

**Univerzita Palackého v Olomouci
Cyrilometodějská teologická fakulta**

Katedra křesťanské sociální práce

Charitativní a sociální práce

Kristina Wilamová

**Fenomén Ostrava – Spodní jako příklad možného
řešení bytové otázky**

Bakalářská práce

vedoucí práce: Mgr. Jana Paloušková

2014

Prohlašuji, že jsem práci vypracovala samostatně a že jsem všechny použité informační zdroje uvedla v seznamu literatury.

V Olomouci dne

Podpis

Obsah	
ÚVOD.....	4
1. BYDLENÍ.....	7
1.1. Vymezení pojmu bydlení.....	7
1.2. Funkce bydlení.....	7
1.3. Formy bydlení.....	9
1.4. Bydlení z pohledu práva	10
2. BYTOVÁ POLITIKA	12
2.1. Typy bytové politiky.....	12
2.2. Složky bytové politiky	13
2.3. Cíle bytové politiky	13
2.4. Nástroje bytové politiky.....	14
3. BYTOVÁ POLITIKA V ČESKÉ REPUBLICE	15
3.1. Historický vývoj bytové politiky	15
3.2. Současná bytová politika	16
3.3. Subjekty v oblasti bydlení.....	18
4. BYTOVÁ POLITIKA MĚSTSKÉHO OBVODU MORAVSKÁ OSTRAVA A PŘÍVOZ A PROJEKT OSTRAVA - SPODNÍ	21
4.1. Vývoj a struktura domovního a bytového fondu	21
4.2. Hlavní cíle v bytové politice MOb MOaP pro období 2014-2018	28
4.3. Ostrava – Spodní představení lokality	29
4.4. Představení projektu Ostrava – Spodní.....	31
5. VÝZKUM.....	34
5.1. Hlavní cíl a metoda výzkumu	34
5.2. Popis výzkumného souboru	35
5.3. Průběh výzkumu	35
6. REALIZACE VÝZKUMU	36
6.1. Dílčí výzkumné otázky a otázky pro rozhovor	36
6.2. Interview	36
6.3. Odpověď na hlavní výzkumnou otázku	39
ZÁVĚR	42
SEZNAM ZKRATEK	44
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	45
SEZNAM TABULEK	48

ÚVOD

Zajištění dostupného bydlení v odpovídající kvalitě, respektive důstojného bydlení je v současné době výraznou prioritou každého člověka. Vzhledem k tomu lze tedy bydlení považovat za jednu ze základních lidských potřeb. Na jeho význam ukazuje i to, že obecně formulované právo na bydlení v jeho přiměřené kvalitě je zmiňováno řadou mezinárodních dokumentů, a i když není právem nárokovým, je akceptováno většinou vyspělých zemí, které jej v praxi realizují v rámci svých koncepcí bytové politiky.

Nejinak je tomu i v České republice, kde také požívá právo na bydlení ochrany ze strany státu a je mu věnována pozornost bytové politiky jak na republikové, tak na regionální a lokální úrovni. Pro současnou situaci v oblasti bydlení je důležitý zejména vývoj bytové politiky v posledních pětadvaceti letech. Po roce 1989 proběhly u nás společenskopolitické a hospodářské změny spojené především s privatizací a cenovou deregulací. Přejít národního hospodářství na tržní systém přinesl výrazné změny i v oblasti bydlení. Byl vytvořen volný trh s byty a na jeho fungování se mohla podílet bytová družstva, akciové společnosti i jednotlivci. Bylo provedeno odstátnění bytového fondu, který byl z velké části převeden do majetku obcí; ty se však z důvodu nedostatku prostředků na jeho správu a údržbu snažily jej rychle privatizovat. Privatizace doprovázená restitucemi bytových domů tak vedla k výraznému preferování vlastnického bydlení a v rukou obcí zůstal poměrně omezený počet bytových domů a bytů.

Ekonomické a politické změny přinesly s sebou také narůstající sociální polarizaci a tedy zvětšování rozdílů mezi bohatými a příjmově slabšími. Ve struktuře obyvatelstva se tak stále výrazněji projevují skupiny osob, které, z důvodu nižšího nebo žádného příjmu nedosáhnou na vlastní bydlení na volném trhu a u nichž navíc dochází k prostorové koncentraci a tím vytváření vyloučených lokalit. Jde zejména o obytné části měst a obcí, které se vedle deprivace fyzického prostředí potýkají se sociálním vyloučením. Sociální a prostorová exkluze představuje poměrně široké spektrum problémů, na jejichž řešení se podílejí jak obce, tak i neziskové organizace a občanská hnutí. Deprivované lokality snižují atraktivitu obcí, jejich konkurenceschopnost na trhu nemovitostí a ohrožují sociální integritu a bezpečnost občanů. Řešením může být řízený proces revitalizace nejen fyzického prostředí, ale i místních sociálních a ekonomických poměrů.

Povaha fenoménu bydlení, jak vyplývá například z různorodosti jeho možných definic, je velmi komplexní. To je také důvodem, proč se jím zabývá široké spektrum vědeckých pracovišť nebo úřadů a institucí. V České republice se jím tradičně zabývají především pracoviště sociologická, ekonomická nebo geografická, mezi institucemi,

zabývajících se bydlením, najdeme orgány státní správy a samosprávy či instituce z oblasti územního plánování nebo urbanismu.

Při rešerších literatury ke své práci jsem nejvíce vhodných materiálů našla u autorů ze Sociologického ústavu AV ČR, ať již v podobě článků v Sociologickém časopise, samostatných studií nebo monografií. (Lux, Sunega, Kostecký, Mikeszová) nebo geografických univerzitních pracovišť (Sýkora). Velká pozornost je oblasti bydlení věnována ekonomy (Poláková, Průša), řadu odkazů jsem také našla v časopise Urbanismus a územní rozvoj (Zoubková). Kupodivu jen okrajově se tematikou bydlení, respektive vyloučených lokalit, zabývá časopis Sociální práce/Sociálna práca, v nichž jsem při procházení archivních čísel našla téma bydlení zmíněné pouze v souvislosti s kritikou dosud scházející definice sociálního bydlení a jeho opory v zákoně a ve zprávě o mapování vyloučených lokalit Ministerstvem práce a sociálních věcí.

Větší pozornost z hlediska sociální práce je otázkám bydlení respektive bezdomovectví a vyloučeným lokalitám věnují neziskové organizace, které v této oblasti provádějí svou činnost.

Jednomu z příkladů snahy o revitalizaci vyloučené lokality se budu věnovat v rámci své bakalářské práce. Jejím cílem bude představit a analyzovat projekt realizovaný v jedné z nejvíce deprivovaných lokalit ostravského městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na Spodní ulici. Bližší pohled na tento projekt považuji ze svého hlediska za přínosný zejména proto, že je novátorský a inspirativní v tom, že na revitalizaci bytového fondu v majetku obce se podílejí sami jeho nájemníci. Projekt tím naplňuje myšlenku subsidiarity, uplatňovanou stále častěji v oblasti sociální práce, podle níž je každý občan primárně zodpovědný sám za sebe a měl by dle svých možností přispět ke svému osamostatnění, respektive zlepšení svého sociálního fungování a začlenění se do společnosti. Forma bydlení je realizována v lokalitě Spodní ulice představuje alternativní variantu sociálního bydlení (u nás dosud jednoznačně nedefinovaného) na úrovni obce, což ji umožňuje ovlivňovat jak sociální, tak prostorovou strukturu spravovaných rezidenčních lokalit a co je neméně důležité, představuje tak možnou prevenci sociálního i prostorového vyloučení.

Z hlediska struktury člením práci na část teoretickou a výzkumnou. V úvodní kapitole jsem se věnovala charakteristice pojmu bydlení, variantám jeho možného definování, formám a v neposlední řadě také funkcím. Ve druhé kapitole prezentuji bydlení jako základní lidské právo, jako právo na přiměřenou životní úroveň. Třetí kapitola se zabývá bytovou politikou, včetně hlavních cílů, složek bytové politiky, typů neboli modelů

bytové politiky a ujasňuje nezastupitelnou roli státu v oblasti bydlení. Dále zmiňuji také vývoj bytové politiky na republikové úrovni a poté se podrobněji věnuji bytové politice městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, na jehož území se projekt Ostrava – Spodní realizuje. Součástí práce je také představení projektu.

Hlavní výzkumnou otázkou bakalářské práce bude zjistit: V čem a pro jaký typ nájemníků je projekt Ostrava – Spodní atraktivním projektem?

Jako metodu výzkumu jsem si zvolila kvalitativní paradigma, jako techniku sběru dat jsem si vybrala rozhovor polostrukturovaný s otevřenými otázkami. Jednotkou zjišťování byli v tomto případě nájemníci bytů na ulici Spodní v Ostravě.

1. BYDLENÍ

1.1. Vymezení pojmu bydlení

Ačkoliv je pojem bydlení velmi frekventovaný jak mezi laickou, tak mezi odbornou veřejností, je jeho definování nejednotné. Nepochybně je to způsobeno tím, že jde o složitý komplexní proces, vyznačující se celou řadou specifík, jak individuálního, tak společenského charakteru. Na nejednotné interpretaci pojmu se také podílí rozdílnost úhlu pohledu těch, kteří se problematikou bydlení zabývají.

Přes zmíněnou neexistenci jednotné definice můžeme konstatovat, že shoda panuje v tom, že bydlení je proces spojený s užíváním lidských obydlí.

Goller, Prostějovská, Brožová (2009, s. 7) uvádí že: „bydlení můžeme definovat jako soubor činností souvisejících s užíváním obydlí“

Obdobně definuje bydlení Kanická (2008, s. 6) podle níž: “bydlení je složitý komplex činností, které uspokojují základní potřeby člověka,“ jimiž jsou potřeba biologická, hospodářská, společenská a pracovní.

Ekonomové ze svého pohledu řadí bydlení do kategorie zboží. V souladu s tím pak Poláková (2006, s. 13) uvádí, že,“ bydlení bývá označováno jako základní spotřební statek.“

Také podle Luxe a Kosteckého (2011, s. 23) „bydlení, respektive rezidenční nemovitost je...z povahy věci privátním statkem (zbožím) obchodovatelným na trhu.“

1.2. Funkce bydlení

Pokud jsme výše konstatovali, že bydlení je souborem činností, které souvisí s užíváním obydlí, pak můžeme říci, že v procesu bydlení probíhá řada aktivit, jimiž člověk uspokojuje své životní potřeby. Soubor těchto aktivit je obvykle nazýván funkcemi bydlení a tyto bývají pro lepší přehlednost řazeny do několika skupin. Jedno ze základních členění funkcí bydlení můžeme najít u L. Kanické (2008, s. 12), která jejich soubor dělí na čtyři základní skupiny:

1 biologická funkce zahrnuje:

- spánek, odpočinek, stravu, hygienu a sexuální život;

2 hospodářská funkce zahrnuje:

- vaření, praní, žehlení, úklid, drobnou údržbu;

3 společenská funkce zahrnuje:

- vzájemnou komunikaci členů domácnosti, společnou zábavu, hry, přijímání návštěv;

4 pracovní funkce zahrnuje:

- studium členů rodiny, podnikatelské aktivity. Do tří, ale vnitřně více strukturovaných skupin členů funkce bydlení J. Rejzler (1999, s. 238-239):

1 funkce biosociální povahy:

- ochrana člověka před nepřízní přírody a nežádoucími vlivy civilizace;
- zajišťování výživy členů rodiny, příprava a spotřeba jídla, skladování potravin;
- zajištění spánku a odpočinku jednotlivých členů rodiny;
- realizace vlastního rodinného života včetně sexuálního života, rození dětí a jejich výchovy;
- hygiena, péče o čistotu a zdraví členů rodiny;
- společenské vazby v rodinném i sousedském či přátelském prostředí.

2 funkce socioekonomické povahy:

- úsilí o získání samostatného bytu, pracovní a technické aktivity při výstavbě či rekonstrukci;
- aktivity spojené s užíváním bytu;
- využívání služeb občanské vybavenosti;
- užívání dostupných služeb technické infrastruktury;
- pracovní aktivity spojené se zajišťováním prvotních potřeb bydlení;
- sousedské vztahy a společenské kontakty;
- příprava na práci, studium, zvyšování kvalifikace;
- intelektuální pracovní aktivity, drobné podnikání realizované v obytném prostředí.

3 funkce sociokulturní povahy:

- občanská seberealizace jednotlivců i rodin;
- zájmové aktivity sociálních subjektů i skupin;
- společenské kontakty a potřeba zábavy;
- rekreační a sportovně-rehabilitační činnosti, které často směřují do sportovních a rekreačních areálů či parků;
- potřeby kulturního rozvoje lidí, jejich celoživotní a osobní vzdělávání;
- potřeby specificky osobnostní.

Z uvedeného přehledu vyplývá, že funkce bydlení tvoří poměrně pestrý komplex navzájem se prolínajících činností. Jejich realizací uspokojuje člověk zbytné i nezbytné životní potřeby a dosahuje tím své seberealizace. Lze pak souhlasit s (Goller a kol.,2009, s.7), který konstatuje, že: „ Pro drtivou většinu lidí představuje uspokojení této potřeby (bydlení) jednu z největších životních investic. Podaří-li se tuto potřebu uspokojit, přispívá to k psychické i fyzické pohodě člověka a vytváří tak podmínky pro harmonický rozvoj celé jeho osobnosti.“

1.3. Formy bydlení

Bytový trh je možné členit dle různých hledisek. Jedno z členění je dělení podle typu nemovitosti na trh rodinných domků, trh bytů v bytových a nájemních domech a trh bytů v penzionech a ubytovnách. (Císař, Rektořík, 1999, s. 14) Obvyklejší však bývá členění podle charakteru vlastnictví. Základními formami bydlení pak podle tohoto strukturálního členění jsou:

1 vlastnické bydlení

2 nájemní bydlení

3 družstevní bydlení

Vlastnické bydlení

Vlastnické bydlení je nejpůvodnější formou bydlení a jeho základem je totožnost vlastnického a uživatelského vztahu. Podle (Goller a kol.,2009, s. 12) je tento typ bydlení považován za: finančně náročnější ve srovnání s bydlením nájemním, zároveň ale za jistější a bezpečnější.

Toto tvrzení, i když nahlížené spíše z jeho negativních stránek potvrzuje Šmídová (2009, s. 161) kteří konstatují že: “v dominantním veřejném diskursu se stále více prosazuje ideologie vlastnického bydlení. Kulturní normou, podporovanou reklamou na hypotéky, bytovou politikou státu a obcí a de facto i právními normami je – bydlet ve svém.“

Nájemní bydlení

Předpokládá oddělení rolí vlastníka a nájemce. Bydlení je provozováno soukromými fyzickými nebo právníckými osobami z podnikatelských důvodů tj. za účelem zisku. Finančně je nájemní sektor saturován především ze soukromých zdrojů, popřípadě pomocí úvěrů nebo bankovních půjček. Jak uvádí Goller a kol.(2009, s. 13): “ Přestože je sektor v soukromých rukou, je do určité míry regulován státem. Děje se tak především prostřednictvím legislativních nástrojů v oblasti způsobů stanovování nájemného, jeho

výše a možnosti úprav a vztahů mezi vlastníky a nájemníky, včetně ochrany nájemníků.“

Družstevní bydlení

Družstevní bydlení představuje formu bydlení stojící na pomezí nájemního a vlastnického bydlení. Člen družstva není vlastníkem bytové jednotky, ale pouze jejím nájemcem, může však aktivně ovlivňovat chod družstva. Bytová družstva nejsou primárně provozována za účelem tvorby zisku, ale za účelem zajištění bytových potřeb svých členů.

Někteří autoři kromě těchto typů bydlení, definují **sociální bydlení**. Tudíž, vedle soukromého sektoru, poskytujícího nájemní bydlení existuje paralelně také sektor veřejný, poskytující tutéž službu. Rozdíl mezi těmito sektory je v tom, že sektor veřejný neposkytuje nájemní bydlení za účelem tvorby zisku. Jeho primárním cílem je pokrytí bytových potřeb u určité části populace. Vlastníky nemovitostí jsou v tomto případě nejčastěji obce, neziskové organizace, charitativní organizace nebo spolky.

Goller, Prostějovská (2009, s. 14) uvádí tři základní pojetí tohoto typu bydlení: V prvním případě je sociální bydlení ztotožňováno s veřejným nájemným sektorem, tj. nájemním bytovým fondem ve vlastnictví obcí nebo jiných veřejnoprávních subjektů. Sociální bydlení zahrnuje i nájemní bytový fond vlastněný neziskovými organizacemi a různé formy družstevního bydlení. V nejširším slova smyslu je jako sociální bydlení chápáno jakékoli bydlení, k jehož výstavbě či provozu byly použity veřejné prostředky.

1.4. Bydlení z pohledu práva

Zajištění dostupného bydlení v odpovídající kvalitě, respektive důstojného bydlení je v současné době výraznou prioritou každého člověka. Vzhledem k tomu lze tedy bydlení považovat za jednu ze základních lidských potřeb. Na jeho význam ukazuje i to, že obecně formulované právo na bydlení v přiměřené kvalitě je zmiňováno řadou mezinárodních dokumentů, mezi jinými i ve Všeobecné deklaraci lidských práv nebo Evropské sociální chartě. Legislativa týkající se bydlení existuje samozřejmě také v jednotlivých zemích a to jak na úrovni národní, regionální nebo lokální.

Všeobecná deklarace lidských práv zmiňuje bydlení jako součást práva, které lze charakterizovat jako právo na přiměřenou životní úroveň. Ve svém čl. 25 upravuje toto právo jako právo každého: „na takovou životní úroveň, která zajistí jeho blaho i zdraví a blaho i zdraví jeho rodiny, včetně potravy, ošacení, bydlení, lékařské péče a nezbytných sociálních služeb.“ Evropská sociální charta zahrnuje bydlení do širšího kontextu práva rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu, které je v jejím čl. 16 definováno jako zajištění nezbytných podmínek pro plný rozvoj rodiny, kdy se smluvní strany zavazují:

„podporovat ekonomickou, právní a sociální ochranu rodinného života takovými prostředky, jako jsou rodinné dávky, daňová opatření, poskytování bydlení pro rodiny, dávek novomanželům a jinými vhodnými prostředky“

Právní řád České republiky sice výslovně do svých předpisů nezahrnul ani právo na přiměřenou životní úroveň ani právo na bydlení, ale již ve svém zákonu nejvyšším – Ústavě se zavazuje dodržovat mezinárodní závazky. V čl. 2 Hlavy I se zde uvádí, že: „Česká republika dodržuje závazky, které pro ni vyplývají z mezinárodního práva.“ Článek 3 pak jednoznačně konstatuje, že: „Součástí ústavního pořádku České republiky je Listina základních práv a svobod.“ Z výše uvedeného lze tedy dovodit, že také u nás požívá právo na bydlení ochrany ze strany státu.

Problematiku bydlení ošetřují také některé nižší právní normy, týkající se například soukromého vlastnictví, ochrany soukromí, nedotknutelnosti obydlí nebo úpravy nájemních vztahů v bydlení.

Právo na bydlení zmiňované mezinárodními dokumenty však není právem nárokovým, ale jak uvádí Lux, Mikeszová, Sunega,(2010, s. 10) „vyplývá ze specifík týkajících se

privátního trhu bydlení ve vyspělých zemích, která nejsou triviální.“ V souladu s tím pak Šmídová, Šafr (2009, s. 160) tvrdí, že: „ v evropském kontextu můžeme na bydlení nahlížet jako na svého druhu oprávnění, ač se nejedná o právo nárokové.“ Nejedná se ani o právo absolutní neboť, jak je uvedeno v Koncepci bydlení ČR: „Ve všech výše uvedených dokumentech je spojováno s určitými sociálními skupinami, s rodinami, starými osobami atp.“

Lze tedy říci, že z uvedených legislativních norem na jedné straně nevyplývá žádnému jednotlivci právo na automatické přidělení bydlení, na straně druhé je však můžeme považovat za apel směrem ke státu, aby vytvářel takové podmínky, které by občanům dovolily tohoto práva dosáhnout. Implikují tedy nutnost realizovat adekvátní bytovou politiku.

Bytové politice v rovině obecné i regionální se zabývají následující kapitoly.

2. BYTOVÁ POLITIKA

Bytovou politikou se obvykle rozumí státní politika v oblasti bydlení. Je tomu tak zejména proto, že role státu v oblasti uspokojování bytových potřeb je nezastupitelná. Stát je v podstatě jediným subjektem, který může svými intervencemi korigovat anomálie na trhu s bydlením a pomoci tak zajistit důstojné bydlení co nejširším vrstvám svých občanů. Stát sám není účastníkem tohoto trhu, pouze vytváří rámcové podmínky vhodné pro rozvoj trhu s bydlením. V evropském kontextu tak bývá bytová politika definována jako „koncepční a praktická činnost, v rámci níž příslušný územně správní orgán využívá legislativní a ekonomické nástroje k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení.“ (Koncepce bytové politiky, 2005)

2.1. Typy bytové politiky

Poláková (2006, s. 28) popisuje dva základní typy bytové politiky, které se liší mírou zásahů státu do trhu s byty:

- a) Doplňková bytová politika
- b) Komplexní bytová politika

Doplňková bytová politika nemá striktně regulační charakter, stanoví pouze minimální rámce jejího fungování – zajišťuje minimální standardy bydlení a vytváří záchrannou síť pro sociálně slabší jedince.

Komplexní bytová politika intervnuje do problematiky bydlení razantněji, není selektivní a ovlivňuje bydlení na celém území státu.

Valentová a Kohout (1997) definují jednotlivé typy bytové politiky na základě modelů klasické typologie režimů welfare state. Na tomto základě rozlišují čtyři základní typy či modely bytové politiky:

- a) Sociálně demokratický model odvozený z režimu welfare state

Je to model, který podporuje rovný přístup všech občanů k bydlení. Stát silně intervnuje do trhu s byty, podporuje hlavně nájemní a družstevní bydlení. Bydlení je financováno z veřejných zdrojů, což přináší velkou zátěž veřejným financím.

- b) Korporativistický model

Je založen na účasti jedince na trhu s byty, odvíjí se především od jeho pracovní aktivity na trhu práce a zdůrazňuje tradiční sociální diferenciaci společnosti.

Typicky spoléhá na tržní mechanismus a soukromé finanční prostředky, na druhé straně vykazuje poměrně silné zásahy státu do bytové sféry.

- c) Liberální model

Hlavní charakteristikou je důraz na aktivitu jednotlivce a zájem státu poskytovat pomoc pouze těm, kteří ji opravdu potřebují a nemohou svou svízelnou situaci vyřešit sami. Ve sféře bydlení je tento stát charakterizován maximální podporou vlastnického bydlení a důrazem na adresnou pomoc.

d) Rudimentární model

Tento model nepočítá se státními intervencemi do bytové sféry a veškerá péče o bydlení je ponechána na občanech. Stát v tomto případě vytváří pouze minimální sociální podporu.

2.2. Složky bytové politiky

Neexistence jediného obecně platného modelu bytové politiky odráží proces hledání kompromisu mezi volným trhem a regulací. Přesto, jak poukazuje Šilhánková (2006, s. 33) se v různých koncepcích bytové politiky opakují některé základní složky, jde zejména o:

- a) zajišťování bytové výstavby určitými opatřeními, která umožňují sladit veřejné a soukromé zájmy;
- b) podpora nájemníků, která spočívá v usměrňování ceny nájemného, v úpravě práv a povinností nájemníků i náležitostí nájemních smluv;
- c) trh bytů a faktory umožňující intervenci státu.

2.3. Cíle bytové politiky

Hlavní cíl konkrétní realizace bytové politiky v praxi je vcelku jednoznačný a vyplývá ze základního pojetí bydlení jako nezbytné životní potřeby. Mohli bychom ho definovat jako dosažení takového stavu na trhu s bydlením, kdy každý si bude schopen zajistit důstojné odpovídající bydlení. Obecně se tedy jedná o dosažení dostupnosti bydlení pro všechny vrstvy obyvatelstva daného státu.

Dílčí cíle bytové politiky jednotlivých států vycházejí vždy z aktuální hospodářské, sociální a politické situace v zemi. Ukazuje to zároveň na komplexnost bytové politiky, kterou nelze redukovat pouze na bydlení samotné, ale je třeba naopak zohlednit její propojení s politikou fiskální, obchodní, hospodářskou a sociální. Mezi tyto dílčí cíle lze podle Polákové (2006, s. 31) zařadit:

- a) Zvyšování bytové výstavby
- b) Podpora péče o bytový fond
- c) Podpora bydlení sociálně slabých občanů

- d) Poskytování dotací
- e) Zkvalitňování právní úpravy v oblasti bydlení.

Naplnění cílů bytové politiky tak přispívá k celkovému socioekonomickému rozvoji státu a naopak příznivá ekonomická úroveň v pozitivním slova smyslu ovlivňuje bydlení.

2.4. Nástroje bytové politiky

Nástroje bytové politiky slouží k její bezprostřední realizaci tj. naplňování jednotlivých cílů. Jak uvádí Šilhánková (2006, s. 33) státy mají přitom možnost volit mezi dvěma strategiemi – strategií poptávkovou a strategií nabídkovou. Mezi nejpoužívanější nástroje strategie poptávkové řadí příspěvky na bydlení a daňové úlevy za hlavní nástroje nabídkové strategie považuje programy podpory výstavby státních bytů pro nízko a středně příjmové skupiny obyvatel a podpory soukromým investorům ziskového i neziskového typu.

Jiné možné členění nástrojů bytové politiky nabízí Poláková (2006, s. 39), která za nejvýznamnější z nich považuje:

- a) Regulaci – cenovou i právní
- b) Výzkum a poskytování informací
- c) Posilování konkurence
- d) Podporu z veřejných fondů

Regulace cenová se vztahuje k výši cen nájemného, právní regulaci lze chápat jako právní ochranu nájemců zejména v oblasti nájemních smluv.

Výzkumem se rozumí zkoumání klíčových témat z oblasti bydlení, které ovlivňují jeho rozvoj, přičemž může jít o témata různé povahy např. technické, urbanistické, právní, nebo sociologické.

Zvyšováním konkurence se myslí jednak obecná podpora fungování tržního prostředí, jednak posílení vlivu obce jako aktivního hráče na trhu s byty.

Podpora z veřejných fondů se týká poskytování dotací, zvýhodněných úvěrů, státních záruk atp.

3. BYTOVÁ POLITIKA V ČESKÉ REPUBLICE

3.1. Historický vývoj bytové politiky

Zásahy státu do oblasti bydlení mají na území dnešní České republiky více než stoletou tradici. Již na počátku dvacátého století stát reagoval jednak na bytovou nouzi v důsledku první světové války, jednak na migrační vlny do průmyslových regionů a tím vzniklý převis poptávky po bydlení podporou výstavby bytů pro sociálně slabší vrstvy obyvatelstva. Podobně i v období první republiky byla bytová politika zaměřena na podporu výstavby nových bytů, ochranu nájemníků a regulaci trhu s byty. Vzhledem k postupné relativní saturaci bytové situace stát koncem dvacátých let upustil od přímé finanční podpory. Jak uvádí Poláková, Průša (1993, s. 59) došlo tím k uvolnění státní regulace v oblasti bytové politiky a ta se dále uskutečňovala především za pomoci daňových úlev a státních záruk pro hypoteční úvěry.

Zásadní zlom v bytové politice přinesl rok 1948. Od tohoto roku byla bytová otázka řešena s dominantní účastí státu. Základním principem bytové politiky se stal administrativně přidělový systém v situaci permanentního nedostatku bytů. Tato situace byla řešena masivní hromadnou výstavbou panelových bytů při současném zanedbávání staršího bytového fondu, na jehož obnovu se nedostávalo peněz. Náklady na údržbu, obnovu a správu bytového fondu nesl rovněž stát a nepromítaly se do nájemného. Nerespektování těchto ekonomických souvislostí a masivní zátěž, již bytová výstavba přinášela pro státní rozpočet, byla příčinou přizvání dalších subjektů do této oblasti. Část výstavby bytů převzala podniková sféra, která získala nástroj pro regulaci pracovních sil, a začala se rozvíjet družstevní výstavba, kde část nákladů spojených s výstavbou převzali obyvatelé, a to ve formě jednorázové částky a splátek tvořících část nájemného. (Kotous, 2013, s. 151)

K dalšímu obratu v bytové politice došlo po roce 1989. Změna politických, ekonomických a společenských poměrů umožnila odstranit administrativně přidělový systém a přejít na systém tržní.

Zásadní změny se uskutečnily v průběhu let 1991- 1995. Na základě zákona č.172/1991 Sb. O přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí došlo k převodu státního bytového fondu do vlastnictví obcí. Do jejich vlastnictví se tak převáděl hluboce ztrátový a mnohdy zdevastovaný bytový fond. Obcím nebyly současně vytvořeny příslušné předpoklady potřebné k jeho správě, údržbě a opravám. To vedlo následně obce ke snaze bytový fond zprivatizovat. (Goller a kol., 2009, s. 10) Ve

zmíněném období byly také přijaty restituční zákony, které obnovily vlastnická práva existující před rokem 1948. Na jejich základě přešla část bytového fondu do soukromých rukou. Obě výše uvedené změny značně omezily disponibilní bytový fond v majetku státu, respektive obcí a tím také jejich možnost razantněji ovlivnit budoucí bytovou politiku na příslušných hierarchických úrovních. Privatizace se projevila také v segmentu družstevního bydlení a v jejím průběhu došlo k prakticky k likvidaci bytového fondu ve vlastnictví podniků.

Slavíková (2006, s. 9) mezi dalšími důležitými kroky provedenými do roku 1995 a směřujícími k přiblížení se tržnímu systému s byty uvádí:

- a) zrušení zákona o hospodaření s byty a novelizace občanského zákoníku
- b) v roce 1992 provedení první deregulace nájemného
- c) v roce 1993 přijetí zákona o stavebním spoření se státní podporou
- d) zavedení sociální dávky – příspěvek na hrubé nájemné pro občany obývající nájemní byt (tento byl nahrazen v roce 1996 příspěvkem na bydlení)
- e) v roce 1994 přijetí nového zákona o vlastnictví bytů
- f) v roce 1995 zavedení hypotečních úvěrů

Po roce 1995 dochází k určité stabilizaci bytové politiky v České republice. Vzniká Ministerstvo pro místní rozvoj, které se stává garantem v oblasti bytové politiky. Vytváří se programy rozvoje bydlení, dochází k vymezení kompetencí mezi státem a územně samosprávnými celky. Aktivnější roli na lokální úrovni hrají obce a nově vznikající neziskové organizace. V roce 1997 je vládou koncipován dokument - Záměry a opatření vlády v oblasti bydlení, po němž následují ucelené koncepce bytové politiky z let 1999 a 2001.

3.2. Současná bytová politika

Současná bytová politika vychází z vládní Koncepce bytové politiky schválené vládou 16. března 2005 a Koncepce bydlení ČR, vypracované konzultační firmou KPMG Česká republika sro. pro Ministerstvo pro místní rozvoj z 28. června 2011.

Koncepce bytové politiky z roku 2005 se zaměřovala na střednědobý časový horizont, pro který definovala roli státu jako: „udržování rovnováhy mezi ekonomickou výkonností trhu s byty na straně jedné a sociální spravedlností na straně druhé“ a stanovila tyto základní záměry:

- a) zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo
- b) zvyšování nabídky bydlení především prostřednictvím podpory nové výstavby

- c) zvyšování kvality bydlení zejména prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu
- d) trvalé zajištění finančních nástrojů dostupných pro většinu příjmového spektra obyvatelstva, průběžný monitoring jejich účinnosti a efektivity a jejich případná korekce
- e) aplikace pravidel společného trhu EU zejména podmínek slučitelnosti veřejných podpor

Koncepce také definovala záměry, týkající se jednotlivých sektorů bydlení. Na jedné straně přitom deklarovala podporu jak vlastnickému, tak družstevnímu bydlení, na straně druhé zdůraznila nutnost stabilizace obecního a neziskového nájemního sektoru. U obecního nájemního sektoru akcentovala nutnost vyjasnění role obecního bytového fondu s vizí že: “ by obecní nájemní byty sloužily především k naplňování veřejného zájmu, tzn., aby byly využívány především občany, kteří si nemohou obstarat bydlení na volném trhu...bude pokračovat poskytování úzce zacílených dotací, které umožní stavět obecní byty nejen pro osoby a domácnosti s vymezenými příjmy, ale i pro ty, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení nejen z důvodu nízkého příjmu, ale i v důsledku zdravotního stavu, věku či jiných nepříznivých okolností (tzv. podporované bydlení)“. V případě neziskového nájemního sektoru se hlavní záměr týkal podpory vybudování tohoto sektoru, definování funkce této formy bydlení ve struktuře sektorů bydlení a koncipování jeho zákonné opory.

Koncepce bydlení ČR do roku 2020 vychází z vyhodnocení naplnění cílů koncepce předchozí z roku 2005. Skládá ze dvou částí: analytické a návrhové.

Analytická část se zabývá současnou situací v oblasti bytové politiky a v oblasti stavebnictví, problémy týkající se bydlení, slabými a silnými stránkami vyjádřenými pomocí SWOT analýzy a na závěr jsou uvedena stanoviska odborné veřejnosti k této části materiálu. V rámci analýzy současné situace je komentováno naplnění předešlé koncepce z let 2005-2010, jež je hodnoceno jako převážně úspěšné. Nedostatky spočívaly především ve vychýlení podpory dostupnosti bydlení ve prospěch bydlení vlastnického a v nedostatečné stabilitě nástrojů financování bytové politiky. Právě nepřehlednost a neefektivnost nástrojů podpory bydlení spojená s roztráštěným financováním je dnes považována za největší nedostatek bytové politiky. Nástroje se často kryjí, což svědčí o nedostatečné spolupráci MMR a ostatních orgánů státní správy. (Jelínková, 2012, s. 16)

Návrhová část koncepce obsahuje vize, cíle a priority bytové politiky. Nová koncepce stanoví tři strategické cíle – dostupnost, stabilitu a kvalitu bydlení. Naplnění prvního cíle má zajistit dostupnost bydlení všem občanům. Priority jsou přitom zaměřeny na vyváženost podpor mezi jednotlivými segmenty bydlení, snižování nákladů spojených s bydlením, na specifické cílové skupiny a pomoc lidem zasaženým živelními pohromami.

Stabilita ve druhém cíli je pojímána v několikerém ohledu jako stabilita sociální (zejména udržení sociální vrstevnatosti a různorodosti), stabilita ekonomická (včetně finančních nástrojů podpory), stabilita prostředí a jeho kvality urbanistické a architektonické (včetně kulturní vrstevnatosti a různorodosti) při respektu ke kvalitě přírodní a krajinné.

Poslední cíl zaměřený na kvalitu bydlení zahrnuje požadavek snížení investičního dluhu a podporu zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí. Snížení investičního dluhu znamená rekonstrukcí zanedbaného bytového fondu revizi využití stávajících programů na podporu revitalizace bytového fondu, zvyšování kvality vnějšího prostředí pak kvalitu urbanistických a architektonických činností se zaměřením na jejich soulad s krajinnými hodnotami a utvářením udržitelného urbánního prostředí.

3.3. Subjekty v oblasti bydlení

Na realizaci cílů bytové politiky se podílí řada subjektů, které se dají zařadit do tří základních sektorů, jimiž jsou:

1. Veřejný sektor
2. Soukromý ziskový sektor
3. Soukromý neziskový sektor

Veřejný sektor je tvořen státem a orgány územní samosprávy. Subjekty tohoto sektoru ovlivňují bytovou politiku přímo, tj. stanovením cílů, nástrojů a opatření.

Stát

Činnost státu v oblasti bytové politiky lze obecně rozdělit na koncepční a realizační. Primární povinností centrálních orgánů je formulovat bytovou politiku a zajistit nezbytné nástroje pro její realizaci. Stát vytváří technické, legislativní a finanční podmínky pro realizaci bytové politiky a formuluje koncepci i cíle této politiky. Může se zúčastnit financování bytové výstavby, iniciovat vznik různých institucí a delegovat svoji působnost na nižší územní celky. Určuje rámcové směry vývoje, plánování a má charakter

nepřetržitého monitorování měnicích se podmíněk řízení změn pomocí ekonomických nástrojů (daně, půjčky, subvence atd.) (Šilhánková, 2006, s. 34)

O bytové politice na úrovni státu v ČR rozhodují:

1. Parlament – na základě schvalovaných norem určuje, jak bude sektor bydlení vypadat a jakým způsobem se bude vyvíjet
2. Ministerstvo pro místní rozvoj – má bytovou politiku v kompetenci, ale některé kroky podniká spolu s ministerstvem financí nebo ministerstvem práce a sociálních věcí
3. Státní fond rozvoje bydlení – je zřízen MMR pro realizaci státní bytové politiky

Kraj

Fungují jako prostřední článek mezi přijatou koncepcí státní politiky bydlení a její realizací na úrovni obcí. V jejich kompetenci je vytváření strategických rozvojových dokumentů, poskytování půjček, úvěrů a dotací. Mezi jejich základní aktivity patří:

1. Vytváření krajské koncepce bydlení
2. Podpora výstavby a obnovy komunálních bytů
3. Podpora a zabezpečování územních plánů obcí

Obec

Obce patří v oblasti bydlení k nejvýznamnějším subjektům, neboť realizují státní bytovou politiku podle svých lokálních podmínek a vytváří tak místní politiku bydlení. Úkolem obce je realizace pozemkové politiky, spočívající v určování účelu pozemků a ve vybavení daného území infrastrukturou (komunikace, rozvody vody, elektřiny, kanalizace). Stát přenechává obci i některé pravomoci – administrativní (tvorba územně plánovací dokumentace) a správní nástroje (udělování stavebního povolení) – k podněcování aktivní role místních orgánů. Obec má možnost ovlivnit místní trh s byty způsobem hospodaření s obecními pozemky a se svým domovním a bytovým fondem. Obec je odpovědna za svůj majetek (což plyne ze zákona o obcích), jehož součástí je zejména bytový a domovní fond. Z hlediska obce je žádoucí plně využívat stávající bytový fond, řádně o něj pečovat, podněcovat novou bytovou výstavbu. Nejen že obec může být příjemcem dotace, ale sama obec může poskytovat příspěvky, půjčky, dotace. Úkoly obce, zavádění opatření a programů je vhodné stanovit v koncepci obecní politiky bydlení. Tato koncepce se odvíjí od státní koncepce bydlení a je determinována programem rozvoje obce a územními plány obce. Koncepce určuje cíle a opatření obecní bytové politiky a umožňuje rozhodování jak obecních orgánů, tak soukromého sektoru. (Slavíková 2006, s. 15)

Cíle své bytové politiky obec nerealizuje sama. Je vhodné podporovat a koordinovat činnosti jednotlivých subjektů, zapojovat veřejný i soukromý sektor. Také občany zajímá, co se v oblasti bydlení bude dít, proto je důležitá i osvětová činnost a spoluúčast občanů na řešení aktuálních otázek obce. Při provádění obecní bytové politiky obec bere v úvahu podmínky daného území a sociální potřeby svých obyvatel. Dosáhnout uspokojivé úrovně bydlení není pouze snahou jedince, ale i snahou obce. Je v zájmu obce, aby její občané byli ve své obci spokojeni, aby nemigrovali do vedlejších obcí za lepším bydlením, neboť občané představují pracovní sílu a zajišťují další rozvoj obce.

V intencích výše zmíněného se pohybuje také vize bytové politiky městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, která u vědomí si závažnosti problémů s lokální i sociální exkluzí přichází inovativně s projekty, majícími za cíl revitalizaci deprivovaných lokalit.

4. BYTOVÁ POLITIKA MĚSTSKÉHO OBVODU MORAVSKÁ OSTRAVA A PŘÍVOZ A PROJEKT OSTRAVA - SPODNÍ

Současná bytová politika městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz vychází ze zásad zakotvených v dokumentu „Koncepce bydlení městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na období 2014 – 2018“, přijatého radou ÚMOB MOaP v roce 2013. Dokument vychází z vyhodnocení aktuální situace hospodaření s bytovým fondem ve správě města a stanoví priority jeho rozvoje na předemětné období.

Jak zmíněný dokument uvádí již ve svém úvodu, MOaP (2013, s.4), ze zákona o obcích vyplývá obcím povinnost řádně a soustavně pečovat o svůj majetek, dbát o jeho zachování a rozvoj a hospodařit s ním podle vlastního rozpočtu. V souladu se zákonem o obcích je vydána obecně závazná vyhláška č. 11/2000 Statut města Ostravy, kterou přešla péče o bytový fond na jednotlivé městské obvody. Obvody mají povinnost pečovat jednak o domovní a bytový fond z pohledu jeho technického stavu, jednak pečovat o obyvatele v domech žijících. Základním východiskem pro formování bytové politiky v jednotlivých městských obvodech je současný stav a velikost domovního a bytového fondu, který zásadním způsobem ovlivňuje rozhodování o dalších opatřeních a řešeních problémů spojených s bydlením.

Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz je v „Koncepci“ charakterizován jako jeden z nejvýznamnějších nositelů bytové politiky města a to zejména vzhledem k tomu, že je čtvrtým obvodem, co do velikosti domovního a bytového fondu v rámci Statutárního města Ostravy. Zároveň je jedním z nejlidnatějších městských obvodů, když na ploše o rozloze 13,53 km² v něm k 30. 9. 2013 žilo 38 032 obyvatel. MOaP (2013,s.4).

4.1. Vývoj a struktura domovního a bytového fondu

Na území městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz je celkem evidováno 19 637 bytů, z toho ale pouze 1 605 bytů je svěřeno MOB MOaP. (2013,s.4)

Podíl obecních bytů tak vzhledem k celkovému bytovému fondu tvoří jen 8,17%. Toto poměrně nízké zastoupení obecních bytů na celkovém bytovém fondu zásadním způsobem omezuje možnosti zásahů obce do jeho údržby, případné revitalizace v širším prostorovém měřítku celých ulic či bloků nebo ovlivnění demografické struktury obyvatel městské části. Klesající počty domů a bytů v majetku obce, dokumentované níže uvedenou tabulkou, jsou především výsledkem rozsáhlé privatizace bytového fondu ve sledovaném období.

Tabulka č. 1: Vývoj domovního a bytového fondu Mob MOaP v letech 1997-2013

Rok	Počet domů	Celkový počet bytů	Počet uvolněných bytů ve sledovaném období			Počet uvolněných bytů (v%)
			Se standardním vybavením	Se sníženou kvalitou	Celkem	
1997		10298	216	58	274	2,66
1998			244	34	278	
1999			249	31	280	
2000			275	25	300	
2001		8413	227	44	271	3,22
2002		7680	228	40	268	3,49
2003		7312	208	22	230	3,14
2004		6228	192	27	219	3,51
2005		3797	185	11	196	5,16
2006		2678	122	11	133	4,96
2007		2369	125	4	129	5,44
2008		2070	96	8	104	5,02
2009	181	1848	78	14	92	4,97
2010	159	1702	126	6	132	7,75
2011	157	1653	165	18	183	11,84
2012	155	1622	181	11	192	12,08
2013	154	1605	140	4	144	8,97

Zdroj: MOaP (2013): Koncepce bydlení městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na období 2014 – 2018 [on-line]. Dostupné 15.3.2014 z http://www.moap.cz/cs/radnice/urad/odbor-majetkovy/oddeleni-spravy-majetku/formulare/copy_of_c-documents-and-settings-mop104-dokumenty-dokument-ad-bytova-komise-2013-18-koncepce-final-4.pdf

V důsledku dosavadního vývoje, jak uvádí MOaP (2013,s.8), tak v roce 2013 zůstalo městskému obvodu ve správě 1605 bytů ve 321 domech, kdy u 154 z nich je výhradním vlastníkem městský obvod, a které čítají 1273 bytových jednotek a dalších 332 bytových jednotek je ve 167 domech, kde je založeno společenství vlastníků jednotek.

Tabulka č. 2: Struktura domovního a bytového fondu dle lokalit

Lokalita	Domy			Vlastnictví Mob MOaP			SVJ			Celkem	
	SVJ	100% MOaP	Celkem	Byty	Z toho volné	N P	Byty	Z toho volné	N P	Celkový počet bytů	Z toho volných
Centrum	93	24	117	178	13	65	46	14	149	224	27
Senovážná, Sládkova	18	7	25	68	9	13	33	20	5	101	29
Fifejdy	17	5	22	84	1	10	36	9	2	120	10
Šalamouna	15	10	25	126	12	22	21	3	10	147	15
Maroldova a okolí	4	2	6	16	1	0	122	8	3	138	9
Nám. S. Čecha a okolí	10	21	31	205	31	11	40	14	4	245	45
Orebitská a okolí	3	16	19	120	26	6	11	9	1	131	35
Podlipské a okolí	0	14	14	68	20	1	0	0	0	68	20
Palackého a okolí	0	31	31	235	79	8	0	0	0	235	79
Jílová a okolí	7	24	31	173	99	1	23	15	0	196	114
Celkem	167	154	321	1273	291	137	332	92	174	1605	383

Zdroj: MOaP (2013): Koncepce bydlení městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na období 2014 – 2018 [on-line]. Dostupné 15.3.2014 z http://www.moap.cz/cs/radnice/urad/odbor-majetkovy/oddeleni-spravy-majetku/formulare/copy_of_c-documents-and-settings-mop104-dokumenty-dokument-ad-bytova-komise-2013-18-koncepce-final-4.pdf

Tabulka č. 3: Struktura domovního a bytového fondu v %

Lokalita	Podíl počtu bytů v lokalitě k celkovému počtu bytů	Podíl počtu volných bytů k celkovému počtu volných bytů	Podíl volných bytů v lokalitě k celkovému počtu bytů	Podíl volných bytů v domech SMO	Podíl volných bytů v domech SVJ
Centrum	13,96	7,0	1,7	7,3	30,4
Senovážná, Sládkova	6,29	7,6	1,8	13,2	60,6
Fifejdy	7,48	2,6	0,6	1,2	25,0
Šalamouna	9,16	3,9	0,9	9,5	14,3
Maroldova a okolí	8,6	2,3	0,6	6,3	6,6
Nám. S. Čecha a okolí	15,26	11,7	2,8	15,1	35,0
Orebitská	8,16	9,1	2,2	21,7	81,8
Podlipské a okolí	4,24	5,2	1,2	29,4	0,0
Palackého a okolí	14,64	20,6	4,9	33,6	0,0
Jílová a okolí	12,21	29,8	7,1	57,2	65,2
Celkem	100,0	100,0	23,9	22,9	27,7

Zdroj: MOaP (2013): Koncepce bydlení městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na období 2014 – 2018 [on-line]. Dostupné 15.3.2014 z http://www.moap.cz/cs/radnice/urad/odbor-majetkovy/oddeleni-spravy-majetku/formulare/copy_of_c-documents-and-settings-mop104-dokumenty-dokument-ad-bytova-komise-2013-18-koncepce-final-4.pdf

Výše uvedené tabulky ukazují na relativně vysoké zastoupení bytového fondu městského obvodu v problémových oblastech vyloučených lokalit, představovaných zejména oblastí ulic Palackého a Jílové s jejich okolím. Je zde koncentrována téměř pětina všech bytových domů obvodu, na které připadá 26,85% z celkového počtu bytů. Výrazná je také neobsazenost tohoto bytového fondu v obou lokalitách ze 431 bytů jde o 193 bytových jednotek, což představuje 44,78% z celkového počtu bytů v této oblasti. Alarmující je zejména situace v oblasti ulice Jílové, kde podíl neobsazených bytů v domech ve vlastnictví města dosahuje 57,2% a v domech ve vlastnictví SVJ dokonce 65,2%.

O existující polarizaci bydlení v obvodu může také svědčit srovnání „vyloučené“ oblasti ulice Jílové a „nevyloučené“ lokality centrum. Při shodném počtu domů ve vlastnictví města v obou lokalitách (jedná se o 24 domů) a téměř stejném počtu bytů (Jílová 173, centrum 178) je v centru neobsazeno pouze 13 bytů, zatímco v oblasti ulice Jílové a okolí je jich plných 99.

Jak „Koncepce“ uvádí, MOaP (2013,s.10) na počtu neobsazených domů, respektive bytů se do značné míry podílí jejich technický stav. Z celkového počtu 383 volných bytů je pouze 114 ve vyhovujícím technickém stavu, který by umožnil jejich okamžité využití. Problémem pro obvod ale je, že z těchto 114 bytů je 70 ve vyloučených lokalitách a jejich obsazení není zájem.

Tabulka č. 4: Technický stav volných bytů

Lokalita	Vyhovující, bez závad	Nutné drobné opravy	Vysoké náklady na opravy	Zničené neobydlené domy	Celkem
Centrum	8	5	11	3	27
Senovážná, Sládkova	3	6	15	5	29
Fifejdy	2	8			10
Šalamouna	2	2	3	8	15
Maroldova a okolí	7	1	1		9
Nám. S. Čecha a okolí	17	7	8	13	45
Orebitská a okolí	5	3	8	19	35
Podlipské a okolí	7	2	7	4	20
Palackého a okolí	27	6	9	37	79
Jílová a okolí	36	10	11	57	114
Celkem	114	50	73	146	383

Zdroj: MOaP (2013): Koncepce bydlení městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na období 2014 – 2018 [on-line]. Dostupné 15.3.2014 z http://www.moap.cz/cs/radnice/urad/odbor-majetkovy/oddeleni-spravy-majetku/formulare/copy_of_c-documents-and-settings-mop104-dokumenty-dokument-ad-bytova-komise-2013-18-koncepce-final-4.pdf

Jak uvádí Koncepce bydlení městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na období 2014-2018 MOaP (2013,s.10) u 50 bytů je nutné provést drobné opravy, 73 bytů je s náklady převyšujícími 100 tis. Kč, obvykle bez funkčního vytápění. Zcela zničených je 146 bytových jednotek, převážně v problémových lokalitách, kdy v důsledku skladby obyvatel, jsou devastovány nejen jednotlivé byty ale i fasády domů. Záměr využití zcela neobydlených domů, převážně ve vyloučených lokalitách (Válcovní 50, Cihelní 18, Jílová 15, Spodní 27), bude v budoucnu závislý na vyhlášení dotačních titulů, eventuálně budeme zvažovat jejich prodej, či demolici. Neobydlené domy v nevyloučených lokalitách (Newtonova 18 – 4 BJ, Tolstého 6 – 3 BJ, Trocnovská 38 – 4 BJ) jsou zařazeny do plánu investic na rok 2014, kdy celkovou rekonstrukcí domů očekáváme zájem o opravené bytové jednotky.

4.2. Hlavní cíle v bytové politice MOb MOaP pro období 2014-2018

Pro období let 2014-2018 formuloval městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz dvě klíčové oblasti cílů své bytové politiky. Jsou jimi:

- a) Stabilizace majetku bytového fondu
- b) Rozvoj bydlení a snaha obsazování volných bytů

Stabilizace majetku bytového fondu je založena především na strategii odprodeje bytů v domech ve vlastnictví SVJ a zachování si všech bytů ve výhradním vlastnictví MOb MOaP. Spoluvlastnictví bytů v domech SVJ nepovažuje městský obvod za výhodné zejména pro jeho administrativní, evidenční, časovou a zejména finanční náročnost. MOaP (2013,s.11).

Městský obvod proto plánuje ze 332 bytových jednotek ve vlastnictví SVJ v letech 2014-2018 odprodat 143 bytů, z toho 64 bytů volných a 79 obsazených. Jedná se především o odprodeje v domech, kde již většina bytů byla privatizována a v domech v problémových lokalitách s vysokými náklady na opravy. Výše uvedené prodeje by jednak měly přinést městskému obvodu příjmy, které dále plánuje využít na opravy domovního a bytového fondu, jednak snížit náklady na neobsazené byty a úhradu za správu bytů v domech SVJ. MOaP (2013,s.12)

Druhá priorita - **rozvoj bydlení a snaha obsazování volných bytů** je rozložena do více oblastí. První z nich, nazvaná **změna způsobu prezentace nabídky volných bytů**, je reakcí MOb na nárůst počtu ukončovaných nájemních smluv po ukončení zákonné deregulace nájemného ve SMO k 31.12.2010. Tehdy řada nájemníků reagovala na zvýšení sazby nájemného z 35,- Kč /m² za měsíc na 50,02 Kč/m² ukončením nájemního vztahu výpovědí nebo uplynutím sjednané doby nájmu. K ukončování svých nájemních vztahů také postupně přistoupili nájemci obecních bytů dlouhodobě bydlící v lokalitách s vysokou kriminalitou a lokalitách sociálně vyloučených, kterým otevření trhu s byty od 1. 1. 2011 umožnilo získat jiné dostupné bydlení. K již uvolněným bytům ve špatném technickém stavu a v lokalitách, které mají špatnou pověst tak postupně přibývaly další volné byty, které se velmi špatně pronajímají.

Na vzniklou situaci město reagovalo změnou zásad pro pronájem bytů a přistoupilo k nabízení bytů formou výběrového řízení. MOaP (2013,s.13)

Dalším krokem ve snaze o lepší obsazenost bytů je deklarované **zaměření se na problémové lokality**. Na základě provedené analýzy situace v oblasti bydlení v MOb MOaP byly jako nejkritičtější lokality vytipovány oblasti ulic Palackého a Jílové

s nadpoloviční neobsazeností bytů a nezájmem o jejich pronájem. Radou MOB bylo jako opatření pro podporu obsazování bytů v lokalitě Jílová plošně sníženo nájemné na 35,- Kč/m²/měsíc na období od 1.1.2014 do 31.12.2015 s cílem:

- stabilizovat současné nájemníky
- zajistit větší úspěšnost při obsazování volných bytů
- snížit náklady na neobsazené byty MOaP (2013,s.14)

Novým projektem, jenž by měl oživit vyloučenou lokalitu, zaváděným v letošním roce je tzv. „kolejní bydlení“, které bude městský obvod nabízet v opravených, ale dosud neobsazených bytech ve vytipovaných domech v lokalitě Jílová studentům ostravských vysokých škol. MOaP (2013,s.15)

V problémových lokalitách chce obvod **snížit výši pohledávek vzniklých z nájmu bytů**. Nově proto bude vytvořena pracovní pozice koordinátora prevence vzniku dluhů. Jeho úkolem bude denní kontakt s vytipovanými dlužníky včetně osobních návštěv v domácnostech za účelem získání detailnějších informací o dlužníkovi samotném, o příčinách vzniku dluhu a jeho schopnosti dluh splácet. Poté zpracovávání údajů z terénu a navržení možných řešení, např. návrh splátkového kalendáře, pomoc při podávání žádostí o různé sociální dávky, pomoc při řešení celkového dluhového zatížení, orientace v pohledávkách od věřitelů, asistence při zpracovávání konsolidace úvěrů a předcházení insolvence. MOaP (2013,s.16)

4.3. Ostrava – Spodní představení lokality

Předmětem mého výzkumu je projekt nájemního bydlení realizovaný na ulici Spodní v Ostravě. Pro jeho lepší pochopení jsem se rozhodla zařadit představení této lokality v širším kontextu.

Ulice Spodní se nachází v katastrálním území Moravské Ostravy a spolu s ulicemi Cihelní, Jílovou, Tomkovou a Vaškovou je součástí širšího městského centra. Bytová výstavba zde probíhala zejména v prvních dekádách 20. století, jako reakce na zvýšenou poptávku po bydlení, způsobenou masivní imigrací pracovní síly do Ostravy. Byty byly určeny zejména pro vrstvu středních technických pracovníků a jejich vznik byl provázen výstavbou nové infrastruktury a rozvojem sektoru služeb. Další rozvoj lokality byl přerušen v období 2. světové války a poznamenán také v poválečném období, kdy se preferovala zejména výstavba nových sídlišť na okrajích města a docházelo k zanedbávání

staršího bytového fondu v jeho centru. Problémy jejího vývoje se dále prohloubily po roce 1989 a to zejména v souvislosti s privatizací bytového fondu, rozvojem trhu nemovitostí, změnou ekonomické situace ve městě a s ní spojenou sociální diferenciací. Můžeme tak konstatovat, že lokalita sleduje obecnou tendenci vývoje městského prostoru u nás, jak o ní hovoří Sýkora a Matoušek (2010, s. 80) v posledních dvou desetiletích narůstá podíl lokalit, kde se koncentruje obyvatelstvo z obou okrajů společenského spektra. Společenská transformace a zejména ekonomická restrukturalizace přinesly prohloubení příjmových rozdílů mezi obyvatelstvem a územní diferenciací cen nemovitostí. Postupně vznikající trh s bydlením pak umožnil příjmově silným skupinám obyvatel pořízení bydlení v místech naplňujících jejich osobní preference, zatímco sociálně slabí zůstávají v dosavadních bydlíštích, nebo se stěhují do míst, po nichž taková poptávka není.

Celá oblast se tak v důsledku tohoto vývoje stává prostorově a sociálně vyloučenou lokalitou a splňuje tak většinu rysů, které pro tento typ lokalit uvádí Zoubková (2012, s. 74) jako charakteristické:

- prostorová koncentrace ekonomicky a sociálně slabých, vyloučených obyvatel
- špatný technický stav bytových domů, nízká vybavenost veřejných prostranství uličním mobiliářem
- absence nebo naprostá devastace rekreačních ploch
- malá nabídka služeb, případně jejich špatná dopravní dostupnost
- slabá podnikatelská činnost v lokalitě a jejím okolí
- vysoká nezaměstnanost obyvatel území
- migrace lidí, ať už rychlý úbytek obyvatel a s tím související nedostatečné využití a chátrání bytového fondu, nebo naopak soustavný příliv sociálně slabých obyvatel následně způsobující přelidnění bytů a hygienické problémy
- vysoký výskyt sociálně patologických jevů, jakými jsou vandalismus, gamblerství, alkoholismus, drogová scéna, lichva
- znečištěné životní prostředí
- ceny nemovitostí reflektující kvalitu života v území, tedy několikanásobně nižší, než je v obci jinak obvyklé.

Obec sama ve svých koncepčních dokumentech označuje toto území za jedno z nejvíce deprivovaných na svém území a deklaruje svou snahu o jeho postupnou revitalizaci. Protože spektrum problémů je zde poměrně široké, měl by být také přístup k jejich řešení komplexní. Již zmíněná Zoubková (2012, s. 75) zdůrazňuje důležitost tzv. integrovaných regeneračních projektů a to zejména z toho důvodu, že se na jejich realizaci podílí více lokálních aktérů, než jen obec. Je to důležité také proto, že: většinu

nemovitostí v postižených lokalitách obvykle města nemají ve svém majetku, a navíc veřejné zdroje na obnovu deprivovaných území jsou omezené, partnerství místních samospráv se soukromým sektorem a komunitou se stává nutností. Začínají vznikat tzv. Public-Private-Partnership (PPP) projekty spojující veřejný a soukromý kapitál a do procesu revitalizace jsou zapojovány neziskové organizace a občanská hnutí.

4.4. Představení projektu Ostrava – Spodní

Jelikož projekt Ostrava – Spodní je projektem pilotním neexistují dosud žádné relevantní tištěné nebo internetové zdroje, které by se jím blíže zabývaly. Základní informace o něm jsem proto získávala na základě rozhovorů. Jako první jsem uskutečnila rozhovor s ing. Blankou Jalovíecovou z oddělení správy majetku ÚMOB MOaP, která mi poskytla informace o počátcích projektu jeho fungování a smluvních podmínkách mezi obcí a nájemníky.

Projekt Ostrava – Spodní byl schválen na schůzi rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, v březnu roku 2012. Zahájen byl v srpnu roku 2012, kdy byly se zájemci o bydlení uzavřeny první nájemní smlouvy. Projekt byl vytvořen zejména za účelem snahy o revitalizaci sociálně vyloučené lokality a její obydlení majoritní částí populace.

Pokud má někdo o byt zájem, podá na Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz žádost o nájemní smlouvu. Bude mu vydána předběžná smlouva neboli – smlouva o smlouvě budoucí – ve které se nájemce zavazuje, že do čtvrt roku provede opravy bytové jednotky na vlastní náklady a dá byt do obyvatelného stavu. Tyto úpravy zahrnují nejčastěji opravy veškerých zdív, oken, podlah, instalace WC, sprchového koutu, umyvadla a kuchyňské linky. Dále je podmínkou, aby zájemce byl plnoletým občanem České republiky, a nebyl vlastníkem jiného bytu, či nájemníkem jiného městského bytu. Měsíční nájem stanovený nájemní smlouvou činí po dobu dvou let 1,- Kč/m². Pronajímané byty jsou rozsahu 54-60m² čili měsíční nájem se pohybuje v rozmezí 54-60,- Kč. K této částce nájemníci platí zálohu na vodu, která činí 300,- Kč a také elektřinu za společné prostory, celková částka těchto dvou položek činí 414,- Kč. Elektřina a plyn se platí zvlášť a částky jsou tedy individuální.

Z rozhovoru na ÚMOB jsem se dověděla, že město samo nebylo iniciátorem projektu, ale že prvotní podnět přišel od obyvatel Ostravy samotných. Od respondenta č. 3 jsem se dozvěděla, že iniciátorem projektu je pan Michal Skulina, který mi o projektu Ostrava – Spodní sdělil následující:

„Abych to tak shrnul, úplně první věc, je, že přišel podnět od radního, se kterým se znám ze školy. Je docela důležité říct, že když byl mladý, tak to byl pankáč, chodil na koncerty a zajímal se o tady tyhle sociální věci, které dost s pankovou ideologií souvisí. No a pak zbohatl a stal se tím radním, ale i když má teď šíleně moc peněz na kontě, pořád nezapomněl, řekněme, odkud vzešel a snažil se něco vymyslet. Tak teď teda k věci – začátkem roku 2012 jsme se potkali a on mi řekl, že město má nějaké byty, které zpravuje obvod Ostravy - Přívozu, že jsou vybydlené a totálně zlikvidované, protože tam předtím bydleli Romové, kteří domy dostali do tohoto stavu a že neví co si s těmi domy počít a že město má několik možností. A to, že buď byty za dost peněz zrekonstruují, a nabídnou jim, řekněme – slušným obyvatelům, ale zas tam je riziko to, že je to vyloučená lokalita, tak kdo by tam šel, není to moc atraktivní, mít dražší byt, sice pěkný, ale v takové lokalitě. Navíc je přehršel bytů v Ostravě a lidi se bojí, nekupovali by si byt zrovna tam, když mají na vybranou. Nebo další možnost, že domy dají zbourat. Další věc, která ho ale napadla, byla ta, že bych já mohl zajít na město s tím, že v oněch domech chci založit občanské sdružení. Tohle byl původní plán. A tak jsem se toho chytnul. Původně teda ty aktivit byly plánované větší, že tam bude vytvořeno nějaké komunitní centrum pro děti a mládež, což by se v té problémové oblasti hodilo. Ale nešlo to, město narazilo na vyhlášky a zákony a došlo k tomu, že bytový fond nelze pronajímat právnické osobě. A tak jsem měl jiný nápad, když to teda nejde pronajímat právnické osobě, s fyzickou osobou by žádný problém být neměl. A tak jsem šel opět na město, byl jsem na několika jejich schůzích a propagoval jsem nápad, že by tam mohli bydlet normální nájemníci, za symbolický nájem. S tímhle mým nápadem město souhlasilo. Sehnal jsem tedy po známosti několik lidí, kteří byli ochotni jít bydlet to této lokality a přistoupit na podmínky smlouvy. Původně to město vůbec nechtělo, že ještě nikdy takový projekt nikdo nedělal, že mají strach, že je pilotní a jak to všechno dopadne. Ale nakonec jsem „vyhrál“. Podmínky tedy byly stanoveny tak, že noví nájemníci byt do čtvrt roku byt zrekonstruují, a budou mít po dva roky symbolický nájem za 1 korunu na m², v téhle první smlouvě, se podepíše i smlouva o smlouvě budoucí, se kterou přijde i následné zvýšení nájmu. Během roku 2012 tuto podobu projektu město odhlasovalo. Lidé podají žádosti a budou jim přiděleny 4 byty. Pokud vše půjde dobře, město se rozhodne pokračovat. Už teď je otevřeno několik vchodů.“

Z výše uvedeného vyplývá, že projekt, byt' je zastřešen rozhodnutím rady městského obvodu MOaP byl iniciován v podstatě zdola, respektive na bázi neoficiálních neformálních osobních kontaktů. Odtud vyplývají stávající specifika projektu, především jeho „minimalismus“, který lze především chápat jako omezení na straně nabídky, tak poptávky. Přes poměrnou strohost dosavadních informací o něm je možno na jejich základě provést základní SWOT analýzu projektu.

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> • dostupné bydlení pro příjmově slabší, studenty • kooperace občan – město • win-win princip • úspory města při revitalizaci domů • revitalizace deprivované lokality 	<ul style="list-style-type: none"> • dosavadní redukce na pilotní projekt • chybějící propagace projektu →omezený přístup možných klientů • malý zájem ze strany města • chybějící účast poskytovatelů sociálních služeb
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> • zajištění bydlení pro občany neschopné dosáhnout na vlastní bydlení • rozšíření spektra zainteresovaných • růst počtu revitalizovaných bytů • nezbavování se obecního bytového fondu • zlepšení image lokalit 	<ul style="list-style-type: none"> • pokračující vlažný postoj ze strany obce • slabá propagace projektu • nenavázání na soc. služby • nedostatek potenciálních zájemců o bydlení

5. VÝZKUM

5.1. Hlavní cíl a metoda výzkumu

Cílem práce je představení projektu Ostrava – Spodní: bydlení formou participace nájemníků a zodpovězení hlavní výzkumné otázky, která zní – *V čem a pro jaký typ nájemníků je projekt Ostrava – Spodní atraktivním projektem?*

Jako metodu výzkumu jsem si zvolila kvalitativní paradigma. Dle Strauss, Corbinová (1999, s.10) „termínem kvalitativní výzkum rozumíme jakýkoliv výzkum, jehož výsledků se nedosahuje pomocí statistických procedur nebo jiných způsobů kvantifikace. Může to být výzkum týkající se života lidí, příběhů, chování, ale také chodu organizací, společenských hnutí nebo vzájemných vztahů“. Jako techniku sběru dat u mého výzkumu jsem si vybrala rozhovor polostrukturovaný s otevřenými otázkami. Tato forma rozhovoru se ocitá mezi rozhovory – strukturovaným a nestrukturovaným. Jak píše Hendl (2005, s. 173) Strukturovaný rozhovor s otevřenými otázkami sestává z řady pečlivě formulovaných otázek, na něž mají jednotliví respondenti odpovědět. Pružnost sondování v kontextu situace je omezenější než v jiných typech rozhovorů. Tento typ rozhovoru se používá, když je nutné minimalizovat variaci otázek kladených dotazovanému. Redukuje se tak pravděpodobnost, že se data získaná v jednotlivých rozhovorech budou výrazně strukturně lišit. Nestrukturovaný rozhovor přináší riziko odbočení rozhovoru k jinému tématu, tudíž, rozhovor nepřinese potřebná data.

Polostrukturovaný rozhovor se tak stává kombinací těchto dvou zmíněných typů. Na jednu stranu umožňuje větší volnost výzkumníkovi, ale zároveň udržuje předem stanovenou strukturu rozhovoru.

Otázky pro rozhovor byly vytvořeny v souladu se stanovenou hlavní výzkumnou otázkou a na základě informací získaných o projektu Ostrava – Spodní.

Jako analýzu kvalitativních dat jsem si zvolila metodu vytváření trsů. Dle Miovskeho (2006, s. 221.) „tyto skupiny – trsy – by měly vznikat na základě vzájemného překryvu (podobnosti) mezi identifikovanými jednotkami. Tímto procesem vznikají obecnější, induktivně zformované kategorie, jejichž zařazením do dané skupiny (trsu) je asociováno s určitými opakujícími se znaky, určitým charakteristickým uspořádáním atd“. Dle Miovskeho (2006, podle Čermák, Štěpaníková, 1998, s. 221.) základní princip metody vytváření trsů je postaven na srovnávání a agregaci dat a má dimenzi určité hierarchizace,

neboť v ní prostřednictvím kategorizace zvolených základních jednotek vytváříme jednotky obecnější.

5.2. Popis výzkumného souboru

Jednotkou zjišťování jsou v tomto případě všichni současní nájemníci bytů na ulici Spodní v Ostravě, zúčastnění na sledovaném projektu. Jsem si vědoma, že způsob výběru respondentů je vzhledem k tomu, že jde o jeho pilotní fázi, kdy jsou pro něj vyčleněny dva vchody bytového domu, omezen, přesto jak se domnívám analýza jejich odpovědi přináší prvotní poznatky o fungování projektu. Výzkumný soubor tvoří 7 respondentů, mezi nimiž je zastoupeno pět mužů a dvě ženy. Nikdo z dotazovaných není mladší 20ti let a ani starší 30ti let. Všichni respondenti jsou bezdětní a svobodní. Co do příjmové struktury jsou mezi nimi zastoupeni jednak nájemníci závislí na sociálních dávkách, studenti, zaměstnanci či OSVČ s vlastními příjmy. Z hlediska měsíčních příjmů jde zejména o lidi s nižším než průměrným příjmem. Pro zachování anonymity respondentů neuvádím jejich jména. Namísto toho označuji respondenty čísly – R1, R2 – R7.

5.3. Průběh výzkumu

Rozhovory probíhaly většinou v soukromí na místech, dle předchozí domluvy (restaurace, kavárna, Spodní ulice). Vždy v soukromí. Jelikož jsou respondenti zhruba v mém věku, rozhovory s nimi probíhaly velmi přátelsky v příjemném duchu. Rozhovor byl nahráván na diktafon s čímž byl předem samozřejmě vysloven souhlas ze strany nájemníků. Respondenti byli informováni dopředu o tom, proč je s nimi tento rozhovor veden, a k jakému účelu slouží. Poté, co jsem získala všechna výzkumná data, uskutečnila jsem podrobný přepis rozhovorů.

6. REALIZACE VÝZKUMU

V poslední kapitole této práce se věnuji kvalitativnímu výzkumu. Jeho cílem je nalezení odpovědi na hlavní výzkumnou otázku prostřednictvím dílčích výzkumných otázek, které vyplynuly z teoretické části a z informací a podkladů o projektu Ostrava – Spodní.

6.1. Dílčí výzkumné otázky a otázky pro rozhovor

Podstatou výzkumu je hledání odpovědi na hlavní výzkumnou otázku, která zní: *V čem a pro jaký typ nájemníků je projekt Ostrava – Spodní atraktivním projektem?*

Skrze interview provedené se sedmi respondenty jsem tedy zjišťovala v čem je projekt Ostrava – Spodní atraktivním projektem, dále, pro jakou skupinu nájemníků je projekt atraktivní formou bydlení a z jakého důvodu tuto formu bydlení upřednostňují před jinými formami bydlení. Výzkumná část, která se týká atraktivnosti projektu pro nájemníky je rozdělena do dvou tématicky rozdělených celků, které odpovídají dvěma dílčím otázkám. První dílčí výzkumná otázka, se týká informací o nájemnících – *DVO1: jaká je struktura nájemníků účastnících se projektu Ostrava – Spodní?* Odpovědi na ni dosahují pomocí otázek pro rozhovor (dále jen O1 – O7). Jsou to otázky specifikující jejich věk – *O1: Kolik Vám je let?* Výši finančního příjmu - *O2: Jste student, zaměstnanec či OSVČ?* A také status – neboli formu, kterou tento příjem získávají - *O3: Do jaké příjmové skupiny spadáte?* Druhá dílčí otázka *DVO2: V čem je projekt Ostrava – Spodní atraktivní pro nájemníky?* – je zaměřena na bydlení samotné. Týká se předchozí formy bydlení nájemníků – *O4: V jaké formě bydlení jste předtím bydleli?(nájemník, soukromé vlastnictví, jiné..)?* Důvod volby bydlení stávajícího – *O5: Proč jste si vybrali právě tuto možnost bydlení?* Budoucnosti tohoto bydlení – *O6: Na jak dlouhou dobu zde plánujete bydlet?* Negativ a pozitiv bydlení na Spodní ulici – *O7: Jaká jsou pozitiva a jaká jsou negativa u tohoto bydlení?*

6.2. Interview

DVO1: Jaká je struktura nájemníků účastnících se projektu Ostrava – Spodní?

O 1: Kolik Vám je let?

Všichni respondenti jsou ve věkovém rozmezí 18 – 30 let. R5 je nejmladší, tedy ve věku 20 let, R1 a R4 jsou ve věku 22 let, R2 pak ve věku 23 let, R7 je ve věku 26 let, R3 - 28 let a poslední respondent R6 ve věku 29 let.

O 2: Jste student, zaměstnanec či OSVČ?

V této otázce respondenti zastávají téměř každou z možných pozic. Pouze jeden respondent a to R1 je OSVČ, R2 a R7 jsou studenti a nemají zaměstnanecký poměr. R3 je student v dálkovém studiu a přitom je v zaměstnaneckém poměru. R4 je zaměstnanec a R5 je nezaměstnaná a ani není v evidenci na ÚP. R6 je momentálně závislý na dávkách z ÚP.

O3: Do jaké příjmové skupiny spadáte?

Jelikož byla tato otázka pro některé respondenty příliš osobní, bylo ustanoveno 5 kategorií, do kterých se mohli zařadit a to – 0 – 5 000, 5 – 10 000, 10 – 15 000, 15 – 20 000, 20 000+. Někteří respondenti uvedli svůj reálný příjem. R1 se nachází v kategorii 20 000+, R3 pobírá měsíčně 11 000 čistého příjmu. R4 se pohybuje v kategorii 10 000 – 15 000. R6 se nachází v kategorii 0 – 5 000. R2, R5 a R7 pracují pouze brigádně, přičemž jejich měsíční příjem z této brigády tvoří cirká 3 000, přičemž tato částka není nikdy překročena.

DVO2: V čem je projekt Ostrava – Spodní atraktivní pro nájemníky?

O4: V jaké formě bydlení jste předtím bydleli?(nájemník, soukromé vlastnictví, jiné..)?

R1 a R4 bydleli předtím v bytě u rodičů, kteří jim nájem platili. Jak uvádí R1: „*Bydlel jsem předtím u prarodičů. Nejdřív mi nájem platili, ale když jsem začal pracovat na nájem jsem jim začal přispívat, ale víš co, chtěl jsem se osamostatnit a tohle nestojí moc, tak jsem se pro to rozhodl*“. R2, R3, R5, R6, R7 předtím bydleli všichni v nájemních bytech.

O5: Proč jste si vybrali právě tuto možnost bydlení?

Dle odpovědí respondentů můžu říci, že stěžejní pro ně je bydlet s přáteli a také přikládají důraz levnému nájmu. U této otázky R1 uvádí: *protože je to pocit svobody, mít vlastní bydlení, kromě toho, není v okolí tolik ostatních obydlých baráků, je tu větší klid a jak říkám, větší svoboda. Je to finančně dost nenáročné, Taky se mi líbí tady ta společnost lidí, všechny v domě znám, takže můžu taky neomezeně využívat prostory domu*. R2 uvádí: *„Byl pro mě stěžejní kolektiv a to, že je to levnější bydlení, než kdekoliv jinde“* R3 říká: *„Protože mi vyhovuje bydlení s přáteli“*. R4 tvrdí, že: *„Protože je tu téměř, řekněme studentské nájemné, svépomocná rekonstrukce nám umožnila zařídit si vše podle*

*svého, sousedi jsou jen přátelé, máme možnost podílet se na spoustě zajímavých aktivitách s přáteli“ R5 zastává názor, že:“ rozhodující pro mě byl nízký nájem, taky možnost vybudovat si to podle sebe a mít celý vchod jen s přáteli“.*R6: „*Díky alternativní možnosti bydlení s přáteli v komunitě a možnosti "odpracovat" si nájemné formou oprav bytu na vlastní náklady“.* A poslední respondent R7 uvádí: „*Vybrala jsem si to jednak kvůli nízkému nájmu, a také kvůli bydlení pohromadě s lidma, které známe, takže tady máme možnost vytvoření komunity“.*

O6: Na jak dlouhou dobu zde plánujete bydlet?

R1 a R7 se zde v odpovědích shodují, tvrdí, že zde chtějí bydlet 2 a více let. R2 a R3, a R5 zastávají odpovědi – „*jak jen to půjde, jak jen to bude možné“.* R4 tvrdí: „*Dokud to zůstane v tomto duchu“.* Při bližším doptání těchto tří respondentů bylo zjištěno, že všem záleží na budoucí výši nájemného, která je pro ně důležitým rozhodujícím parametrem. R4 dále řekl, že:“*Je pro mě rozhodující taky komunita lidí, pokud zůstanou, zůstanu taky, pokud se nájemníci změní, těžko říct. Máme tady takovou nepsanou domluvu, že když tady někdo nový chce přijít, řekneme si o tom všichni, jakože o koho jde atak. Zatím tu bydlí samí známí, což mi vyhovuje. Dalo by se říct, teda, že si nájemníka předem „schválíme“, ale pokud zde chce někdo bydlet, tak stejně bydlí, protože to záleží na městu. Ale dáváme o téhle možnosti vědět hlavně kámošům atak.* R6 tvrdí:“*Nejméně po dobu jednoho roku, pak bude rozhodující výše nájemného, kterou stanoví město, teď je nájem za korunu, ale bude se zvyšovat“.*

O7: Jaká jsou pozitiva a jaká jsou negativa u tohoto bydlení?

R1 tvrdí: „*Jako pozitivum vidím, že si tu můžeme dělat koncerty ve společenské místnosti, kterou tu máme. Je tu stálá přítomnost přátel a nejsou tu přítomni žádní cizí nájemníci. Negativum pro mě jsou bící ve druhém patře, neochota některých lidí uklidit chodbu a další společné prostory, staré dřevěné okna, vytápění kamny. Navíc po dvou letech bude nájem stanoven na 35 Kč na m², při odchodu je teda nutnost zanechat spoustu vlastního vybavení, což vidím jako negativní.“* R2 říká: „*Plus je rozhodně komunita a prostě ten náš kolektiv tam. Mínus je starý bytový prostor, který je ve fakt špatném stavu“.* R3 tvrdí:“*Pozitivní je, že moji sousedé jsou lidi, které jsem si sám vybral. Všichni jsou to přátelé. I podmínky smlouvy jsou dobré, nemám k nim zatím žádné výhrady. No a negativní..., že se jedná o byt třetí kategorie, takže tam není ústřední topení ani. To mi vadí“.* R4 říká: „*Pozitivní je určitě dům plný přátel, každý je tu vítán. Negativní je občas*

velmi špatná domluva a tolerance mezi sousedy v domě jako je třeba hrani na bici do rána, když ostatní vstávají do práce, o úklid společných prostor se stará jen jeden nebo dva lidi z celého domu atak“. R5 tvrdí: „*negativum jsou okna ve špatném stavu, nebyla zde koupelna, a co se týče smlouvy s městem, třeba se mi moc nelíbí, že jsme tu koupili svůj nový bojler, kamna, postavili koupelnu, koupili kuchyňskou linku atak, a pokud nás vyhodí, tak je ve smlouvě, že to tady musíme nechat, ale hold jsme to podepsali. Pozitiva, no nejspíš to že si zde můžem tak trochu dělat co se nám zlíbí,„.* R6 říká: „*Pozitivem je bydlení v komunitě přátel a známých a nevýhodou jsou snad jen veškeré prvotní opravy na vlastní náklady. A ještě s městem, že to, že nájemní smlouva je uzavřena na dobu dvou roků, ale nezajišťuje její prodloužení za stejných podmínek, což nevidím jako pozitivní.“* R7 se k dané otázce vyjadřuje takto: „*Pozitiva jsou - nízký nájem a kamarádi vedle či nad náma, negativa že takzvaný žádný nájem se nemile může zúčtovat v nedoplatky za služby, respektive za topení“.*

Na základě vyhodnocení dílčích výzkumných otázek jsem docílila odpovědi na hlavní výzkumnou otázku, která zní: *V čem a pro jaký typ nájemníků je projekt Ostrava – Spodní atraktivním projektem?*

6.3. Odpověď na hlavní výzkumnou otázku

Na základě analýzy a následné sumarizace odpovědí na jednotlivé dílčí otázky jsem docílila odpovědi na hlavní výzkumnou otázku, která zní: *V čem a pro jaký typ nájemníků je projekt Ostrava – Spodní atraktivním projektem?*

První dílčí výzkumnou otázkou jsem tedy zjistila, že věk nájemníků, kterých se týká projekt Ostrava – Spodní, nepřesáhne 29 let a nikdo není mladší 20ti let. Průměrný věk respondentů tedy činí 24 let. Co se týče finančního zabezpečení a statusu respondentů - jeden respondent je OSVČ, dále, jeden respondent je zaměstnanec, jeden je v evidenci na úřadu práce, jeden je nezaměstnaný a pouze brigádník. Nejvíce převažují studenti, ti jsou tři, z toho jeden je zároveň i v zaměstnaneckém poměru. Výše příjmu respondentů se nejčastěji pohybuje mezi 0 – 5 000, do této kategorie spadají 4 respondenti, dva jsou v kategorii 10 – 15 000 a pouze jeden se vymyká a spadá do kategorie příjmové skupiny nad 20 000.

Druhá dílčí výzkumná otázka se zabývá tím, jakou formu bydlení respondenti využívali předtím, než se nastěhovali do bytu na Spodní ulici. Dva respondenti bydleli předtím u rodičů, přičemž jeden se podílel na společném nájmu finanční částkou. Ostatních

pět respondentů bydlelo předtím v podnájmu. Dále se orientuje na zjištění, proč si nájemníci vybrali právě tuto možnost bydlení. Všechna sedm respondentů se naprosto bez rozvahy zmiňuje o nízkém nájemném, které, jak je patrné sehrálo největší roli. Dalším důvodem, který zvolilo šest respondentů, jsou přátelé, komunita. Dva respondenti zmiňují ještě svobodu, volnost a možnost pohybovat se volně po prostorách domu, což ovšem opět souvisí s faktem, že sousedé jsou známí a přátelé. Dále se dílčí výzkumná otázka zabývá tím, jak dlouho zde plánují respondenti bydlet. Žádný z respondentů se neplánuje odstěhovat. Nejčastější odpovědi – tedy odpovědi, kterou vyřkli čtyři dotazovaní – je odpověď, že zde budou bydlet, dokud to půjde – ve smyslu, dokud se nějak markantně nezmění podmínky smlouvy. Další dva respondenti zde plánují bydlet minimálně dva roky s tím, že pak uvidí, co jim město dále nabídne za podmínky. Jeden respondent zde plánuje bydlet déle, než jeden rok. Co se týče pozitiv a negativ, které vnímají nájemníci na ulici Spodní - šest nájemníků vnímá jako největší pozitivum, to, že žijí v domě s přáteli a mají možnost vytvořit komunitu. Dalším plusem, který zvolili dva respondenti je možnost pořádání akcí a koncertů v prostorách domu. Co se naopak týče negativ – největší důraz dotazovaní připisují starému bytovému prostoru a tudíž velkým nákladům na rekonstrukci bytu, která je podmínkou nájemní smlouvy. Dalším početným negativem je překvapivě netolerance a neochota lidí v domě se mezi sebou dohodnout pokud se týče úklidu společných bytových prostor. Dále, někteří nájemníci hovoří o podmínkách smlouvy s městem. Dva respondenti se k podmínkám nevyjadřují. Ze čtyř, kteří o podmínkách s městem hovořili, pouze jeden hovoří o smlouvě v kladném slova smyslu. Další tři tyto podmínky kritizují. Dva z nich proto, že smlouva nezaručuje její prodloužení a v případě jejího neprodloužení je nutnost zanechat veškeré opravené a nainstalované vybavení v bytě. Jeden hovoří o tom, že vnímá jako negativní, že smlouva nezaručuje její prodloužení za stejných podmínek ve smyslu levného nájemného.

Na základě vyhodnocení dílčích výzkumných otázek jsem docílila odpovědi na hlavní výzkumnou otázku, která zní: *V čem a pro jaký typ nájemníků je projekt Ostrava – Spodní atraktivním projektem?*

Pokud tedy vycházím z předešlých dvanácti dílčích otázek, můžu odpověď specifikovat takto. Nájemníci jsou dospělí mladí bezdětní lidé do třiceti let, nevlastníci bytů. Jsou to lidé převážně s nízkým příjmem, pro které je tedy atraktivní nízký měsíční nájem, nabídnutý ze strany města. Tomuto faktoru nájemníci přikládají největší váhu rozhodnutí, zda přijmout nebo nepřijmout nabídku bydlení na Spodní ulici. Respondenti dále přikládají velký význam potřebě znát své sousedy, tvořit komunitu a budovat pozitivní mezilidské

vztahy. Tyto dva důvody jsou stěžejní pro jejich rozhodnutí participovat na projektu, bydlet na ulici Spodní, vyhovět podmínkám nájemní smlouvy a podílet se na revitalizaci části vyloučené lokality.

ZÁVĚR

Ve své bakalářské práci jsem se věnovala tématu z oblasti bydlení a bytové politiky, konkrétně nově vzniklému projektu Ostrava – Spodní. Cílem práce bylo zodpovědět především hlavní výzkumnou otázku: *V čem a pro jaký typ nájemníků je projekt Ostrava – Spodní atraktivním projektem?*

K tomu, abych mohla na hlavní výzkumnou otázku odpovědět, vytvořila jsem nejdříve teoretický rámec, ve kterém jsem projekt zasadila do kontextu bytové politiky na státní i lokální úrovni a pro výzkumnou část práce jsem stanovila dílčí otázky. Jako metodu prováděného výzkumu jsem si vybrala metodu polostrukturovaného rozhovoru. Má práce se tedy skládá ze dvou hlavních částí. První část je teoretická, na ni navazuje část druhá, výzkumná.

V první kapitole jsem se věnovala charakteristice pojmu bydlení, variantám jeho možného definování, formám a v neposlední řadě také funkcím. Ve druhé kapitole prezentuji bydlení jako základní lidské právo, jako právo na přiměřenou životní úroveň. Třetí kapitola se zabývá bytovou politikou, včetně hlavních cílů, složek bytové politiky, typů neboli modelů bytové politiky a ujasňuje nezastupitelnou roli státu v oblasti bydlení. Dále zmiňuji také vývoj bytové politiky v České republice, který zažil mnoho převratů plynoucích z politických, hospodářských a sociálních poměrů, které v různých historických dobách v naší zemi nastaly. Poté se podrobněji věnuji bytové politice městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, na jehož území se realizuje projekt Ostrava – Spodní, tedy předmět výzkumu mé bakalářské práce.

Podstatou projektu je obsazovat nevyužívané nájemní byty ve vlastnictví obce novými nájemníky s cílem měnit tím sociální složení obyvatel lokality, zabránit dalšímu chátrání dosud nevyužívaného bytového fondu a snížit ekonomické náklady obce na provoz těchto bytových domů. Všechny tyto změny by měly přispět k postupné revitalizaci a oživení dosud prostorově a sociálně vyloučené lokality. Hlavní nástroj, jenž je obcí v rámci projektu k motivaci potenciálních nových nájemníků používán, je cenová regulace nájemného, které je na smluvně vázanou dobu fixováno na nejnižší možnou míru 1,- Kč za m². Bytová politika městského obvodu tak naplňuje konkrétně nejen jeden ze svých cílů, tj. zaměření se na problémové lokality ale také některé z obecných cílů bytové politiky, např. v oblasti podpory péče o bytový fond, v oblasti zvyšování dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo či podpory bydlení sociálně slabších občanů.

Jak vyplývá z analýzy odpovědí respondentů, zvýhodněné nájemné je opravdu nejdůležitějším faktorem, který je přiměl k účasti na projektu; velký význam také přikládají budování komunity s pozitivními mezilidskými vztahy. Struktura nájemníků na ulici Spodní pak ukazuje na to, že projekt se jeví jako atraktivní především bezdětným lidem do třiceti let s nižší příjmovou úrovní.

Přestože se jedná o pilotní projekt, který nyní funguje teprve druhým rokem, to že se počet participujících na něm zvyšuje, ho umožňuje považovat za úspěšný a především prospěšný jak pro sociální situaci nájemníků, tak pro oblast ve které se ulice Spodní nachází. V tomto projektu vidím možnost či příklad, jak revitalizovat zničené domy a vrátit „život“ sociálně vyloučeným lokalitám.

Pokud se projekt osvědčí, považovala bych za vhodné zacílit jej v dalším období na širší spektrum potenciálních zájemců. Do budoucna by tak mohl zvýšit dostupnost bydlení pro lidi s nižšími výdělky, či pro obyvatele závislé na sociálních dávkách. Při řešení problému bezdomovectví by bydlení na Spodní ulici v rámci projektu mohlo být dalším stupněm bydlení, mimo formy již existující, jako jsou noclehárny, azylové domy a ubytovny. Dále, by projekt Ostrava – Spodní mohl být nápomocen studentům, kteří po ukončení svého studia, v případě, že neseženou zaměstnání a jsou tedy závislí na dávkách úřadu práce, hledají bydlení a snaží se osamostatnit. Rodinám s dětmi by tento projekt snižoval výdaje na bydlení, které by mohly investovat do jiných oblastí (např. financování vzdělání pro děti, či zájmové kroužky, výživa). Projekt by mohl sloužit také vězňům, propuštěným z výkonu trestu odnětí svobody, kdy za tuto dobu ztratili možnost využívání svého bytu a momentálně hledají práci a bydlení. Pasivně by projekt mohl být využíván jako prostředek pro prevenci závislosti na dávkách systému sociálního zabezpečení – jimiž jsou příspěvek na bydlení, patřící do pilíře státní sociální podpory a doplatek na bydlení, patřící do pilíře sociální pomoci. Tato vize by ale vyžadovala ze strany obce větší propagaci projektu a rozšíření povědomí o něm mezi širší veřejností a nepochybně také její spolupráci s poskytovateli sociálních služeb.

SEZNAM ZKRATEK

AV ČR – Akademie věd České republiky

BJ – bytová jednotka

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

MOaP – Moravská Ostrava a Přívoz

MOb – městský obvod

NP – nebytové prostory

SMO – Statutární město Ostrava

SVJ – sdružení vlastníků jednotek

ÚMOb – Úřad městského obvodu

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- Baková, L. (1997). *Et.al.Bydlení*. Brno: Masarykova univerzita.
- Císař, J. a Rektořík, J. (1999). *Ekonomika bydlení I. - vybrané problémy*. Brno: Masarykova univerzita v Brně.
- Goller, S. a kol. (2009). *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. Praha: České vysoké učení technické v Praze.
- Hendl, J. (2005). *Kvalitativní výzkum*. Praha: Portál.
- Kanická, L. (2008). *Bydlení*. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita.
- Kotous, J., Munková, G. - Štefko, M. (2013). *Obecné otázky sociální politiky*.
- Lux, M., Kostelecký, T. (2011). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství SLON.
- Miovský, M. (2006). *Kvalitativní přístup a metody v psychologickém výzkumu*. Praha: Grada Publishing, a.s
- Poláková, O. (2006). *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress.
- Poláková, O., Průša, L. (1993). *Vybrané otázky z rodinné a bytové politiky*. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze.
- Praha: Ústav státu a práva AV ČR.
- Strauss, A., Corbinová, J. (1999). *Základy kvalitativního výzkumu*. Brno: Albert.
- Sunega, P., Lux, M., Mikeszová, M. (2010). *Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení jako bariéra pro migraci za prací – analýza a možné nástroje státu*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Sýkora, L.(2010). Segregace sociálně slabých a separace sociálně silných. In Sýkora, L. (Eds.), *Rezidenční segregace* (80 – 84). Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Ministerstvo pro místní rozvoj České Republiky.
- Šanderová, J. a Šmidová, O. a kol. (2009). *Sociální konstrukce nerovností pod kvalitativní lupou*. Praha: Sociologické nakladatelství SLON.
- Šilhánková, V. a kol. (2006). *Koncepce bytové politiky pro středně a malá města*. Hradec Králové: Civitas per populi.

Článek:

Zoubková, T. (2012). Samosprávy a revitalizace sociálně vyloučených lokalit. *Urbanismus a územní rozvoj*, č.5, s. 74-77.

Internetové zdroje:

MMR (2005): Koncepce bytové politiky[on-line]. Dostupné 16.3 2014 z <http://www.mmr.cz/getmedia/8653bd48-51d6-4172-b236-da73da398d90/Koncepce-bytove-politiky.pdf>

MMR (2011): Koncepce bydlení ČR do roku 2020[on-line]. Dostupné 11.3 2014 z <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>

MOaP (2013): Koncepce bydlení městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na období 2014 – 2018 [on-line]. Dostupné 15.3. 2014 z http://www.moap.cz/cs/radnice/urad/odbor-majetkovy/oddeleni-spravy-majetku/formulare/copy_of_c-documents-and-settings-mop104-dokumenty-dokument-ad-bytova-komise-2013-18-koncepce-final-4.pdf

MPSV (1992): Evropská sociální charta [on-line]. Dostupné 15.3. 2014 z <http://www.mpsv.cz/files/clanky/1218/esch.pdf>

OSN (1948): Všeobecná deklarace lidských práv [on-line]. Dostupné 20.3. 2014 z <http://www.osn.cz/dokumenty-osn/soubory/vseobecna-deklarace-lidskych-prav.pdf>

PSP (1992): Ústava České republiky [on-line]. Dostupné 17.3. 2014 z <http://www.psp.cz/docs/laws/constitution.html>

Valentová,B.,Kohout,P.(1997): *Bydlení a bytová politika v EU* [on-line]. Dostupné 7.3. 2014 z <<http://www.mmr.cz/bydleni-a-bytova-politika-v-evropske-unii>>.

Kvalifikační práce:

Slavíková, D. (2006). *Komunální bytová politika a privatizace bytového fondu na příkladě města Brna* (Diplomová práce). Praha: VŠE

Jelínková, K. (2012). *Bydlení seniorů jako priorita komunální politiky* (Bakalářská práce). Brno. Masarykova univerzita

Vlastní zdroje:

Rozhovor s ing. Blankou Jalovíecovou z oddělení správy majetku ÚMOb MOaP

Rozhovor s Michalem Skulinou - iniciátorem vzniku projektu

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1: Vývoj domovního a bytového fondu Mob MOaP v letech 1997-2013	22
Tabulka č. 2: Struktura domovního a bytového fondu dle lokalit	24
Tabulka č. 3: Struktura domovního a bytového fondu v %	25
Tabulka č. 4: Technický stav volných bytů	27