

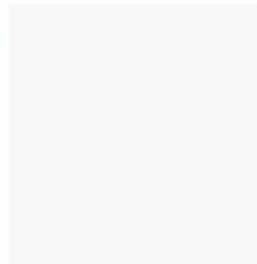
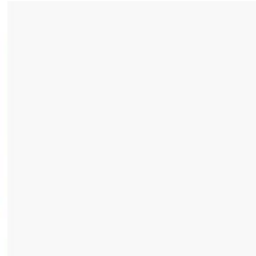


Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



Agentura
pro sociální začleňování

Aktivity Agentury pro sociální začleňování v Litvínově



Monitorovací výbor Agentury pro sociální začleňování

Praha 18. 12. 2019



Přehled situace

SVL na území Litvínova: Janov a ubytovna UNO, hlavním problémem je Janov

- Lokalita sídlištního typu (vysoká koncentrace obyvatel), **jedna z největších lokalit v ČR** (v současné době odhadem 4000 obyvatel) s **extrémně vysokou fluktuací obyvatelstva** a pokračující **devastací bytového fondu** (17 prázdných bytových domů), který je výhradně v soukromých rukou. SVL tvoří cca pětinu populace města.
- Vznikla **sestehováním chudé populace** do nelukrativních sídlištních bytových domů **v rámci realitních spekulací navázaných na privatizaci bytového fondu**, největší vlastníci (SBDK, CPI Byty, a. s.) jsou navázáni na proces privatizace a její klíčové aktéry
- **Extrémně nepřehledná struktura vlastníků a správců bytů a bytových domů**, která se stále dynamicky vyvíjí (realitní spekulace stále pokračují), a to dokonce i ve vybydlených a uzavřených bytových domech
- Klíčovým mechanismem reprodukce sociálního vyloučení v Janově je **obchod s chudobou**, který v situaci absence dostatečné kapacity sociálního bydlení, panující diskriminace na trhu s bydlením a faktické beztrestnosti obchodníků s chudobou v Janově doslova bují



Obchod s chudobou

- Pronajímatelé pronajímají byty osobám v bytové nouzi, často příjemcům dávek na bydlení, **za cenu vyšší než běžný nájem** v Litvínově. Byty však **mají řadu problémů, které by měly cenu nájmu snižovat** (zastavené CZT a TUV, zdevastované prostory domu, plísně, štěnice, šváby, hlodavce, sklepy zatarasené odpadem, rozbité výtahy, chybějící potrubí, nefunkční osvětlení).
- **Pronajímatel inkasuje od nájemce peníze na platbu záloh na služby** a příspěvky na správu domu, ale **tyto platby neodvádí SVJ/správci**, nebo si je ponechá správce a neuhradí je poskytovateli.
- **SVJ musí hradit společně odebírané služby z vlastních zdrojů**, jinak hrozí odpojení celého domu od vody/tepla, případně vznik vysokého penále.
- Dlužné částky **není snadné vymáhat**, pokud je dlužník obtížně dosažitelný, nebo má **SVJ pod kontrolou** (jako správce a zároveň majitel).
- Neplacení služeb je obvykle přičteno na vrub sociálně slabým, i když v praxi bývá **skutečnou příčinou právě pronajímatel nebo správce**. Tato skutečnost přispívá ke zhoršování sousedských a mezilidských vztahů.
- Správcovské společnosti, které pro SVJ mají vykonávat agendu evidence plateb a upomínání dlužných částek, selhávají, nebo se na tvorbě dluhů aktivně podílejí a **SVJ se v důsledku obchodu s chudobou dostávají do nepřekonatelné dluhové pasti**.
- Existuje podezření na **pojistné** (opakované požáry, inkasování pojistného plnění) a **úvěrové** (získávání úvěrů pro SVJ a jejich následné vyčerpání) **podvody ze strany některých majitelů a osob jednajících za SVJ**
- **Hlavní obětí a zároveň zdrojem zisku** jsou osoby v bytové nouzi **diskriminované** na trhu s bydlením, **postižené chudobou, etnorasovým stigmatem, předlužeností, nízkou mírou vzdělanosti a slabým nebo žádným přístupem k právním obranným prostředkům.**



Dosavadní aktivity

SPSZ 2016-2018

- Soustředění na obyvatele lokality: sociální služby, poradenství, asistenční a aktivizační projekty, protidrogová poradna
- Celkem 800 účastníků a 670 osob využívajících služby a programy vytvořené v rámci 8 projektů

„Problémy související s bydlením v sociálně vyloučených lokalitách a návrh jejich řešení“ (Usnesení vlády ČR č. 659-713)

- Klíčové strukturální problémy, které jsou mimo možnosti obce a ASZ a vyžadují řešení na úrovni jednotlivých resortů: problémy zadlužených a kolabujících SVJ, sociální bydlení, předlužení, obchod s chudobou
- Materiál schválen vládou, ale nenaplněn resorty



Krize na sídlišti

Od podzimu 2017 se pravidelně opakuje vzorec:

- 1. **odstoupení správce** bytového domu od správy, 2. deklarování **předlužení** daného bytového domu ze strany správce, 3. **kolaps SVJ** a 4. **odpojení domu od médií** (TÚV, CZT) následované 5. **zrychlenou devastací** (šíření plísní, absolutně nevyhovující podmínky zejména v zimě, havárie pitné vody, požáry) a 6. postupným **stěhováním obyvatel** do okolitých domů, které jsou následně přeplněny a **vyhrocují se v nich sousedské konflikty**
- Postiženo bylo **zhruba 1000 osob, z toho více než čtvrtina dětí, ohroženo je odhadem 1500 dalších osob**
- Pro město je **fakticky nemožné poskytnout krizové ubytování** pro tak vysoký počet osob
- Žádná instituce **není ochotná převzít odpovědnost** za ochranu obyvatel, odpovědnou správu bytových domů, v nichž zkolabovaly SVJ, nikdo není ochoten převzít řešení dluhů (nezaplacené platby za média, úvěry atd.)
- V současnosti hrozí tento kolaps velkému bytovému domu v ulici Větrná (správce – SBDK – se už stáhnul a rozprodal své byty)



Současné pokusy o řešení krize

Materiál „Aktuální krize s bydlením na sídlišti Janov v Litvínově. Návrhy řešení“

- Opětovně nastoluje nutnost řešení strukturálních problémů na úrovni jednotlivých resortů v návaznosti na nenaplněvané vládní usnesení z r. 2016
- Navrhuje vytvoření nových nástrojů pro přísnou regulaci a zvyšování nákladů na provoz obchodu s chudobou, jakožto i trestněprávní postihování překročení zákona ze strany obchodníků s chudobou

Tematický akční plán pro Janov 2019-2022

- Hlavní ambice je sanace krizové situace, která se v důsledku bujícího obchodu s chudobou zcela vymkla spod kontroly města: ne vyřešení problémů, ale zabránění jejich prohloubení.
- Program prevence ztráty bydlení zacílen na zvýšení intervenční kapacity města, snížení zranitelnosti obyvatel lokality vůči predátorským praktikám (právní poradenství SVJ a obyvatelům, mapování praktik obchodníků s chudobou a hledání řešení, a koordinaci všech lokálních institucí ve snaze postihovat excesy majitelů a pronajímatelů.
- Nová kultura poskytování bydlení: zřízení společensky odpovědné správcovské společnosti, která by se stala alternativou k predátorům, snaha města o rekonstrukci jednoho ze zdevastovaných bytových domů za účelem vytvoření důstojného a dostupného bydlení pro rodiny v nouzi.
- Transformace prostoru Janova a jeho přizpůsobení dlouhodobému poklesu obyvatel (zbourání vybydlených budov a využití uvolněných ploch tak, aby zvýšili kvalitu života na sídlišti)
- Posílení komunitních vazeb, které jsou v důsledku špatné socioekonomické situace a extrémní fluktuace obyvatel trvale narušovány
- Vytvoření akční skupiny pro boj s obchodem s chudobou (shromažďování podnětů, koordinace postupu jednotlivých aktérů, včasné varování před kolapsem SVJ, hledání řešení problémů způsobených obchodem s chudobou na místní úrovni, shromažďování podnětů pro změny na úrovni státu)



Problémy

- Sanace ani řešení situace nejsou představitelné bez komplexní intervence na vládní úrovni
- Akutní nedostatek personálu pro zajištění potřebných terénních služeb v celém regionu
- Absence větších neziskových organizací ochotných pracovat v Janově
- Neustále hrozící eskalace krize spojené s odstoupením správcovských společností od správy dalších domů a následným opakováním cyklu odpojení od médií – devastace – vystěhování – vybydlení
- Podmiňování odprodání zdevastovaných a prázdných bytových domů městu ze strany vlastníků tím, že je město nebude rekonstruovat (aby se nestalo „konkurencí“ poskytovatelů bydlení)
- Ekonomické obavy města z vykupování zadlužených bytů a bytových domů, právně-technické potíže u vykupování bytů nedostupných/nekomunikujících vlastníků, vysoké politické náklady na intervence v Janově
- Komplikovaný proces vyvlastnění vybydlených domů



Děkujeme za pozornost.