

**Univerzita Palackého v Olomouci
Cyrilometodějská teologická fakulta**

Katedra křesťanské sociální práce

Diplomová práce

2017

Bc. Jan Buka, DiS.

**Univerzita Palackého v Olomouci
Cyrilometodějská teologická fakulta**

Katedra křesťanské sociální práce

Mezinárodní humanitární a sociální práce

Bc. Jan Buka, DiS.

*Reflexe Vídeňského modelu sociálního bydlení a
jeho aplikace v Olomouci*

Diplomová práce

vedoucí práce: Ing. Mgr. Květoslava Princová, Ph.D.

2017

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto práci zpracoval samostatně na základě použitých pramenů a literatury uvedených v seznamu literatury.

Datum

Podpis

Poděkování

Rád bych poděkoval zejména mé vedoucí práce, Ing. Mgr. Květoslavě Princové, Ph.D., za její trpělivost, se kterou mě provázela všemi mými diplomovými nápady a za nadšení, které do nich vkládala.

Stejnou měrou si vážím i podpory PhDr. Petra Prinze, který neváhal, když jsem ho požádal o pomoc s hledáním tématu a k celé myšlence mě přivedl právě on.

Děkuji také Magistrátu města Olomouce, panu náměstkovi primátora RNDr. Ladislavu Šnevajsovi a vedoucímu odboru sociálních věcí panu Mgr. Bc. Michalu Majerovi, za jejich ochotu mi poskytnou důležité informace o vývoji olomouckého dostupného bydlení.

A dále všem trpělivým posluchačům, které jsem neustále zahlcoval novými a novými fakty o „Vídeňském modelu“ a kteří se k této roli postavili čelem, neutekli, ale diskutovali.

Obsah

Úvod	5
1 Sociální bydlení – základní koncepce	7
1.1 Základní koncepty	7
1.2 Příklad: Velká Británie	9
1.3 Příklad: Nizozemsko	9
1.4 Příklad: Francie	10
1.5 Příklad: Německo	11
1.6 Evropské sociální bydlení	12
2 Vídeňský model sociálního bydlení	13
2.1 Sociální bydlení v Rakousku	13
2.2 Kontext města Vídně	15
2.3 Vídeňský model – představení	20
2.3.1 Pilíř „Social Sustainability“	21
2.3.2 Pilíře „Planning & Costs“	24
2.3.3 Pilíř „Ecology“	29
2.4 Vídeňský model jako příklad dobré praxe	32
3 Kontext sociálního bydlení v České republice	35
3.1 Česká republika a faktický stav sociálního bydlení	35
3.1.1 Vybrané příklady sociálního bydlení v České republice	41
3.2 Olomouc a jeho bytová politika	44
4 Aplikace Vídeňského modelu na kontext Olomouce	47
4.1 Pilíř „Social Sustainability“ v kontextu Olomouce	48
4.2 Pilíř „Planning & Costs“ v kontextu Olomouce	50
4.3 Pilíř „Ecology“ v kontextu Olomouce	52
Závěr – Olomoucký model dostupného bydlení	53
Seznam literatury	55
Literatura	55
On-line dokumenty	55

Jiné elektronické zdroje	57
Legislativa.....	60
Expertní rozhovory	60

Úvod

Evropa ve 21. století čelí řadě výzev, ať už s kořeny sahajícími hluboko do historie, tak ryze novým. Jednou z nich je nediskutovatelně otázka míry, s jakou je stát, a potažmo i obec, nápomocen svým občanům při obtížích, do kterých se v průběhu života dostávají. Způsobem, který se objevuje napříč (nejen) evropskými zeměmi, a který je sám o sobě reakcí, je koncept sociálního bydlení. Nástroj s nejednoznačnou definicí a rozličnou škálou poloh, které jsou vždy poplatné kontextu dané země. Bazální postoje k bydlení jako takovému, se v dnešní Evropě pohybují od chápání bydlení jako statku, kterého chce-li občan dosáhnout, musí splnit určité podmínky, až po široký postoj, jehož základ leží ve Všeobecné deklaraci lidských práv z roku 1948 a to, že:

„Každý má právo na životní úroveň přiměřenou zdraví a blahobytu jeho i jeho rodiny, čítajíc v to potravu, šatstvo, bydlení, lékařskou péči a nezbytné sociální služby; má právo na zabezpečení v nezaměstnanosti, v nemoci, při pracovní nezpůsobilosti, při ovdovění, v stáří nebo v ostatních případech ztráty výdělečných možností, nastalé v důsledku okolností nezávislých na jeho vůli.“ (Všeobecná deklarace lidských práv, 1948, čl. 25, ods. 1).

Z toho důvodu je nasnadě právě otázka míry a způsobů. Od reakce na krizové události v životě občana, v jejichž důsledku přichází o důstojné bydlení až po široké koncepty dostupného bydlení neboli „affordable housing“, pro velkou výseč populace. Od otázky, zdali tyto nástroje podpořit legislativou, kontrolovat ale jejich implementaci předat do rukou obcí v rámci přenesené působnosti, nebo vytvářet centralizovaný systém podpory a rovných příležitostí. V základních parametrech, ve kterých se sociální bydlení různí, bychom se mohli dostat až k tématu určité kulturní podmíněnosti v daných státech, která vytváří podmínky pro tvorbu postojů k bydlení a k nepříznivým životním situacím svých občanů.

Tato teoretická práce se zabývá reflexí „Vídeňského modelu sociálního bydlení“ a možností jeho aplikace v Olomouci. Cílem práce je dojít ke zjištění, jestli je tento model aplikovatelný v lokálním kontextu a pokud ano, za jakých podmínek. Z výše popsaného vyplývá, že každý model sociálního bydlení je vysoce specifický a jinak tomu není ani u konceptu z rakouské Vídně. Tento model stojí na regulovaném nájemném, široké cílové skupině osob, které jsou v programu sociálního/dostupného bydlení a neustálé reinvestici financí do další výstavby, renovace, či kompletních přestaveb rezidencí, které k tomuto účelu slouží. Systém ve Vídni zároveň zve občany k velké participaci na vlastním bydlení

a rozvoji města. Tento rozvoj se tak odehrává za jasných urbanisticko-architektonických pravidel, kdy každý objekt je unikátní a zároveň do kontextu Vídně zapadající a je přátelský k environmentálním otázkám. Vídeňský model se díky tomu jeví jako sociálně udržitelný, na komunitní participaci stojící urbanisticko-architektonický systém, který díky dobrému finančnímu plánování snižuje náklady. Vídeňské projekty sociálního a dostupného bydlení jsou posuzovány odbornou komisí, která na něj nazírá ze čtyř perspektiv – sociální, architektonické, ekonomické a environmentální. Má reflexe půjde také touto cestou a pro popis systému proto využiji těchto čtyř provázaných pilířů.

Abych se mohl tímto tématem zodpovědně zabývat, musím čtenáři přiblížit základní terminologii a definice sociálního bydlení, abych tak vypověděl o jak širokou a nejednoznačnou oblast se jedná. Pro lepší představu přiložím také několik příkladů praxe z různých evropských zemí, které jsem vybral na základě jejich diametrálně odlišných přístupů a pohledů na to samé. Obdobně, avšak s mnohem užší optikou, se podívám také na skutečnosti, které byly určující pro koncept sociálního bydlení navržený v České republice a na jeho zákonnou úpravu. Kdy téma sociálního bydlení v současné době vypadlo z diskuze na vrcholných místech české politiky. Důvodem je, že při třetím hlasování prvního čtení v poslanecké sněmovně České republiky, došlo k jeho vrácení vládě k přepracování. Nyní je výzvou pro příští vládu, aby se tohoto urgentního tématu opět zhostila po volbách a předložila novou koncepci. Vývoj českého sociálního bydlení tedy zůstává oblastí spekulací a odhadů. Vzhledem ke konkrétnímu zacílení práce se také zaměřím na kontext Olomouce, současnou situaci na trhu s byty a obecně bytovou politiku města Olomouce. A to se zacílením na dostupnost bydlení pro nejohroženější skupiny obyvatel.

Poslední část této práce se zabývá praktickou aplikací vídeňského modelu na kontext Olomouce. Podložím se stanou podmínky pro sociální bydlení, které v současné době panují v České republice a v Olomouci. Tyto podmínky budu konfrontovat právě s pilíři vídeňského modelu.

Jednou z důležitých motivací pro vznik této práce je fakt, že vídeňský model sociálního bydlení je v českém kontextu spíše neznámý. Existuje řada studií, odborné literatury a výzkumů, které se tímto tématem zabývají, jsou však dostupné primárně cizojazyčně a nevznikaly v českém kontextu. V češtině se tedy čtenář s tématem seznámí prostřednictvím několika málo mediálních výstupů a okrajově také z několika diplomových prací. Mou ambicí je čtenáři tento systém přiblížit tak, aby sloužil jako validním materiál pro případnou diskuzi nad tématem sociálního a dostupného bydlení.

1 Sociální bydlení – základní koncepce

V první kapitole této práce se budu zabývat základními koncepty v oblasti sociálního bydlení. Představím definice, ze kterých vychází evropské chápání sociálního bydlení, kdy sledovatelné rozdíly v přístupech ukáží na příkladech praxe z několika evropských zemí. Konkrétně z Velké Británie, Nizozemska, Francie a Německa. Tato kapitola poslouží coby základní rozcestník, od kterého se odvíjí jednak český kontext sociálního bydlení popsany v jedné z dalších kapitol, tak samotný rakouský a potažmo i Vídeňský model sociálního bydlení, který je předmětem této práce. Jednotlivé oblasti, kterými se sociální bydlení zabývá a které budou v této první kapitole popsány, budou pozorovatelné i u Vídeňského modelu.

1.1 Základní koncepty

V úvodu je nutno zmínit, že sociální bydlení nemá v Evropě jednotnou definici (dokonce ani názvosloví) a jeho interpretace se tedy různí. Díky této skutečnosti je tedy různá i jeho úroveň napříč Evropou. Autoři Braga a Palvarini (2013, str. 8) však rozlišují několik klíčových prvků, které lze u jednotlivých evropských modelů sledovat.

Členské státy Evropské unie se při hledání definice či popisu toho, co je sociální bydlení, shodují na třech skutečnostech: a) smyslem sociálního bydlení je obecný zájem, b) zvyšování repertoáru cenově dostupného bydlení výstavbou, správou či nákupem, c) cílové skupiny se odvíjí od socio-ekonomického statusu nebo rizikových faktorů. V Evropě lze charakterizovat čtyři dimenze, které jednotlivé modely odlišují, a to 1) forma vlastnictví, 2) poskytovatel služby, 3) příjemce a 4) způsob financování. Díky těmto skutečnostem pak lze definovat čtyři modely sociálního bydlení: model cílený, model univerzální, model všeobecný, model reziduální. Tyto modely pak lze nalézt v různých obměnách, intenzitě a s různým důrazem na jednotlivé prvky v různých členských státech Evropské unie (Braga, Palvarini, 2013, str. 8-9).

Mezinárodní unie nájemníků¹ je mezinárodní neziskovou organizací, která vznikla v roce 1926 v Curychu za účelem ochrany zájmů nájemníků dostupnými politickými a právními prostředky. Unie definuje sociální bydlení následovně: *“Social housing is sustainable housing with non-profit rents, or/and rents according to the self-cost principle and/or where the access is controlled by the existence of allocation rules favouring*

¹ International Union of Tenants (IUT).

households that have difficulties in finding accommodation in the market. “ (IUT, 2005, [online]). Tato definice předkládá, že sociální bydlení je udržitelné a s neziskovým nájmem, stojící na principu vlastních nákladů a systémem, který upřednostňuje ty domácnosti, které mají obtíže s nalezením bydlení na trhu (IUT, 2005, [online]).

Česká *Platforma pro sociální bydlení*, která je uskupením českých nevládních a neziskových organizací, ale také odborníků a příslušníků široké veřejnosti zabývajících se problematikou sociálního bydlení v ČR, definuje sociální bydlení jako: „...*komplex nástrojů poskytujících pomoc domácnostem, které si potřebu bydlení nejsou schopny zajistit samy.*“ (Platforma pro sociální bydlení, 2017, [online]). Obdobně jako Braga a Palvarini i Platforma vnímá absenci jednotné definice, ale popisuje také společné vlastnosti, které jednotlivé modely sociálního bydlení mají. Zejména podle nich jde o byty které: a) jsou pořízeny/provozovány s využitím veřejných prostředků, b) mají regulované nájemné, které je zpravidla nižší než nájemné tržní, c) byty jsou přidělovány na základě sociálních kritérií, ne na základě tržních mechanismů, d) je reakcí na selhání trhu s bydlením, e) z pohledu cílové skupiny je určeno všem, u kterých nelze čekat, že získají adekvátní bydlení na soukromém trhu, f) má nastavená, transparentní pravidla, g) drží pevný a ověřovaný standard, h) využívá veřejných dotací, ch) je neziskové a konečně i) je monitorování veřejnými orgány (Platforma pro sociální bydlení, 2017, [online]).

Obdobný náhled nabízí také Krebs (2005, str. 380), podle kterého je ve většině evropských zemí za sociální bydlení považováno především nájemní bydlení veřejného sektoru. Tzn. je ve vlastnictví obcí či státu je určeno těm vrstvám obyvatelstva, které nedosáhnou na, pro danou zemi klasické, nájemní bydlení dostupné na trhu. Často jde o různé formy družstevního bydlení, nebo bydlení provozované neziskovými organizacemi (viz. příklad z Velké Británie níže). Dalším faktorem, který je zmiňovaný, je financování, díky kterému lze za: „*formu sociálního bydlení považovat veškeré bydlení, které bylo vytvořeno anebo je provozováno pomocí veřejných finančních zdrojů.*“ (Krebs, 2005, str. 380).

Ani podle tohoto autora nelze sociální bydlení jednotně definovat na evropské úrovni a je nutno o něm uvažovat jako o soustavě systémů, které jsou poplatné zemím, kde vznikají. Jde o trvalou snahu o co největší míru finanční dostupnosti – a to ve vztahu k sociálně znevýhodněným vrstvám populace. Kdy jednotlivé státy skrze své bytové politiky intervenují univerzálními nástroji zacílenými obecně na širokou škálu domácností a selektivními nástroji určenými pro předem zvolené, obvykle ohrožené, skupiny obyvatelstva. Obvyklým způsobem je snižování cen bydlení či přímá finanční

podpora domácností. Obvyklý je také institut regulovaných cen za bydlení. (Krebs, 2005, str. 381)

Co do šíře cílové skupiny, platí i zde ta výše popsaná. Každá evropská země, ve které lze systém sociálního bydlení sledovat, jsou koneční uživatelé určování přesnými kritérii popsanými státem či daným regionem, nebo je tato zodpovědnost decentralizovaná a přenesená na obce, neziskový sektor a jiné instituce disponující sociálním bydlením. (Krebs, 2005, str. 381).

1.2 Příklad: Velká Británie

Britská nezisková organizace *Shelter*, která spolupracuje s lidmi, kteří se potýkají s bezdomovectvím nebo se špatnými bytovými podmínkami (Shelter, 2017, [online]), spatřuje sociální bydlení v tzv. „*affordable housing*“, což je dostupné bydlení pro nízkopříjmové občany, které se vyznačuje regulovaným nájemným, drženým na nízké cenové úrovni. (Shelter, 2017, [online]). Platforma *Housing Europe* dodává, že nájemci v sociálním bydlení platí týdenní nájem pod úrovní běžného tržního nájmu, specifikovaného pro jednotlivé části Velké Británie (Housing Europe, 2010, [online]).

Byty jsou přidělovány na základě potřeby, kterou posuzuje místní komise, kdy jsou byty zpravidla vlastněny a spravovány registrovanými neziskovými subjekty. Od roku 1977 mají obce povinnost poskytnout bydlení těm, kteří na základě objektivních kritérií mají na takovéto bydlení nárok. Dále se také specifikují zranitelné skupiny obyvatelstva, například lidé bez domova (Housing Europe, 2010, [online]). Financování je pak zajištěno formou vládních dotací, rozvoj stávajícího bytového fondu je svěřen vládní agentuře *Homes and Communities* a dohled nad neziskovými subjekty zajišťuje *Department for Communities and Local Government* (Shelter, 2017, [online]).

Co do orientačního zastoupení sociálního bydlení v britské společnosti, udává *Housing Europe*, že v Anglii je to 17,5 % celkového bytového fondu, ve Skotsku 24 %, 17% v Severním Irsku a 16,4% ve Walesu. Přímou v Anglii je více než polovina fondu sociálního bydlení zpravovaná výše zmíněnými neziskovými subjekty (Housing Europe, 2010, [online]).

1.3 Příklad: Nizozemsko

Nizozemsko je země s největším podílem sociálního bydlení v Evropské unii. Podle platformy *Housing Europe* je to okolo 32 % z celkového bytového fondu a 75 % nájemního bydlení v zemi (Housing Europe, 2010, [online]).

V roce 2010 bylo Nizozemské sociální bydlení definováno jako bydlení pod tržní cenou pro sociálně vyloučené, nebo sociálně znevýhodněné skupiny. Kdy je cílová skupina a přesná forma poskytování služby definovaná veřejnými orgány – poskytovatelé sociálního bydlení nabízejí i další doprovodné služby (Housing Europe, 2010, [online]).

Platforma *Housing Europe*, dále specifikuje, že poskytovateli sociálního bydlení jsou v Holandsku primárně soukromé neziskové organizace, které mají za úkol přednostně zajišťování bydlení nízkopříjmovým rodinám. Tyto organizace pracují v právním rámci vytvořeném státem a podléhají kontrole státní správy, jsou nezávislé co do cílů a pravidel a jsou finančně zodpovědné (Housing Europe, 2010, [online]). Mechanismy na základě kterých jsou sociální byty přidělovány, jsou místně poplatné, a tedy se liší. Obecně však lze o Nizozemském modelu říci, že byl vždy otevřený každému a nebyl příjmově stropován. Na základě připomínek Evropské komise však dochází k postupným korekcím, protože evropské sociální bydlení se ubírá cestou reakce na nepříznivou sociální situaci a ne garancí pro široké vrstvy obyvatelstva. Podle platformy jsou tyto neziskové organizace nejdůležitějšími subjekty na nizozemském trhu s byty, kdy v roce 2010, bylo v Nizozemsku 425 registrovaných organizací sociálního bydlení (Housing Europe, 2010, [online]).

Financování sociálního bydlení je zajišťováno třístupňovým systémem. Prvním stupněm je *Central Fund of Social Housing (CFV)*, který je nezávislým veřejným orgánem, jehož smyslem jsou intervence v případě kolísání organizace sociálního bydlení. Druhým fondem je *Guarantee Fund for Social Housing (WSW)*, jenž lze chápat jako meziorganizační solidární fond, díky kterému mohou organizace využívat příznivých podmínek na otevřeném trhu. Poslední úrovní jsou přímé finanční intervence státu a samosprávy, a to v případě, že předchozí dva pilíře nefungují a organizace sociálního bydlení je i nadále ohrožena ekonomickými problémy. Obecně lze u financování sociálního bydlení v Nizozemsku uvažovat jako o tzv. *modelu revolvingovém fondu* – jde o privátní neziskové subjekty, které se pohybují v prostředí se zaručenými úvěry a regulovaným nájemným (Housing Europe, 2010, [online]).

1.4 Příklad: Francie

Platforma *Housing Europe* se vyjadřuje také k francouzskému modelu, v rámci kterého mluví o 17 % bytového fondu ve Francii. Systém je ní realizován skrze tzv. organizace HML – *Habitation à Loyer Modéré* – bydlení s mírným/levným nájemným, dále pak společnostmi SEM - *Société d'économie mixte* a některými neziskovými

organizacemi. Největší díl činnosti ale stojí na organizacím HLM. Kontrola je realizována Ministerstvem bydlení a financí. (Housing Europe, 2010, [online]).

Systém financování francouzského modelu stojí na faktu, že nájemné je založeno na čistých stavebních nákladech, které jsou navíc snižovány státními a místními dotacemi a daňovými pobídkami. Chudé domácnosti dosáhnou na sociální dávky, skrze které je jim bydlení hrazeno. Pokud příjmy domácnosti vyrostou až přes určenou mez, nájemné stoupá. Mezi obecné zdroje financování další výstavby sociálního bydlení je hlavní věřitel *Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)*, který zřizuje spořitelní fond s regulovanou úrokovou sazbou a který nepodléhá dani. Mezi další zdroje lze zmínit například zaměstnavatelské granty a diskontní půjčky. Platforma *Housing Europe* uvádí příklad typický pro rok 2009: „76.5 % from CDC loan (Livret A); 10% equity capital; 8% local authorities' subsidies; 3% state subsidies; 2.5% employers' grants 62%.“ (Housing Europe, 2010, [online]).

Právě výše popsané příjmové stropy specifikují cílovou skupiny osob, pro které je systém určen. Ale i na tomto francouzském příkladu lze pozorovat velký socio-ekonomický mix, protože příjmový strop je zde nastaven tak, že zahrnuje velký podíl obyvatelstva. V posledních desetiletích byl zaznamenán zvyšující se podíl chudých domácností (v roce 2010 je to 35%), Reakcí je tzv. DALO², které popisuje prioritní kategorie ohrožených osob: lidé bez domova; lidé, kterým hrozí ztráta domova; lidé v dočasném ubytování; lidé žijící v nezdravých a nevyhovujících podmínkách; domácnosti s dětmi v nevyhovujících podmínkách a osoby zdravotně znevýhodněné. (Housing Europe, 2010, [online]).

1.5 Příklad: Německo

Německý příklad ukazuje, že evropské definice jsou často velmi rozdílné. Podle *Housing Europe* se termín „sociální bydlení“ v Německu používá jen zřídka a obvykle se mluví o veřejně podporovaném bydlení, nebo dotovaném bydlení. Další rozdíl je přímo v poskytovatelích – v jiných státech lze mluvit o konkrétních subjektech. V německém kontextu jde o dočasnou veřejnou podporu jakéhokoliv poskytovatele bydlení výměnou za užívání obydlí pro sociální účely.³ Obvyklá jsou různá bytová družstva, soukromí pronajímatelé atd.⁴ Samotný podíl federálního státu je pak v jeho zodpovědnosti za

² Přeloženo jako „Zákon o právu na bydlení“, představený v roce 2007.

³ Což v praxi znamená nastavení příjmového stropu a nižší nájemné.

⁴ Právně jsou však všichni tito poskytovatelé vnímáni jako účastníci na trhu a nejsou z něj nijak vyjmuti.

dávkový systém a za regulaci nájemného. Spolkové státy pak zajišťují samotné bydlení pro znevýhodněné občany (Housing Europe, 2010, [online]).

V německém prostředí je nutné zmínit vysokou úroveň decentralizace, kdy každá spolková země přichází s vlastními finančními mechanismy, skrze které sociální bydlení realizuje. I zde funguje systém státních dotací, které se postupně snižují, a s nimi pozvolna vzrůstá nájemné v bytech. U nově postavených dotovaných bytů je po 20 – 40 letech možnost nabídnout byt k pronájmu či prodeji za tržní ceny. U bytů renovovaných je to 12 – 20 let (Housing Europe, 2010, [online]).

Cílová skupiny je i v německém příkladu popisována potřebností. To znamená obecně osoby a domácnosti, které potřebují podporu a nemohou se samostatně ubytovat. Podpora pak směřuje zejména k lidem bez domova, lidem v seniorském věku, samoživitelům, těhotným ženám, nízkopříjmovým rodinám s dětmi, aj. (Housing Europe, 2010, [online]).

1.6 Evropské sociální bydlení

Sociální bydlení nemá v evropském kontextu jednoznačnou definici jak samotného konceptu a jeho financování, tak cílové skupiny a její šíře. V každé zemi je sociální bydlení vnímáno z jiné perspektivy⁵ a nástroje na jeho realizaci se liší. Lze však vypočítat několik společných oblastí, tak jak píší autoři Braga a Palvarini: obvykle jde o různě regulované nájemné; podíl privátní sféry na realizaci – od privátních neziskových subjektů, jak ukazuje příklad Nizozemska, přes pobídky od státu na soukromé vlastníky, jak nám ukazuje německý model, až po bytová družstva a asociace které fungují ve Francii. Dále to jsou stropované příjmy, podle kterých se cílová skupina definuje – od specifických ohrožených skupin obyvatelstva⁶ až po socio-ekonomický mix s výše postaveným příjmovým stropem, díky kterému dosáhne na sociální bydlení větší podíl obyvatelstva než jen specifické skupiny⁷. Financování samotné je obvykle dotované státem⁸, kdy jde o přímé dotace, daňové výhody, či pobídky k výstavbě nových budov, či renovaci stávajícího bytového fondu.

⁵ Viz. příklad Německa, kde se termín „sociální bydlení“ v praxi nevyužívá.

⁶ Obvykle lidé bez domova, samoživitelé, nízkopříjmové rodiny s dětmi, senioři aj.

⁷ Viz. příklad Francie.

⁸ Nebo v případě Německa spolkovou zemí.

2 Vídeňský model sociálního bydlení

Pro reflexi modelu jsem zvolil oblasti, díky kterým, je možné jej popsat v celé jeho šíři. Nejprve se zaměřím na kontext sociálního bydlení v Rakousku – popíši v jakých podmínkách a prostředí model vznikl a rozvíjí se. Pro bližší specifikaci zařazuji i podkapitolu o kontextu hlavního města Vídně, kde shrnu historický vývoj i urbanistické vize, které město má a které jsou určující pro to, jak dnes tento model funguje. Důvodem je i určitá tradičnost modelu, protože, jak píše dále, systém se rozvíjí již od začátku 20. století. V následující části představím model v celé jeho šíři, základní pilíře, na kterých stojí a statistické údaje, která jsou pro jeho hlubší pochopení klíčové. Pilíře Vídeňského modelu slouží jako nástroj pro rozklíčování toho, co je pro model typické – v čem leží jeho přidané hodnoty, díky kterým je uznávaným a mnohokrát zkoumaným systémem. Právě tyto pilíře budu později vztahovat i na náš lokální kontext.

2.1 Sociální bydlení v Rakousku

Rakouská republika nemá v současné době oficiální definici sociálního bydlení. Faktem, který se prolíná celou touto prací, je unikátnost, kterou v sobě Vídeňský model nese. V praxi je totiž mezi sociálním bydlením v Rakousku a mezi modelem uplatňovaným ve Vídni, značný rozdíl. Sociální bydlení v Rakousku tradičně stojí na několika principech. Prvním z nich je vůdčí role na profit neorientovaných developerů, dále pak přímé podpory od státu, kontrolované nájemné v již existujícím bytovém fondu a cena za „náklady na nájem“ v novostavbách (Whitehead, Scalon, 2007, str. 35 – 36).

Počátky sociálního bydlení v Rakousku se historicky odvíjí od města Vídně a období tzv. „Red Vienna“⁹ ke kterému se podrobněji vrátím v následující podkapitole. Až v posledních desetiletích přestalo jít o unikum města a model sociálního bydlení začal pronikat i do další oblastí / spolkových zemí Rakouska. Proces postupného transferu kompetencí v sociálním bydlení postupně přecházel z hlavního garanta – státu na jednotlivé federální provincie. Proces byl finalizován v roce 1980 a vedl k regionální fragmentaci politiky sociálního bydlení.¹⁰ Mluvíme-li o vývoji bydlení v Rakousku v osmdesátých letech, je nutné zmínit tři klíčové milníky. Tím prvním je tzv. „Tenancy Law“¹¹ z roku 1981, který je považován za první krok k deregulaci nájemného. Druhým

⁹ Přeloženo jako „Rudá Vídeň“.

¹⁰ Dnes hrají regionální vlády v této politice klíčovou roli. Místní autority však postupně utlumují svou činnost, např. co do nové výstavby (Whitehead, Scalon, 2007, str. 36).

¹¹ Přeloženo jako „Zákon o nájemnictví“.

je „Housing Promotion Law“¹² z roku 1984, který vedl k obnově měst a zeštíhlování fondu nízkonákladového soukromého bydlení. A konečně vývoj z roku 1988, kdy decentralizace politiky sociálního bydlení vedla k rostoucí nerovnosti mezi federálními státy a zároveň posilovala roli soukromých stavitelů a snižovala důležitost tzv. dotací „na cihly a maltu“. (Whitehead, Scalon, 2007, str. 35 – 42).

Od roku 2000, kdy zahájila svou působnost pravicově orientovaná vláda, začala být debata o bydlení více a více ovlivněna pro-tržním a pro-privatizačním myšlením, které provázely silné politické tlaky na privatizaci veřejně vlastněného bydlení. Tyto tlaky směřovali primárně na byty vlastněné státem¹³. Dotování sociálního bydlení tak přestalo být prováděno pouze skrze bytové asociace, ale také skrze realitní investory. Role obcí se snižovala úměrně tomu, jak se obce stahovali z nové výstavby. Efektem byl růst důležitosti veřejné a privátní sféry v nové výstavbě. A nutno zmínit, že tento efekt se nakonec projevil i ve Vídni. (Whitehead, Scalon, 2007, str. 36 – 37).

Principy popsané v úvod této podkapitoly stále platí, jen systém se stává víc tržně orientovaným. Systém, který nastavoval nájemné, se stává víc roztržštěným a sociální nájem se více a více blíží tržní hodnotě. Podpora nových staveb probíhá na principu „cost selling“¹⁴ a „cost renting“¹⁵, na druhou stranu ale neziskový sektor ztrácí podíl na běžném trhu, který má přístup ke stavebním dotacím, ale neprovozuje sociální bydlení jako takové. Autoři Whitehead a Scalon shrnují poválečný vývoj jako etapu, kdy vznikl svébytný model, který na rozdíl od mnoha evropských zemí, zůstal zachován, a to i přes hluboké změny (Whitehead, Scalon, 2007, str. 37). Historický vývoj potvrzuje také platforma *Housing Europe* a dodává, že do roku 2008 měl ústřední roly stát, který rozdělával částky z federálního rozpočtu pro jednotlivé spolkové země za účelem podpory bydlení. Od roku 2009 však odstoupil centrální stát od financování a dochází k silné decentralizaci, kdy je bývalý rozpočet na podporu bydlení začleněn do celkového rozpočtu spolkových zemí a dále je na nich, jak s ním budou nakládat (Housing Europe, 2010, [online]).

Dále platforma *Housing Europe* dodává, že v posledních cca 7 letech se drží rakouský sociální bytový fond okolo 23 % z celkového bytového fondu. Z toho je cca 60

¹² „Zákon o podpoře bydlení“.

¹³ Vídeňské obecní bydlení nebylo předmětem diskuze a tlak na něj vyvíjen nebyl.

¹⁴ Náklady na prodej: Podle *Business Dictionary* jde o výdaje vzniklé při uvádění na trh a distribuci produktu (Business Dictionary, 2017, [online]).

¹⁵ Náklady na nájem: Podle *National Economic and Social Council* jde o nájem, který pokrývá pouze vynaložené náklady na bydlení (National Economic and Social Council, 2014, str. 25).

% vlastněno obcemi a veřejnými podniky – jak ale vyplývá z historického vývoje, obce se postupně v posledních desetiletích stahovali z nové výstavby (na rozdíl od Vídně). Nyní hraje hlavní roli limitovaně ziskový sektor¹⁶, menší část podporovaného bydlení pak tvoří poskytovatelé ryze ziskově orientovaní. (Housing Europe, 2010, [online]).

Systém financování je v případě Rakouska vysoce strukturovaný a nabízí dlouhodobé veřejné půjčky s příznivým úrokem, granty „šité na míru“ ve spolkových zemích, komerční úvěry a další. Sociální bydlení je podporováno také skrze příznivou politikou obcí ve vztahu k nakládání s územím a územním plánem. Nájemné je pak obvykle vypočítáváno z reálných nákladů a limitovaného nájemného dle dané lokality. Platforma *Housing Europe* uvádí příklad:

„20-60 %: podmíněné dotace (granty, půjčky s nízkým úrokem) s omezeními na stavební a finanční náklady 5-15 %: vlastní kapitál developera, 0-15 %: vlastní kapitál budoucích nájemců, 50-70 %: komerční půjčky které jsou dnes financovány z komerčních dluhopisů a prostřednictvím bytových bank, které refinancují konvertibilními dluhopisy na bydlení (HCCB) s velmi příznivými podmínkami.“¹⁷ (Housing Europe, 2010, [online]).

Přístup k sociálnímu bydlení se v Rakousku odehrává na úrovni spolkové země, a to skrze příjmové limity. Posouzení výše příjmů potenciálního nájemníka je tedy prvním kritériem, které specifikuje cílovou skupinu, dále jsou to, opět na úrovni spolkové země, specifikované sociálně ohrožené skupiny obyvatelstva (Housing Europe, 2010, [online]). Whitehead a Scalon dodávají, že v Rakousku existují formální příjmové limity, které jsou ale natolik vysoké, že pokrývají něco okolo 80 % populace, a navíc nezohledňují následné platové růsty (Whitehead, Scalon, 2007, str. 39).

Z této podkapitoly tedy vyplývá důležité sdělení, a to že Vídeňský model, jehož reflexe je předmětem této práce, se v rakouském kontextu vyvíjel samostatně. Do značné míry sociální bydlení v Rakousku pomohl definovat, zároveň si ale držel od 20. let 20. století svébytnou strukturu a vyvíjel se tak paralelně s celkovým modelem Rakouska. Proto se v následující kapitole zabývám prostředím, v jakém se tento model ve Vídni vyvíjel a dál vyvíjí.

2.2 Kontext města Vídně

Původní kořeny Vídeňského sociálního bydlení sahají do raných 20. let 20. století, kdy po 1. světové válce dochází k velké přestavbě obce. Snahou tehdejší vlády Sociálních

¹⁶ Lze chápat jako přechod mezi klasickou neziskovou organizací a ziskovou společností.

¹⁷ Přeloženo 20. 9. 2017.

demokratů bylo nastartovat sociální politiku s jasným cílem – zajistit lepší životní, zdravotní ale zároveň i bytové podmínky pro pracující třídu. Toto období, které mezi lety 1918 – 1934 položilo základní kámen „Vídeňského modelu“, je dodnes označováno jako výše zmíněná „Red Vienna“ (Whitehead, Scalon, 2007, str. 36).

Förster v jiné z publikací uvádí, že díky hnutí „Rudé Vídně“ byla Vídeň jednou z prvních světových metropolí, v jejímž čele stáli Sociální demokraté. Měli jako první možnost testovat levicovou reformní politiku, a i přes revoluční tendence vídeňské pracující třídy dokázali změny prosazovat cestou parlamentní demokracie. To vytvářelo, vzhledem k sousedním zemím jako bylo Maďarsko a Bavorsko, skutečný mezinárodní zájem. Sociální demokraté, jak píše i Whitehead a Scalon, zahájili velkou výstavbu tzv. *Gemeindewohnungen*¹⁸. Tyto obecní domy ve své době sloužili deseti tisícům nejhroženějších obyvatel. Stavba byla realizována i přes vážnou ekonomickou situaci, která v zemi po rozpadu monarchie panovala. Pro hnutí Rudé Vídně se stalo bydlení jádrem nové společnosti. Nemělo jít o jednoduchá obydlí, ale o objekty s vlastní širokou infrastrukturou, která cílila třeba na vzdělání, zdraví či kulturu obyvatel. (Förster, 2005, str. 1 - 6).

Příkladem z tohoto období, které se vyznačovalo, jak se autoři shodují, velkými ambiciózními stavitelskými projekty, ve kterých město Vídeň hrálo roli stavitele / developera a vlastníka v jednom, je jeden z architektonických symbolů „Rudé Vídně“ - „Karl Marx-Hof“. Tento objekt byl dostavěn v roce 1930 architektem Karlem Ehnem, který plánoval obrovskou rezidenci s více než 1000 apartmány. Objekt měl být připojen k blízké stanici metra a fotbalovému stadionu. V rámci rezidence s množstvím okolních prostranství a vnitřního náměstí, jsou dvě matěřské školky, prádelny, společenské místnosti a obchod nabízející levný nábytek. V dnešní době se v prostorách jedné z prádelen nachází museum historie „Rudé Vídně“. Dnes celá rezidence zabírá 76 792 m² a nachází se v něm přibližně 1000 obývaných bytů (Förster, Menking, 2016, str 48 – 49).

Další slavnou nemovitostí z éry Rudé Vídně je „George Washington-Hof“ který obdobně jako Karl Marx-Hof nabídl širokou infrastrukturu včetně velké centrální zahrady sloužící jako komunitní prostor. Objekt byl dostavěn v roce 1930 architekty Karlem Aloisem Kristem a Robertem Orleyem. Kdy době dostavení bylo v objektu 1097 rezidencí (dnes cca 900) a celková rozloha objektu je 62 446 m² (Förster, Menking, 2016, str 46 – 47).

¹⁸ Lze přeložit jako „obecní domy“.

Rezidence „Reumann-hof“ pojmenovaná po prvním starostovi Rudé Vídne – Jakobu Reumannovi, dostavěná v roce 1926, je podle autorů Förstera a Menkinga náročným kamenem sociálního bydlení ve Vídni. Architekt Hubert Gessner přistupoval k budově s vizí, že architektura pro chudé nemůže být chudá. Přes poměrně malé byty byla i v tomto objektu poměrně bohatá vnitřní infrastruktura, včetně školky, knihovny, společenské místnosti, prádelny, nejrůznějších ochodů a dalších. Reumann-hof nabízí 450 bytů na 29 335 m² (Förster, Menking, 2016, str 42 – 43).

Důležitým počinem z roku 1932 se stal také „Werkbundsiedlung“ za nímž stála skupina architektů v čele s Josefem Frankem. Jde o množství menších objektů – v dnešní době celkem 64 na ploše o rozloze 11 606 m². Výjimečnost tohoto počínu tkvěla hlavně v jeho modernosti a vybočení z řady velkým bytových komplexů, které popisují výše. (Förster, Menking, 2016, str 52 – 55).

Po nuceném přerušení během rakouské fašistické éry se město vrátilo k rozpracovanému systému a rozvíjelo myšlenku, že bydlení by nemělo být ponecháno na volném trhu a začalo vytvářet podmínky pro rekonstrukce, vznik novostaveb, industrializované stavby domů a mimo jiné také na obyvatele města zaměřené obnovy veřejného prostoru. K tomuto účelu vznikla celá řada právních, administrativních a finančních nástrojů, kdy došlo k položení základu orientace na občana, infrastrukturu a architekturu. Díky tomu je bydlení ve Vídni vždy úzce propojeno s plánováním rozvoje města (Förster, 2005, str. 1 - 6). Do roku 1958 se podařilo realizovat všechny klíčové rekonstrukce a poválečná obnova města tak byla v podstatě dokončená. Zároveň došlo k uspokojení nejnaléhavější poptávky po bydlení. Förster ale zmiňuje také skutečnost, že počet obyvatel a ekonomika města postupně klesala díky geopolitickému efektu „železné opony“. Autor dále zmiňuje, že se kvalita bydlení ve Vídni v poválečných letech snížila, což nejde připisovat pouze ekonomické situaci, protože ani éra Rudé Vídne nebyla co do financí nijak bohatá. Důvodem ale byla mezinárodní izolace Rakouska, jeho vyloučení ze západoevropských svazků a zároveň ztráta elit díky fašistické a nacionálně-socialistické éře. Například výše zmíněný architekt Josef Frank, který stál v čele pracovní skupiny, která realizovala „Werkbundsiedlung“ musel opustit Rakousko a stal se průkopníkem švédského nábytkového designu (Förster, 2005, str. 13).

Symbolem poválečného sociálního bydlení se stal „Theodor-Körner-Hof“. Jde o 14 objektů dostavěných v roce 1955 skupinou architektů¹⁹ na celkové ploše 42 717 m² a s 1228 byty. „Theodor-Körner-Hof“ byl první obytnou věží ve Vídni (Förster, Menking, 2016, str 56 – 59). Další rezidencí, proslulou využitím inovativních technologií, byl „Wohnhausanlage“ na Siebenbürgerstrasse 2 – 12 dostavěný v roce 1964. Architekti Peter Payer a Oskar Payer, kteří ke stavbě využili prefabrikovaných bloků vyráběných necelých 300 metrů od stavební parcely, se zaměřili (jak je v otázce vídeňského sociálního bydlení obvyklé) také na kvalitu života, kdy byly apartmány navrženy tak, aby do nich pronikalo co nejvíce denního světla a objekty byly obehnané co největším množstvím zeleně. Ve „Wohnhausanlage“ se nachází 858 bytů na ploše o celkové rozloze 86 299 m² (Förster, Menking, 2016, str 60 – 61).

Jak se ukazuje na příkladech z 50. a 60. let, hlavním cílem města Vídně bylo zlepšit kvalitu bytového fondu skrze novou výstavbu. V roce 1961 je otevřena první továrna na prefabrikované díly, kdy jsou prefabrikáty využity například v případě popsaného „Wohnhausanlage“. Obdobně byly prefabrikáty využity i při výstavbě „Grossfeldsiedling“ s přibližně 5300 byty. Přes bohatou vnitřní infrastrukturu objektů, která je jednou z červených linek sociálního bydlení ve Vídni, byly tyto objekty podrobovány velké kritice kvůli své architektonické nevzhlednosti. Z pohledu rezidentů však byly apartmány velmi dobře vybaveny a tím pádem také dobře přijaty. Míra mobility v těchto objektech nevybočovala z vídeňského průměru²⁰ ale obavy z ghettoizace se nenaplnily, a to i díky tomu, že pokusy o zvyšování hustoty osídlení byly oponovány stávajícími rezidenty. Další fáze výstavby se tak pokoušela zaujmout předválečnou architekturou s vnitřními zahradami a parky, centrálním vytápěním, balkóny a terasami a dalšími prvky (Förster, 2005, str. 14).

Nejslavnější soustavou rezidencí, která využívala prefabrikované prvky, se stal „Alt-Erlaa“ architekta Harryho Glücka. Stavba byla zahájena v roce 1976 a objekt byl finalizován v roce 1985. Jde o soustavu 94 metrů vysokých budov s 3172 apartmány pro cca 7000 obyvatel na ploše o celkové rozloze 340 000 m². „Alt-Erlaa“ v sobě kombinuje zkušenosti získané v 50. a 60. letech a využití moderních urbanistických prvků. Budovy kaskádovitě vyrůstají z parků a každý z dolní poloviny bytů, je opatřen vlastní terasou.

¹⁹ Hermann Aichinger, Heinrich Benedikt, Julius Gretzmacher, Albert Hein, Wolfgang Horak, Albrecht F. Hrzan, Friedrich Kastner, Ceno Kosak, Siegfried Mörth, Hans Paar, Robert W. Preissecker, Wilhelm Reichel, Hans Riedl, Fritz Sammer, Friedrich Schlossberg a Josef Schmelzenbart.

²⁰ Která byla podle Förstera nízká.

Vnitřní infrastruktura je opět velmi bohatá, počínaje plaveckými bazény na střechách, přes sauny, školky, tělocvičny a zdravotnická střediska, až po vlastní přístup do metra. Dnes je „Alt-Erlaa“ městským orientačním bodem na ose rozvoje města Vídně (Förster, Menking, 2016, str 62 – 63). I zde však Förster zmiňuje, že nájemné bylo drženo na nízké úrovni. Díky industrializované výstavbě v 60. a 70. letech došlo k nespornému zvýšení kvality bytů, kdy enormní nárůst činil až 10 000 bytů za rok (Förster, 2005, str. 14).

V 70. a 80. letech dochází ve Vídni k nové rozsáhlé výstavbě²¹, ta je z části řízena nově vzniklou kanceláří pro obnovu a rozvoj území²², tzv. *Gebietsbetreuungen*. Je vedena architekty a developery, kteří z pověření města propagovali a implementovali programy rozvoje městského bydlení – zaměřené na tzv. měkké faktory, tzn. orientované na nájemníka (Förster, 2005, str. 15 - 16). V této době také začíná docházet k záměrnému sociálnímu mixu, kdy jsou vedle sebe nabízeny neziskové byty a obecní byty. Škála sociálně zaměřených programů, které se zabývají právě sociálním mixingem, participací občanů / nájemníků na městském plánování, budování komunity apod. Jak Förster podotýká, obdobné programy jsou k vidění v různých městech, ale město Vídeň je cíleně implementovala do svého rámce sociálního bydlení. (Förster, 2005, str. 16).

Pád „Železné opony“ se stal pro Vídeň obdobím nutného otevření se novým výzvám. Tou hlavní se ukázala imigrace cca 100 000 lidí, kteří do města přicházejí, a tím vzrůstá také poptávka po bydlení. Město Vídeň proto v 90. letech produkovala 10 000 bytů za rok (Förster, 2005, str. 16). Příkladem objektu z této doby je „Wohnregal“ dostavěný v roce 1999 architektem Helmutem Wimmerem. Tato stavba se vyznačovala svobodným přístupem k prostoru bytů, kdy si nájemník může byt přestavět dle svých představ. Již klasicky je okolí budovy obeháno parkem. V současnosti je v objektu 200 bytů na 4900 m². (Förster, Menking, 2016, str. 66 – 67). V 90. letech byla klíčová úloha přenesena na *fond pro veřejné zakázky a městské renovace*²³, který zajišťoval vhodnou stavební půdu. V současnosti je přibližný přírůstek okolo 6000 – 7000 bytů a z toho bezmála polovina je umístěna ve vnitřním perimetru města, díky čemuž je mohou nové byty navázat na existující infrastrukturu a zároveň je zde lepší půda pro vyšší demografický a sociální mix (Förster, 2005, str. 16 - 17).

²¹ Např. zmíněná Alt-Erlaa, dále pak Terrassenhaus na Inzersdorfer Strasse, dva spojené objekty na Gerasdorferstrasse a mnoho dalších.

²² Funguje od roku 1974.

²³ Vienna Land Procurement and Urban Renewal Fund (WBSF).

Sociální bydlení ve Vídni přistupuje na přelomu 20. a 21. století k novým pravidlům a systému, který zohledňuje architektonické, ekonomické, ale také sociální a ekologické faktory, které každá budova musí splňovat, ale zároveň i rozvíjet. Konkrétní popis konceptu – tohoto čtyř-pilířového systému, na kterém současný model vídeňského sociálního bydlení stojí, nabídnu v další kapitole. Současnou snahou v oblasti vídeňského bydlení je využívat již stávající budovy a přestavovat je právě na sociální bydlení. Jako skvělý příklad poslouží „Gasometer City“ dostavěný v roce 2001, nebo „Gaswerk“ na Neu Leopoldau, který má být dostavěný v roce 2020. Jde o praktické využití již existující, nepoužívané, industriální budovy, která byla přestavěna (nebo je přestavována) na nové bytové prostory (Förster, Menking, 2016, str. 114 – 115), (Förster, Menking, 2016, str. 132 – 135).

V závěru této kapitoly bych rád doplnil krátký sumář statistických informací, pro lepší ilustraci aktuální vídeňské bytové a sociálně bytové situace. V současné době žije 62 % domácností v tzv. „subsidized housing“²⁴ a město Vídeň vlastní 220 000 nájemních jednotek, což je okolo 25 % celkového bytového fondu města. Dalších 200 000 bytů pak vlastní různé bytové asociace zaměřené na limitovaný zisk. Celkově pak ve Vídni žije okolo 1,7 milionů obyvatel (Förster, Menking, 2016, str. 5).

2.3 Vídeňský model – představení

Pochopení praxe vídeňského modelu sociálního bydlení je jedním z implicitních cílů této práce. K tomuto účelu měla, mimo jiné, posloužit část o konceptech sociálního bydlení, které jsou v současnosti uplatňovány v Evropě. Samozřejmě představuji i podkapitulu o sociálním bydlení v Rakousku²⁵ a konečně také kontext města Vídně – sumář historických milníků, příkladů (dobré) praxe, které pomohli vídeňskému modelu se sebeurčit a vyvinout až do dnešní podoby, kterou autoři vnímají jako unikátní. V této podkapitole přejdu k samotnému rozboru / reflexi tohoto modelu a popíši jeho praktický koncept, slabiny a přednosti a to tak, aby se v poslední části této práce dal dobře teoreticky implementovat.

V současné době je ve Vídni velké množství asociací zabývajících se sociálním bydlením, většina z nich jsou zmiňované organizace s limitovaným ziskem. Fakt, že město Vídeň odolalo pokušení privatizovat bytový fond kvůli navyšování rozpočtu

²⁴ Podporované bydlení.

²⁵ Nutno opět připomenout, že sociální bydlení ve Vídni vyrůstalo samostatně vedle sociálního bydlení ve zbytku Rakouska.

města²⁶ a nyní může tento bohatý fond plně využívat, třeba pro účely bydlení, pak skvěle dokresluje výše popsané. Každý projekt sociálního bydlení je posuzován multidisciplinární komisí nezávislých expertů, kteří jej nazírají ze čtyř perspektiv, které jsou zároveň klíčovým prvkem vídeňského modelu. Jde o „*social sustainability*“ neboli sociální udržitelnost, dále o „*planning*“ či o architektonickou perspektivu, dalším pohledem na každou stavbu je její ekologická stránka – „*ecology*“ a konečně také ekonomický aspekt každého projektu – „*costs*“ (Förster, Menking, 2016, str. 7).

Lze tedy říci, že sociální bydlení vídeňského modelu je sociálně a ekologicky udržitelné a finančně a architektonicky naplánované. Podle autorů²⁷ jde o čtyři dimenze, které jsou klíčové pro jakékoliv sociální bydlení ve 21. století. Cílem této práce je odpovědět na otázku, jestli je vídeňský model aplikovatelný na Olomoucký kontext. V následujících podkapitolách budu reflektovat tyto jeho čtyři pilíře²⁸, abych mohl posléze tuto aplikovatelnost testovat.

2.3.1 Pilíř „*Social Sustainability*“

Sociální udržitelnost, v rakouském originále „*soziale Nachhaltigkeit*“, je prvním pilířem vídeňského sociálního bydlení. U tohoto pilíře lze sledovat nejdelší časovou kontinuitu a určitou tradičnost. Jde totiž o první motivaci pro sociální bydlení ve Vídni - aplikace kritérií tohoto pilíře je jedním z hlavních cílů vídeňského modelu.

Business Dictionary nabízí definici sociální udržitelnosti jako: „*The ability of a community to develop processes and structures which not only meet the needs of its current members but also support the ability of future generations to maintain a healthy community.*“ (Business Dictionary, 2017, [online]). Což můžeme přeložit jako: „*Schopnost komunity rozvíjet procesy a struktury, které nejenže splňují potřeby svých současných členů, ale také podporují schopnost budoucích generací udržet zdravou komunitu.*“

Skupina kolem Thwick.org definuje sociální udržitelnost jako schopnost sociálního systému fungovat na definované úrovni sociální pohody na neurčitou dobu. Přirovnává to k Bhútánské snaze optimalizovat „hrubé domácí štěstí“²⁹. Dodává, že udržitelnost je podpírána pilířem sociálním, environmentálním a ekonomickým – zde lze vidět paralelu

²⁶ Na rozdíl od mnoha evropských měst.

²⁷ Např. Förster a Menking.

²⁸ Které definují co je „Viedeňský model“ sociálního bydlení.

²⁹ Gross National Happiness,

i s pilíři vídeňského modelu, kdy čtvrtým pilířem je logicky architektonická a urbanistická stránka udržitelnosti (Thwick.org, 2017, [online]).

Třetí definicí vhodnou pro kontext této práce je definice od Stephena McKenzie a Hawke Research Institute, který říká, že sociální udržitelnost je pozitivní stav v komunitě a zároveň proces v komunitě, který může nastavit podmínky pro tento pozitivní stav. Kdy sociální udržitelnost je průnikem sociálního, environmentálního a ekonomického aspektu (Stephen McKenzie, 2004, str. 1 – 31).

V úvodu zmíněná kritéria na základě kterých je pilíř realizován, sledován a hodnocen, jsou v praxi čtyři. Jde za a) o *vhodnost pro každodenní užití*, dále pak za b) o *snížení nákladů skrze plánování*, za c) o *život v komunitě* a konečně za d) *bydlení pro osoby se speciálními potřebami*³⁰. Podle autorů Förstera a Menkinga v sobě taková kritéria sociální udržitelnosti nesou snahu o co největší sociální mix, nebo řekněme sociální diverzitu (např. skrze společný veřejný - komunitní prostor, budování komunit v lokalitách, apod.) a snahu se s touto rostoucí diversitou vypořádat speciálně vystavěnými budovami. Dále snahou reagovat na specifické potřeby nájemníků, na generační různost a mezigenerační soužití a rozhodně také na (v dnešní době tolik skloňované téma) hladkou integraci cizinců do společnosti³¹ (Förster, Menking, 2016, str. 7 - 8).

Výzkum o sociální udržitelnosti v rezidenčních budovách ve Vídni, realizovaný v roce 2009, se zabývá hledáním definice, co je ve vídeňském modelu sociální udržitelnost, jakým způsobem jsou její aspekty implementovány v konkrétních lokalitách a to z perspektivy plánování a stavby, participaci nájemníků a domovní samosprávy a z pohledu sociálního managementu, rozvoje lokality, atd. Podle analýzy obsažené v tomto výzkumu³² je zásadním prvkem sociální udržitelnosti v obytných budovách dlouhodobá bezpečná existence pro každého, zachování a rozvoj sociálních zdrojů, rovnost příležitostí pro přístup ke zdrojům a participace a prvek, který překlenuje všechny popsané – schopnost vytvářet a rozvíjet společenské procesy a struktury. Zmíněná analýza shrnuje poznatkem, že sociální udržitelnost nesmí spočívat pouze v nastavení procesů, jejich rozběhnutí a udržování, ale také v neustálé sebeaktualizaci a adaptabilitě

³⁰ Suitability for day-to-day use, Cost reduction through planning, Living together in communities, Housing for special needs (Förster, Menking, 2016, str. 7 - 8).

³¹ Podle Förstera a Menkinga byla v posledním roce Vídeň schopna ubytovat a integrovat více než 20 000 uprchlíků – což je chápáno jako velký úspěch bytového systému (Förster, Menking, 2016, str. 8).

³² Claudia Empacher, Peter Wehling: Soziale Nachhaltigkeit, Frankfurt nad Mohanem 1998, dostupné z: <http://www.isoe.de/projekte/sozdim.htm>.

těchto procesů, tzn. snahou o zkvalitňování a zefektivňování. Autor výzkumu přichází se zjištěním, že pro úspěšnou implementaci procesu sociální udržitelnosti je nezbytná péče ve všech oblastech plánování. Od prostého výběru materiálů, až po analýzu rizik a překážek v životě nájemníka v dané lokalitě a vyvozování adekvátních závěrů. Jako nezbytný se dle něj ukazuje také pragmatický přístup k věci, kdy z dlouhodobé perspektivy nemůže být bytový projekt pouze aktem altruismu či prosociální iniciativou, ale musí brát v potaz čas, finance a zainteresované osoby, organizace, firmy a partnery. Analyzovat rizika a hledat ta řešení, která berou v potaz co největší šíři faktorů, které projekt ovlivňují. Jako třetí zastřešující hodnotou dobře implementované sociální udržitelnosti je trpělivost s celým procesem. Ukazuje se, že v praxi není úspěch zřejmý hned, a dokonce i ty úspěchy, které již byly dosaženy, se mohou s měnícími podmínkami začít jevit v jiném světle. Proto je trpělivost s procesem jasnou výhodou, protože umožňuje náležitou péči, nese v sobě pragmatismus a umožňuje předvídat (Angelmaier, 2009, [online]).

Aby byly v dané lokalitě nastaveny podmínky pro sociální udržitelnost a aby bylo dosahováno jejich cílů, je nezbytné, od samého začátku architektonického plánování, aby byla sociální udržitelnost součástí tohoto procesu. Zde je vidět propojení pilíře sociálního s pilířem plánování. Obdobně potvrzují i Förster a Menking podle kterých se sociální udržitelnost prolíná celým projektem a je jeho hlavním cílem. Pokud není, a projekt vzniká bez připsání tohoto aspektu, může dojít k chybám, které již nebudou zvrátitelné. V extrémním případě jde například o špatně zvolenou lokalitu. Důležitým prvkem se tak stává zmíněná *vhodnost pro každodenní užití*, kdy by měli konstrukční plány zvažovat každodenní činnosti obyvatel v celé jejich rozmanitosti (viz. vysoká míra sociální diverzity), proto by měly takto navržené prostory reagovat co největší flexibilitou a přizpůsobit se různým potřebám (viz. *bydlení pro osoby se zvláštními potřebami*) a to například vhodnými skladovacími prostory, veřejným prostorem budov, dostatečným soukromím nebo zvukovou izolací. Zde dochází ke zdánlivé dvojkolejnosti, kdy na jedné straně nájemníci požadují soukromí a možnost opustit veřejný prostor, na straně druhé chtějí sousedské vztahy a komunitní vyžití, které je klíčové pro celou škálu cílových skupin, např. pro rodiny s dětmi, seniory či rodiče samoživitele (Angelmaier, 2009, [online]).

Nezbytným prvkem, který intenzivně pomáhá naplňovat cíle sociální udržitelnosti je spolurozhodování nájemníků. To se samozřejmě neobejde bez konfliktů a vzájemného neporozumění, protože projekty a plány nemohou být vždy podporovány všemi beze

zbytku, ale na druhou stranu samotný proces komunitního řešení a následné vyřešení konfliktů a problémů, může mít samo o sobě udržitelnou funkci – díky tomu může docházet ke kohezi skupiny. Proto jednoznačně platí, že přizvat nájemníky k spolurozhodování – k participaci, odpovědnosti za proces a výsledek a k samostatnosti, má rozhodně žádoucí efekt na budování komunit v rezidencích a obecně na sociální udržitelnost (Angelmaier, 2009, [online]).

Pro naplňování komunitního života v objektech se stává důležitým také tzv. *property management* neboli řízení nemovitosti. S pomocí Business Dictionary lze termín definovat jako proces správy majetku, a to skrze všechny každodenní činnosti které probíhají kolem nemovitosti. Správa nemovitosti může zahrnovat vyhledávání nových nájemníků, výběr nájemného a udržování majetku a pozemků (Business Dictionary, 2017, [online]). Aby doházelo s prolnutím s cíli sociální udržitelnosti, je nutné v objektech nastavit tzv. *sociální management*, díky kterému se na správě nemovitosti podílí samotní nájemníci – skrze jejich participaci a podílení se na samosprávě, na rozhodovacích a prováděcích procesech týkajících se vlastního bydlení. Jde tedy o průnik prvku snižování nákladů skrze plánování a života v komunitě, tedy o praktice zpracování zmíněného spolurozhodování nájemníků (Angelmaier, 2009, [online]).

Pilíř sociální udržitelnosti tedy lze shrnout jako zastřešující sumář aktivit, které se prolínají celým vídeňským systémem a mají dopad ve zbylých třech pilířích. Snahou je minimalizovat náklady na bydlení skrze plánování a k tomuto plánování a řízení / spravování nemovitosti přizvat také nájemníky, kteří se s podporou organizují do samospráv a komunit a na celém procesu a životě v lokalitě se podílejí a spolurozhodují o něm. Udržitelnost také tkví v praktickém a pragmatickém přístupu k bydlení, které se stává funkčním pro každodenní aktivity obyvatel a umí reagovat (již v počátku samotného plánování) na nájemníky se speciálními potřebami, a to skrze architektonickou připravenost, ale také skrze komunitní vzájemnost. Sociální udržitelnost je chápána jako proces neustálého zkvalitňování a sebeaktualizace, který umí flexibilně reagovat na nenadálé komplikace. Skrze kritéria sociální udržitelnosti je snahou dosahovat co největší míry sociální diverzity nájemníků a vyhnout se tak případné ghettoizaci, zároveň je však nutné vytvářet podmínky, pro rovný přístup k příležitostem.

2.3.2 Pilíře „Planning & Costs“

Autoři Förster a Menking se shodují, že sociální udržitelnost se dotýká všech ostatních pilířů Vídeňského modelu a naplňování jejích cílů je jejich součástí.

V předchozím textu píš, že každý nový bytový projekt je posuzován interdisciplinární komisí, která sleduje naplňování kritérií všech čtyř pilířů. V této komisi je zástupce města Vídně, architekt, krajinný architekt, developer a konzultant zaměřený na sociální udržitelnost. Tato podkapitola popisuje pilíře plánování a ekonomiky, které se spolu prakticky potkávají ve vídeňském plánu městského rozvoje STEP 2025³³ z roku 2014. Pilířem plánování, v angličtině *planning*, je v kontextu Vídeňského modelu myšleno architektonické a urbanistické plánování každé stavby. Ta musí dobře zapadat do územního a urbanistického plánu města a sloužit jeho rozvoji. Projekt je realizován a posuzován skrze čtyři kritéria, nebo lépe řečeno skrze čtyři perspektivy, a to za a) *Struktura města*, dále pak za b) *Struktura budovy*, c) *Struktura apartmánu / bytu* a konečně za d) *Design*.³⁴ Druhým pilířem, na který se v této podkapitole zaměřím, jsou tzv. *costs*. V kontextu vídeňského modelu jde o ekonomický aspekt celého projektu. Tento pilíř je spolu s plánováním (architektonickým a urbanistickým aspektem) úzce propojen. Jeho aplikace se odvíjí od čtyř kritérií, kterými jsou a) *cena půdy*, za b) *celkové náklady na stavbu*, za c) *náklady nájemníka a smluvní podmínky* a d) *dopad designu interiéru na náklady*³⁵ (Förster, Menking, 2016, str. 10 - 11).

Jak zmiňuji výše, v roce 2014 vznikl plán územního rozvoje Vídně, který slouží jako východisko pro urbanizaci mezi lety 2014 a 2025 a který počítá i s rozvojem sociální infrastruktury a bytových rezidencí. Definuje veřejný zájem v rozvoji Vídně, stanovuje základní postoje, rozvíjí řídicí a kontrolní modely a vytváří nová partnerství. Jde o základní nástroj, jak rozvíjet město s více než 1,7 miliony obyvatel³⁶, a to kontinuálně, plánovaně, ekologicky, finančně udržitelně a pro občany: „...*urban development also means balancing the interests of governmental, social and economic stakeholders*“. Tento územní plán se snaží reagovat na potřeby všech skupin obyvatelstva: „... *young and old, long-time residents, new arrivals and visitors*“. Plán chápe rozvoj města Vídně, jako otázku spolupráce mezi politiky, privátními byznysy, majiteli nemovitostí, investory, občanskou společností, neziskovými organizacemi a obyvateli pro co největší posílení rovnosti příležitostí a sociální spravedlnosti. Aktivita nespočívá jen v udržování

³³ Urban Development Plan Vienna STEP 2025.

³⁴ V publikaci od Förstera a Menkinga jde o „Structure of the city, Structure of the building, Structure of the apartments a Design“.

³⁵ Ve zmiňované publikaci jde o „Land costs, Total building costs, User costs and contract conditions a Relevance of interior design cost“.

³⁶ Odhad na rok 2025 je 1 910 000 obyvatel (Urban Development Plan Vienna STEP 2025, 2014, str. 4).

dosažených úspěchů, ale souběžně tyto úspěchy rozvíjí, tedy je inovativní³⁷. Plán městského rozvoje se opírá o zásadu udržitelnosti, která říká, že cenné prvky budou zachovány, užitečné prvky budou modernizovány a zastaralé prvky transformovány (Urban Development Plan Vienna STEP 2025, 2014, str. 6). Tuto strategii dosvědčuje i snaha města Vídně využívat do posledního detailu stávající zástavbu. Kromě novostaveb, kdy de facto na zelené louce (nebo na brownfieldu) vznikají nové bytové jednotky pro účely sociálního bydlení, jsou také využívány a renovovány již staré bytové rezidence, jen s přihlédnutím k rozvojovým pokrokům a opětovnou aplikaci čtyř pilířů. Tato snaha je poměrně logická, co je však skutečně progresivní, je přestavba bývalých průmyslových budov na bytové jednotky, které zároveň splňují přísná kritéria Vídeňského sociálního bydlení (Förster, Menking, 2016, str. 40 - 215). Příkladů tohoto trojího přístupu je v publikaci od Förstera a Menkinga celá řada. Několik jich popisují v historickém vývoji Vídeňského modelu v úvodu této kapitoly.

Město Vídeň představila strategii „Smart City Wien Framework Strategy“ ve které se zaměřuje na prioritní oblasti rozvoje, a to na dynamický růst, sociální spravedlnost, rozvoj lokalit a ochranu klimatu. Navrženými postupy je například integrovaný energetický a územní plán, integrace zeleně do rozvinuté zástavby a další. Sociální spravedlnost³⁸ se stává i zde důležitým hybatelem, kdy je veřejný sektor přizván jako koordinátor a manažer procesů městského rozvoje, protože participace veřejnosti a dialog s ní, je klíčovým aspektem rozvoje. Účastní-li se veřejnost již od počátečních stádií rozvoje, jsou výsledky, podle STEP 2025, dlouhodobě udržitelnější. Vyžaduje to však začlenění veřejnosti do samotného definování rozvojových cílů, nejen o pozvání na jejich transparentní prezentaci. Jako důležité se jeví dopřát sluchu i těm skupinám, jejichž hlas není tolik slyšet³⁹ ale zároveň zachovat profesionální postoj. Aby mohlo být toto partnerství označováno jako řízení rozvojového projektu, byla tato zásada implementována i do tvorby samotného územního plánu STEP 2025, kdy byl konzultován s řadou odborníků (lokálních i mezinárodních), představitelů jednotlivých vídeňských okrsků, regionů spolkové země Dolní Rakousko, podnikateli a aktéry občanské společnosti (Urban Development Plan Vienna STEP 2025, 2014, str. 6 - 7).

³⁷ Inovativnost má podle „Urban Development Plan Vienna“ zajistit kvalitní růst navzdory snižující se dostupnosti zdrojů. (Urban Development Plan Vienna STEP 2025, 2014, str. 6).

³⁸ Odkaz na pilíř sociální udržitelnosti.

³⁹ Např. sociálně vyloučené, nebo tímto jevem ohrožené skupiny.

V kontextu Rakouska a potažmo i Vídně lze uvažovat o třech primárních aktérech na poli sociálního bydlení. Z orientačním 33% podílem se zde pohybuje obec Vídeň, zmiňované organizace s limitovaným ziskem se drží na přibližně 56 %⁴⁰ a s menšinou 11% účastí jde o klasické ziskově orientované poskytovatele (CECODHAS, 2013, str. 2).

Co do skladby financování, jde o dlouhodobé veřejné půjčky regulované jednotlivými regiony, které pokrývají cca 35 % nákladů⁴¹:

„Long-term public loans (regulated by provinces): they are mortgage loans covering on average 35 % of the total costs (including land and construction). These loans have a maturity of approx. 35 years; interest rate and annuity are increasing about every five years. Level of interest rate: between 0 and 2 %. The net grant value is about 40 % of the grant's nominal value.“ (CECODHAS, 2013, str. 3). Kdy tyto úvěry mají splatnost cca 35 let; úroková sazba a anuita⁴² se zvyšují přibližně každých pět let. Úroveň úrokové sazby je mezi 0 a 2 %. A čistá hodnota grantu pak představuje asi 40 % jeho nominální hodnoty.

Dále pak o bankovní úvěry, které pokrývají celých 43 % cen projektů⁴³:

„Bank loans: covering on average 43 % of a project cost. Besides from 'normal' bank loans, commercial loans raised via Housing Construction Convertible (HCC) bonds are available. Special purpose convertible bonds exempted from capital gains tax ("Wohnbauanleihen", introduced about 15 years ago) are sold on the market by specific banks that turn them into loans. They can be considered as 'pre-subsidised' loans, similar to the Livret A system. They have a 50 basic points lower rate interest rate than a normal bank loan. Current interest rate is variable and it's currently between 2 and 3 % for housing associations (you can only get fixed rates on 10-year loans, with an interest rate of about 3-4%). Most of these loans have a maturity of 25 years, but there are also models with an open maturity. Regulations require non-profit housing companies not to use loans that are above a defined basis point above the Euribor.“ (CECODHAS, 2013, str. 3). Kromě bankovních úvěrů jsou k dispozici komerční úvěry získané prostřednictvím dluhopisů pro bydlení ve stavebnictví (zmiňované HCC). Zvláštní konvertibilní dluhopisy osvobozené od daně z kapitálových výnosů ("Wohnbauanleihen", zavedené asi před 15 lety) jsou prodávány na trhu konkrétními bankami, které je přeměňují na úvěry.

⁴⁰ Tyto organizace nemohou poskytovat bydlení s jiným než veřejným regulovaným nájemným a jejich aktivity se musí zdržovat na poli sociálního bydlení.

⁴¹ A to včetně půdy a konstrukcí.

⁴² Stálá platba hrazená v pravidelných intervalech a v určitém časovém období.

⁴³ Viz. zmíněné dluhopisy HCC.

Mohou být považovány za půjčky před dotací, podobně jako systém „Livret A“. Mají nižší úrokovou sazbu (50 základních bodů) než běžný bankovní úvěr. Aktuální úroková sazba je proměnná a v současné době se jedná o 2 – 3 % u bytového družstva (pouze 10-leté půjčky s pevnou úrokovou sazbou kolem 3-4%). Většina těchto půjček má splatnost 25 let, ale existují i modely s otevřenou splatností. Předpisy vyžadují, aby neziskové bytové společnosti nepoužívaly úvěry, které jsou nad stanoveným základním bodem.

Samotný developer hradí cca 14 % z celkových nákladů. Menší podíl hradí také samotní nájemníci, zde jde o cca 9 % nákladů, kdy jde o určitý druh úvěru, kdy bytová společnost zprostředkovává nájemci bydlení se sníženým nájemným. Pokud se nájemce přestěhuje, vrátí původní částku (klesající o 1 % ročně). Domácnosti, které mají problémy s placením vlastního kapitálu (kvůli nízkým příjmům), mohou získat veřejnou půjčku s 0 % úrokovou sazbou. Po ukončení nájemného se zbývající částka vrátí zpět a nový nájemce zaplatí celkovou částku (pokud poskytovatel nezvolí jiný zdroj financování). Pokud je tento příspěvek vyšší než 60 EUR na m², má nájemce možnost si byt po 10 letech koupit⁴⁴:

„Tenant equity: 9 % of the cost. This basically works as a quasi-loan that the housing company owes to the tenant and it's given back indirectly via lowering the rent. If the tenant moves out, he/she gets back the initial sum depreciated by 1 % per year. Households who have problems paying the tenant equity (because of low income) can get a public loan at 0 % interest rate extended by the province. When the tenancy is terminated the remaining amount is paid back and the new tenant pays the total (unless the provider chooses another source of financing). If these contribution are higher than € 60/m², the tenant has the option to buy the dwelling after 10 years. Currently about 25-30 % of tenants buy their dwelling in the end.“ (CECODHAS, 2013, str. 3).

Studie financování sociálního bydlení od CECODHAS nabízí takto popsanou skladbu dotací v roce 2013, je nutno zmínit, že procentuální poměry se mohly změnit, principy však zůstávají stejné. Obdobně je to také v případové studii přiložené v této studii. Ta může sloužit pro lepší představu, jakým způsobem funguje pilíř „Costs“ v jednotlivých bytových projektech. O finanční strukturu obvyklého bytového projektu⁴⁵ ve Vídni lze říci, že jí tvoří ze 42 % bankovní úvěry, 34 % veřejné úvěry, 14% vlastnické fondy a 10% příspěvek nájemníků. To je přibližně 153 000 euro na byt o rozloze cca 77 m². Nájem v bytě se v tomto příkladu pohybuje kolem 615 eur za měsíc. Náklady za

⁴⁴ V současné době asi 25-30% nájemníků nakonec byt koupí.

⁴⁵ V kontextu sociálního bydlení.

konstrukci a půdu, tzn. nájemné za náklady v tomto případě tvoří 394,9 euro za měsíc⁴⁶, zbytek je daní z přidané hodnoty, provize na opravy, údržbu, prázdná místa atd. Příklad, uvedený ve studii od CECODHAS slouží jako obecná ukázka finanční struktury a struktury nájmu v běžném sociálně bytovém projektu ve Vídni, který vzniká na tzv. brownfieldu (v tomto případě na ploše bývalé železnice). Je nutné zmínit, že Vídeň je v porovnání se zbytkem Rakouska, tedy ostatními spolkovými zeměmi, dražší. Dosvědčuje to například skutečnost, že nájem za metr čtverečný je ve Vídni 7,99 euro, ve ostatních zemích je to cca 6,70 euro za metr čtverečný.

Ekonomický pilíř je po boku sociální spravedlnosti a ekologické perspektivy trojí oporou udržitelnosti, tak jak o tom například píše výzkumná platforma THWICK.org. Architektonická oblast je logická konsekvence urbanismu 21. století. Městský rozvoj (a sociální bydlení je jeho součástí) nemůže být důsledný, pokud nerespektuje architektky, ať už budov, tak krajinné. Město Vídeň se k architektonickému pilíři staví skrze snahu strukturovat město, budovy v něm, apartmány v těchto budovách a hlídat celkový design, a to vše pro účely důstojného a inteligentního rozvoje města. Zároveň však uvažovat o každém bytovém projektu v konotaci jeho obyvatel, kterým má sloužit. Finance zde hrají neoddiskutovatelnou roli, která je vizualizována perspektivou ceny půdy, ceny za celkové náklady na stavbu, dále jaké náklady vkládá do projektu nájemník a jak se design odrazí v celkových financích. To znamená, že jde o kritéria, která jsou poplatná logice udržitelnosti – sociální a ekologické. Všechny pilíře vídeňského modelu nalézají zásadní oporu v plánu územního rozvoje města Vídně STEP 2025, který má provázet všechny aktivity města, tedy i ty z oblasti sociálního bydlení, ještě dalších 8 let. Příklady sociálních apartmánů, tak jak je představují autoři Förster a Menking jsou však dostatečně výmluvným příkladem využití toho funkčního, modernizace stárnoucího a transformace toho nefunkčního co město Vídeň může nabídnout.

2.3.3 Pilíř „Ecology“

Čtvrtým pilířem Vídeňského modelu sociálního bydlení je již zmiňovaná ekologická perspektiva každého bytového projektu. Ač se jedná o konkretizovaný pilíř sociálního bydlení, je možné jej reflektovat i skrze rozvojový plán STEP 2025 a to z prostého důvodu, že tento plán z vyšší perspektivy adaptuje i ekologické aktivity a environmentální perspektivě vídeňského urbanismu věnuje jedno z 8 klíčových témat,

⁴⁶ Tzn. 5,13 euro za metr čtverečný.

konkrétně „*Vienna revives – open spaces: green & urban*“ (Development Plan Vienna STEP 2025, 2014, str. 16).

Mezi základní kritéria, podle kterých multidisciplinární komise posuzuje environmentální aspekt, patří a) *ke klimatu a zdrojům přátelské konstrukce*, za b) *zdravé a na životní prostředí orientované bydlení*, c) *zeleň a otevřené prostory ovlivňující městský prostor* a za d) *rozmanitost ve využití zeleně na otevřených prostorech*⁴⁷. S ekologickou perspektivou se počítá od samého začátku projektu, kdy jsou brány v potaz požadavky Kjótského protokolu⁴⁸, počítá se s využitím dešťové a další vody a s její recyklací, s využitím sluneční a větrné energie. Některé bytové projekty jsou realizovány jako „pasivní domy“ (Förster, Menking, 2016, str. 10 - 159).

Podle STEP 2025 musí být zeleň ve městě hojně zastoupená a dostupná v každé části města, a to včetně centra města a případné deficity v již hotových zónách musí být doplněny. Zeleň a vhodně designované otevřené prostory podle STEP 2025 pozitivně ovlivňují pocit bezpečí obyvatelstva. Zelené prostory jsou však chápány i v kontextu ekologickém, který reaguje na klimatické změny. Otevřené prostory a zeleň však mají svůj smysl i v kontextu sociální udržitelnosti – prostory mohou být využívány obyvateli jako místo k setkávání, které je připravené pro každodenní použití. Opět je zde zmiňován prvek participace na údržbě a využívání zeleně ze strany obyvatelstva / občanské společnosti / komunity. Jako nesmírně důležité rozhodnutí je třeba vnímat změnu postoje z roku 2005, kdy město Vídeň řídí svůj městský rozvoj dle existující zeleně, nestaví a nemodernizuje na úkor této zeleně. Kromě ochrany stávající zeleně si Vídeň klade za cíl také rozvoj této sítě a vznik nových zelených ploch⁴⁹ (Urban Development Plan Vienna STEP 2025, 2014, str. 117 - 118).

Z kvalitativní perspektivy město Vídeň usiluje o kohezi dvou rovin – ekologické funkčnosti⁵⁰ a praktické každodenní použitelnosti⁵¹. Tato kombinace vyžaduje kvalitní síťování, protože tyto veřejné prostory musí být dostupné každému, bez omezení a opět s participativním přesahem. Kvantitativní rovina dodává ekologickým aktivitám široký rámec, kdy se obec snaží odpovídat na otázky, jak s rostoucí rozlohou města zvětšovat i

⁴⁷ a) Climate and resource-friendly construction, b) Health and environment-conscious housing, c) Qualities of green and open spaces that influence urban space, d) Diversity of use of green and open spaces (Förster, Menking, 2016, str. 10 - 11).

⁴⁸ Mezinárodní smlouva k rámcové úmluvě OS o klimatických změnách.

⁴⁹ Dnes je více než 50% celkové plochy Vídně užíváno jako zelená nebo rekreační plocha (Urban Development Plan Vienna STEP 2025, 2014, str. 118).

⁵⁰ Citlivé zacházení s přírodními zdroji.

⁵¹ Opět lze vnímat i z perspektivy sociální udržitelnosti.

rozlohu městské zeleně, jak využívat půdu a jak efektivně tyto velké zelené plochy řídit. Důležitým cílem při naplňování kritérií ekologického pilíře, je ochrana klimatu a zmírňování důsledků klimatických změn. Realizovány jsou aktivity směřující k využívání zeleně i na budovách a v jejich bezprostřední blízkosti⁵², recyklaci a využívání dešťové vody skrze tzv. *rainwater management*, adaptaci města na klimatické změny a zeleň coby způsob ochlazování města (např. skrze stín), apod. (Urban Development Plan Vienna STEP 2025, 2014, str. 115).

Mezi veskrze výmluvné příklady „zeleně a sociálního bydlení“ rozhodně patří zmíněný objekt Alt-Erlaa s kaskádovitými zahradami a parkem z kterého rezidence vyrůstají. Mezi další vhodné příklady lze zařadit dřevostavby architekta Hermanna Czecha – Generationen Wohnen Estate z roku 2011 které mají, mimo jiné, střešní zahrady a jsou obklopeny parkem. Další dřevostavbou sloužící jako sociální bydlení je bytový komplex na Breitenfurter Strasse z roku 2013, který realizovala architektonická skupina P.GOOD. Mezi pasivní domy, které slouží pro účely sociálního bydlení lze zařadit tzv. Eurogate z roku 2014 který je ve vídeňském kontextu brán jako synonymum pro nízkoenergetický standard. Dalším, tentokrát více sociálně orientovaným projektem je tzv. Bike City z roku 2008, kde byly redukovány parkovací místa o 50%, než je u takovýchto rezidencí běžné. Posíleny byly naopak prostory pro kola a cyklostezky v okolních parcích. V roce 2005 byla dostavěna také pasivní studentská rezidence na Molkerestrasse, která drží standard energetické náročnosti velmi nízko (Förster, Menking, 2016, str. 62 - 167).

Pilíř ekologie je ve vídeňském modelu sociálního bydlení zastoupen skrze kvalitativní a kvantitativní faktory, které reagují na klimatické změny. V praxi jsou bytové projekty posuzovány jako ke klimatu a zdrojům přátelské konstrukce, které jsou pro obyvatele zdravé a na životní prostředí orientované, využívají a rozšiřují plochy zeleně, kterými ovlivňují městský prostor a snaží se tuto rozmanitost dále rozvíjet. I zde je důraz na participaci komunit nájemníků, kteří jsou k projektu zeleně a ekologické udržitelnosti zváni, aby jí rozvíjeli. Celá ekologická perspektiva je také součástí plánu rozvoje města Vídně STEP 2025, kdy jde o jednu z osmi klíčových rozvojových oblastí. Podrobněji je rozpracovaná ekologická perspektiva v tematickém konceptu *Green Open Spaces* STEP 2025, který detailně rozpracovává sociální, ekonomickou a environmentální rovinu tohoto pilíře (Green Open Spaces STEP 2025, 2014, str. 5).

⁵² Viz. popisovaná Alt-Erlaa z roku 1985.

Obdobně jako u ostatních pilířů vídeňského modelu jsou stavební projekty realizovány a rozvíjeny (mimo jiné) městem Vídeň a jsou proto zahrnuty do širšího celku rozvoje města a úzce se s ním propojují a naplňují stejná kritéria.

2.4 Vídeňský model jako příklad dobré praxe

Vídeňský model sociálního bydlení je vnímán jako unikátní systém vyrůstající z dlouholeté tradice. Počáteční snahy, ještě z dob rakousko-uherské monarchie, byly smeteny první světovou válkou, přesto však zůstal zárodek snahy reagovat na potřebu zajistit bydlení široké vrstvě obyvatel Vídně. Dvacátá a třicátá léta 20. století sebou přinesla změnu státního zřízení z monarchie na demokratický právní stát a začátek éry dnes známé jako „Rudá Vídeň“. Toto hnutí, které nastartovala tehdejší sociálně demokratická vláda, se v historii města odráží ve snaze navázat na myšlenky dostupného bydlení pro pracující třídu a její výrazné zlepšení sociální situace. Rozvoj tohoto systému a rychlá poválečná výstavba se dodnes pyšní rezidencemi, jako je „Karl Marx Hof“ nebo „George Washington Hof“, které byly bohaté co do architektury i vnitřní sociální infrastruktury. Bohužel byl zastaven nástupem rakouského fašismu, který na bezmála deset let veškeré aktivity paralyzoval. Až po konci druhé světové války měla Vídeň opět možnost navázat na svůj progresivní, a nutno dodat centralizovaný, systém sociálního bydlení a začít jej představovat, zdokonalovat a rozvíjet. Dlouhá léta rozvoje znamenala pro Vídeňský model možnost zkoušet různé přístupy ale stále s důrazem na zachování myšlenky, že bydlení není výsadou, ale právem. Konec 20. století přináší do systému silný pragmatismus co do vyvažování sociálního a zároveň ekonomicky udržitelného systému.

Tradice modelu ve 20. století klade různě silný důraz na jeho čtyři pilíře, které se prolínají celým vývojem. Její přidanou hodnotou je i nepopiratelný fakt, že město Vídeň se dokázala vyhnout myšlence velké privatizace bytového fondu a díky tomu dnes disponuje spoustou bytů, které může volně využívat. Mnoho velkých evropských metropolí má bohužel zcela opačnou zkušenost. Lze tedy sledovat stavby, které kladou důraz na vnitřní bohatou sociální infrastrukturu a zároveň jdou cestou ekologické nenáročnosti. Budovy, které se snaží využívat minimalismu a rozvíjet již existující bytový fond a vytěžit z něj maximum. Až 21. století přináší systematické rozplánování každého sociálního bytového projektu, který ve Vídni vzniká. Pro každý projekt je zřízena interdisciplinární komise složená ze zástupců architektů, krajinných architektů,

konzultantů pro sociální udržitelnost, developerů a zástupců města, kteří každý projekt posuzují dle jeho udržitelnosti a architektonicko-urbanistické vhodnosti.

Uplatnění pilíře sociální udržitelnosti se stává zastřešujícím pojmem, který se prolíná všemi ostatními pilíři, protože každý bytový projekt je sociální projekt a má sloužit obyvatelům. Sociální bydlení se tak stává bohaté co do komunitního života a vybízí, ba přímo požaduje, participaci nájemníků od prvopočátku, až po každodenní péči o objekt. Udržitelnost se odvíjí od důrazu na každodenní užití, snižování nákladů na bydlení skrze plánování a budování komunity v každém sociálním projektu, který zároveň slouží i nájemníkům se speciálními potřebami (i skrze podporu komunity). Vídeňský model klade důraz na vysokou diverzifikaci obyvatel každé rezidence – rodiny s dětmi, senioři, migranti a azylanti, lidé se zvláštními potřebami, rodiče samoživitelé a další skupiny sociálně zranitelných osob. Díky tomuto širokému mixu se vyhýbá ghettoizaci skupin.

Ekonomický pilíř modelu je strukturalizovaný způsob financování, který přináší pragmatický pohled na finanční stránku projektu. Zabývá se cenou půdy, na které projekt vzniká a celkovými náklady na konstrukci či renovaci. Dále také náklady, které do projektu vkládá nájemník a způsoby kontraktování s nájemníky (nositel prvku sociální udržitelnosti) a také vztahu designu interiéru na celkovou cenu. Pilíř se úzce propojuje také s pilířem architektonicko-urbanistického plánování, a to skrze skutečnost, že stavba musí zapadat do kontextu Vídně. Díky tomuto pilíři je nájemník transparentně srozuměn se skladbou nájemného i způsoby, jakými je každý bytový projekt dotován. Podporuje jeho participaci, ale zároveň drží ceny na únosné hranici.

Pilíř architektonicko-urbanistického rozvoje je ukázkou toho, že každý bytový projekt vídeňského modelu je unikátní, ale zároveň musí zapadat do celkového rozvojového kontextu města. Tedy, že respektuje strukturu města, strukturu budovy, strukturu apartmánu a design v jakém se odvíjí – od nejvyšší makro perspektivy až po mikro v podobě designu interiéru je součástí města Vídně, a ne budovou vytrženou z kontextu. Jde o širokou škálu nemovitostí, jak již renovovaných staveb ve stávajícím bytovém fondu, tak i novostaveb, nebo renovací bývalých industriálních zón. Tyto renovace se stávají v současné době silným hnacím motorem modelu, protože reagují na potřeby růstu města (vzhledem k růstu populace) a zároveň zvelebují již nevyužívané industriální zóny. V předchozí části práce nabízím celou řadu příkladů všech tří přístupů.

Ekologičnost každého projektu je jeho nedílnou součástí, ten musí být nezbytně přívětivý ke klimatu a zdrojům, zároveň musí jít o zdravé bydlení, které se odvíjí od

kvality a dostatku zeleně a využívá otevřených prostor, kdy rozvíjí jejich diversitu a funkčnost. K zelenému aspektu každého projektu jsou přizváni samotní nájemníci, kterým je dán dostatek prostoru pro to, aby mohli participovat. Vhodným příkladem je zmíněný objekt Alt-Erlaa z roku 1985, který nabízí kaskádovité terasy určené pro zeleň. Zeleň a zelené plochy jsou také způsobem, díky kterému se ochlazuje město, čímž reaguje na klimatické změny a zároveň skýtá obyvatelům pocit bezpečí.

V každém bytovém projektu je patrná snaha o dosažení udržitelnosti. Sociální, environmentální a ekonomický aspekt udržitelnosti je rozvinut o architektonicko-urbanistickou snahu dělat projekt jako součást města. Projekty sociálního bydlení nalézají svou zastřešující platformu nejen ve čtyř-pilířovém systému a odborných komisích, ale také v plánu městského rozvoje STEP 2025, který všechny aspekty zapracovává do širokého městského kontextu. Díky němu není vídeňský model sociálního bydlení pouhou paralelní snahou ale skutečnou integrální součástí města Vídně.

3 Kontext sociálního bydlení v České republice

Sociální bydlení v České republice je v současné době, z legislativní perspektivy, nerealizovaným tématem. I přes silnou snahu různých skupiny a aktivit bylo téma odloženo a nezískalo kýženou právní úpravu, která by mu zaručovala relativně hladkou cestu až k výslednému příjemci. Dne 13. 6. 2017 vydala Platforma pro sociální bydlení prohlášení, ve kterém informuje podporovatele o skutečnosti, že zákon o sociálním bydlení neprošel třetím hlasováním v rámci prvního čtení. V důsledku toho musí být předložen další návrh, což je pro vládu s funkčním obdobím do konce října 2017 nereálný termín. A to i vzhledem k tomu, že o právní úpravě se v České republice mluví 14 let (Platforma pro sociální bydlení, 2017, [online]).

Sociální bydlení se v České republice stává aktivitou, která nemá oporu v zákoně, což ale neznamená, že nemůže být realizována na privátní úrovni, nebo že se o ní nepokouší obce. Tato kapitola popisuje faktický stav současného sociálního bydlení v České republice bez zákonné úpravy, a to včetně několika příkladů. Další část této kapitoly se věnuje současné bytové situaci v Olomouci a prostředí, ve kterém sociální bydlení vzniká, nebo by vznikat mohlo. Jde o další důležitou část textu, protože z ní budu vycházet při aplikaci Vídeňského modelu v závěrečné fázi této práce.

3.1 Česká republika a faktický stav sociálního bydlení

Návrh zákona o sociálním bydlení, který předložila k 1. čtení vláda premiéra Bohuslava Sobotky⁵³ dne 21. března 2017, a který byl dlouhodobou snahou mnoha aktérů, bohužel neprošel ani třetím hlasováním a byl tedy vrácen k přepracování. Navržená legislativa se opírala o známé skutečnosti a byla provázaná také s mezinárodním právem a legislativou Evropské unie (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2017, [online]). Skutečnost, že tento zákon neprošel 1. čtením v Poslanecké sněmovně, byla ovlivněna mnoha jeho spornými oblastmi. Namátkou šlo například o roli obcí v celém systému; šíři cílové skupiny, které by se přijatá legislativa týkala; nebo o způsob, jakým by byl celý systém financován (Česká tisková kancelář, 2017, [online]).

⁵³ V současné době končí této vládě mandát, protože 20. 10 – 21. 10. 2017 proběhly volby do Poslanecké sněmovny ČR.

V České republice tedy nyní chybí platná legislativa a bude na nově sestavené vládě⁵⁴, jestli se tématu ujme, ožíví jej a bude pro ni aktuální. V době, kdy vzniká tato práce, proběhly volby do Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky a výsledek⁵⁵ těchto voleb tedy bude pro pravděpodobnost nové, přepracované legislativy, určující. Nutné je v této souvislosti zmínit hůře průkaznou skutečnost, že bývalá vláda Bohuslava Sobotky a ČSSD, které v té době předsedal, byla v otázce uplatnění legislativy o sociálním bydlení velmi angažovaná. Toto tvrzení potrhují i tzv. „Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025“ kterou realizovalo Ministerstvo práce a sociálních věcí⁵⁶ s dalšími aktéry, konkrétně: „*Na přípravě textu koncepce sociálního bydlení, který byl pak následně předán k další konzultaci členům pracovních skupin, se podíleli zejm. pracovníci MPSV, ÚV a MMR⁵⁷, ale i externí odborníci např. z Platformy pro sociální bydlení a další.*“ nebo také „...*ministr pro lidská práva, rovné příležitosti a legislativu (MLP)*“ (Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025, 2017, str. 5). Nyní je otázkou, bude-li koncepci nadále přikládána váha po tom, co bude sestavena nová vláda a ministryně Marksová opustí svůj dosavadní post v čele ministerstva – můžeme pouze předjímat, přesto je potřeba tuto eventualitu brát v potaz.

Vraťme se však ke zmiňovanému návrhu zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení, který v době svého předložení definoval český systém sociálního bydlení a jeho základní aktéry takto:

„(1) Systémem sociálního bydlení (dále jen „systém“) se rozumí zajištění důstojného bydlení osobě v bytové nouzi formou nájemního bydlení. (2) Účast obcí v systému je dobrovolná⁵⁸. Není-li obec do systému přihlášena, zajišťuje činnost plynoucí ze systému Státní fond rozvoje bydlení a Úřad práce České republiky. Podpora ze systému je poskytována na základě smlouvy o nájmu sociálního bytu formou sociálního bytu s podporou sociální práce (dále jen „sociální byt s podporou sociální práce“) nebo formou sociálního bytu. (3) Sociálním bytem s podporou sociální práce nebo sociálním bytem se rozumí byt, který splňuje standardy vymezené v § 35 a požadavky na trvalé bydlení stanovené jinými právními předpisy, je užíván k trvalému bydlení na základě rozhodnutí

⁵⁴ Dne 24. 10. 2017 ještě sestavena není a svůj mandát končí stará vláda.

⁵⁵ 1. místo Hnutí ANO, 2. místo ODS, 3. místo Česká pirátská strana, 4. místo SPD, 5. místo KSČM, 6. místo ČSSD, 7. místo KDU – ČSL, 8. místo TOP 09 (Volby.cz, 2017, [online]).

⁵⁶ V čele s ministryní Mgr. Michaelou Marksovou (MPSV, 2017, [online]).

⁵⁷ V čele Ministerstva pro místní rozvoj stála ministryně Ing. Karla Šlechtová z Hnutí ANO (MMR ČR, 2017, [online]).

⁵⁸ Vzhledem ke kontextu této práce je nutno zmínit, že Vídeňský model funguje zcela opačně – participace obce je nezbytná.

nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem a sloužící k sociálnímu bydlení podle tohoto zákona.“ (Návrh zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení, 2017, § 2 ods. 1 – 3).

Pro lepší přiblížení rovnou naváží zmíněným paragrafem 35, který je výčtem podmínek, které musí sociální byt splňovat, aby byl sociálním bytem. Např. jde o minimální a maximální rozlohu bytu, jeho minimální vnitřní vybavení - hygienické zázemí, kuchyně nebo specifikace vzhledem ke speciálním potřebám nájemníků. Ve všech případech je počítáno jak s novou výstavbou, tak s rekonstrukcemi a přizpůsobováním stávajících bytových fondů (Návrh zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení, 2017, § 35 ods. 1 – 3). V celkovém výčtu pak návrh zákona zpracovává další důležité legislativní oblasti. Namátkou jde o okruh oprávněných osob - cílovou skupiny českého sociálního bydlení, kdy jde o osoby v bytové nouzi, osoby bez bydlení, zvláště zranitelné osoby či nezaopatřené děti (Návrh zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení, 2017, § 4 – 7). Dále pak o způsoby podpory nájemníků, a to skrze sociální práci a individuální plánování (Návrh zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení, 2017, § 8 – 9). Nebo definuje aktéry / orgány, kteří se na chodu celého systému participují (Návrh zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení, 2017, § 11). Oblastí, které návrh zákona s různým důrazem zpracovává, je celá řada. Pro účely této práce jsou však marginální, protože tento návrh již nehraje žádnou roli. Jeho základní nástin je však užitečný pro pochopení současné české situace v oblasti sociálního bydlení.

Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025 je však stále platným dokumentem, který poskytuje základní úvod do problematiky sociálního bydlení, dále navrhuje strategické cíle a analyzuje oblasti nutné pro hlubší vhled do problematiky. Namátkou sociálního bydlení v zemích EU, náklady domácností na bydlení, situaci na trhu s byty, specifika a podmínky cílových skupiny jako jsou například senioři, lidé bez domova, osoby se zdravotním postižením, dále pak životní náklady a spotřebitelské ceny nebo důležité aktéry v oblasti bydlení a mnoho dalších. Neplánovanou komplikací této koncepce je právě neschválení návrhu zákona o sociálním bydlení. Koncepce ve svém vnitřním harmonogramu počítala s jeho účinností od 1. 1. 2017. Zákon měl mimo jiné definovat nezbytnou terminologii, která neměla v dosavadní legislativě ukotvení, tou je například termín „bytová nouze“ (Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025, 2015, str. 3 – 8). Koncepce také představuje tři formy bydlení v rámci tohoto

systemu, a to za a) krizové byty, b) sociální byty a za c) dostupné byty (Koncepte sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025, 2015, str. 120).

Koncepte sociálního bydlení navazuje na problémy, které identifikovala tzv. „Koncepte bydlení České republiky do roku 2020“ kterou představilo Ministerstvo pro místní rozvoj. V roce 2011 ji schválila vláda usnesením 524/2011 (Koncepte sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025, 2015, str. 8) a spatřuje největší problémy v oblasti bydlení v:

„Zanedbanost bytových domů a jejich energetická náročnost“, „Vysoké zatížení některých domácností výdaji na bydlení a nižší dostupnost některých forem bydlení“, „Omezené finanční zdroje na provádění bytové politiky“, „Kompetenční roztržitost a nízká stabilita nástrojů bytové politiky“, „Nedostatečné zdroje aktuálních dat“, „Nedostatečná legislativa“ a „Kvalita výstavby“ (Koncepte bydlení ČR do roku 2020, 2011, str. 57 – 60). Ty po boku sociálních problémů: „Vysoké zatížení některých domácností výdaji na bydlení; Nedostatečné hodnocení účinnosti nástrojů bytové politiky; Neefektivnost a následná roztržitost jednotlivých veřejných transferů; Nedostatečné vymezení povinnosti jednotlivých aktérů v oblasti sociálního bydlení; Růst cen energií, tepla a vody a z nich vyplývající tlak na snižování jejich spotřeby; Demografické změny spočívající ve snižujícím se počtu mladých rodin a naopak zvyšujícím se počtu domácností starší generace; Nedostatek finančně sociálního pro některé skupiny osob; Nedostatečné naplnění redistribuční role státu v oblasti spotřeby bydlení; Nedostatečný důraz na rostoucí nebezpečí sociální a prostorové segregace; Absence preventivních nástrojů bránících vzniku sociální a prostorové segregace a Omezené veřejné prostředky“ (Koncepte sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025, 2015, str. 8) způsobují ohrožení, nebo faktickou absenci bydlení u ohrožených vrstev obyvatelstva.

Důležitou oblastí, která je společná⁵⁹ ve všech modelech sociálního bydlení, je cílová skupina. Tu Koncepte předkládá jako výstup z tzv. „Evropské typologie bezdomovství“ (ETHOS) a chápe ji jako osoby v bytové nouzi, které mají nárok na vstup do systému sociálního bydlení. Samotná typologie ETHOS mluví o problematice takto:

„Typologie ETHOS vychází z principu, že pojetí domova lze chápat ve třech oblastech, jejichž absence může vést k bezdomovství. Mít domov může být chápáno jako: mít přiměřené bydlení, které může osoba a její rodina výlučně užívat (fyzická oblast); mít

⁵⁹ Ač různě definovaná.

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.“ (ETHOS, 2013, str. 1)

Koncepce tedy říká, že absence bydlení je jedním z kritérií pro vstup do systému sociálního bydlení. Kdy nejde pouze o fyzickou podobu místa, ale také o případnou absenci nájemní smlouvy, zdali umožňuje obývané místo nájemníkovi psychosociální kontakt s okolím atd. Dále však Koncepce ETHOS rozšiřuje o osoby, které vynakládají na nájem nepřiměřenou část svých disponibilních příjmů, tj. 40 % a více⁶⁰. První část sanace těchto nízkých příjmů by pak byla realizována skrze dávkový systém ČR (Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025, 2015, str. 16). Mezi prioritní skupiny, kterým by systém sociálního bydlení v ČR měl být určen tak patří: „*senioři, zdravotně postižení, rodiny s dětmi, samoživitelky a samoživitelé nacházející se v situacích definovaných v ETHOS nebo splňující příjmovou podmínku (více než 40 % disponibilních příjmů vynakládaných na bydlení), oběti domácího násilí, osoby opouštějící instituce (např. děti odcházející z dětských domovů), osoby opouštějící pěstounskou péči, ohrožené domácnosti s dětmi nebo tam, kde je nutné zajistit sloučení rodiny.*“⁶¹ (Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025, 2015, str. 17). Dále pak o „*rodiny s dětmi a osoby přežívající venku*“⁶² a „*osoby, u kterých je výrazné riziko ohrožení na zdraví či životě*“⁶³ (Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025, 2015, str. 17).

Koncepce je v současné době důležitým dokumentem, který shrnuje současný⁶⁴ stav českého sociálního bydlení. Ve své vizi pak říká, že smyslem je vytvoření nového systému, který bude navazovat na již stávající systémy bydlení⁶⁵. Kdy cílem tohoto systému je zastavení dalšího propadu do chudoby a zajištění důstojných bytových podmínek těm osobám, které splňují kritéria definovaná zákonem (Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025, 2015, str. 116). Kromě celé řady principů přichází Koncepce s důležitým postojem, který pevně⁶⁶ zasadí do českého právního rámce – jde o

⁶⁰ I zde bude posuzována přiměřenost obývaného prostoru, lokality a vybavení. To sebou nese určité riziko při přesném nastavování. Pro srovnání je zajímavé si dosadit toto posouzení do kontextu klasického dostupného a sociálního bytu ve Vídni.

⁶¹ Jde o výčet příjemců tzv. dostupného bytu.

⁶² V tomto případě o příjemce tzv. sociálního bytu.

⁶³ Zde pak o osoby, které získávají tzv. krizové bydlení.

⁶⁴ Otázkou je, na jak dlouho.

⁶⁵ Ve kterých intervenuje stát, kraje, obce atd.

⁶⁶ Bude-li právní úprava.

definici „práva na bydlení“. To se opírá o celou řadu právních úprav, které nemají absolutní charakter, ale: „*V rámci budoucí právní úpravy vznikne osobám, které splní podmínky cílové skupiny, právo na pomoc státu pro vyřešení své bytové nouze.*“ (Koncepte sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025, 2015, str. 15). Obdobný postoj lze sledovat i u Vídeňského modelu, který má toto právo na důstojné bydlení pro každého občana hluboce zakořeněn již ve své podstatě.

Česká republika urazila svými koncepčními snahami a pokusem o naformulování právní úpravy dlouhou cestu ke kýženému výsledku – zajistit zmíněné důstojné bytové podmínky ohroženým osobám. Ač stále neexistuje jednotný systém, pozitivní postoj krajů a obcí⁶⁷, dořešený systém financování a zastřešující právní úprava, lze považovat tyto snahy za koncepční a moderní. Nyní je na nově zvolené vládě, jestli dojde v těchto otázkách po mnoha letech ke konsenzu, který je pro tuto, dlouho zanedbanou, oblast klíčový. Odpověď na tuto otázku ukáže čas. Další schůdnou cestou jak v současné době, v České republice, realizovat sociální bydlení, jsou výzvy Integrovaného regionálního operačního programu, tzv. výzvy IROP. Mnoho neziskových organizací, církevních organizací⁶⁸ a obcí využilo těchto výzev na čerpání peněz z Evropského fondu pro regionální rozvoj na účely sociálního bydlení. Tyto výzvy⁶⁹ přesně definují výše alokovaných prostředků; místa, kdy mohou být přihlášené projekty realizovány; míru podpory; náklady, na které mohou být prostředky použity; podporované aktivity a zároveň šíří cílové skupiny (Strukturální fondy, 2017, [online]).

Ta je např. u výzvy č. 35 Sociální bydlení pro SVL (sociálně vyloučené lokality) specifikována takto:

„Osoby spící venku (např. ulice, pod mostem, nádraží, letiště, veřejné dopravní prostředky, kanály, jeskyně, odstavené vagony, stany, garáže, prádelny, sklepy a půdy domů, vraky aut); osoby v nízkoprahové noclehárně; osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek; muži a ženy v azylovém domě; matky nebo otcové s dětmi v azylovém domě; úplné rodiny v azylovém domě; osoby v domě na půli cesty; osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení); osoby v přístřeší po vystěhování z bytu; žadatelé o azyl v azylových zařízeních; osoby po opuštění věznice; osoby po opuštění dětské instituce či pěstounské péče; muži a ženy v seniorském

⁶⁷ Tedy předpoklad pro úspěšnou decentralizaci.

⁶⁸ Včetně Charity Olomouc, která je zmíněna v následující podkapitole týkající se příkladů praxe.

⁶⁹ Např. VÝZVA Č. 34 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ a VÝZVA Č. 35 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ PRO SVL (Strukturální fondy, 2017, [online]).

věku; invalidé dlouhodobě ubytovaní v azylovém domě; osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení); osoby bydlící v bytě bez právního důvodu; osoby v nezákonně obsazené budově; osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie, zemnice); osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu; osoby žijící v mobilním obydlí, např. maringotka, karavan, hausbót (nemají jinou možnost bydlení); osoby žijící v budově, která není určena k bydlení, např. osoby žijící na pracovišti, v zahradních chatkách se souhlasem majitele; osoby žijící v provizorních stavbách nebo v budovách bez kolaudace pro účely bydlení; osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání (dříve mohlo být obyvatelné).“ (Strukturální fondy, 2017, [online]).

Vydají-li se čeští aktéři cestou lokálně aplikovaných projektů se společnými výchozími podmínkami a společným kýženým výsledkem, zmíněná koncepce sociálního bydlení ČR, její případná nová verze a zákon o sociálním bydlení, tak může být nahrazena vstupováním do výzev IROP, které samy specifikují veškeré podmínky. Díky této možnosti, tak mohou opadnout případné tlaky na legislativní a koncepční progres.

3.1.1 Vybrané příklady sociálního bydlení v České republice

Tuto podkapitolu jsem vložil jakožto stručnou ukázkou dvou příkladů, které demonstrují možnosti sociálního bydlení bez legislativní úpravy. První příklad je většího formátu a ukazuje rozsah možností, které nabízí široká participace obce. Konkrétně jde o město Brno a jeho snahy o naplňování vize „housing first“⁷⁰. Participaci obcí a jejich vlastní iniciativy také potvrzuje David Pospíšil, ředitel odboru soc. služeb, práce a bydlení, Ministerstva práce a sociálních věcí, který v rozhoru pro Českou televizi⁷¹ řekl:

„...I v tom návrhu zákona byla velmi významná role obcí. Ony si mohly rozhodovat koho kam umístí. Pouze Úřad práce měl zohlednit takovou tu otázku, co se týče platů, dávek a tak dále. To jsou věci, které obec prostě zhodnotit reálně nemůže. Nicméně dobrovolnost obcí byla zakotvena i v zákoně. Nicméně na dobrovolnosti obcí budeme v tuto chvíli i dál trvat a rozvíjet jí. Myslíme si, že obec by měla být ta, která má tu hlavní roli nebo hlavní moc pro to si určit kde sociální byty budou a kdo v těch sociálních bytech bude žít. Ta jediná omezení, která jsou u těch operačních programů, jsou samozřejmě ta, kde se má cílit na osoby, které jsou buď v bytové nouzi, nebo jsou na hranici chudoby

⁷⁰ Přístup k řešení problematiky bezdomovectví, kteří říká, že zajištění bydlení by mělo být prvotní iniciativou, která by měla následovat bezprostředně po propadu na ulici. Další aktivity by měli přicházet až po tom, co je osoba, která se potýká s bezdomovectvím opět ve vlastním bytě (Pleace, 2017, str. 19).

⁷¹ Kde hovořil mimo jiné o Koncepci sociálního bydlení a o zákoně o sociálním bydlení.

nebo jsou to osoby bez domova. To jsou obecně vlastně nástroje evropských politik. Nicméně pokud bude obec realizovat sociální bydlení například pro seniory, což zrovna není ta cílová skupina z těch operačních programů, tak se tomu určitě bránit nebudeme a budeme se snažit obcím i v tomto ohledu pomoci.“ (MPSV, 2017, [online]).

Příklad Brna je důležitý právě participací obce, která ve spolupráci se zmiňovanou Platformou pro sociální bydlení přišla s projektem „Rapid re-Housing“ který řeší bytovou nouzi rodin a jednotlivců z komerčních ubytoven, azylových domů a jiných forem bydlení. V únoru 2016 schválilo zastupitelstvo vstup do pilotního testování Rapid re-Housing (Magistrát města Brna, 2016, [online]). Ten, za necelé dva roky fungování, pomohl 50 rodinám stát se nájemníky jednoho z městských bytů a dnes si drží 94% úspěšnost. Projekt byl hrazen z prostředků EU a obec do něj poskytla byty ze svého bytového fondu (Magistrát města Brna, 2017, [online]).

Projekt Rapid re-Housing je podle Platformy pro sociální bydlení dvouletým inovačním projektem⁷², jehož cílem byla pomoc 50 rodinám ukončit jejich bezdomovectví. Bezdomovectví jako takové bylo definováno zmíněnou typologií ETHOS. Mezi aktivity projektu patří mapování ohrožených rodin a jejich následné zabydlení, kdy předpokladem pro vstup do programu byla motivovanost ke spolupráci, přímá platba bydlení z dávek a účast na výzkumu⁷³. Projekt Rapid re-housing je realizován po dobu 24 měsíců a jeho předpokládaný konec bude mezi dubnem až červnem 2018 (Kanioková, Ripka, Snopek, 2016, str. 111 – 113).

Jako druhý příklad jsem zvolil sociálního bydlení, tak jak jej realizuje Charita Olomouc. Důvodem je, že oproti příkladu Brna jde o projekt, který je realizován na privátní bázi církví zřizované neziskové organizace a výchozí podmínky jsou proto jiné. K tomuto projektu poskytl rozhovor dne 31. 10. 2017 Petr Prinz, vedoucí střediska Samaritán pro lidi bez domova Charity Olomouc.

Charita Olomouc, dle jeho slov, naráží na nejednoznačnost v otázce samotné definice sociálního bydlení – tato oblast dle něj není definována. V současnosti však můžeme za sociální bydlení označit projekty financované skrze zmíněné výzvy IROP⁷⁴. Dle Petra Prinze však zůstává otázkou, co je sociální bydlení, protože zmiňovaná Koncepce sociálního bydlení v ČR byla podkladem pro připravovaný zákon o sociálním

⁷² Výzva MPSV č. 024: *Sociální inovace v oblasti sociálního začleňování a přístupu na trh práce pro nejohroženější skupiny.*

⁷³ Ten provádí Ostravská univerzita.

⁷⁴ Např. dle posledních výzev zmiňovaných v předchozím textu. Nebo dle plánovaných výzev IROP.

bydlení, který neprošel poslaneckou sněmovnou ČR. Obecně lze tedy říci, že sociální bydlení v ČR je definováno těmi, kteří vytváří výzvy. Do budoucna například národními programy či může jít o definici, kterou si Charita Olomouc vytvoří sama. Lze tedy hovořit o sociálním bydlení, ale z právního hlediska to je standartní bydlení se specifickými podmínkami, které si aktéři nastavují sami.

Charita Olomouc dřív nazývala sociálními byty část Azylového domu, která byla realizována v bytech, ale kvůli rozvoji terminologie bylo nutno tento pojem opustit a začít využívat pojem „azylový byt“. Nově Charita Olomouc vstoupila do programu sociálního bydlení, a to s nabídkou 4 bytů v Přerově a 3 připravovanými byty v Tršicích. Jde však o investiční projekt a Charita Olomouc se nachází na jeho začátku. Přestože jsou byty užívány potenciálními nájemníky, nejsou ještě v plné šíři chápány jako sociální bydlení⁷⁵. Důvodem, proč nejsou byty přímo v Olomouci, jsou právě finanční podmínky, tak jak je výzva IROP definovala. Petr Prinz dodává, že to platí pro všechna velká města, kde jsou ceny bydlení vyšší, než jaká je potenciální výše dotace⁷⁶. Charita Olomouc je proto vázaná na vnější podmínky a je nucena na ně flexibilně reagovat, špatně se tedy předkládá dlouhodobá prognóza. Petr Prinz shrnuje, že tím, kdo dnes vytváří podmínky, je dárce – v tomto případě výzva IROP nebo Ministerstvo pro místní rozvoj v rámci národních dotačních programů⁷⁷. Cílová skupina sociálního bydlení v podání Charity Olomouc je tedy definována nastavením výzvy IROP, a to například výší jejich příjmů⁷⁸.

Další rozvoj sociálního bydlení Charity Olomouc je tedy závislý na dotačních pobídkách, kdy, jak Petr Prinz podotýká, s rostoucím počtem bytů roste také zátěž, která vyžaduje zaměření se na správu bytů, na řešení dlužných částek, na technické a právní otázky, míru podpory atd. S tím souvisí sociální služby v bytech, kdy nelze počítat s navýšením kapacit ze strany krajského úřadu, proto je potřeba využívat stávající kapacity střediska Samaritán, potažmo Charity Olomouc. Na tyto činnosti je v současné době vyhrazena kapacita terénního programu střediska Samaritán, který zajišťuje na stávajících bytech zmíněnou podporu v podobě sociální služby. Vedoucí střediska Samaritán dodává, že jednou z podmínek IROPu je, že nájemník sociálního bytu musí spolupracovat se sociální službou.

⁷⁵ Tuto informaci Petr Prinz dokládá tvrzením, že již brzy půjde o sociální bydlení v plné šíři.

⁷⁶ Což sociální bydlení zákonitě limituje.

⁷⁷ Zaměřených hlavně na seniory.

⁷⁸ Pozn. nájemné podle výzvy IROP je cca 57 Kč / m², částku valorizuje MMR ČR (Strukturální fondy, 2017, [online]).

Charita Olomouc se nebrání dalšímu rozvoji sociálního bydlení, ale za předpokladu, že bude schopna dostát podmínkám, které nemůže ovlivnit a vytvořit projekty, které jsou životaschopné z dlouhodobého hlediska – tedy udržitelné po stránce investiční, ale také provozní. Je nutno zde zajistit sociální služby, obnovu bytu a věci s tím souviselé. Podle Petra Prinze je existence zákona o sociálním bydlení spíše okrajovou podmínkou pro další rozvoj, určují je podoba dotací a grantů.

3.2 Olomouc a jeho bytová politika

Oblast sociálního bydlení v podání Statutárního města Olomouc, je v současné době jedním ze strategických témat rady města. Rada města Olomouce se k tomuto tématu vyjadřuje ve svém programovém prohlášení na období 2014 – 2018, kde se v oblasti dostupnosti sociálních služeb a zdravotní péče zasazuje o vznik koncepce sociálního bydlení. Konkrétně pak ve zprávě z průběžného plnění stojí, že:

„V první polovině roku 2015 se uskutečnilo několik jednání dotčených orgánů, organizací města a neziskových organizací. Vznikl návrh seznamu kritérií pro poskytnutí bytu osobám v sociálně obtížné situaci a základní teze budoucí sociální politiky SMOL. RMO schválila dne 22. 9. 2015 nová pravidla pro přidělování městských bytů, která nově upravují možnost přidělení bytu ze sociálních důvodů. Finální celková koncepce sociálního bydlení v Olomouci vznikne v návaznosti na celonárodní koncepci sociálního bydlení, která je aktuálně projednávána Vládou ČR.“ (Rada města Olomouce, 2015, [online]).

Zmíněná pravidla pro přidělování městských bytů na účely sociálního bydlení, a to ze sociálních důvodů, jsou pak podrobněji rozpracovány v dokumentu „Pravidla pro poskytování nájemního bydlení v bytech ve vlastnictví statutárního města Olomouce“ který nabyl platnosti 1. 10. 2015. Prakticky jde o vytvoření společné agendy akciové společnosti „Správa nemovitostí Olomouc“, která zpravuje a pronajímá městský bytový fond a „Odboru sociálních věcí“, který je jedním z aktérů, řešících bytovou tíseň občanů města (Statutární město Olomouc, 2015, str. 1). Co do samotného nastavení, přidávají tyto pravidla vedle systému běžného bydlení, také systém sociální. Každá žádost je posuzována příslušnou bytovou komisí, která hodnotí zájemce na základě jeho sociální situace, a to množstvím bodů, které jsou k různým situacím fixně přidány⁷⁹. Pro lepší

⁷⁹ Nutno dodat, že bodovací systém má podle SMOL pouze podpůrný význam (Statutární město Olomouc, 2015, str. 9).

představu přikládám výčet nepříznivých sociálních situací, které jsou u každého zájemce o sociální bydlení posuzovány:

„Žadatel nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti je příjemcem příspěvku na péči či dávek osobám se zdravotním postižením nebo je držitelem průkazu mimořádných výhod; Žadatel nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti se stali obětí domácího násilí; Žadatel je hlášen k trvalému pobytu na území města Olomouce, popř. prokazatelně bydlí na území města Olomouce po dobu nejméně 1 roku; Žadatel nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti trpí duševním onemocněním, které nevyklučuje soužití s obyvateli běžného bytového domu; Žadatel nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti využívá sociální práci v rámci sociální služby v rozsahu alespoň 5 hod. měsíčně; Žadatel nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti je osobou, jejíž svéprávnost byla soudem omezena; Domácnost žadatele tvoří rodina s jedním nezaopatřeným dítětem; Domácnost žadatele tvoří rodina se dvěma a více nezaopatřenými dětmi; Žadatel je rodič – samoživitel a o nájem bytu žádá pro sebe a své nezaopatřené dítě/děti; Poskytnutím nájmu k bytu dojde ke sloučení žadatelovy rodiny, která zatím žije z bytových důvodů odloučeně; Žadatel ani osoby žijící s ním ve společné domácnosti nebyly v posledních 3 letech potrestány za spáchání přestupku na území města Olomouce proti veřejnému pořádku, majetku a na úseku školství a výchovy mládeže.“ (Statutární město Olomouc, 2015, str. 8 - 9).

Nájemce navrhuje zmíněná bytová komise, která tento návrh předkládá k projednání a rozhodnutí Radě města Olomouce. Smlouvy s žadatelem jsou pak uzavírány na 3 měsíce, s možností prodloužení o další tři měsíce. Plní-li nájemce řádně povinnosti z nájemní smlouvy vyplývající, má možnost uzavřít nájemní smlouvu na dobu určitou – konkrétně na 6 měsíců až 1 rok (Statutární město Olomouc, 2015, str. 9).

V úvodu této kapitoly zmiňuji prohlášení rady města, že vznikne koncepce sociálního bydlení. V tomto plánu rada města skutečně pokračuje. S laskavým svolením pana Mgr. Bc. Michala Majera, vedoucího odboru sociálních věcí Magistrátu města Olomouce, mi byly poskytnuty fragmenty dokumentu, který v současné době vzniká. Zároveň mi také pan Majer poskytl dne 2. 11. 2017 rozhovor, ve kterém chystaný dokument komentuje. Konkrétně jde o analytický text rady města zaměřený na obyvatelstvo a bydlení. Ten podle pana Majera v kontextu sociálního bydlení popisuje současnou demografickou situaci, stav bytového fondu, otázky sociálního vyloučení a způsob jakým je v současné době sociální bydlení realizováno.

V tomto analytickém dokumentu je v podstatě shrnuto více popsané – dochází ke kooperaci mezi Správou nemovitostí Olomouc, a. s. (SNO, a. s.) a odborem sociálních věcí. SNO vytváří tzv. byty se zvláštním určením kterých je podle tohoto dokumentu 625. Ty jsou poskytovány seniorům v rámci služeb domu s pečovatelskou službou, tj. 557 bytů a dalších 68 bytů je určeno osobám se závažným pohybovým omezením - tedy jsou bezbariérové. Dalších 24 malých bytů je umístěno na Holické 51, jde o objekt, který byl rekonstruován v roce 2013, bezprostředně po tom byli vystěhováni nájemníci domu na Přichystalově ulici⁸⁰. Těchto 24 bytů je právě v režimu tzv. sociálního bydlení.

V rámci sociálního bydlení je v tomto dokumentu zmínka také o Hotelovém domě, který je také majetkem SNO, a. s. který vznikl jako ubytovací zařízení pro mladé bezdětné páry. Dnes je v něm poskytováno ubytování pro rodiny s dětmi, jednotlivce, studenty a klasické hotelové ubytování. Podle analytického dokumentu toto hotelové bydlení slouží také občanům v obtížné sociální situaci, protože má údajně sloužit jako přechodné řešení.

Pro lepší uvedení do kontextu současného olomouckého bytového fondu, poslouží několik stručných komentářů přímo z analytické části. Stáří olomouckých domů je v průměru 52,2 let, kdy více než 2 / 5 domů byly postaveny před rokem 1970, což sebou nese vysoké náklady na jejich rekonstrukce a udržování, reakcí by měla být nová bytová výstavba. Ta skutečně probíhala mezi lety 2007 – 2015 a to v podání soukromých developerských firem⁸¹. Bavíme-li se však o městských (ne soukromých) bytech, jde o 1516 bytů. Město Olomouc se také drží na 4. příčce nejdražších bytů v České republice. Tržní cena bytu v Olomouci je v průměru 31 475 Kč / m².

Tento současný stav, popsáný v analytické části strategie rady města, má rozvíjet návrhová část dokumentu - „Řešit problematiku dostupnosti bydlení“. Podle pana Majera byly dosavadní iniciativy reakcí na Koncept sociálního bydlení v ČR⁸², po tom, co zákon o sociálním bydlení neprošel poslaneckou sněmovnou, město Olomouc přehodnotilo strategii a změnilo terminologii. Pojem sociálního bydlení ponechá, tak jak byl, a zaměří se na „dostupné bydlení“⁸³. Hodnotovým východiskem je princip solidarit, kdy je město Olomouc chápáno jako jedno z nejdražších měst v otázce bydlení, reflektuje ale, že zajištění důstojného bydlení pro zranitelné obyvatele je základním atributem moderního města. Samotný, zatím velmi obecný dokument o dostupném bydlení říká, že: „*Cílem*

⁸⁰ Tímto tématem se zabývám ve své absolventské práci z roku 2014.

⁸¹ V těchto letech to bylo celkem 3 497 bytů.

⁸² Viz. předchozí text, dokument z dílny MPSV / MMR. Tato koncepce byla východiskem pro olomoucké aktivity.

⁸³ Důvodem je podle pana Majera nekonfliktnost termínu.

města je vytvoření komplexního udržitelného systému dostupného bydlení zahrnujícího možnosti důstojného bydlení.“. Zejména cílí na nízkopříjmové jednotlivce a rodiny, osoby se sníženou soběstačností z psychických či fyzických důvodů, starobní a invalidní důchodce a politika města by také měla směřovat ke startovacím bytům, především pro mladé rodiny.

Tohoto cíle má být dosahováno třemi způsoby, buď za a) „*adaptací stávajícího bytového fondu na formy dostupného bydlení*“, kdy by měla být jedna čtvrtina bytového fondu být určena domácnostem, kteří na běžném trhu nemohou získat adekvátní bydlení. Za b) dojde k „*rozšíření stávajícího bytového fondu formou nákupů bytových jednotek*“, kdy budou jednotky rekonstruovány a bude do nich pořízeno základní vybavení. Na tento účel plánuje obec využít např. externích finančních zdrojů (EU). Třetím způsobem je „*rozšíření stávajícího bytového fondu formou spolupráce s privátním sektorem*“, to si lze vyložit jako plán nové výstavby. S těmito postupy budou také nově nastavena pravidla pro přidělování těchto dostupných bytů. Problémem, který by mohl tuto strategii zpomalit je absence právní úpravy, nedostatek vhodných ploch pro výstavbu, nebo obecně nedostatek bytových prostor.

Tímto záměry města Olomouce směřující k řešení bytové otázky ohrožených skupin obyvatelstva končí. Podle pana Majera je plánované zahájení realizace směřováno na začátek roku 2018. Město Olomouc má ještě přibližně půl roku, aby tento návrh dopracovalo a opatřilo jej praktickými postupy. Lze sledovat postupný vývoj od roku 2015, kdy Správa nemovitostí Olomouc začala přidělovat byty i ze sociálních důvodů, přes hodnocení současného stavu, až po strategický závazek rady města znovu oživit a navzdory nepříznivé legislativní situaci začít realizovat „sociální bydlení“. Nyní však se změněnou terminologií a širší cílovou skupinou. Další vývoj iniciativ, na poli dostupného bydlení ve městě Olomouci, ukáže až čas.

4 Aplikace Vídeňského modelu na kontext Olomouce

Poslední část mé diplomové práce je praktické shrnutí reflexe Vídeňského modelu a jeho aplikace na kontext Olomouce. Cílem práce, je dojít ke zjištění, jestli je tento model aplikovatelný v lokálním kontextu a pokud ano, za jakých podmínek. Materiálů, které jsou v současné době k olomoucké bytové politice a sociálnímu bydlení k dispozici, je méně a proto bude aplikace spíše otevřeným návrhem, jak by olomoucké sociální bydlení vídeňského systému mohlo vypadat. V připravovaném návrhu je, jak zmiňuji výše,

počítáno se změnou terminologie, a to ze sociálního bydlení, na bydlení dostupné. Tuto terminologii budu proto využívat i v této aplikaci. Závěrečná kapitola ctí lokální kontext a realističnost úvah o možnostech aplikace vycházejících z dostupných materiálů a koncepcí.

Vídeňský model sociálního bydlení je systém s hlubokou tradicí; který se vyznačuje širokou cílovou skupinou, která dosáhne na bydlení tohoto druhu; participací obce, které je hlavní iniciátorem a aktérem ve výzvách, realizaci i kontrole a komplexnosti systému, co do uplatňování čtyř perspektiv / pilířů. Jde o široké projektové plány, které každou stavbu silně zasazují do kontextu města Vídně – do urbanistického plánu s citlivou architektonikou, která slouží občanům, kteří jsou pozváni k plné participaci a zároveň ctí zásady ekologické nízkonákladovosti. Město Olomouc se díky připravované koncepci dostupného bydlení tomuto nastavení může přiblížit. Nutno je také o tomto dostupném bydlení uvažovat v praktických konsekvencích, tj. pokládat si otázku, jestli půjde o byty rozmístěné v běžné zástavbě, či o celé domy, které budou k tomuto účelu sloužit. Na tyto otázky odpoví čas, lze však předjímat, že půjde o souhru obou faktorů.

4.1 Pilíř „Social Sustainability“ v kontextu Olomouce

Aplikace pilíře sociální udržitelnosti je závislé zejména na tom, na kolik se stane koncepce dostupného bydlení otevřeným dokumentem, do kterého mohou občané ve svobodě nahlížet a podílet se na něm. A to i skrze neziskové aktéry, které tento chystaný dokument také zmiňuje. Jde například o Charitu Olomouc, Společnost Podané ruce, o.p.s., JITRO Olomouc, o.p.s., P-centrum, spolek, Klíč – centrum sociálních služeb, příspěvková organizace, Člověk v tísni, o.p.s. a samozřejmě o další potenciální partnery. Ti mohou poskytnout kýžený expertní pohled na problematiku sociálního vyloučení, speciálních potřeb a mohou pomoc i s praktickou formulací pravidel získání dostupného bytu. Tak aby sociální znevýhodnění obyvatel nezůstávalo v režii posudku bytové komise Správy nemovitostí Olomouc, ale aby obec měla skutečně fundovaný pohled na danou problematiku. Zároveň v našem rozhovoru pan Majer zmiňuje, že dokument se záměrně nezabývá podporou nájemníků co do nabídky sociálních služeb, protože má jít o praktický scénář realizace. Počítá se však s plnou angažovaností odboru sociálních věcí. Je tedy výzvou plně využít potenciálu komunitního plánování a přizvat neziskové aktéry, aby s obcí plně participovali a dodávali své unikátní know-how a služby přímo do bytů. Součástí projektové komise v kontextu Vídeňského modelu je i konzultant pro otázky sociální udržitelnosti, nejde o zástupce obce, ale o nezávislého experta. Je tedy výzvou

pro město Olomouc, aby plně využila potenciálu tohoto konzultanta a přijala ho jako plnohodnotný poradní orgán.

Další aplikací tohoto pilíře může být právě komunitní přístup ke každému z objektů.⁸⁴ Jak ukazuje Vídeňský model, kromě participace neziskových aktérů, je důležitá i participace obyvatel / nájemníků. Té lze dosáhnout skrze možnost se podílet na rozhodování v objektech, skrze sestavování domovních komisí, které slouží ve vztahu k obci jako důležitý aktér. Komunitnost také tkví ve snaze o co největší šíření povědomí o sociálním a dostupném bydlení⁸⁵, tak aby občané měli dostatek informací. To usnadní proces vnitřní participace nájemníků, díky kterému chápou bydlení v domě s dalšími lidmi, jako společný projekt. Dalším aspektem je právě široká diverzifikace, či sociální mix napříč objekty. Vídeňský model využívá běžný „property management“ ale rozvíjí jej, nebo lépe řečeno kombinuje jej se sociálním managementem. Ten je právě onou participativní složkou. Díky tomu dochází ke snižování nákladů na bydlení skrze plánování a zároveň se nájemník stává subjektem (ne objektem) bytové politiky města. Vyloženě špatnou iniciativou by v tomto kontextu bylo úzce profilovat cílovou skupinu⁸⁶ - tímto přístupem dochází ke ghettoizaci některé ze skupin obyvatelstva. Diverzita uvnitř komunity je důležitý aspekt při práci s případnými zdroji. Vídeňský model zde nabízí praktický poznatek, že dostupné bydlení by mělo nabízet prostor pro dlouhodobou existenci⁸⁷ a vybízet k participaci. Vídeňská zkušenost je také opřená o pragmatismus ve vývoji, výsledku i jeho rozvoji – Olomoucké projekty v sobě onen pragmatismus nesou, nesmí však zapomínat na svůj prosociální charakter.

Důležitým překlenovacím tématem je i praktické umístění dostupných bytů. Dalším příkladem, toho, jak by projekt neměl být realizován je naprosté vyloučení obyvatel z infrastruktury, tak jak to dělá například objekt se sociálními byty na Holické. Dostupné bydlení musí být dostupné nejen finančně, ale i v rámci infrastruktury, obec nesmí zapomínat, že občan, který je vystřížen z obytných zón, se stává vyloučeným a jeho situace je konzervovaná, protože nemá možnost se rozvíjet. Jde tedy o otázku dostupnosti zdrojů a rovných příležitostí.

Návrhy k uplatňování sociální udržitelnosti v kontextu olomouckého sociálního bydlení jsou na první pohled lapidárního charakteru. Jejich smysl je ale naprosto bazální

⁸⁴ Jak píše v úvodu této kapitoly, záleží ovšem, jestli půjde o rozmístění bytů v běžné zástavbě, nebo o celé bytové domy. Záleží tedy, půjde-li o komunity místa, nebo záměru, či smyslu.

⁸⁵ Což je součástí připravovaného návrhu.

⁸⁶ Viz. dům s pečovatelskou službou na Přichystalově.

⁸⁷ Tzn. délka nájemních smluv nebo prostupnost systému.

v každém bytovém projektu. Zde je jasná paralela s Vídeňským modelem, jehož primární motivací pro realizaci bytového projektu je právě sociální udržitelnost. A také fakt, že každým bytovým projektem se sociální udržitelnost nezbytně prolíná. Zde například skrze kritérium vhodnosti pro každodenní užití. Dostupné bydlení má podle olomoucké koncepce sloužit ohroženým obyvatelům, nebo těm, kteří jsou nějaký způsobem zranitelní a má reagovat na tyto potřeby až ¼ bytového fondu. To znamená, že její sociální charakter je elementárním prvkem. Bude-li se soustředit pouze na technické provedení projektu, na to, jak sehnat dostatek financí a jak projekt realizovat, projekt selže, nebo nebude skutečně dostupný. Aby sloužil občanům, musí je edukovat a nabízet jim prostor pro participaci, umět zjišťovat potřeby občanů a reagovat na ně. Nekonzervovat je s jejich znevýhodněním v rámci skupiny lidí se stejnou potřebou, ale naopak vytvářet komunitní síť, která je podpůrná a simuluje smysl obce na nejzákladnější úrovni. Jak stojí v samotném návrhu koncepce, zajištění důstojného bydlení pro své občany je jedním ze základních atributů moderního města. Aby bylo bydlení důstojné, musí být sociálně udržitelné.

4.2 Pilíř „Planning & Costs“ v kontextu Olomouce

Mluvíme-li o plánování v kontextu Vídně, je řeč o architektonicko-urbanistickém pohledu na projekt a jeho zasazení do celkového kontextu. V kontextu Olomouce se otevírá otázka, jakým způsobem uvažovat tuto část dostupného bydlení. Záleží totiž na poměru, v jakém bude návrh realizován. Mluvíme-li o renovaci bytového fondu, či jeho nákupu zpět, je nutno zmínit, že město Vídeň se vydává podobnou cestou.⁸⁸ Svůj bytový fond renovuje, přestavuje a dále rozvíjí⁸⁹ a město Olomouc se vydává obdobnou cestou, ač s nižším startovacím potenciálem, a to kvůli užšímu bytovému fondu. Další zmiňovanou cestou je spolupráce s privátním sektorem, lze tedy předpokládat, že půjde o nájem, či novou výstavbu bytových domů. S tou se v návrhu nepřímou počítá, ale jako s případným rizikem⁹⁰. Zde se město Olomouc vydává podobnou cestou jako Vídeň. Také se opírá o zmíněnou zásadu udržitelnost – cenné prvky budou zachovány, užitečné prvky budou modernizovány a zastaralé prvky transformovány. Nesnadnou cestou, která se však

⁸⁸ Poměr v Olomouci, cca 1500 obecních bytů na 3500 nově postavených soukromých bytů (viz. analytická část strategie RMO).

⁸⁹ Aby vyhovoval ekologickému, ekonomickému a sociálnímu aspektu.

⁹⁰ Zmiňovány jsou ceny a vhodnosti půdy k výstavbě.

jeví jako inspirativní⁹¹ je i vídeňská snaha o využívání potenciálu průmyslových zón na účely dostupného bydlení.

Vezmeme-li v potaz kritéria uplatnění pilíře „planning“, jeho aplikace se v Olomouci může vydat skrze pečlivé napojování na stávající infrastrukturu a její další rozvoj. Pokud další výstavba, tak v duchu rozvoje kontextu města. Tak aby se sociální a dostupné bydlení nestalo pouhým přídatkem, přílepkem ke stávajícímu urbanistickému rozvoji, ale bylo jeho součástí. V analytickém dokumentu zmiňovaná výstavba, je realizována skrze privátní developery, kdy výsledné stavby jsou klasickým soukromým bydlením, a to spíše v okrajových částech města. Výzvou v této oblasti je realizovat tuto výstavbu, ale se záměrem dostupného bydlení – aby novostavby nebyly svázány vysokou cenou nájemného⁹², ale skutečně se stávaly také dostupnými. Lze-li tedy v rámci pilíře „planning“ hovořit o aplikaci v Olomouci, první krokem je zahrnout dostupné bydlení do celkového plánu města. Obec by tak jeho rozvoj neměla nechávat na soukromých developerech, ale celý systém dostupného bydlení učinit elementární součástí. Nechápat dostupné bydlení, jako oblast k dořešení, až budou hotové jiné oblasti investic, ale komponovat je do systému již od počátku plánování. Toto tvrzení opírám o vídeňskou zkušenost s rozvojem města, který probíhá na bázi spolupráce mezi politiky, privátními byznysy, majiteli nemovitostí, investory, občanskou společností, neziskovými organizacemi a obyvateli. A důvodem je opět základní smysl v posílení rovnosti příležitostí a sociální spravedlnosti. Podle Vídeňského modelu je participace veřejnosti klíčovým prvkem, který vede k udržitelnosti plánu. Zde je možno na plno využít potenciálu „konzultanta pro sociální otázky“, kterým může být, do projektů přizvaný neziskový sektor, díky kterému mohou být do projektu implementovány také aktivity směřující k uspokojování potřeb občanů se zvláštními potřebami.

Využití pilíře „costs“, neboli ekonomického aspektu Vídeňského modelu v Olomouci, je nutno přiznat oblastí, která vyžaduje samostatné zaměření. Na úrovni financování, obec Olomouc reflektuje současnou situaci, kdy nejsou jasné případné finanční zdroje na dostupné bydlení. Nevznikne-li legislativa, která by ošetřovala finanční zdroje, je město Olomouc odkázáno na vlastní zdroje, nebo na velké projektové pobídky – zde je dobré zmínit například výzvy IROP, či národní výzvy MMR. Odpovědět tedy zodpovědně, jestli je pilíř „costs“ aplikovatelný lze jen nepřímo. Ano, pokud bude město

⁹¹ Při stávající finančně nestabilní situaci v ČR může být východiskem.

⁹² V tomto tvrzení se opírám o fakt, že město Olomouc je 4. nejdražší v České republice co do bydlení. Logicky lze tedy očekávat, že nájem v novostavbách je ještě vyšší.

cílit na snižování nákladů skrze plánování, aktivně využívat svůj bytový fond, hledat nové zdroje financí a zároveň nastavit systém dostupného obydlí tak, aby byl pro nájemníka finančně dostupný a zároveň jej vedl k finanční participaci již od samého začátku. Vídeňský model ukazuje, že takto investované peníze do občanů se vrátí.

4.3 Pilíř „Ecology“ v kontextu Olomouce

Město Olomouc se ve svém dokumentu „Strategický plán rozvoje města Olomouc“ z května 2017 zabývá stavem životního prostředí. Do své rozvojové koncepce, jak je zvykem, také zahrnuje environmentální aspekt (Statutární město Olomouc, 2017, str. 21 – 34). Na vzniku celého strategického plánu se podílela také veřejnost, a to skrze dotazníkový výzkum provedení Univerzitou Palackého (Statutární město Olomouc, 2016, [online]). Návrhy v oblasti životního prostředí byly: *„zajištění protipovodňové ochrany města, energetická opatření, zlepšování stavu zeleně v intravilánu i extravilánu, protihluková opatření podél silnic, rozvoj systému odpadového hospodářství, protierozní opatření na zemědělské půdě, asanace starých ekologických zátěží, zlepšování kvality ovzduší.“* (Statutární město Olomouc, 2017, str. 34).

Lze vidět zájem města na rozvoji městského životního prostředí, tak aby šlo o prostor vstřícný k environmentálnímu aspektu. Návrhy směřující k aplikaci pilíře „ecology“ jsou pak spíše formálního charakteru. Nejprve, aby při nové výstavbě a rekonstrukci byli využity materiály, které jsou přátelské k životnímu prostředí. Aby objekty a jejich okolí, byly pro obyvatele zdravé a podnětné a již ze své povahy zelený aspekt rozvíjely. A hlavně aby byla využita městská zeleně jako společný projekt. Vídeňská zkušenost říká, že zeleň je integrální součástí dostupného bydlení a pokud není kultivována a občané nejsou zváni, aby se participovali na jejím rozvoji, je zanedbáván její potenciál. Obecně lze tedy říci, že návrh dostupného bydlení by měl integrovat také využití městské zeleně, ve prospěch sociální udržitelnosti. A to jako prostor pro setkávání, odpočinek i každodenní použití. Přistoupit na kohezi ekologické funkčnosti skrze citlivé využívání zdrojů, rozvoje stávajícího zeleného prostoru a praktické každodenní použitelnosti. Toho lze dosáhnout kvalitním síťováním, aby veřejné prostory a jejich využívání přistoupily na logiku, že nájemník je aktérem kultivace životního prostředí.

Závěr – Olomoucký model dostupného bydlení

Město Olomouc vznikem nového strategického plánu, jeho částečně participativního charakteru a snahou implementovat dostupné bydlení do celkového záměru, vyrazilo cestou, kterou město Vídeň kráčí již dlouhou dobu. Lze konstatovat, že aspekty Vídeňského modelu jsou aplikovatelné v Olomouci. Důležitou skutečností je fakt, že vídeňská tradice je mnohem starší než olomoucké iniciativy. Daří se jí tradici rozvíjet v duchu udržitelnosti, tedy znát kořeny a zároveň mít křídla pro další její rozvoj. Město Olomouc může pojmout návrh dostupného bydlení jako projekt se čtyřmi pilíři – sociálním, urbanisticko-architektonickým, ekonomickým a environmentálním, které fungují ve vzájemné kohezi. Musí však přistoupit na logiku integrace na nejzákladnější úrovni, a to skrze naplnění cíle sociální udržitelnosti v každém bytovém projektu. Pro tyto projekty vytvořit jasný systém, který je posuzován ze všech čtyř perspektiv multidisciplinární komisí, kdy každý pohled má stejnou váhu. Oprostit se od ryze pragmatického pohledu, ale přistoupit i na logiku sociální iniciativy. Chápat potenciál osob v tíživé situaci jako zatím nevyužitý a snažit se vytvářet takové podmínky, aby mohl růst. Například skrze aktivity zvyšující jejich participaci, rovný přístup ke zdrojům skrze důstojné bydlení v běžné infrastruktuře a rozvíjení potenciálu komunit v bytových projektech.

Pro vznik komplexního aplikačního systému by byla nediskutovatelně potřeba dalších rozsáhlých výzkumů, které by šli cestou specializovaného pohledu na jednotlivé pilíře a prováděli by kvalitativní a kvantitativní šetření jejich aplikovatelnosti. Limitem pro další rozvoj tématu jsou jednoznačně dostupné zdroje. Primárně o Vídeňském modelu jsou dostupnými zdroji buď pozitivní a nekritické publikace, nebo výzkumy. Ty jsou převážně v německém jazyce. Tato práce ale naplňuje i svůj implicitní cíl – zprostředkovat dostupné informace o tématu s odkazem na další zdroje. Dále poukazují na skutečnost, že tyto výzkumy by měli smysl, protože teoretická aplikace Vídeňského modelu na kontext Olomouce je možná.

Jak vyplývá ze samotného názvu, jde o „Vídeňský“ model sociálního bydlení a město Olomouc jej může vnímat jako příklad dobré praxe, který je aplikovatelný. Mnoho jeho oblastí však vyrůstá ze silné tradice a z postoje občanů k dané problematice. Je však inspirativní, co do kvalitativního nastavení a město Olomouc může hledat způsob, jako zjišťovat a kultivovat lokální tradici a vytvářet tak vlastní Olomoucký systém dostupného bydlení. Rok 2018 se může stát důležitým pro další rozvoj problematiky. Projektů, které

se dostupným nebo sociální bydlení zabývají je více a více a ukáže jen čas, jestli se město Olomouc ve svém plánování skutečně otevře, nebude latentně tlačit privátní sektor do vlastních iniciativ, a naopak se přikloní k široké spolupráci. To vše může přispět ke vzniku Olomouckého modelu dostupného bydlení.

Seznam literatury

Literatura

FÖRSTER, Wolfgang, MENKING, William. *Das Wiener Modell – The Vienna Model: Housing for the Twenty-First Century City*. Vid. 1. Vienna: JOVIS, 2016. 248 s. ISBN 978-3-96959-434-8

KREBS, Vojtěch, kol. *Sociální politika*. Vid. 3. Praha: ASPI, a. s., 2005. 504 s. ISBN 80 – 7357 – 050 – 5

KANIOKOVÁ M., RIPKA Š., SNOPEK J., edit. *Ukončování bytové nouze rodin a jednotlivců: Východiska, zahraniční praxe, doporučení a strategie*. Brno: Platforma pro sociální bydlení, Magistrát města Brna, 2013. 138 s.

On-line dokumenty

ANGELMAIER, C. *Social Sustainability in Residential Building: An Investigation of Pilot Projects, (successful) Examples and New Approaches*. [online]. Vídeň: Wiener Wohnbau Forschung, 2009 [vid. 10. 10. 2017]. Dostupné z: http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=346&lang_id=en

BRAGA, Michela, PALVARINI, Pietro, IZA (Institut pro výzkum práce). *Sociální bydlení v EU* [online]. Brusel: Evropská unie, Výbor pro zaměstnanost a sociální věci Evropského parlamentu, 2013 [vid. 1. 9. 2017]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/c73c2300-eb55-4274-9a38-da1d1e89cd45/Socialni-bydleni-v-EU.pdf>

CECODHAS, European Social Housing Observatory. *Study on Financing of social housing in 6 European Countries*. [online]. Brusel: CECODHAS Housing Europe's Observatory, Housing Europe Centre, 2013 [vid. 18. 10. 2017]. Dostupné z: <http://www.housingeurope.eu/file/217/download>

ETHOS. *Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR*. [online]. Brussels: European Federation of National Associations Working with the Homeless

AISBL, 2013, [vid. 24. 10. 2017]. Dostupné z:
http://www.feantsa.org/download/cz___8621229557703714801.pdf

FÖRSTER, Wolfgang. *80 years of social housing in Vienna* [online]. Vienna: City of Vienna, 2005 [vid. 20. 9. 2017]. Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/english/housing/promotion/pdf/socialhous.pdf>

GREEN AND OPEN SPACES. *Urban Development Plan Vienna STEP 2025*. [online]. Vienna: Vienna City Administration, Municipal Department 18 (MA 18) – Landscape and Open Space, 2014 [vid. 14. 10. 2017]. Dostupné z:
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008439.pdf> (short version)
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008440.pdf> (full version)

KONCEPCE SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ ČESKÉ REPUBLIKY 2015 – 2025. [online]. Praha: MPSV ČR, 2015 [vid. 24. 10. 2017]. Dostupné z:
https://www.mpsv.cz/files/clanky/27267/Koncepce_socialniho_bydleni_CR_2015-2025.pdf

KONCEPCE BYDLENÍ ČR DO ROKU 2020. [online]. Praha: MMR ČR, 2011 [vid. 24. 10. 2017]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf?ext=.pdf>

National Economic & Social Council. *Social Housing at the Crossroads: Possibilities for Investment, Provision and Cost Rental* [online]. Dublin: NESCC, 2014 [vid. 19. 9. 2017]. Dostupné z: http://files.nesc.ie/nesc_reports/en/138_Social_Housing.pdf

PLEACE N. *Evropská příručka Bydlení především* [online]. Praha: Úřad vlády ČR – Sekce pro lidská práva Agentura (Odbor) pro sociální začleňování, 2017 [vid. 20. 10. 2017]. Dostupné z:
<http://housingfirsteurope.eu/assets/files/2017/05/housing-first-guide-czech.pdf>

ROSENBERGER M., kol. *Urban Development Plan Vienna STEP 2025*. [online]. Vienna: Vienna City Administration, Municipal Department 18 (MA 18) – Urban Development and Planning, 2014 [vid. 14. 10. 2017]. Dostupné z:

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379d.pdf> (short version)

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379b.pdf> (full version)

SCALON, Kathleen, ARRIGOITIA, Melissa Fernández, WHITEHEAD, Christine. *Social housing in Europe* [online]. London: LSE Research Online, 2015 [vid. 3. 9. 2017].

Dostupné z:

<http://vbn.aau.dk/files/13671493/SocialHousingInEurope.pdf> a http://eprints.lse.ac.uk/62938/1/Fernandez_Social%20housing%20in%20Europe_2015.pdf

STEPHEN MCKENZIE, HAWKE RESEARCH INSTITUTE. *Working Paper Series No 27 Social Sustainability: Towards some definitions*. [online]. University of South Australia, Magill, South Australia: Hawke Research Institute, 2004 [vid. 10. 10. 2017].

Dostupné z: <http://w3.unisa.edu.au/hawkeinstitute/publications/downloads/wp27.pdf>

Jiné elektronické zdroje

BRNO.CZ. *Pilotní projekt pomůže rodinám ohroženým bezdomovectvím*. [online]. Brno: Statutární město Brno, Magistrát města Brna, 2016 [vid. 24. 10. 2017].

Dostupné z: <https://www.brno.cz/brno-aktualne/co-se-deje-v-brne/a/pilotni-projekt-pomuze-rodinam-ohrozenym-bezdomovectvim/>

BRNO.CZ. *Pilotní projekt pomůže rodinám ohroženým bezdomovectvím*. [online].

Brno: Statutární město Brno, Magistrát města Brna, 2017 [vid. 24. 10. 2017]. Dostupné

z: <https://www.brno.cz/brno-aktualne/co-se-deje-v-brne/a/brno-ziskalo-prestizni-evropske-oceneni-za-ukoncení-bytové-nouze-50-rodin-1/>

Business Dictionary. [online]. Web Finance, Inc., 2017 [vid. 19. 9. 2017]. Dostupné z:

<http://www.businessdictionary.com>

ČESKÉ NOVINY. *Poslanci opět nedokončili úvodní debatu o sociálním bydlení*. [online]. Praha: Česká tisková kancelář [vid. 5. 9. 2017]. Dostupné z:

<http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/poslanci-opet-nedokoncili-uvodni-debatu-o-socialnim-bydleni/1477684>

HOUSING EUROPE. *Resources & Articles* [online]. Brussels: The European Federation for Public, Cooperative and Social Housing [vid. 3. 9. 2017]. Dostupné z: <http://www.housingeurope.eu/>

INTERNATIONAL UNION OF TENANTS. *Tenants United – participation across borders* [online]. Stockholm: Head Office IUT, 2017 [vid. 12. 9. 2017]. Dostupné z: <http://www.iut.nu/>

MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ. *Ministryně.* [online]. Praha: MPSV ČR [vid. 24. 10. 2017]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/cs/17163>

MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ. *Sociální bydlení - rozhovor s ředitelem odboru sociálních služeb, sociální práce a sociálního bydlení MPSV Davidem Pospíšilem (ČT 1).* [online]. Praha: MPSV ČR, 2017 [vid. 24. 10. 2017]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/cs/30621>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Kontakty na vedení ministerstva.* [online]. Praha: MMR ČR [vid. 24. 10. 2017]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Kontakty-\(1\)/Ing-Karla-Slechtova](https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Kontakty-(1)/Ing-Karla-Slechtova)

PLATFORMA PRO SOCIÁLNÍ BYDLENÍ. *Co je sociální bydlení* [online]. Praha: Platforma pro sociální bydlení, 2017 [vid. 1. 9. 2017]. Dostupné z: <http://www.socialnibydeni.org/cs/kdo-jsme-a-co- chceme-0>

POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. [online]. *Sněmovní tisk 1065/0, část č. 1/10 Vl.n.z. o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení – EU*, 2017 [vid. 5. 9. 2017]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=7&CT=1065&CT1=0>

RADA MĚSTA OLOMOUCE. *Průběžný stav plnění programového prohlášení rady města Olomouc na období 2014 – 2018.* [online]. Olomouc: Rada města Olomouce, SMOI [vid. 23. 10. 2017]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/16_/16826/20151201-plneni-pp.cs.doc

SHELTER. *What we do. What is social housing?* [online]. London: Shelter, 2017 [vid. 1. 9. 2017]. Dostupné z: <http://england.shelter.org.uk/>

STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC. *Pravidla pro poskytování nájemního bydlení v bytech ve vlastnictví statutárního města Olomouce* [online]. Olomouc: SMOI, Správa nemovitostí Olomouc, a. s., Odbor sociálních věcí [vid. 23. 10. 2017]. Dostupné z: <http://docplayer.cz/23463284-Statutarni-mesto-olomouc-pravidla-pro-poskytovani-najemniho-bydleni-v-bytech-ve-vlastnictvi-statutarniho-mesta-olomouce.html>

STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC. *Strategický plán rozvoje města Olomouc* [online]. Olomouc: SMOI, 2017 [vid. 23. 10. 2017]. Dostupné z: https://portal.cenia.cz/eiasea/download/U0VBX01aUDI00Etfb3puYW1lbmlfNTYwMTE3OTc2NDAwOTQyNDQyNC5wZGY/MZP248K_oznameni.pdf

STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC. *Strategický plán budou tvořit i sami Olomoučané* [online]. Olomouc: SMOI, 2016 [vid. 23. 10. 2017]. Dostupné z: <https://www.olomouc.eu/aktualni-informace/aktuality/20524>

STRUKTURÁLNÍ FONDY. *Výzva č. 34 Sociální bydlení, Výzva č. 35 Sociální bydlení pro SVL* [online]. Praha: Centrum pro regionální rozvoj České republiky, Evropský fond pro regionální rozvoj: Integrovaný regionální operační program, MMR ČR. [vid. 15. 10. 2017]. Dostupné z: <https://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Microsites/IROP/Vyzvy/Vyzva-c-34-Socialni-bydleni>
<https://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Microsites/IROP/Vyzvy/Vyzva-c-35-Socialni-bydleni-pro-SVL>

THWICK.ORG. [online]. Jack Harich, Philip Bangerter, Scott Booher, 2017 [vid. 10. 10. 2017]. Dostupné z: <http://www.thwink.org/sustain/glossary/SocialSustainability.htm>

VOLBY.CZ, *Volby do Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky konané ve dnech 20.10. – 21.10.2017.* [online]. Praha: Český statistický úřad [vid. 22. 10. 2017]. Dostupné z:

<https://www.volby.cz/pls/ps2017/ps2?xjazyk=CZ>

Legislativa

Návrh zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení. Vládní návrh předložen PS PČR dne 21. 3. 2017

Všeobecná deklarace lidských práv. New York, 10. 12. 1948

Expertní rozhovory

Rozhovor s Michalem MAJEREM, vedoucí odboru sociálních věcí, Magistrát města Olomouce, Olomouc 2. 11. 2017

Rozhovor s Petrem PRINZEM, vedoucí střediska Samaritán pro lidi bez domova, Olomouc 30. 10. 2017