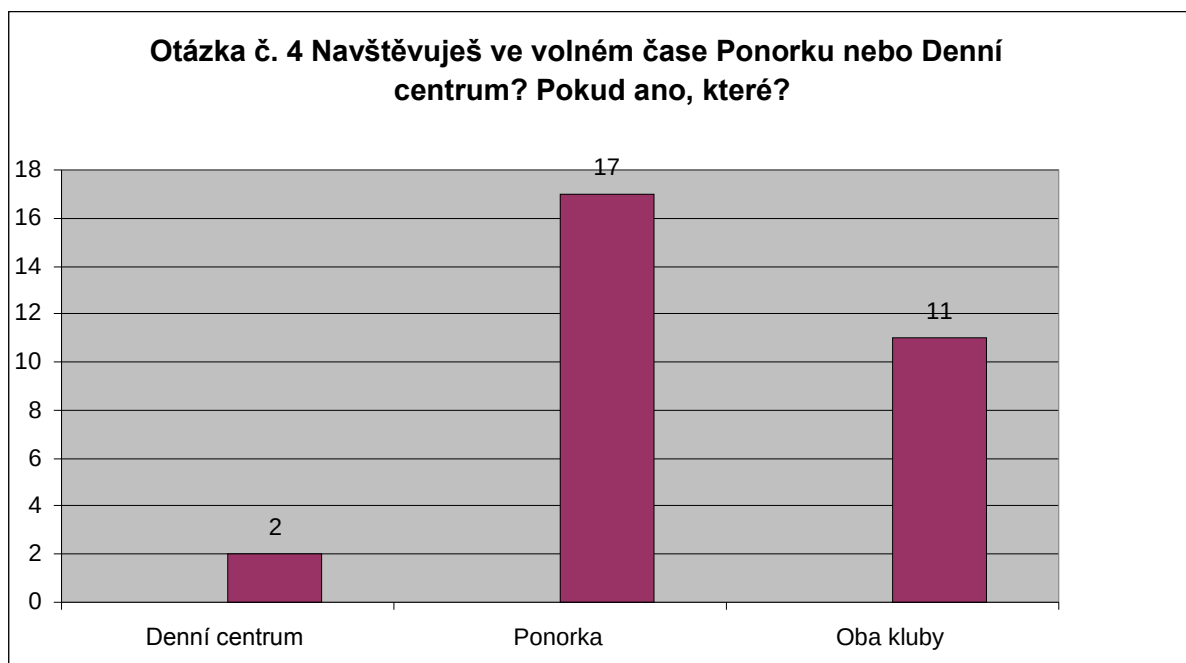
Z grafu 19 zachycujícího počet klientů nízkoprahových zařízení je patrné, že více jak 2/3 mladých do 26 let využívají na svobodárnách služby některého z NZDM⁵⁴. Podle dotazníkového šetření, které mezi žáky 3. ZŠ v roce 2015 realizovali pracovníci Odboru sociálního MěÚ (graf 20⁵⁵) však, část mladých lidí využívá současně služeb obou zařízení a dochází tak k duplicitě klientů. To může částečně zkreslovat představu o tom kolik mladých lidí ze svobodáren služby NZDM skutečně využívá.

⁵² Do grafů jsou započítáni návštěvníci ambulantní formy Denního centra. NZDM Ponorka takového rozlišení neuváděla.

⁵³ Do grafů jsou započítáni návštěvníci ambulantní formy Denního centra. NZDM Ponorka takového rozlišení neuváděla.

⁵⁴ Vzhledem k tomu, že služby Denního centra jsou omezeny věkem 18 let, je využívání tohoto zařízení pravděpodobně ještě vyšší. Počet osob v kategorii 6 – 18 se nám však nepodařilo v rámci výzkumu zjistit.

⁵⁵ Graf 20 má pouze ilustrační hodnotu a během posledního roku mohlo dojít ke změnám, protože v době realizace ankety se v Denním centru řešila potřebná personální výměna.



Graf 9 – Výsledky ankety mezi žáky 3. ZŠ o návštěvnosti Nízkoprahových zařízení pro děti a mládež (NZDM) ve Žďáře (Zdroj: MěÚ Žďár nad Sázavou)

Rozsah služeb, jejich zacílení a vzájemném síťování poskytovatelů byly doposud řešeny v rámci *Komunitního plánu sociálních služeb (KPSS⁵⁶)* a některých dalších platform pro spolupráci, například *Pracovní skupiny místostarosty pro řešení sociálně patologických jevů* atd. Kvůli neutěšené situaci na svobodárnách také v minulosti vznikla *Pracovní skupina starostky města pro řešení 3. ZŠ*, která však již zanikla. Někteří aktéři poukazovali na vzájemně nekoordinovanou činnost různých, paralelně existujících pracovních skupin. Spolupráce zúčastněných stran v rámci platform i mimo ně byla většinou aktérů hodnocena jako velice dobrá, zejména pak mezi jednotlivými neziskovými organizacemi, případně i mezi některými NNO a školami. „*Spolupráce všech tady je, řekl bych nadstandardní.*“⁵⁷ Z rozhovorů však nebylo zřejmé, jestli je hodnocena spíše dobrá a korektní úroveň mezilidských vztahů mezi jednotlivými aktéry nebo skutečná efektivita spolupráce. Část respondentů poukazovala na přetíženost a personální podhodnocení sociálního odboru.

Jako na možnou bariéru vzájemné spolupráce bylo poukazováno na současné nastavení systému financování sociálních služeb, kdy si poskytovatelé služeb v podstatě konkurují při získávání prostředků z MPSV, přerozdělovaných krajem. Tento problém je však celorepublikový a netýká se pouze Žďáru. Jednotlivé služby jsou tak často podfinancované a musejí pracovat s omezenými úvazky. Někteří poskytovatelé však hodnotí konkurenční prostředí pro rozvoj služeb jako zdravé a

⁵⁶ Některými aktéry je KPSS vnímán spíše jako formální záležitost.

⁵⁷ Osobní sdělení respondenta NO 1



nevnímají ho jako bariéru vzájemné kooperace. „Kvalitu naší spolupráce to neovlivňuje a stejně se v leccem navzájem doplňujeme“⁵⁸.

Denní centrum pro děti

Mezi poskytovateli služeb je specifická role Denního centra pro děti (DC), které je zaměřené hlavně na romskou populaci na sídlišti Stalingrad, převážně na svobodárnách. Přestože dle *registru poskytovatelů MPSV*⁵⁹ je poskytovanou sociální službou ambulantní a terénní forma NZDM pro mládež ve věku 6 – 26 let, v praxi však NZDM funguje spíše jeho ambulantní forma, kdežto terénní forma je kompromisem mezi požadavky města na zacílení služby (Romové na sídlišti Stalingrad), suplováním jinak nedostatečného pokrytí lokality klasickými terénními službami a terénní formou NZDM. Podle slov vedení DC se v terénu zaměřují na práci s jednotlivci, rodinami i celou komunitou. Stejným způsobem je také tato služba vnímána i obyvateli svobodáren. Pracovníci DC jsou zde chápáni buď jako garant pro řešení širokého spektra problémů zdejších Romů (napříč věkem), případně jako garant zajišťující nápravu a celkové zlepšení situace obyvatel svobodáren. Terénní služba je tedy poskytována nad rámec registrace Denního centra coby NZDM.

Řadou systémových aktérů je pozitivně hodnoceno celkové pokrytí lokality DC, realizované aktivity pro mládež i snaha o vybudování základu pro postupně vznikající komunitní centrum. Výtky zaznívaly spíše na personální podhodnocení a útlum terénní služby protože pracovníci DC jsou zaměstnáni administrativou a organizačními povinnostmi.

Vedení města plánuje rozšíření Denního centra a jeho případnou transformaci v centrum komunitní. Za tímto účelem byl navýšen počet zaměstnanců o „vrátného“, který je v denním centru k dispozici a zapůjčuje (za drobný poplatek) klíče například hudebním kapelám, které chtějí prostory DC využívat jako zkušebnu. Nad další vizí komunitního centra se však vznáší řada otazníků. Není například zřejmé, jestli by mělo fungovat nadále pouze pro cílovou skupinu ze Stalingradu nebo by se mělo otevřít zájemcům z řad široké veřejnosti. Problematická je také budoucí participace obyvatel lokality na aktivitách komunitního centra, protože veškeré dosavadní pokusy ztroskotaly, nebo měly jen velmi krátké trvání. Obyvatelé svobodáren se zatím k veškerým vnějším snahám o aktivizaci stavěli rezervovaně, mají silnou nedůvěru k institucím a opatrní jsou rovněž při navazování spolupráce s poskytovateli sociálních služeb. Obyvatelé lokality i systémoví aktéři shodně tvrdí, že na svobodárnách se nenachází všeobecně respektované authority, což může být pro budoucí fungování komunitního centra rovněž problém.

DC dále počítá s rozšířením činnosti terénní služby pro mládež, která v současné době není zajištěna. Práce s touto cílovou skupinou je vnímána jako velmi potřebná. Pro svou činnost by potřebovala také revitalizovat hřiště U věžičky, které by mohlo nabídnout potřebné vyžití pro tuto cílovou skupinu. Dobrá by byla i úprava zahrady u Denního centra

⁵⁸ Osobní výpověď respondentky NO 2

⁵⁹http://iregistr.mpsv.cz/socreg/detail_sluzby.do?736c=8cb837f680cc7e79&SUBSESSION_ID=1467557550404_2

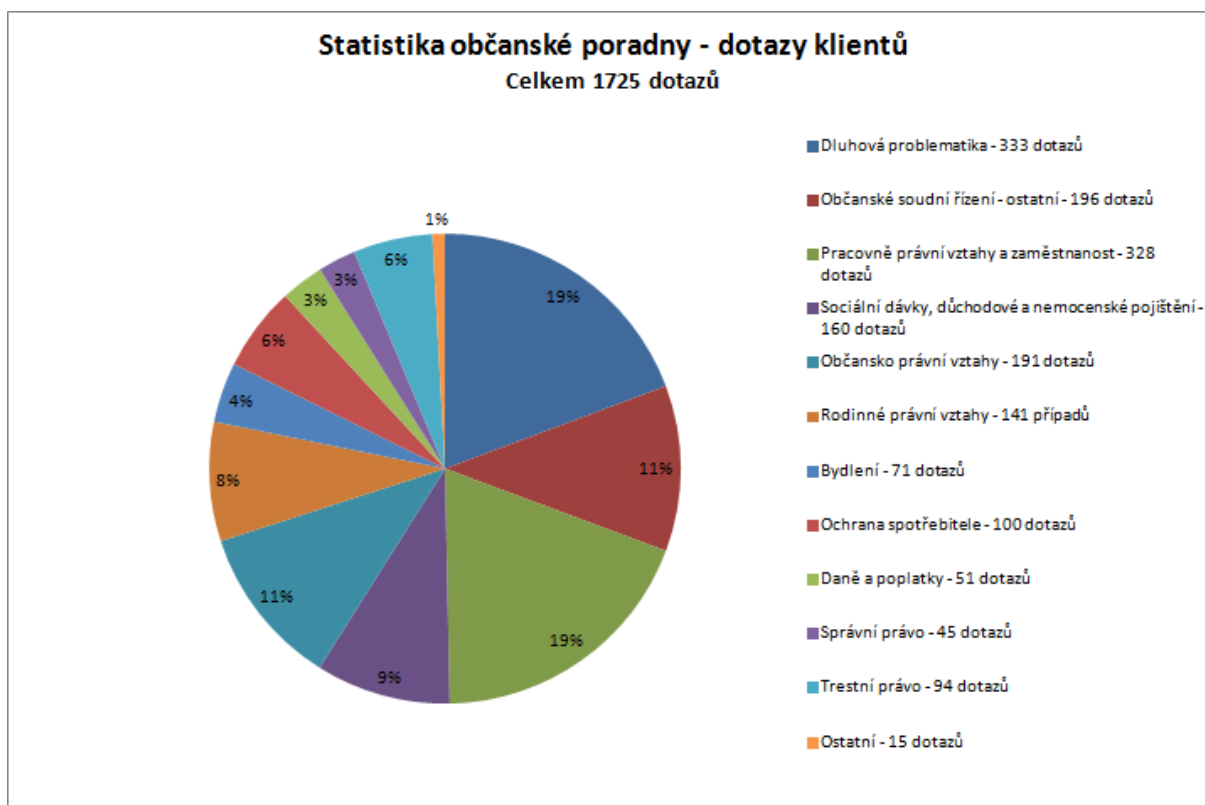


Dluhová problematika

Skupinou osob nejvíce ohrožených propadem do chudoby jsou lidé s vysokými dluhy či lidé předlužení. Dluhová problematika se přitom netýká pouze v sociálně vyloučených lokalitách, ale celé společnosti. Aktuální celorepublikové informace hovoří až o 10 % občanů, kteří mají zkušenost s exekucí. Více jak 120 tis. osob má 10 a více exekucí, více jak 360 tis. osob má pak více jak 3 exekuce (což je určeno jako ukazatel míry předlužení). Pokud má tedy člověk více jak 3 exekuce je považován za předluženého a stabilizace jeho situace je velmi problematická. Zejména proto, že v současné době není jiný nástroj na řešení této situace než institut oddlužení a s ním aktuálně spojená novela insolvenčního řádu. Podle zjištění ASZ v jiných regionech se soukromé subjekty nabízející oddlužení často zabývají přípravou návrhu na oddlužení v různých kvalitách a není ojedinělé, že nejsou v této oblasti dostatečně informovány a mohou tak situaci dlužníka paradoxně ještě zhoršit. Oddlužení, které je jako jedinným současným řešením předlužených domácností a jednotlivců je velmi důležitou součástí prevence sociálního propadu. Avšak soukromé subjekty nabízející oddlužení se velice často dopouštějí neetického jednání a kvůli vysoké ceně za oddlužení situaci svých klientů ještě dále zatěžují. Z těchto důvodů je důležité směřovat pozornost poskytovatelů sociálních služeb více na dluhovou problematiku, rozšiřovat jejich kvalifikaci a zaměřovat se více na prevenci vzniku dluhů.

Zadluženost je vážným problémem také ve Žďáře nad Sázavou. Podle evidence Občanské poradny Žďár nad Sázavou se například v roce 2015 týkal největší počet dotazů klientů právě dluhové problematiky (viz graf 21). SAS Charity zase spolupracuje celkem s 29 rodinami, z nichž se plných 27 potýká se zadlužením. Zadlužení klientů potvrzují i další poskytovatelé služeb, sociální odbor i jiní aktéři. V souvislosti s vyloučenými lokalitami poukazují velké zadlužení klientů rovněž pracovníci Denního centra a azylových domů. Kromě dluhů na nájemném, službách a odpadech vznikají dluhy i kvůli správním poplatkům za přestupky. Samostatnou kapitolou jsou potom nebankovní půjčky a spotřební úvěry. Personální a odborné pokrytí dluhové problematiky je přitom u poskytovatelů sociálních služeb ve Žďáře stále nedostatečné. Občanská poradna Žďár nad Sázavou, která se dluhům věnuje nejvíce, má pouze 1,5 úvazku pro přímou práci a službu provozuje ambulantně. Někteří další (terénní) poskytovatelé si postupně doplňují kvalifikaci a spolupracují s občanskou poradnou⁶⁰. Do budoucna je však důležité se na tuto problematiku více zaměřit, zintenzivnit spolupráci jednotlivých poskytovatelů a rozšířit odborné kompetence pracovníků.

⁶⁰ Například pomáhají svým klientům zkompletovat dokumentaci, kterou pak dále řeší v Občanské poradně.



Graf 10 - Statistika občanské poradny

Navrhované rozšíření terénních služeb a dalších opatření.

Z rozhovorů s poskytovateli sociálních služeb a s dalšími aktéry vyplynula potřeba rozšíření služeb nebo zavedení dalších, komplexních opatření. Z návrhů vybíráme ty, které jsme vyhodnotili jako nejdůležitější.

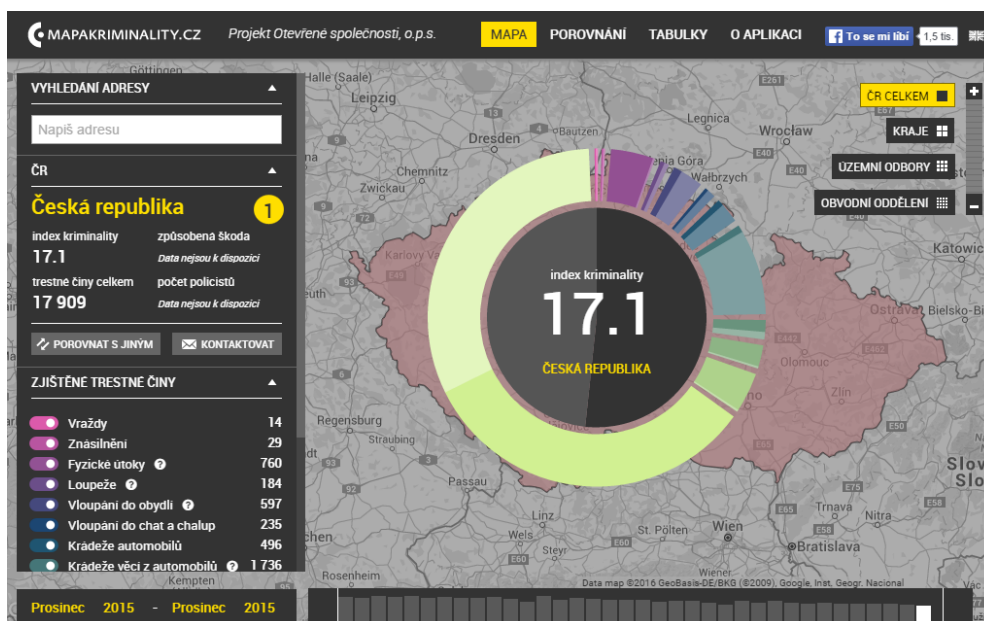
- Přesun Azylové ubytovny pro muže do jiné lokality a její rozšíření o denní centrum a noclehárnu
- Depistáž rodin ohrožených chudobou a ztrátou bydlení
- Celkové posílení terénní práce
- Terénní sociální pracovník pro odbor sociální (OSPOD)
- Systém prostupného bydlení a bydlení pro početné rodiny.
- Garantované bydlení pro děti vracějící se z výchovných ústavů a dětských domovů anebo dům pro ženy ohrožené domácím násilím - Domy na půli cesty.
- Zdravotně - sociální pomocník (SAS)
- Vznik komunitního centra



Bezpečnost

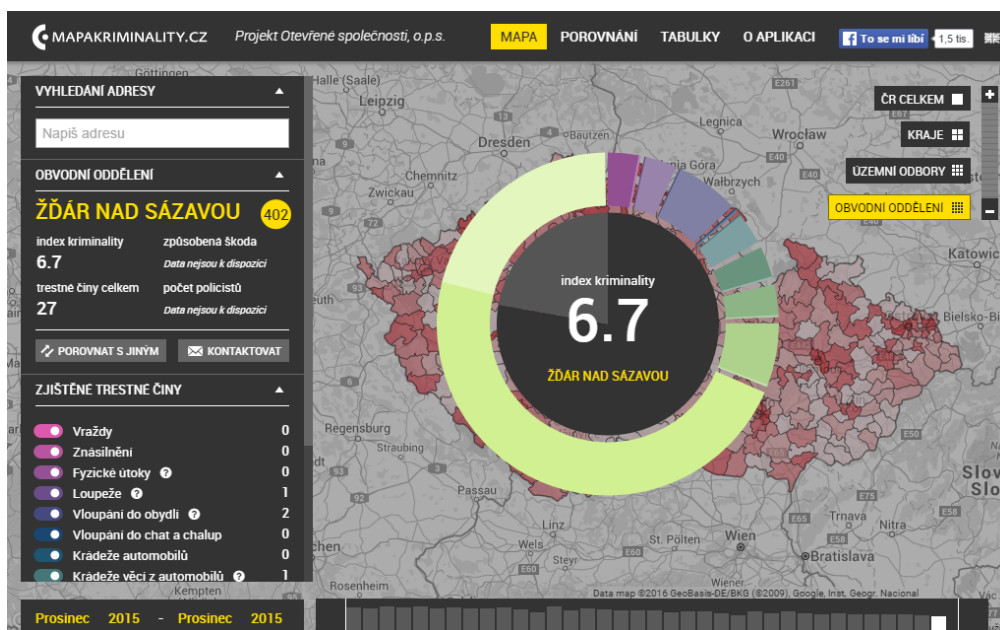
Následující kapitola se věnuje vybraným aspektům problematiky bezpečnosti ve Žďáře nad Sázavou v souvislosti se sociálně vyloučenými lokalitami a jejich vlivem na bezpečnostní situaci v celém městě i jeho bezprostředním okolí. Vycházíme přitom jak z vlastních poznatků, tak z již existující *Strategie prevence kriminality města Žďáru nad Sázavou v letech 2016 – 2020*⁶¹.

Problematika bezpečnosti není ve Žďáru nad Sázavou vnímána jako prvořadý problém. Ve srovnání s republikovým průměrem je místní index kriminality na velmi nízké úrovni a Žďár se tak řadí mezi nejbezpečnější města. Srovnání za poslední sledované období v prosinci 2015 nabízejí obrázky 4 a 5. Z hlediska přestupkové činnosti dominuje především oblast dopravy, které se však vzhledem k zaměření analýzy nebudeme dále věnovat.



Obrázek 3 – Index kriminality: Česká republika (prosinec 2015)

⁶¹ <http://www.zdarns.cz/media/files/rada-mesta/RM2016-037/544-16-MP.pdf>



Obrázek 4 – Index kriminality: Žďár nad Sázavou (prosinec 2015)

Bezpečnost v sociálně vyloučených lokalitách

Ani v sociálně vyloučených lokalitách trestná a přestupková činnost výrazně nevybočuje. V posledních letech buď stagnuje, nebo dokonce dochází k jejímu snížení. K mírnému navýšení došlo v posledním roce pouze u přestupků souvisejících s majetkem a veřejným pořádkem, ale přestupková činnost je soustředěna především v místní části ZR 1 (centrum města). Jak ukazuje tabulka 11, za posledních pět let se také výrazně snížil počet výjezdů městské policie do okolí SVL svobodárny, ačkoliv „Na snížení počtu výjezdů do místní části ZR 3 má nepochybně vliv činnost Asistentů prevence kriminality“⁶².

Tabulka 8 – Vývoj přestupkové činnosti na ulicích Brodská, Okružní a Revoluční v letech 2011 – 2015 (Strategie prevence kriminality; městská policie Žďár nad Sázavou)

	2011	2012	2013	2014	2015
Brodská	115	125	85	34	46
Okružní	67	54	60	5	5
Revoluční	28	39	37	7	5
Celkem	210	218	182	46	56

Podle části oslovených aktérů je však reálný podíl přestupkové (i trestné) činnosti související se SVL svobodárny vyšší, ale buď se odehrává „uvnitř“ lokality a nedochází k nahlášení činnosti, anebo se projevuje v jiných částech města.

⁶² Strategie prevence kriminality města Žďáru nad Sázavou v letech 2016 – 2020. Str. 11.



Za nejproblematictější je v místní části ZR 3 považována koncentrace problémových nebo sociálně vyloučených osob v sousedství svobodárny 6 a Azylové ubytovny pro muže sídlící ve svobodárně 5. Proto zde byl také v roce 2014 umístěn kamerový bod městské policie⁶³.

Z hlediska obyvatel svobodáren je vnímáno jako rizikové převážně místo u tzv. Věžičky, tedy zanedbané hřiště před největším domem na sídlišti Stalingrad, který je opatřen malou věží. Hřiště sousedí se svobodárnami 5, 6, 7 a dochází zde ke shlukování mládeže a to i ve večerních hodinách. Lidem v okolí vadí hlavně hluchnost a nevychovanost mládeže, která se místy chová i agresivně. Koncentrace dětí a mládeže v okolí svobodáren je však logickým důsledkem malé kapacity tamních bytů, které nejsou koncipovány pro (vícečetné) rodiny s dětmi a kde se jednoduše nedá trávit volný čas. Toto by mohla řešit revitalizace hřiště U věžičky, popř. prostor komunitního centra nebo rozšířený prostor Denního centra.

S mládeží ze svobodáren byly spojovány rovněž drobné krádeže v okolních obchodech, které se však podařilo (dle tvrzení řady aktérů) s pomocí asistentů prevence kriminality a terénního pracovníka DC eliminovat. S obyvateli Azylové ubytovny pro muže a jejich návštěvami byl v minulosti zase spojený problém konzumace alkoholu, hluk a nepořádek před vchodem do ubytovny a v širším okolí svobodáren. Lidé si stěžovali na popíjení, odhazování nedopalků a slovní potyčky s obyvateli svobodárny č. 6. Hovořilo se také o konzumaci drog přímo v prostorách ubytovny. S výměnou vedení Azylové ubytovny v minulém roce a rovněž působením APK se situace podstatně zlepšila a projevy klientů se rovněž stabilizovaly s tím, že si řada z nich našla pracovní uplatnění.

Ostatní lokality označené jako místa s větší koncentrací lidí ohrožených chudobou jako například tzv. holobyty, nebo Hotelový dům Morava a Domov pro matky (otce) s dětmi nejsou většinou aktérů vnímány z hlediska bezpečnosti jako problematické nebo rizikové. Pokud se zde však trestná nebo přestupková činnost odehrává, tak uvnitř těchto lokalit, nebo je namířena proti klientům/obyvatelům, což však bývá zřídka hlášeno.

Bezdomovectví (dle kategorie Ethos – osoby bez střechy)

Za bezpečnostní problém je ve Žďáře považováno také bezdomovectví a to především v souvislosti s narušováním veřejného pořádku v lokalitách s vysokou fluktuací lidí jako jsou nádraží, obchodní domy, parky a další místa ve městě. Řada bezdomovců se zdržuje v prázdných objektech, přespává u známých či ve společných prostorách obydlených domů a v letních měsících potom v různých přístřešcích či pod mosty a garážích. Přes den se však koncentrují na veřejných místech, kde dochází k problémům převážně v souvislosti s konzumací alkoholu.

Počet bezdomovců je meziročně přibližně stejný a jejich totožnost je zainteresovaným aktérům většinou dobře známa. Vzhledem k poloze Žďáru na železniční trati mezi Prahou a Brnem se však ve městě zdržuje i řada lidí bez místní příslušnosti a někdy se stávají i klienty Azylové ubytovny pro muže.

⁶³ Celkově je ve Žďáře nad Sázavou umístěno 15 pevných kamer a 3 mobilní.



Přibližně třetina bezdomovců odmítá využívat jakékoliv sociální služby a obecně jakýkoliv kontakt s institucemi. Tato skupina se obtížně monitoruje a jsou s ní spojeny i další rizika, převážně zdravotní potíže.

Bezdomovci se obvykle nezdržují v okolí lokalit, které jsou v situační analýze identifikovány jako sociálně vyloučené, kromě těch, kteří přechodně využívají služeb Azylové ubytovny pro muže. Výjimku tvoří objekt s holobyty, kde někteří bezdomovci čas od času přespávají (ve společných prostorách domu).

Bylo by vhodné zřídit pro lidi ohrožené bezdomovectvím také terénního pracovníka.

Asistenti prevence kriminality

Napříč všemi systémovými aktéry je velice pozitivně hodnoceno zavedení Asistentů prevence kriminality (APK), kteří ve Žďáře působí od září roku 2013. Nyní dvoučlenná hlídka APK spadá pod manažerku prevence kriminality městské policie, nicméně sídlí v prostorech Azylové ubytovny pro muže. Asistenti působí na území celého města, specificky se potom jedná o místa vytipovaná kvůli vyššímu nápadu trestné nebo přestupkové činnosti, větší koncentraci problémové mládeže či častému narušování veřejného pořádku. Prvotním impulzem pro jejich zřízení byla ale problematická situace v okolí svobodáren na sídlišti Stalingrad. Zpočátku tvořili hlídku dva Romové, z nichž jeden pocházel přímo ze svobodárny 6. Původ z lokality a také nízký věk mu však bránil v efektivním výkonu jeho práce a navíc byli APK vnímáni zpočátku spíše jako "romské hlídky". V září 2014 proto nastoupil nový člen APK, bývalý městský policista a hlídka je nyní smíšená.

APK nedisponují žádnými pravomocemi nad rámec občanských (např. ohlašovací povinnost). Dle svých kompetencí hlídají veřejný pořádek a dodržování městských vyhlášek. Přesto si ze své pozice (a díky stejnokrojům se znakem podobným MP) vybudovali důvěru veřejnosti a respekt. Lidé se na ně obracejí s nejrůznějšími problémy a už si na jejich přítomnost zvykli, protože výrazně přispívají k udržování veřejného pořádku. V souvislosti s jejich působením prokazatelně ubylo hlavně drobných krádeží a veřejné konzumace měkkých drog. Dle svých slov také přispěli k eliminaci trestné činnosti páchané přímo na svobodárnách nebo jejich obyvateli. „*Hodně lidí se tam podařilo zavřít.*“⁶⁴ Případy zřejmě souvisely s distribucí marihuany nebo krádežemi.

Samotní obyvatelé svobodáren ovšem nevnímají APK tolik pozitivně jako systémoví aktéři. Především na svobodárně 6 jsou k práci asistentů vesměs velmi kritičtí a nedůvěřiví. „*Ti nedělají vůbec nic, jenom nás sem chodí buzerovat, když sedíme venku.*“⁶⁵ Vybudování vzájemné důvěry mezi APK a lidmi z lokality je přitom pro jejich budoucí efektivní spolupráci klíčové.

V souvislosti s pozitivní zkušeností s APK usilovalo vedení města o navýšení počtu asistentů a rozšíření jejich působnosti také do večerních hodin či víkendů. Ministerstvo vnitra však žádosti o

⁶⁴ Osobní sdělení respondenta ME 6

⁶⁵ Osobní sdělení respondenta OL 10



navýšení kapacit asistentů v dubnu letošního roku nevyhovělo. Podle pracovníků MěÚ je však nadále potřebné usilovat o navýšení počtu APK o další dvoučlennou hlídku.

Drogová problematika

Poskytovatelem sociálních služeb pro drogově závislé je ve Žďáře nad Sázavou Kolpingovo dílo ČR, které je zřizovatelem Kontaktního a poradenského střediska Spektrum, zahrnujícího K – centrum, adiktologickou ambulanci a centrum primární prevence. Zaměstnanci Spektra hodnotí drogovou problematiku ve Žďáře jako stabilizovanou, počet uživatelů tvrdých drog se v posledních letech nezvyšuje a jedná se vesměs o nepravdivé uživatele středního věku, pro které není konzumace drog hlavní „náplní života“. Preferované drogy jsou vesměs buď samostatně pervitin nebo v kombinaci s dalšími látkami (např. neuroleptika a alkohol, subutex), marihuana a alkohol. Počet uživatelů heroinu je minimální. Spektrum v době výzkumu spolupracovalo přibližně s 90. klienty a monitorovalo dalších asi 100 uživatelů tvrdých drog.

Situace na svobodárnách je v mnoha ohledech podobná jako ve zbytku města. Počet uživatelů tvrdých drog se nezvyšuje a ti stávající dorůstají do středního věku. Podle zaměstnanců Spektra je specifickým minimum romských klientů, kteří jsou při kontaktování služby obezřetnější a jejich nízký počet v současnosti nereprezentuje reálný stav.

Podle názoru většiny systémových aktérů i podle vlastní zkušenosti výzkumníků se na svobodárnách ve zvýšené míře užívá marihuana. Ta sice nepatří mezi nejnebezpečnější drogy, ale pokud ji konzumují děti a mládež v raném věku, může to ohrozit jejich zdravý duševní vývoj. Konzumace marihuany se přitom na svobodárnách mezigeneračně reprodukuje a mládež se s ní dostává do kontaktu prostřednictvím sourozenců, kamarádů, ale i rodičů a je zde považována za tolerovanou normu.

Zaměstnanost

K 31. březnu 2016 činila nezaměstnanost ve Žďáru nad Sázavou 5,1 %. To představovalo zhruba 760 I nezaměstnaných v evidenci KoP ÚP Žďár nad Sázavou. Pro srovnání uvádíme také údaje o nezaměstnanosti za celý Kraj Vysočina (7,2 %) a ORP Žďár nad Sázavou (6,2 % - 1474 lidí), ke stejnému datu. Poměrně příznivý výsledek svědčí o slušné hospodářské kondici žďárských podniků a jejich průběžném oživení⁶⁶. Firmy v současné době nabírají zaměstnance i z řad málo kvalifikovaných, což se ostatně projevuje v celém kraji. „... v této době je zvýšený zájem o pracovníky bez vzdělání, kteří jsou přijímáni do sezónních pracovních poměrů na úklidové práce v obcích a městech a na pracovníky do lesnictví a zemědělství a do agrovýroby.“⁶⁷ Šance na získání práce je tedy i pro nízkokvalifikované a mnoho lidí v současné době pracuje i z vytipovaných SVL, především pak ze

⁶⁶ Podobná situace je v celé ČR, takže to odráží aktuální ekonomickou situaci

⁶⁷ Měsíční statistická zpráva. Březen 2016. Úřad práce České republiky, krajská pobočka v Jihlavě. Str. 10



svobodáren. Mimo pracovní trh tak zůstávají hlavně dlouhodobě nezaměstnaní (nad 12 měsíců), lidé s bariérami pro pracovní uplatnění nebo s jejich kumulací a lidé nemotivovaní. Zásadní překážkou při hledání zaměstnání jsou hlavně dluhy a exekuce, které kvůli srážkám ze mzdy zabraňují dosáhnout plnohodnotného příjmu, nízké výdělky v porovnání s celkovými příjmy ze sociálních dávek, zdravotní omezení, věk atd. Problematické je v tomto ohledu rovněž tzv. nekolidující zaměstnání, kdy si lidé v evidenci ÚP, mohou legálně přivydělat částku do výše poloviny minimální mzdy (aktuálně 9900 Kč), tedy 4950 Kč. Této možnosti se často využívá při nelegálním zaměstnávání, kdy je zaměstnanci oficiálně vyplacena tato částka a zbytek výplaty jde „na ruku“. Řada lidí tak kvůli zneužívání této možnosti zůstává v evidenci ÚP, přestože nelegálně vydělávají částku na hranici standardního příjmu. Firmy tímto způsobem zase obchází své daňové povinnosti.

Dle řady oslovených aktérů jsou ohroženou skupinou rovněž matky samoživitelky, které nemohou skloubit péči o děti s požadavky zaměstnavatelů, hlavně v podmínkách směnného provozu a dále lidé propuštění z výkonu trestu, kteří se potýkají se ztrátou pracovních návyků, dluhy a předsudky zaměstnavatelů. Z těchto a řady dalších důvodů je rozšířená i nelegální práce „na černo“⁶⁸, ať už formou příležitostných přivýdělků, nebo zmíněné nezdaněné části mzdy, vyplácené zaměstnancům „na ruku“. Tento segment trhu práce je tolerovaný zaměstnanci i zaměstnavateli a do budoucna představuje výraznou překážku pro všechny aktivity zaměřené na integraci nezaměstnaných⁶⁹.

Možnosti zaměstnávání pro osoby v SVL

V souvislosti s hospodářským oživením se zvyšuje i zaměstnanost ve vytipovaných SVL, na svobodárnách, ale například i u klientů Azylového domu pro muže. Ve zbylých SVL jsou pracující spíše výjimkou. Z výsledků kvalitativního šetření vyplývá, že například obyvatelé svobodáren nacházejí uplatnění především ve firmě ODAS (svoz odpadu a třídění odpadu), ve ŽDASU a.s. (pomocné pracovní síly) v Kauflandu (především ženy), ve firmě Teleflex Medical, TOKOZ a.s. a v Úsvit, o.p.s. (pomocné stavební práce a údržba komunikací a zeleně). V jednotlivých případech se vyskytovali rovněž zaměstnanci dopravní firmy ZDAR, a.s., firmy Hettich ČR k.s., nebo pomocné kuchyňské síly v bistrech a restauracích a dalších firmách. Složení zaměstnavatelů je celkově pestré, jedná se hlavně o průmysl a služby. Velká část pracujících ze svobodáren však vykonává tzv. prekarizovanou práci ve formě dohod o provedení práce či pracovní činnosti a často se jedná pouze o několikaměsíční pracovní poměry. Problematické jsou hlavně nízké pracovní návyky části zaměstnanců a neochota se podílet režimu ve firmě, kvůli čemu v práci příliš dlouho nevydrží a často střídají zaměstnavatele. I proto je ve Žďáru některými aktéry vnímána potřeba zaměstnávání pro uvedené problematické skupiny, které by v sobě mělo propustnost či výchovný aspekt. Přitom ve Žďáře a okolí se v současné době nachází celá řada zaměstnavatelů, kteří nabízejí práci i dlouhodobě nezaměstnaným, nebo lidem s různými bariérami.

Jedná se například o obecně prospěšnou společnost Úsvit, která se věnuje údržbě komunikací a zeleně a stavebním pracím a doplňkově provozuje také službu seniortaxi. Úsvit formou jednotlivých

⁶⁸ Nelegální práce je hojně rozšířená také na svobodárnách. Počet lidí, kteří pracují na černo je však prakticky nezjistitelný.



zakázek realizuje část komunálních služeb pro město Žďár, ale spolupracuje také se soukromými firmami. V sezóně zaměstnává podle zakázek 5 až 8 lidí. Podle vedení společnosti, zaměstnávají průběžně i velkou část Romů ze svobodáren, včetně lidí po výkonu trestu. Úsvit intenzivně spolupracuje s Úřadem práce, při zaměstnávání jinak obtížně umísťitelných uchazečů

Na zdejším pracovním trhu funguje také sociální firma Kovoless, o.p.s.zřízená Kolpingovým dílem ČR. Kovoless vznikl jako doprovodná aktivita terapeutické komunity pro drogově závislé v Sejřku u Tišnova, ale později začal působit také na Žďársku. Kromě pracovních aktivit pro komunitu, se v Kovolessu snaží najít uplatnění také pro další skupiny dlouhodobě nezaměstnaných a obtížně umísťitelných uchazečů. Například v obci Nedvědice působí momentálně 3 zaměstnanci na pomocné lesnické práce. Přímo ve Žďáře Kovoless realizoval v minulosti jednu zkušební zakázku pro město. Podle slov ředitele firmy se ale nenašel dostatek motivovaných zaměstnanců, pro které byla nevýhodná hlavně nejistota spojená s krátkodobostí zakázky a nízké mzdy. Z pohledu zaměstnanců tak firma v podstatě nemohla konkurovat „výhodám“ nelegální práce a omezená doba jednorázové zakázky nebyla výhodná ani pro samotnou firmu. Žádnou další zakázku ve Žďáře se Kovolessu zatím nepodařilo získat.

Významným zaměstnavatelem pro lidi znevýhodněné na trhu práce je v současné době také MěÚ Žďár nad Sázavou. To dlouhodobě zajišťuje výkon Obecně prospěšných prací (OPP) a v letošním roce také významně rozšířilo využívání Veřejně prospěšných prací (VPP). Výkon OPP zajišťuje MěÚ už zhruba 15 let. Pracovníci OPP jsou vybíráni a přidělováni podle vhodného typu práce ve spolupráci s Probační a mediační službou ČR. Jednotlivé úkony pracovním četám (od 5 do 12 lidí) doposud zadávali zaměstnanci Odboru komunálních služeb, jednalo se většinou o dílčí práce na údržbě městské zeleně. Od letošního roku bude práce přidělována ve spolupráci se zaměstnanci Městské policie a pracovní četa bude mít svého vlastního koordinátora. Názory na efektivitu OPP se liší, nicméně podle většiny aktérů má výkon služby hlavně resocializační efekt, protože kvalita a účinnost jejich práce byla v celkovém objemu údržbových prací zanedbatelná. Nicméně zaměstnanci MěÚ se organizováním činnosti OPP zabývali v minulosti pouze okrajově a je tak možné, že s novým koordinátorem bude efektivita OPP využívána účelněji (to samé platí i pro VPP).

Od dubna zřídilo město také novou pracovní četu VPP ve složení 5 pracovníků a 1 předáka, která nyní vykonává podobné práce jako OPP. Pracovníci VPP byli vybráni na základě výběrového řízení ve spolupráci s ÚP a jejich počet bude v budoucnu pravděpodobně navyšován. Délka výkonu VPP je stanovena na 12 měsíců. Výkon VPP a OPP úzce souvisí s reorganizací dodavatelské sítě pro komunální práce. Doposud zajišťovaly tyto práce pro město společnosti STAKO, ZAHRADA VYSOČINA s.r.o., ODAS, Vojtěch Schrekl - Sofi a Úsvit o.p.s. (ve formě jednorázových zakázek). Současné vedení města však usiluje o úspory v městském rozpočtu, a proto se bude vypisovat nové výběrové řízení na dodavatele pro základní údržbu komunikací (doposud STAKO) a základní údržbu městské zeleně (doposud Zahrada Vysočina). Větší zakázky budou poptávány formou výběrových řízení. Část komunálních prací by město chtělo zajišťovat také výkonem zmíněných VPP a OPP, protože je to výhodnější pro městský rozpočet a rychlejší, než pokud jsou úkony poptávány zvlášť přes komunální odbor. Vedení uvažuje také o zřízení městského sociálního podniku (pravděpodobně



formou technických služeb), čímž by část komunálních služeb mohlo realizovat vlastními silami. Podle vedení města by v rámci vytvořeného systému byla nastavená prostupnost a výchova k pracovním kompetencím, například s využitím dalších nástrojů ÚP, jako SÚPM, rekvalifikace apod. Město rovněž začalo využívat možnosti *společensky zodpovědného zadávání veřejných zakázek*.

O zaměstnávání dlouhodobě nezaměstnaných klientů usilují také v Azylovém domě pro muže (v květnu bylo zaměstnaných 9 klientů na HPP nebo DPP. Více viz strana...) a nezisková organizace Ječmínek o.p.s., která v současné době využívá 2 – 3 pracovníky na OPP. V minulosti v Ječmínku zajišťovali také výkon veřejné služby až pro tři desítky pracovníků, nicméně podle slov vedení organizace neměli na tuto aktivitu dostatečné personální ani finanční kapacity (týká se hlavně pracovních pomůcek).

Ve Žďáře je také pestrá paleta zaměstnavatelů, kteří nabízejí pracovní místa pro osoby se zdravotním postižením (OZP). Největšími regionálními zaměstnavateli pro tuto skupinu jsou Blesk, společnost s ručením omezeným, ODAS ODPADY s.r.o. a dále BENNA - družstvo invalidů, které má sídlo firmy v Brně. V pobočkách družstva BENNA v Brně a Žďáře pracuje celkem asi 60 OZP. Další místa pro OZP nabízí příležitostně také firmy nebo organizace DEL a.s., Copra luc s.r.o. ComGate, Poliklinika Žďár nad Sázavou, SPORTIS Žďár nad Sázavou, COOP družstvo Velké Meziříčí, Jednota spotřební družstvo Hlinsko a další. V květnu 2016 bylo pro OZP v nabídce ÚP zhruba 20 míst.

Specifickou skupinu nezaměstnaných tvoří matky samoživitelky, pro které jsou vhodné především tzv. zkrácené úvazky. Těch je však stále nedostatek, v květnu 2016 jich bylo ze 167 volných pracovních míst nabízených ÚP pouze 14.

Počet subjektů, které nabízejí zaměstnání nebo alespoň zprostředkování zaměstnání osobám znevýhodněným na trhu práce je ve Žďáře vysoký. Protože obvykle usilují o stejný typ zakázek a stejnou cílovou skupinu zaměstnanců, musejí si navzájem „konkurovat“. Vzhledem k nízkým pracovním návykům části nezaměstnaných by přitom stálo za to uvažovat o vzájemné spolupráci a vytvoření modelu několika stupňového prostupného zaměstnávání. V rámci prostupnosti mezi jednotlivými stupni lze použít například nástroje Aktivní politiky zaměstnanosti ÚP, jmenovitě VPP a SÚPM. Dle vyjádření vedení KoP ÚP Žďár nad Sázavou však mezi využitím VPP a SÚPM stejným člověkem musí být časová prodleva, kdy je daný jedinec opět zařazen do evidence. Za obvyklých okolností by měl (znovu) být v evidenci nejméně 5 měsíců. Každý případ se však posuzuje individuálně a u osob, které jsou znevýhodněny na trhu práce, nebo více ohrožené dlouhodobou nezaměstnaností lze v odůvodněných případech tuto dobu zkrátit. Model prostupného zaměstnávání je vhodné obohatit také o tzv. tréninkové zaměstnání, pracovní poradenství atd.

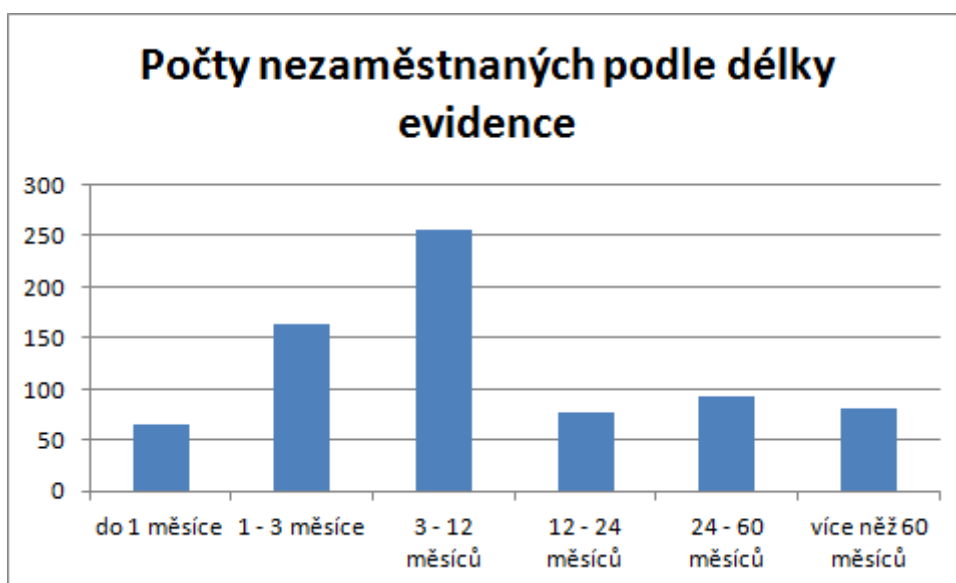
Struktura nezaměstnaných

Z hlediska struktury dělíme nezaměstnané podle délky evidence a nejvyššího dosaženého vzdělání. Navzájem porovnáme počty nezaměstnaných za celý Žďár s nezaměstnanými na vytipovaných adresách a se strukturou volných míst v nabídce ÚP. Za vytipované adresy jsme zvolili svobodárny a tzv. holobyty. Ve zbytku identifikovaných SVL (azylové domy a Hotelový dům Morava) se podrobnosti



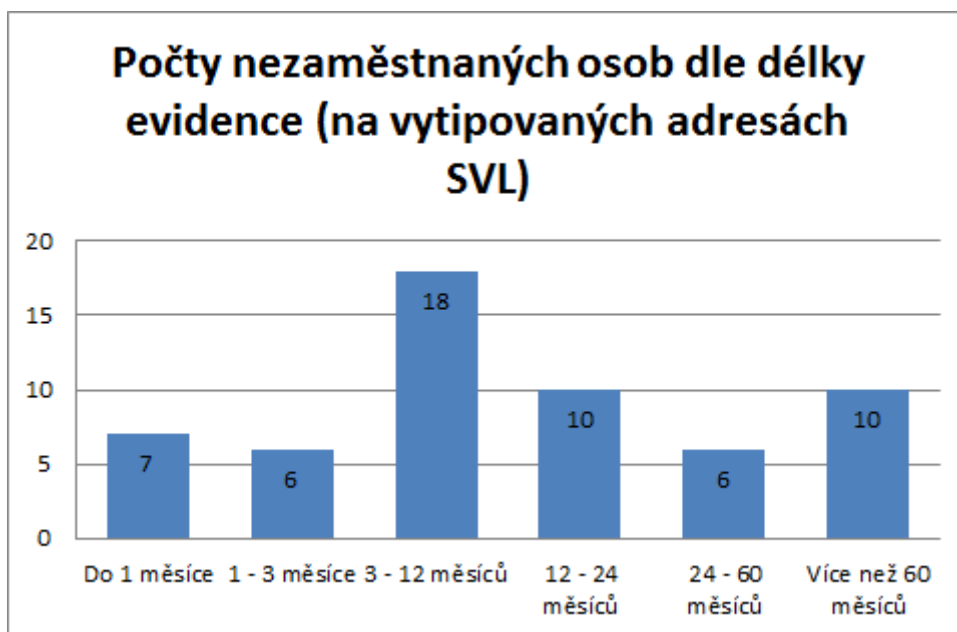
o struktuře nezaměstnaných nepodařilo zjistit, nicméně odhadovaný počet se pohybuje v rozmezí 12 – 15, většinou dlouhodobě nezaměstnaných. V souladu s metodikou MPSV, používáme při stanovení nezaměstnanosti tzv. podíl nezaměstnaných osob (ze všech ekonomicky aktivních v rozmezí 15 – 64 let)⁷⁰

Jak ukazují grafy 21 a 22, struktura nezaměstnaných dle délky evidence za celý Žďár a za vytipované adresy se příliš neodlišuje. Nejvíce nezaměstnaných se v obou skupinách pohybuje v kategorii 3 – 12 měsíců. Ostatní nad 12 měsíců řadíme mezi tzv. dlouhodobě nezaměstnané. V celém Žďáře bylo v březnu 2016 celkem 252 dlouhodobě nezaměstnaných, z toho 26 z vytipovaných SVL. K tomuto číslu lze přičíst ještě 12 – 15 dlouhodobě nezaměstnaných, kteří bydlí na azylových domech a Hotelovém domě Morava, ale mají trvalá bydliště buď na MěÚ, nebo se jejich trvalé adresy v rámci výzkumu nepodařilo zjistit.



Graf 11 - Počty nezaměstnaných ve Žďáře nad Sázavou dle délky evidence

⁷⁰ Viz. Změna metodiku ukazatele registrované nezaměstnanosti:
https://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/zmena_metodiky

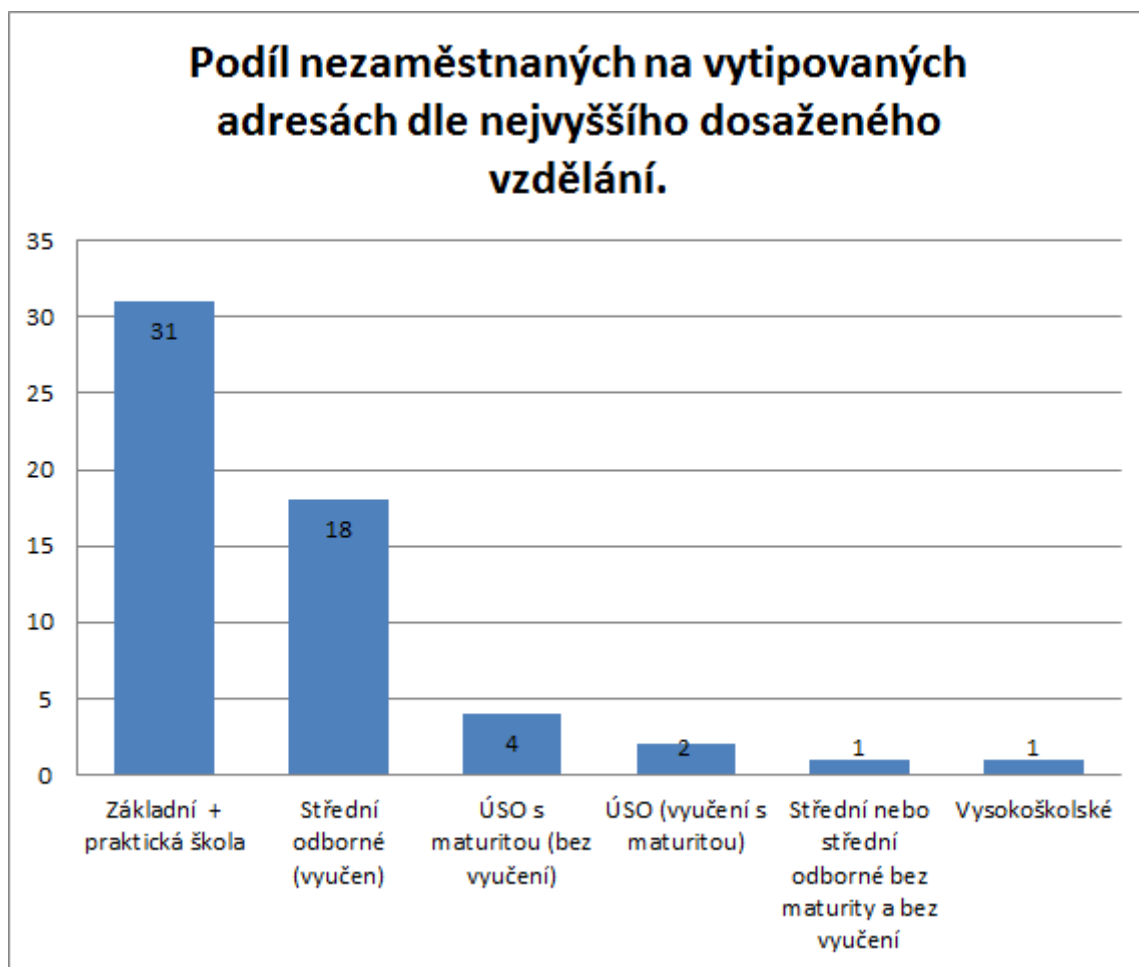


Graf 12 - Počty nezaměstnaných dle délky evidence na vytipovaných adresách

Zajímavější je srovnání obou skupin nezaměstnaných dle nejvyššího dosaženého vzdělání. Zatímco průměrný nezaměstnaný ve Žďáře je obvykle absolventem učiliště nebo dosáhl maturitní zkoušky v rámci nástavbového studia navazujícího na učební obor (graf 23), na vytipovaných adresách výrazně převažují absolventi základních či praktických škol (graf 24). Pokud bychom navíc připočetli nezaměstnané z azylových domů a Hotelového domu Morava, hrubým odhadem by se počet absolventů základních či praktických škol mezi nezaměstnanými ze SVL zvýšil ještě asi o 5 – 10.



Graf 13 - Podíl všech nezaměstnaných ve Žďáře nad Sázavou dle nejvyššího dosaženého vzdělání



Graf 14 - Podíl všech nezaměstnaných dle nejvyššího dosaženého vzdělání na vytipovaných adresách

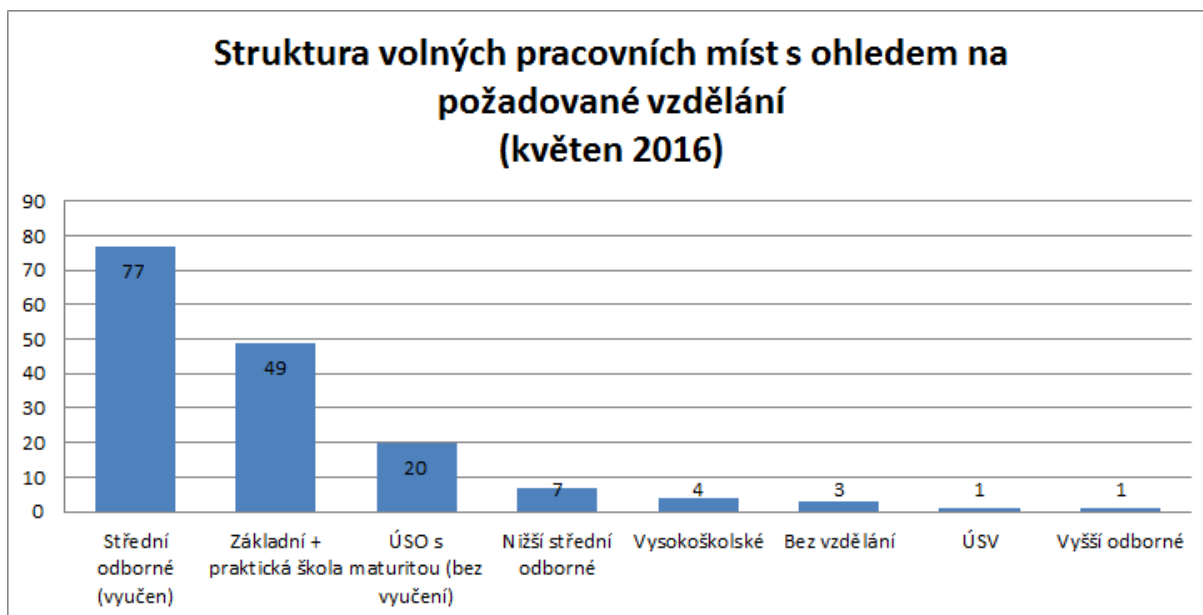
Je disproporce mezi vzdělanostním průměrem obvyklým ve Žďáře a v SVL, s tím, že nízká úroveň vzdělání výrazně snižuje šance na uplatnění nebo dostatečné mzdové ohodnocení. Na podporu tohoto tvrzení nyní uvádíme rozbor volných pracovních míst nabízených ÚP KoP Žďár nad Sázavou v květnu 2016. Pro přesnější výsledky jsme z nabídky vybrali pouze volná pracovní místa přímo ve městě, kterých bylo v daném období celkově 167. V dojezdové vzdálenosti do 30 minut od města byla nabídka o 314 vyšší, tedy 481 volných pracovních míst.

Struktura nabízených pracovních míst zhruba odpovídá vzdělanostnímu profilu nezaměstnaných za celý Žďár. Ale jak je patrné z grafů 24 a 25 na vytipovaných adresách tomu tak není. Zde převažují absolventi základních či praktických škol, kdežto v nabídce míst převládá požadavek na střední odborné vzdělání. I přes uvedený fakt je ale nabídka práce pro nízkokvalifikované pracovníky poměrně vysoká (52 míst). Pro uchazeče se základním vzděláním, u kterých je častá již zmiňovaná kumulace různých bariér, mohou být problematické různé další doplňující podmínky. Pro práci ostrahy, která například u nabídky míst pro uchazeče se základním vzděláním dominuje, je například jednou



z podmínek čistý trestní rejstřík, což je ale pro některé uchazeče vzhledem k trestní minulosti nepřekonatelná překážka.

Důležitá je spojitost mezi dosaženým vzděláním a délkou evidence ÚP. Z řad nezaměstnaných uchazečů se základním vzděláním bylo 42 % v evidenci více než 1 rok a spadali tedy do kategorie dlouhodobě nezaměstnaných. Na vytipovaných adresách to bylo přitom až 50 %.



Graf 15 – Struktura volných pracovních s ohledem na požadované vzdělání

Přílohy

Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou

Dle zákona č. 128/2000 Sb., „O obcích“ ve znění pozdějších předpisů, patří hospodaření s bytovým fondem do samostatné působnosti města Žďáru nad Sázavou.

Rozhodovací pravomoci v oblasti nájemního bydlení vykonává Rada Města Žďáru nad Sázavou, popřípadě radou pověřený správce.



V zájmu zajištění transparentnosti při hospodaření s byty v majetku města vydala rada města tato pravidla. Pravidla stanoví způsob výběru nájemníka ze zájemců o nájemní bydlení v uvolněném nájemním bytě a předepisuje postupy řízení při obsazování volných bytů.

Článek 1

ZÁKLADNÍ POJMY

Rozdělení nájemních bytů v majetku města podle účelů užívání:

a) **Byt určený k nájemnímu bydlení** je byt, jímž se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

Okruh nájemníků se omezuje zejména plnoletostí a způsobilostí nájemníka k právním úkonům.

b) **Byty s pečovatelskou službou – DPS:** Jsou nájemní byty určené pro bydlení osob, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění, nebo zdravotního postižení a potřebují různé stupně pomoci. Pomoc těmto nájemníkům zajišťují sociální služby města prostřednictvím pečovatelské služby.

Okruh nájemníků se omezuje na osoby požívající starobní nebo invalidní důchod, s přihlédnutím k aktuálnímu zdravotnímu stavu.

Obsazování těchto bytů zajišťuje sociální odbor města Žďáru nad Sázavou.

c) **Byty se zvláštním režimem obsazování – bezbariérové:** Jsou nájemní byty, které byly postaveny se státní účelovou dotací. Smlouva o poskytnutí dotace obsahuje podmínku dodržení účelovosti těchto bytů pod sankcí.

Volný byt:

Nájemní byt se stává volným tehdy, pokud neexistuje právní titul, který by zakládal komukoliv právo nájmu k dotčenému bytu. V zájmu města je obsadit volný byt bez zbytečných průtahů, aby nedocházelo k finančním ztrátám.

Za volný byt se pro účely těchto pravidel považuje byt:

- nově postavený městem
- nově získaný do majetku města
- předaný městu nájemníkem po ukončení nájemního vztahu. V tomto případě musí být nájem bytu ukončen všemi osobami, se kterými byla smlouva o nájmu bytu uzavřena



- jestliže nájemník zemře a nevznikl-li zákonný důvod přechodu nájmu na jinou osobu
- uvolněný na základě rozhodnutí soudu, popříp. na základě provedené exekuce.

Článek 2

SPRÁVA NÁJEMNÍCH BYTŮ V MAJETKU MĚSTA

Každý městský byt má své určení a svého správce. Správci jsou:

-Realitní kancelář - Ivan Augustin – Investservis, se sídlem Revoluční 1881/46, Žďár nad Sázavou

-Realitní kancelář – Josef Mička – Pamex, se sídlem Strojírenská 2426/46, Žďár nad Sázavou

Článek 3

PRAVOMOCI A KOMPETENCE V OBLASTI BYDLENÍ

1.) Rada města

Radě města přísluší právo rozhodovat o věcech týkajících se nájmu bytů

- uzavření nového nájemního vztahu
- určení výše nájemného
- uznání splnění podmínek přechodu nájmu bytu
- výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele
- o vydání souhlasu s podnájemem bytu
- ostatní úkony týkající se nájmu bytu

2.) Pověřený správce

Pověřený správce vykonává činnost na základě Mandátní smlouvy o obstarávání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností, plné moci, nebo kterými byl pověřen radou města.

3.) Bytová komise

Poradním orgánem rady města v oblasti nájemního bydlení je Bytová komise (dále jen BK), kterou jmenuje rada města. Tajemníkem BK je referent odboru majetkoprávního. BK je 7 členná a její členy jmenuje rada města. Rovněž předsedu komise jmenuje rada



města. Předseda komise si určí svého zástupce.

BK je schopná usnášet se, pokud je přítomen nadpoloviční počet členů.

BK vyhodnocuje přihlášky, doručené na vyhlášený záměr a předkládá své návrhy radě města k rozhodnutí. Jako iniciativní orgán může BK podávat připomínky a návrhy v oblasti bydlení v nájemních bytech radě města. Rada města naopak může také BK dávat úkoly.

Jednání BK jsou neveřejná a usnesení BK jsou pro radu města doporučující.

Rozhodovací pravomoc si v oblasti bydlení v městských nájemních bytech ponechává rada města.

Na internetových stránkách města www.zdarns.cz se zveřejňují zápisy ze zasedání BK.

Článek 4

ZPŮSOB VÝBĚRU NÁJEMNÍKA

Město nevede žádný poradník uchazečů o nájemní bydlení v městských bytech.

- a. Na základě rozhodnutí rady města zveřejní odbor majetkoprávní (OP) záměr na pronájem bytu s parametry bytu a dalšími podmínkami. Záměr musí být zveřejněn na úřední desce po zákonem stanovenou dobu.
- b. Po uplynutí stanoveného termínu po zveřejnění se uzavře příjem přihlášek a zároveň dojde k sejmutí záměru z úřední desky. Přihlášky budou přijímány v zalepených obálkách na sekretariátu starosty. Přihlášky podané po uzávěrce příjmu přihlášek nebudou zařazeny do výběru.
- c. Přijaté obálky s přihláškami budou pracovníky OP předány předsedovi bytové komise, popříp. jeho zástupci. Ten zároveň určí termín zasedání komise. Zaslání pozvánek na jednání komise zajistí OP.
- d. Na začátku schůze zkontroluje komise neporušenost obálek s přihláškami, otevře obálky a zkontroluje formální správnost přihlášek. Závadné přihlášky vyloučí.
- e. Tajemník komise pořídí zápis z jednání a zpracuje návrh přidělení bytu pro jednání RM.
- f. Návrh komise na rozhodnutí rady města o uzavření smlouvy o nájmu bytu předkládá vedoucí OP, popříp. jím pověřený zástupce. Nedílnou součástí materiálu předkládaného RM je i zápis z jednání komise. Rada města projedná návrh komise a rozhodne jak o novém nájemci volného bytu, tak i o 1. náhradníkovi, pokud byl BK vybrán.
- g. Odbor majetkoprávní informuje písemnou formou o výsledku výběrového řízení budoucího nájemce, dále pak prvního náhradníka (pokud byl náhradník určen).
- h. Neúspěšným žadatelům se písemná informace o výsledku výběrového řízení nezasílá.



Přímé určení nájemníka

Rada města může v rámci své pravomoci přímo rozhodnout o obsazení volného bytu bez výběrového řízení.

Obsazení volného bytu přímým rozhodnutím RM bez výběrového řízení se používá zpravidla při:

- poskytnutí bydlení, které rada města označí za veřejný zájem
- řešení blíže nespecifikovaných problémů v oblasti bydlení

Článek 5

OBECNÉ PODMÍNKY VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Při výběru uchazeče o nájem bytu se přihlíží zejména k těmto skutečnostem:

- zda je uchazeč schopen pravidelně a v řádném termínu hradit náklady spojené s bydlením (sociální postavení)
- k bytové potřebnosti uchazeče
- zda je uchazeč občanem města, zda ve městě podniká nebo tu pracuje
- zda je uchazeč nájemcem jiného bytu či vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení
- zda je uchazeč plnoletý a je způsobilý k právním úkonům
- k dalším okolnostem hodným zvláštního zřetele

článek 6

OBECNÉ PODMÍNKY PRO UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU BYTU

- Smlouvu o nájmu bytu uzavírá na základě mandátní smlouvy jménem Města Žďáru nad Sázavou příslušný správce bytu.
- Smlouva o nájmu bytu se uzavírá zásadně v písemné formě a to na dobu určitou (dle rozhodnutí RM).
- V případě že dojde k uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou a v průběhu této doby nedojde ze strany nájemníka k porušování povinností z nájmu bytu vyplývajících, bude město bez překážek přistupovat na základě žádosti nájemce k prodlužování smlouvy o nájmu byt vždy za stejných podmínek, za kterých byl nájemní poměr sjednán, pokud nebylo dohodnuto jinak.



- V případě, že povinnosti ze smlouvy o nájmu bytu ze strany nájemce plněny nebudou, ukládá rada města majetkoprávnímu odboru učinit kroky směřující k vyklizení bytu.
- Podmínkou uzavření smlouvy o nájmu bytu je skutečnost, že budoucí nájemník nemá žádné dluhy, nebo jiné závazky vůči městu a to na všech jeho agendách (odbor dopravy, oddělení přestupků apod.).
- Výše nájemného u nově uzavíraných smluv je stanovena dle rozhodnutí rady města.
- Vybraný uchazeč musí podepsat Smlouvu o nájmu bytu nejpozději do 15 dnů od schválení přidělení bytu RM. Pokud tak neprovede, nastupuje na jeho místo 1. náhradník, pokud byl určen. V opačném případě rozhodne RM o vyhlášení nového záměru na volný byt.
- Pokud budou nájemci bytu manželé, pak nájemní smlouvu podepisují oba manželé. V případě společného nájmu podepisují smlouvu společní nájemci a to pouze v případě, kdy přihlášku do výběrového řízení podají společně.

Článek 7

PŘECHOD NÁJMU BYTU

K přechodu nájmu bytu dojde pouze po splnění podmínek stanovených § 2279- § 2284 občanského zákoníku.

V případě že jsou prokazatelně splněny podmínky pro přechod nájmu bytu uvedené v § 2279- § 2284 občanského zákoníku, bere pronajímatel přechod nájmu bytu na vědomí.

Oznámení o přechodu nájmu musí doložit ten kdo tvrdí, že na něj užívací právo přešlo. V případě sporu o tom, zda byly nebo nebyly splněny zákonem stanovené podmínky, nese důkazní břemeno oznamovatel. Pronajímatel má proto právo požadovat na osobách, které tvrdí, že na ně přešel nájem bytu podle uvedených ustanovení zákona, doložení splnění zákonem stanovených podmínek.

Oznámení o přechodu nájmu bytu se předává na majetkoprávní odbor MěÚ ve Žďáře nad Sázavou na formuláři, který je v příloze č. 1 (přechod nájmu z důvodu úmrtí). Nájem bytu po jeho přechodu v případě úmrtí skončí nejpozději do dvou let ode dne, kdy nájem přešel, pokud není v občanském zákoníku uvedeno jinak – viz. § 2279. odst. 2.

V případě, že nebudou splněny podmínky pro přechod nájmu bytu a osoby žijící v bytě tento byt na základě písemné výzvy neopustí, bude k příslušnému soudu podána žaloba na vyklizení bytu.



Článek 8

PODNÁJEM BYTU

Podnájem bytu řeší ustanovení § 2274 až § 2278 nového občanského zákoníku.

V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část, pouze se souhlasem pronajímatele.

Nájemce podá podnájemní smlouvu pronajímateli v písemné podobě. Smlouva o podnájmu bytu musí mimo jiné obsahovat i dobu, na kterou se podnájem sjednává a důvod, proč nájemce byt přenechává do podnájmu. Nájemce má povinnost doložit pravdivost uvedeného důvodu, tzn. uvádí-li např. jako důvod pro podnájem bytu „práci mimo území města“, je povinen doložit toto zdůvodnění platnou pracovní smlouvou.

Podnájemní smlouva vyžaduje písemnou formu a je platná pouze s vystaveným písemným souhlasem pronajímatele a souhlas se vydává zásadně na dobu určitou, zpravidla na jeden rok, s možností prodloužení o jeden rok.

Povolení podnájmu v bytě ve vlastnictví města nezakládá městu povinnost zajistit podnájemníkovi bydlení po ukončení podnájmu.

Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275, hrubě tím poruší svou povinnost, což je důvod pro skončení nájmu.

Článek 9

DLUŽNÉ NÁJEMNÉ

Upomínky na úhradu dlužného nájemného

V případě kdy nájemník neuhradí nájemné a náklady na služby s nájmem bytu spojené v termínu splatnosti, odešle pověřený správce dlužníkovi 1. upomínku. Pokud nedoručí k úhradě dlužného nájemného v náhradním termínu, bude odeslána 2. upomínka (na doručenkou). Pokud ani poté nedoručí k úhradě, bude dluh vymáhán soudní cestou.

Výpověď nájmu

Výpověď nájmu bytu je upravena § 2288 a následující občanského zákoníku. Výpověď nájmu bytu schvaluje rada města.

Dohoda o uznání dluhu

Na základě žádosti nájemce sepiše pověřený správce, po projednání s pracovníci majetkoprávního odboru MěÚ, s dlužníkem Dohodu o uznání dluhu a způsobu jeho splacení. Doba splacení dluhů musí korespondovat s délkou nájemního vztahu.

Poplatek z prodlení, úrok z prodlení

Občanský zákoník ukládá nájemci povinnost uhradit nájemné a zálohy na služby předem na každý měsíc, nejpozději do 5. dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednáno



den pozdější.

Rada města Žďáru nad Sázavou schvaluje datum splatnosti do posledního dne příslušného platebního období.

V případě, že nájemce neuhradí nájemné a náklady na služby nejpozději do posledního dne příslušného platebního období, bude příslušný správce po tomto datu vymáhat poplatek z prodlení, popříp. úrok z prodlení.

Článek 10

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato pravidla schválila rada města na svém zasedání konaném dne 03.02.2014
2. Tato pravidla ruší Pravidla pro pronájem bytů a garážových stání, schválená radou města dne 07.08.2006.
3. Pravidla pro pronájem bytů nabývají účinnosti dne 01.03.2014