

DEPRIVACE OBYTNÉHO ÚZEMÍ PŘÍPADOVÁ STUDIE: ÚSTECKÝ KRAJ

Věra Thea Zoubková

Práce mapuje aktuální výskyt lokalit ohrožených sociálním vyloučením v Ústeckém kraji. Příspěvek poskytuje srovnání situace jednotlivých okresů a přispívá obecně k hlubšímu poznání deprivovaných území, vlastnické struktury a charakteru objektů, užívaných k bydlení sociálně vyloučených osob. Ústecký kraj je k výzkumu deprivace v obytném prostředí velmi vhodným studijním územím vzhledem k tomu, že v posledním celostátním sčítání v roce 2006 vykázal ve srovnání s ostatními kraji nejvyšší počet sociálně vyloučených lokalit.

Výzkum, který probíhal od června do prosince 2014, si kladl za cíl identifikovat ohrožené lokality a vizualizovat jejich situaci v Ústeckém kraji. Za použití kvalitativních a kvantitativních metod byla hledána odpověď na otázky:

- (i) kde, proč a jak lokality vznikají v rámci okresů, obcí a typů objektů,
- (ii) kolik lidí a v jakých podmínkách žije v deprivovaných lokalitách a
- (iii) jaká je vlastnická struktura zasažených území.

Informace byly získány na základě rešerše a analýzy monitorovacích zpráv Rady vlády pro záležitosti romské menšiny, situačních analýz a případových studií, zpracovaných pro Agenturu pro sociální začleňování, obecních a krajských publikací o stavu menšin, rizikových lokalit a sociálních služeb, periodik, zaměřujících se na sociální oblast, problematiku chudoby a menšin, strukturovaných rozhovorů se zástupci obcí a vlastníků nemovitostí, obecních kronik, a také lokálního a regionálního denního tisku.

O existenci deprivované lokality v obci rozhodovalo prokázání výskytu alespoň tří z kritérií a) – j), z nichž dvě musela být kritéria uvedena pod písm. a) – h):¹⁾

- (a) vysoká míra chudoby a vyloučení,
- (b) vysoká míra dlouhodobé nezaměstnanosti,
- (c) neuspokojivý demografický vývoj,
- (d) nízká úroveň vzdělání, významné nedostatky v oblasti dovedností a velký počet studentů, kteří předčasně opouštějí školu,

- (e) vysoký stupeň kriminality a delikvence,
- (f) obzvláště znečištěné životní prostředí,
- (g) nízká míra hospodářské aktivity,
- (h) velký počet přistěhovalců, etnických skupin a příslušníků menšin nebo uprchlíků,
- (i) poměrně nízká úroveň hodnoty nemovitostí,
- (j) vysoká energetická náročnost budov.

Na základě zjištěných skutečností bylo vybráno 42 obcí k hlubšímu šetření. V označených územích proběhlo v období od října do prosince 2014 terénní šetření s cílem zjistit situaci přímo v lokalitách, především pak technický stav budov a ověřit míru prostorového vyloučení. Následně byl vytvořen adresný seznam rizikových nemovitostí a provedena jejich mapová vizualizace. Prostřednictvím GIS analýzy byly lokality vymezeny jako území, ve kterém se nacházejí označené objekty a jejich obalové zóny.

Druh, stáří a vybavenost objektů byly verifikovány v Registru sčítacích obvodů a budov Českého statistického úřadu. Informace o vlastnických vztazích k objektům poskytla veřejná databáze katastru nemovitostí. Na základě těchto údajů byli identifikováni a písemně nebo telefonicky kontaktováni největší vlastníci bytového fondu, respektive jejich zástupci. Většina oslovených souhlasila s face-to-face rozhovorem o bytové politice a podmínkách ubytování. Kvalifikované odhady počtu obyvatel lokalit poskytli sociální a terénní pracovníci místních samospráv.

Studijní území

Ústecký kraj je jedním ze čtrnácti vyšších územně samosprávných celků České republiky. Region o rozloze 5 335 km² (7. největší) se nachází na severozápadě Čech při hranicích s Německou spolkovou republikou. Z hlediska lidnatosti (823 972 obyvatel) je pátým největším krajem.²⁾ V minulých dvaceti letech došlo v regionu k významnému snížení pracovních příležitostí v důsledku útlumu těžby uhlí a restrukturalizace výroby. Důležitým zaměstnavatelem³⁾ v kraji zůstává průmysl chemický (Lovosice, Záluží), sklářský (Dubí, Teplice), potravinářský (Roudnice nad Labem) a papírenský (Štětí), průmysl stavební (Litoměřice, Ústí nad Labem) a stavebních hmot (cementárna Čížkovice), zpracování oceli (Chomutov) a barevných kovů (Povrly), průmysl textilní (Varnsdorf) a keramický (Dubí). V posledních deseti letech dochází k rozvoji lehkého průmyslu v nově budovaných příměstských průmyslových zónách (Lovosice, Teplice, Ústí nad Labem, Žatec). Přes velký počet pracovních příležitostí ve výše zmíněných oblastech hospodářství patří Ústecký kraj a zvláště okresy Most, Chomutov a Ústí nad Labem k regionům s nejvyšším počtem nezaměstnaných v České republice.

Zasaženost území a obyvatel

V Ústeckém kraji čelí výskytu sociálně vyloučených lokalit ve svém katastru 42 místních samospráv (12 % všech

1) Použita byla metodika MMR (2011) pro identifikaci deprivovaných území, způsobilých pro čerpání z evropských strukturálních fondů.

2) Údaje Českého statistického úřadu (ČSÚ) k 31. 12. 2014. Srovnej <http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?childsel0=2&cislotab=DEM1030CU&kapitola_id=368&voa=tabulka&go_zobraz=1&aktualizuj=Aktualizovat&childsel0=2&pro_7_35=CZ042>

3) Zaměstnavatel s více než 100 zaměstnanci.

Použitá typologie			
Znak	Ukazatel	Parametr	Zdroj dat
Deprivace	Vyloučená lokalita	Zasažený objekt	Místní samospráva.
Poloha v obci	Centrum	Centrální (historická) část města, soustředující instituce a jiná občanská zařízení celoměstského významu.	Místní samospráva.
	Běžná zástavba	Zástavba městského typu s vysokou mírou využití území ve vnitřním městě.	
	Periferie	Okrajová část města s nižší hustotou zástavby než v centru.	
Míra prostorového vyloučení	Žádná	Sociálně nevyloučení bydlí v bezprostředním okolí. Základní občanská vybavenost ⁴⁾ je v okruhu 500 m.	Místní samospráva. Terénní šetření.
	Částečná	Sociálně nevyloučení jsou částečně odděleni. OV je v dosahu 1 000 m.	
	Jasná	Sociálně vyloučení žijí zcela mimo nevyloučenou zástavbu. OV je vzdálena více než 1 000 m.	
Typ objektu k bydlení	Bytový dům panelový	Dům postavený panelovou technologií k trvalému bydlení.	RSO ČSÚ ⁵⁾ Místní samospráva. Majitelé nemovitostí.
	Bytový dům nepanelový	Dům postavený nepanelovou technologií (cihla, kámen a smíšená technologie) určený k bydlení.	
	Rodinný dům	Bytový dům trvale obývaný členy jedné rodiny.	
	Ubytovna	Stavba určená k přechodnému ubytování.	
	Azylový dům, noclehárna	Objekt určený k bydlení v nouzi.	
Průmyslový objekt	Nebytový objekt výrobní.		
Stáří objektu		Postavený do r. 1989.	
		Postavený v letech 1990–2010.	
		Postavený po roce 2010.	
Stavebně-technický stav	Výborný	Kondice obvodových zdí, střešní konstrukce, statika, míra opotřebení.	Terénní šetření. Majitelé nemovitostí.
	Dobrý		
	Špatný		
Vybavenost objektu	Výborná	Standardní vybavení zahrnuje přívod pitné vody, kanalizaci, vytápění, výplně oken, dveří.	RSO ČSÚ, RÚIAN ⁶⁾ Terénní šetření. Majitelé nemovitostí.
	Dobrá/solidní	Vybavení je částečně poškozené nebo některé chybí.	
	Špatná	Chybí naprostá většina nebo jakékoli vybavení.	
Stáří lokalit	Krátkodobé	< 5 let	
	Střednědobé	5–10 let	
	Dlouhodobé	> 10 let	
Vznik lokalit	Samovolný	Přirozená lokální kumulace vyloučených obyvatel mající své vnitřní a/nebo vnější příčiny (ceny bytů, nájmu, nezaměstnanost).	Místní samospráva. Místní kroniky. Lokální tisk.
	Řízený	Umělé a záměrné navyšování počtu sociálně vyloučených obyvatel majiteli domů nebo realitními kancelářemi.	
Zánik lokalit	Samovolný	Opuštění.	
		Revitalizace a začlenění.	
	Řízený	Přesunutí. Vystěhování.	
Vlastnictví nemovitostí	Obecní	%	Katastr nemovitostí.
	Soukromé – FO, ⁷⁾ PO ⁸⁾ realitní, SVJ, ⁹⁾ družstvo, ostatní		

Zdroj: vlastní zpracování

Použitá typologie a charakteristika zkoumaných znaků

- 4) Základní občanskou vybaveností je míněn soubor služeb, které představují základní škola, prodejna potravin, ordinace lékaře pro dospělé a hřiště.
5) Registr sčítacích obvodů a budov Českého statistického úřadu.
6) Registr územní identifikace, adres a nemovitostí.
7) FO – fyzická osoba.
8) PO – právnická osoba.
9) SVJ – společenství vlastníků jednotek.

Vybrané ukazatele podle okresů v roce 2014	Ústecký kraj	v tom okresy						
		Děčín	Chomutov	Litoměřice	Louny	Most	Teplice	Ústí nad Labem
Rozloha celkem (km ²)	5 335	909	935	1 032	1 118	467	469	405
Počet obyvatel (k 31. 12.)	823 972	131 699	124 644	118 966	86 463	113 857	128 851	119 492
Hustota zalidnění (osoby/km ²)	154	145	133	115	77	244	275	295
Podíl měst. obyvatelstva (%)	80,1	85,6	85	61	62,7	90,5	83,3	86,8
Počet obcí celkem	354	52	44	105	70	26	34	23
Podíl nezaměstnaných osob (%)	10,67	10,33	11,04	9,17	9,88	12,79	8,95	12,52

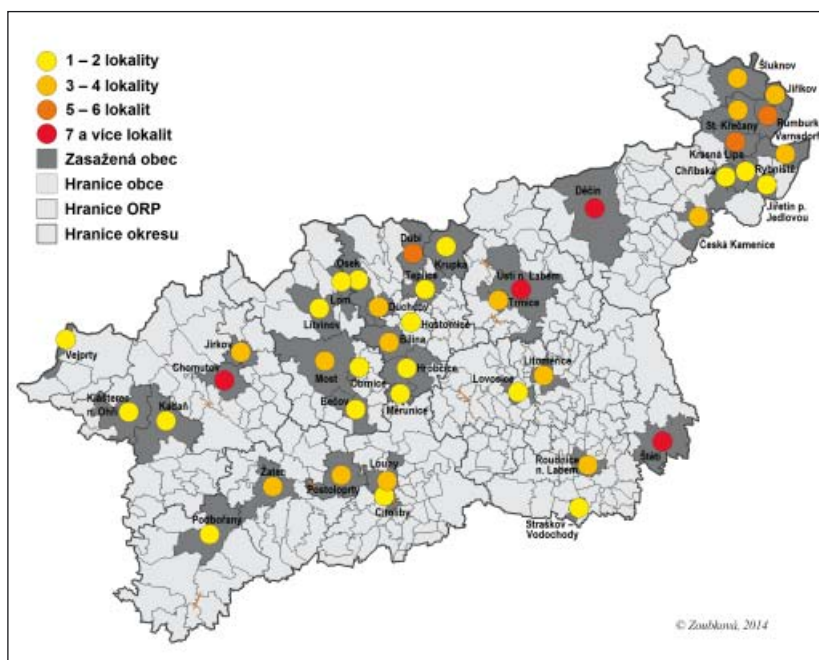
Vybrané statistické ukazatele podle okresů Ústeckého kraje k 31. prosinci 2014

obcí v kraji). Největší zasaženost území vykazuje Teplicko (26,5 %), kde je sociální exkluzí v prostoru postižena každá čtvrtá obec. Vážně ohroženo je také mnoho obcí v okresech Děčín (21 %) a Most (19 %). Naopak nejmenší podíl municipalit se sociálně vyloučenými lokalitami lze zaznamenat na Lounsku (7 %) a Litoměřicku (5 %).

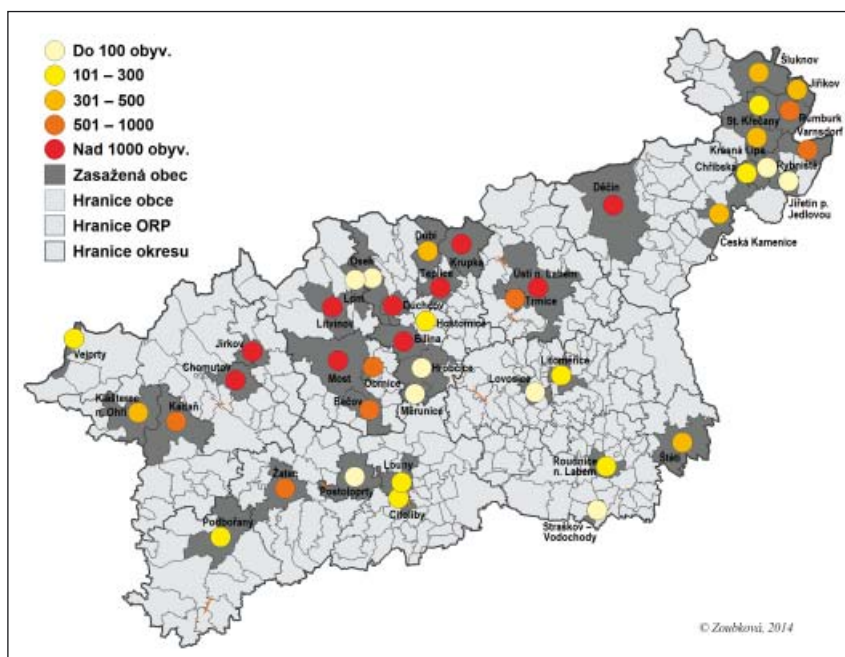
Celkově lze na území kraje identifikovat 130 rizikových lokalit. Téměř jedna třetina z nich se nachází na Děčínsku (40). Dvouciferné hodnoty vykazují také okresy Teplice (20), Chomutov (19), Litoměřice (16), Louny (14) a Ústí nad Labem (12). Nejméně lokalit je v okrese Most (9). Na obecní úrovni lze nejvíce ohrožených lokalit zaznamenat ve městech Děčín (9), Chomutov (9), Ústí nad Labem (8) a Štětí (7).

Sociálně vyloučené lokality se vyskytují v obcích všech velikostí, míra zasažení města a venkova se však výrazně liší. Naprostá většina lokalit (87 %) se nachází ve městech, významnější podíl venkovských lokalit¹⁰⁾ v rámci okresů lze zaznamenat pouze ve Šluknovském výběžku na Děčínsku (15 %) a na Teplicku (15 %). Deprivované lokality se s výjimkou Jílového nacházejí ve všech obcích nad 5 000 obyvatel včetně krajského města Ústí nad Labem. Ve velikostní kategorii 3–5 000 obyvatel je zasaženo šest z deseti obcí. V malých obcích do 3 000 obyvatel, kterých je v regionu 319, se sociálně vyloučené lokality objevují jen ve 4 % případů. Nejmenší postiženou obcí jsou Měruňice na Teplicku s 333 obyvateli.¹¹⁾

Téměř dvě třetiny lokalit (65 %) jsou malá území do 100 obyvatel. Typic-



Zasaženost území: obce a sociálně vyloučené lokality

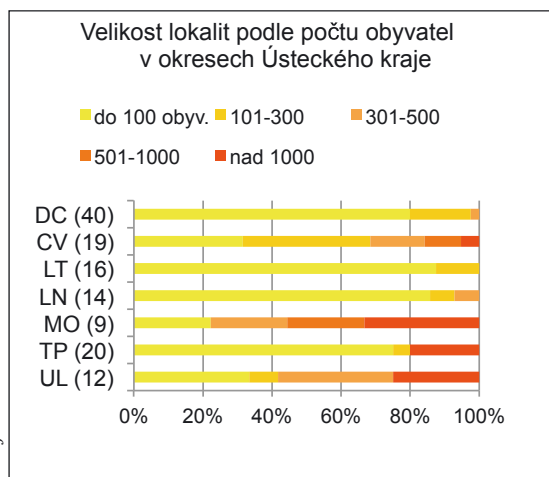


Počet obyvatel sociálně vyloučených lokalit v obcích Ústeckého kraje

10) Za venkovskou je považována obec do 3 000 obyvatel. Viz Perlín, Kučera, Kučerová (2010).

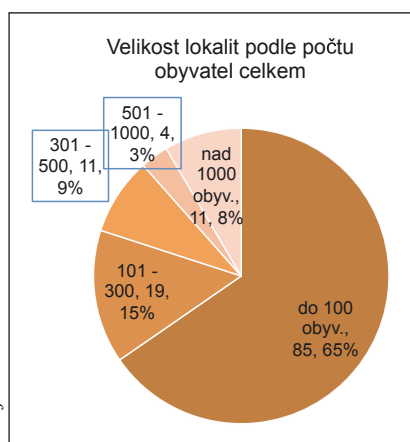
11) Údaj platný k 1. 1. 2015. Zdroj: Ministerstvo vnitra České republiky.

Zdroj dat: obce



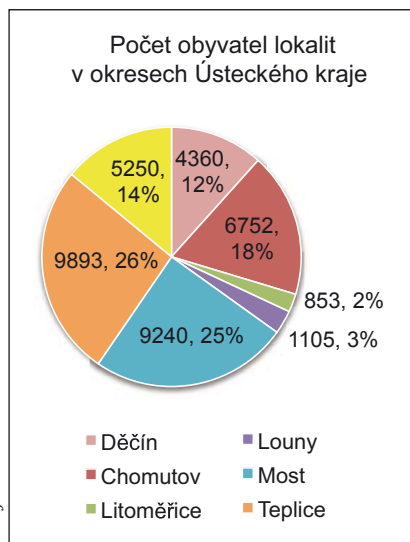
Velikost lokalit podle počtu obyvatel v okresech Ústeckého kraje a celkem

Zdroj dat: obce



Velikost lokalit podle počtu obyvatel celkem

Zdroj dat: obce



Počet obyvatel lokalit v okresech Ústeckého kraje

ky jde o dva až tři domy v ulici, ubytovnu nebo objekt určený pro neplatiče. Středně velké lokality (101–500 obyvatel) se vyskytují ve 24 % případů. Velké lokality nad 500 obyvatel (11 %) tvoří hlavně panelová sídliště a staré dělnické čtvrti.

Celkově žije v současné době v Ústeckém kraji přibližně 37 500 osob, ohrožených sociálním vyloučením. Jejich rozmístění v regionu je však značně nerovnoměrné. Celá polo-

vina lidí, žijících v Ústeckém kraji v rizikových lokalitách, bydlí v okresech Most a Teplice. Na druhé straně na Litoměřicku a Lounsku dohromady obývá deprivovaná území pouze 5 procent sledované populace.

V zasažených obcích regionu tvoří obyvatelé sociálně vyloučených lokalit průměrně 5,61 % všech obyvatel. V absolutních číslech vedou obce Bečov (53,7 %) a Obrnice (33,7 %) na Mostecku, Trmice (26,4 %) na Ústecku a Krupka (22,2 %) na Teplicku. Naopak nejméně zasaženo je obyvatelstvo obcí na Litoměřicku (1,56 %) a Lounsku (2,22 %).

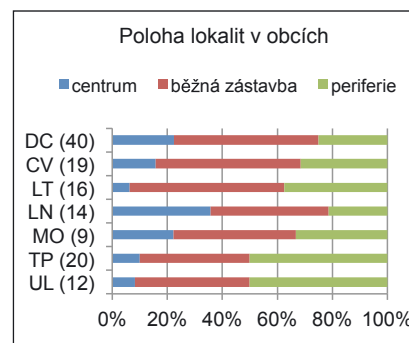
Poloha lokalit v obcích a míra prostorového vyloučení¹²⁾

Sociálně vyloučené lokality mohou vznikat kdekoli na území měst a obcí. Objevují se jak v centru, tak v běžné zástavbě nebo na periferii. V případě Ústeckého kraje jsou historická jádra měst zasažena jen v menší míře. V nejstarších částech katastru se vyskytuje dvacet procent všech zkoumaných lokalit, pravidelně v obcích na Děčínsku, Šluknovsku a Lounsku. Téměř polovina (47 %) sociálně vyloučených lokalit v regionu se nachází v rezidenčních čtvrtích v souvislé uliční frontě nebo panelových sídliš-

tích. Na okraji městské zástavby nebo již za její hranici najdeme třetinu deprivovaných lokalit Ústeckého kraje. V rámci okresů lze největší podíl lokalit na periferii měst a obcí zaznamenat na Teplicku a Ústecku (50 %).

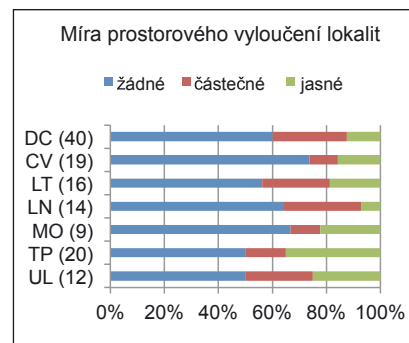
Tři pětiny lokalit v Ústeckém kraji nejsou prostorově vyloučeny, sociálně nevyloučení občané bydlí v bezprostředním okolí, základní služby se nacházejí v maximální docházkové vzdálenosti 500 metrů. Částečnému prostorovému vyloučení čelí 22 % deprivovaných lokalit. Od běžné rezidenční zástavby jsou odděleny přírodními nebo umělými překážkami (potok, hlavní silnice), základní občanská vybavenost se nachází v okruhu 1 000 metrů. Jasně prostorově vyloučeno je 18 procent lokalit. Zasažené objekty stojí zcela osamoceně mimo obytnou zástavbu, služby občanské vybavenosti jsou ve vzdálenosti větší než 1 km.

Zdroj dat: obce, terénní šetření (2014)



Poloha lokalit v obcích podle okresů

Zdroj dat: obce, terénní šetření (2014)



Míra prostorového vyloučení podle okresů

12) Míra prostorového vyloučení vyjadřuje vzdálenost sociálně vyloučeného obydlí od základní občanské vybavenosti a objektů, ve kterých žijí nevyloučení občané. Nepřímo souvisí s polohou lokality v obci. Základní občanskou vybaveností je míněn soubor služeb, které představují základní škola, prodejna potravin, ordinace lékaře pro dospělé a hřiště.

Typy objektů a vybavenost **Bytové domy nepanelové**

Panelová sídliště

Celkem sedmnáct měst a obcí Ústeckého kraje má ve svém katastru sociálně vyloučené lokality, zahrnující částečně nebo úplně celá panelová sídliště.¹³⁾ V naprosté většině jde o obytné soubory ze 70. a 80. let minulého století, stavěné v asanačních prolukách a na periferiích měst. Ačkoli je panelový bytový fond součástí pouze pětiny všech sociálně vyloučených lokalit v kraji, díky charakteru hromadného bydlení patří sídliště k nejrozsáhlejším a nejlidnatějším deprivovaným územím. Každý druhý obyvatel sociálně vyloučených lokalit v regionu žije v panelovém domě. Nejmenší zasaženou obcí je Bečov na Mostecku s 1 641 obyvateli,¹⁴⁾ ohrožená sídliště lze však identifikovat i v největším krajském městě Ústí nad Labem. Deprivace v panelové výstavbě se nejčastěji vyskytuje v podkrušnohorské pánevní oblasti. Rozlohou i počtem obyvatel největší lokality se nacházejí v Litvínově a Mostě, kde v obou případech je atakována hranice 3 000 postižených občanů.

Na rozdíl od ostatních typů vyloučeného bydlení je technický stav a vybavení panelových domů na poměrně vysoké úrovni (centrální vytápění, vodovod, kanalizace, výtah). Navíc naprostá většina sociálně vyloučených sídlišť je koncipována jako obytný okrsek. Základní občanská vybavenost se tedy nachází přímo v místě. V minulých letech prošla mnohá sídliště revitalizací domů a veřejných prostranství. Města nad 20 000 obyvatel s lokalitami o minimálně 500 bytech mohla v rámci programového období 2007–2013 čerpat finanční prostředky z Integrovaného operačního programu Evropské unie. Stanoveným podmínkám vyhovělo sedm ze sedmnácti postižených municipalit.¹⁵⁾

Bytové domy, postavené nepanelovou technologií, jsou nejrozšířenějším typem bydlení pro sociálně slabé. Najdeme je v každé druhé deprivované lokalitě Ústeckého kraje. Vyskytují se v centru, běžné zástavbě i na periferii nebo v odloučených osadách, s tím částečně souvisí i různá míra prostorového vyloučení těchto objektů v rámci měst. Naprostá většina budov byla postavena před rokem 1989, novější stavby jsou výjimkou (Chomutov). V rámci stavební technologie převládá cihla, případně smíšené zdivo. Kámen se objevuje u historických budov nebo tam, kde byl dostatek tohoto stavebního materiálu. Dřevěné stavby jsou v sociálně vyloučených lokalitách výjimečně (Chomutov), pravidelnější výskyt lze zaznamenat pouze na Šluknovsku, kde deprivaci často podléhají tradiční podstávkové domy. Technický stav objektů se značně různí. V jedné lokalitě lze nalézt jak domy v dobré kondici, tak zchátralé budovy za hranicí obyvatelnosti. Také vybavenost objektů se velmi liší. Nejčastějším prohrěškem proti standardu je existence pouze společného sociálního zařízení a přístupu k pitné vodě. V mnoha případech chybí v domech kanalizace, vytápění, okna, ale i střešní krytina. Dobrý technický stav a vybavenost přitom nelze spojit s určitým typem vlastnictví.

Průmyslové a jiné technické objekty

Zvláštní skupinu objektů k bydlení sociálně vyloučených občanů tvoří původně nebytové prostory přestavěné na obecní sociální byty nebo byty pro dlužníky a neplatiče nájemného. Nové využití nacházejí především budovy zaniklé občanské vybavenosti (škola, železniční nádraží) a podniků zemědělské a průmyslové výroby (kravín, cukrovar). Díky nutné konverzi jsou tyto objekty obvykle v dobrém stavebně technickém stavu a poskytují standardní vybavení. V Ústeckém kraji tvoří 4 %

sociálně vyloučených lokalit, nejvyšší podíl mají na Litoměřicku, kde jsou součástí pětiny všech lokalit v okrese.

Rodinné domy

Individuální rodinné bydlení v Ústeckém kraji je zasaženo deprivací pouze marginálně. Rodinné domy se vyskytují jen v každé desáté sociálně vyloučené lokalitě. V okresech Chomutov, Most, Ústí nad Labem a Louny jsou součástí méně než jednoho procenta deprivovaných území. Významnější podíl těchto objektů v lokalitách lze zaznamenat pouze na Šluknovsku (15 %), Litoměřicku (12 %) a Teplicku (12 %). Rodinné domy jsou nejzchátralejší a také nejhůře vybavenou částí bytového fondu sociálně vyloučených území. Nejčastěji chybí připojení k vodovodu a kanalizaci. Převládá vytápění na tuhá paliva, méně obvyklá je plynofikace.

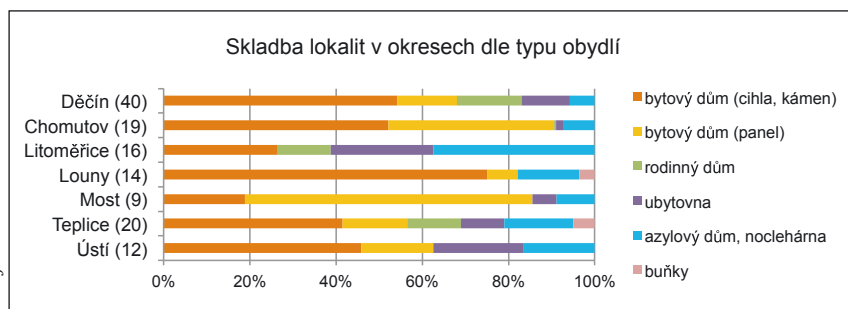
Ubytovny

Ubytovny pro sociálně slabé lze identifikovat v jedenácti městech a obcích Ústeckého kraje. Většina využívaných objektů je v dobrém stavebně technickém stavu. Jedná se převážně o bývalé zaměstnanecké ubytovny, v některých případech také o budovy v průmyslových areálech (Štětí), kasárna (Litvínov), bývalé veřejné domy (Dubí) nebo zaniklý tábor pro uprchlíky (Měrunice/Hrobčice). Převládá panelová technologie výstavby. Vybavení zahrnuje topení, vlastní nebo společné sociální zařízení a kuchyně. Špatné hygienické podmínky se objevují spíše výjimečně (Dubí). Ve většině případů nedochází k prostorovému vyloučení, ubytovny se vyskytují v běžné městské zástavbě, základní občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti a v blízkosti žijí také nevyločení občané. Třetinu ubytoven provozují samotná města a obce, třetinu fyzické osoby a zbytek realitní společnosti.

13) V současnosti čelí sociálnímu vyloučení v panelových domech obce Bečov, Bílina, Děčín, Chomutov, Jirkov, Kadaň, Klášterec nad Ohří, Krupka, Litvínov, Most, Obrnice, Rumburk, Šluknov, Teplice, Ústí nad Labem, Varnsdorf a Žatec.

14) Údaj platný k 1. 1. 2015. Zdroj: Ministerstvo vnitra České republiky.

15) Srovnaj Ministerstvo pro místní rozvoj (2011).



Skladba lokalit v okresech dle typu obydlí

Azylové domy a noclehárny

Síť ubytování pro lidi bez přístřeší je v Ústeckém kraji poměrně rozvinutá. Azylové domy a noclehárny se nacházejí ve 14 ze šestnácti obcí s rozšířenou působností a v dalších šesti městech. Cílové skupiny (ženy, muži, rodiny s dětmi) užívají ubytovací službu většinou od sebe odděleně v samostatných objektech v různých částech města, jinak však bez známek prostorového vyloučení od ostatních obyvatel. Budovy, obvykle v majetku obcí, se vyznačují dobrým technickým stavem i vybaveností. Nouzové bydlení města často provozují ve spolupráci s neziskovými organizacemi.

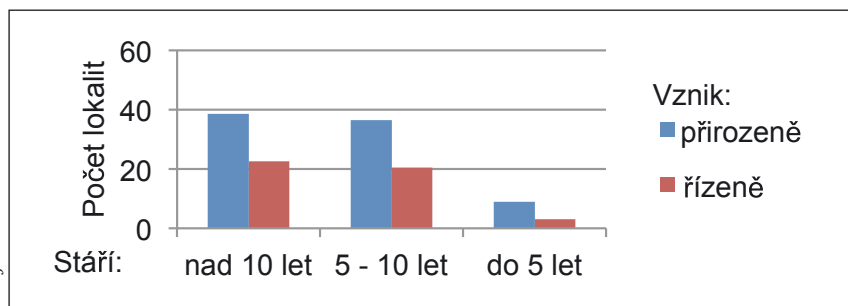
Vznik, trvání a zánik lokalit

Sociálně vyloučené části vznikají v důsledku deprivace území a lokální kumulace sociálně a ekonomicky slabých obyvatel. Zástupci samospráv přisuzují přibývání lokalit zejména rozvoji trhu nemovitostí, sociální diferenciaci a změnám ekonomického prostředí v regionech v posledních dvaceti letech. Mnohé obce přiznávají také malé zkušenosti s problematikou územního rozvoje, vyloučené lokality tak vznika-

jí i jako nezamýšlené důsledky rozhodování místních samospráv. Vytváření vyloučených lokalit nahrávají podle některých respondentů také relativně nízké pořizovací ceny bytů, vstřícná bytová politika majitelů nájemních nemovitostí (přidělování bytů sociálně slabým osobám v určité lokalitě) a všeobecně malý výběr jiných možností ubytování pro sociálně slabé.

Z šetření vyplývá, že dvě třetiny lokalit v Ústeckém kraji se vyvinuly samovolně, třetina řízeným sestěhováním sociálně vyloučených obyvatel z jiných částí města v důsledku neplatičství, privatizace, restituce nebo rekonstrukce jejich dosavadního bydlení.

V Ústeckém kraji se 91 procent sociálně vyloučených lokalit vyskytuje již déle než pět let. Téměř polovina lokalit (47 %) vznikla před více než deseti lety. K nejdéle existujícím sociálně vyloučeným lokalitám v Ústeckém kraji patří panelová sídliště, postavená v 60.–80. letech 20. století pro zaměstnance průmyslových podniků, které v důsledku hospodářských změn po roce 1989 zanikly nebo restrukturalizovaly výrobu, zbavovaly se svého bytového majetku a zároveň propouštěly zaměstnance – nájemníky podni-



Vznik a trvání sociálně vyloučených lokalit

kových bytů. Specificky na severozápadě Čech v okresech Chomutov, Most a Teplice patří k nejstarším lokalitám také sídliště, která vznikla z potřeby přesunout obyvatele z vesnic zanikajících v důsledku povrchové těžby uhlí. Nejvíce dlouhodobě existujících lokalit se nachází na Děčínsku (18) a Teplicku (15), nejnověji vznikají lokality hlavně na Šluknovsku a Chomutovsku.

K zániku lokalit dochází pouze v ojedinělých případech. V posledních pěti letech se dají vysledovat případy vybydlení a dobrovolného opuštění deprivovaného území (Mastířovice), ale také vlastníkem řízeného vystěhování a přesunutí obyvatel do jiné, již existující vyloučené lokality (Litvínov). Odeznění projevů deprivace v důsledku revitalizace území a sociálního začlenění obyvatel nelze zaznamenat.

Vlastnická struktura v lokalitách

V deprivovaných lokalitách převládá soukromé vlastnictví nemovitostí. Objekty k bydlení¹⁶⁾ jsou v majetku fyzických osob (34 %), realitních společností (13 %), společenství vlastníků (8 %), bytových družstev (6 %) a jiných právnických osob (3 %). Při detailnějším pohledu se ukazuje, že fyzickým osobám patří dvě pětiny všech bytů, v segmentu rodinných domů až 90 % bytových jednotek, a také celá třetina ubytoven v kraji. Realitní společnosti vlastní v sociálně vyloučených lokalitách 12 % bytů a dvě pětiny ubytoven. K minoritním vlastníkům bytů patří ještě společenství vlastníků (11 %), bytová družstva (8 %) a stát (1 %).

Města a obce v Ústeckém kraji vlastní dohromady 36 % všech nemovitostí, konkrétně 28 % bytového fondu, 27 % ubytoven a téměř výhradně jsou majitelem objektů, využívaných jako noclehárny a azylové domy. Pouze ve dvou případech z osmnácti vlastní tato zařízení jiné právnické osoby, církevní společnost (Jiřetín pod Jedlovou) a nezisková organizace (Rumburk). Ve vlastnictví samospráv se nachází také naprostá většina veřejných prostranství sociálně vyloučených lokalit. Nejvíce majetku v lokalitách si ponechávají samosprávy

16) Objekty k bydlení jsou míněny bytové domy, rodinné domy, ubytovny, noclehárny a azylové domy.

v okresech Louny (52 %) a Litoměřice (47 %), na druhé straně nejméně deprivovaných nemovitostí vlastní obce v okresech Ústí nad Labem (27 %) a Děčín (27,5 %). Lokalit, jejichž výhradním majitelem je místní samospráva, existuje 38, v naprosté většině se jedná o malé lokality (max. 50 obyvatel), jedinou územně rozsáhlejší je panelové sídliště Chanov v Mostě (1 200 obyv.). Jde většinou o dlouhodobě existující lokality, jejichž bytový fond obce nejsou schopny anebo nechtějí prodat, protože slouží jako sociální bydlení. Většina obecních bytů, nacházejících se v deprivovaných lokalitách, byla v minulých letech zprivatizována, v poslední době se města svého majetku v lokalitách zbavují jen ojediněle (Bílina, Hostomice). Poměrně neobvyklý je případ obce Obrnice, která naopak vykupuje zadlužené byty zpět do svého vlastnictví s argumentem, že chce sama ovlivňovat skladbu obyvatelstva na svém území.

Závěr

Příspěvek se zabýval výskytem a vybranými charakteristikami sociálně vyloučených lokalit v Ústeckém kraji. Výzkumné otázky se ptaly na polohu a rozmístění lokalit, rozdíly v zasažení města a venkova, velikost, životní cyklus a vlastnickou strukturu lokalit.

Šetření odhalilo celkem 130 sociálně vyloučených lokalit ve 42 městech a obcích. Většinou se jedná o postupně samovolně vyvinuté, dlouhodobě existující lokality, představující negativní externalitu místního ekonomického, sociálního a politického vývoje. Nová deprivovaná území nadále vznikají, ale tempo růstu jejich počtu se v posledních pěti letech výrazně zpomaluje. Na druhé straně k zániku lokalit dochází jen ojediněle.

Rozložení lokalit a jejich osídlení v rámci kraje i okresů je značně asymetrické. Problematické obytné části mají tendenci vznikat ve vysoce urbanizovaném území, v průmyslově vyspělých oblastech, které procházejí konverzí hospodářství. Venkov je zasažen pouze marginálně. Sociálně vyloučené lokality se vyskytují v centru, v běžné zástavbě i na periferii měst. Většinou jde o malá území do 100 obyvatel, obvykle bez známek prostorového vyloučení. Celkově v sociálně vyloučených lokalitách Ústeckého kraje žije 37 500 (4,5 %) obyvatel, každý druhý z nich přitom bydlí v panelovém domě.

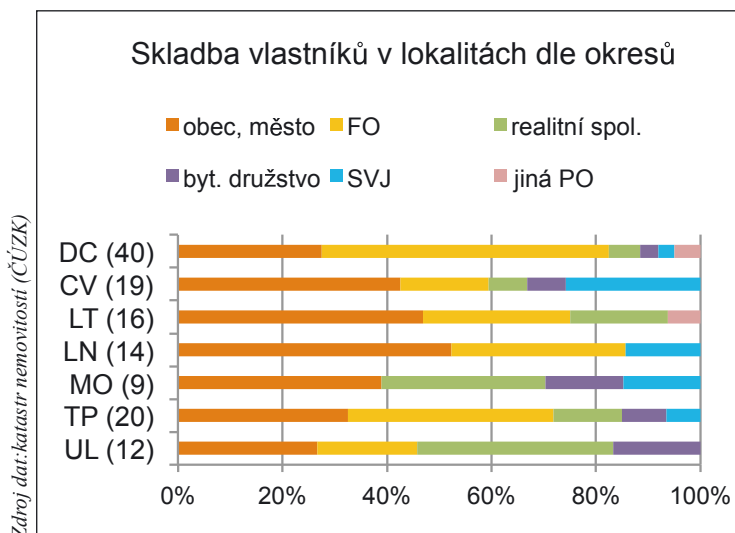
V deprivovaných lokalitách převládá soukromé vlastnictví nemovitostí, navíc roztržštěné mezi mnoho různých subjektů. V majetku měst a obcí se nachází dohromady pouze 36 procent všech

objektů k bydlení. Lze předpokládat, že tato situace v příštích letech značně ovlivní jak přípravu jistě nutné revitalizace území, tak hlavně její úspěšnou realizaci. Jednání s ostatními aktéry procesu obnovy a rozhodování o osudu lokalit tak bude výzvou hlavně pro odborný aparát místních samospráv.

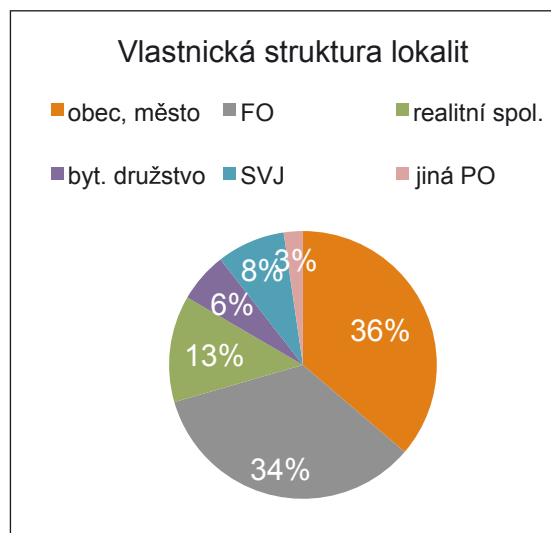
Na základě výše uvedených zjištění by bylo vhodné, aby se státní a evropské programy finanční pomoci v budoucnu zaměřily adresně na různé typy vlastníků a na rozdíl od podmínek, stanovených Integrovaným operačním programem v minulém programovém období Evropské unie, otevřely své zdroje také lokalitám menším než 500 bytů.

Použité zdroje:

- DIC. *Situční analýza Vejprty*. Praha: Demografické informační centrum, o. s., 2011. 94 s.
 DIC. *Evaluační zpráva lokality Bílina*. Praha: Demografické informační centrum, o. s., 2012. 53 s.
 DIC. *Evaluační zpráva lokality Děčín*. Praha: Demografické informační centrum, o. s., 2012. 42 s.
 DIC. *Evaluační zpráva lokality Jirkov*. Praha: Demografické informační centrum, o. s., 2012. 53 s.
 DIC. *Evaluační zpráva lokality Kadaň*. Praha: Demografické informační centrum, o. s., 2012. 47 s.
 DIC. *Evaluační zpráva lokality Krupka*. Praha: Demografické informační centrum, o. s., 2012. 51 s.
 DIC. *Evaluační zpráva lokality Obrnice*. Praha: Demografické informační centrum, o. s., 2012. 41 s.



Skladba vlastníků v lokalitách dle okresů¹⁷⁾



Vlastnická struktura lokalit celkem¹⁸⁾

17) Český úřad zeměměřičský a katastrální.

18) Vlastnická struktura dle typů objektů k bydlení – bytové domy: obce 28 %, FO 40 %, realit. spol. 12 %, SVJ 11 %, družstva 8 %, stát 1 %; ubytovny: FO 33 %, realit. spol. 40 %, obce 27 %; noclehárny/azylové domy: obce 89 %, církev 5,5 %, nezisková spol. 5,5 %. Zdroj dat: katastr nemovitostí (ČÚZK).

- DIC. *Evaluační zpráva lokality Trmice*. Praha: Demografické informační centrum, o. s., 2012. 2 s.
- DIC. *Evaluační zpráva lokality Vejprty*. Praha: Demografické informační centrum, o. s., 2012. 50 s.
- DVOŘÁKOVÁ, T. *Analýza fungování existujících „sociálních ubytoven“ a návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových skupin obyvatel s využitím těchto zařízení jako součástí systému sociálního bydlení. Lokalita Jirkov*. Praha: Mezanin, o. s., 2012. 43 s.
- GAC. *Analýza sociálně vyloučených romských lokalit a absorpční kapacity subjektů působících v této oblasti*. Praha: Gabal Analysis & Consulting, Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2006. 117 s.
- GAC. *Dlouhodobý monitoring situace romských lokalit – české lokality. Most*. Praha: Gabal Analysis & Consulting, 2009. 81 s.
- GAC. *Dlouhodobý monitoring situace romských lokalit – české lokality. Šluknovsko*. Praha: Gabal Analysis & Consulting, 2009. 91 s.
- GAC. *Dlouhodobý monitoring situace romských lokalit – české lokality. Ústí nad Labem*. Praha: Gabal Analysis & Consulting, 2009. 76 s.
- GAC. *Situační analýzy v lokalitách vybraných v roce 2011. Děčín*. Praha: Gabal Analysis & Consulting, 2001. 73 s.
- GAC. *Situační analýzy v lokalitách vybraných v roce 2011. Kadaň*. Praha: Gabal Analysis & Consulting, 2011. 46 s.
- HSRD. *Ohrožené Děčínsko. Strategie rozvoje regionu do roku 2015*. Děčín: Hospodářská a sociální rada okresu Děčín, 2011. 17 s.
- KINŠT, P. *Okres Louny: sedm romských lokalit. Žatecký a lounský deník*, 19.2.2008. Dostupné na: <http://zatecky.denik.cz/zpravy_region/romske_lokality_20080219.html>.
- LENC, P. – MÚ LITVÍNŮV. *Integrovaný plán rozvoje sídliště Janov*. Litvínov: Městský úřad Litvínov, 2008. 83 s.
- LESÁK, V. *Strategický plán sociálního začleňování Trmice*. Praha: Agentura pro sociální začleňování, 2011. 26 s.
- MAREŠ, P. – HORÁKOVÁ, M. – RÁKOCZYOVÁ, M. *Sociální exkluze na lokální úrovni*. Praha: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, 2008. 77 s. ISBN 978-80-7416-014-1.
- MMR ČR. *Integrovaný operační program pro období 2007 – 2013*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, 2011. 242 s.
- MPSV ČR. *Mapa sociálně vyloučených a sociálním vyloučením ohrožených romských lokalit v České republice* [on-line]. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2006. [cit. 06. 09. 2014] Dostupné na: <http://www.esfcr.cz/mapa/index-2.html>.
- NOVÁK, J. – TEMELOVÁ, J. *Studie dostupnosti krizového a nájemního bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel v obcích Šluknov, Rumburk, Varnsdorf a Krásná Lipa*. Praha: Urbánní a regionální laboratoř, 2011. 35 s.
- OSOBA, P. (ed.). *Štětí. Situační analýza*. Praha/Český Brod: Mamaloca, o. s., 2013. 84 s.
- OSV Chomutov. *Analýza rizikových lokalit v Chomutově*. Chomutov: Odbor sociálních věcí, 2012. 67 s.
- OUŘEDNÍČEK, M. – NOVÁK, J. – TEMELOVÁ, J. – PULDOVÁ, P. *Metody geografického výzkumu města*. In: FERENČUHOVÁ, S. – HLEDÍKOVÁ, M. – GALČANOVÁ, L. – VACKOVÁ, B. (eds.). *Město: Proměnlivá ne/samozřejmost*. Červený Kostelec/Brno: Pavel Mervart/Masarykova univerzita, 2009. s. 93–128. ISBN 978-80-86818-86-3.
- PERLÍN, R. – KUČEROVÁ, S. – KUČERA, Z. *Typologie venkovského prostoru Česka. Geografie* 115 (2), 2010. s. 161–187. ISSN 1212-0014.
- PODLAHA, B. *Strategický plán Lokálního partnerství Kadaň pro roky 2012–2014*. Praha: Agentura pro sociální začleňování, 2012. 152 s.
- RIPKA, Š. *Analýza fungování existujících „sociálních ubytoven“ a návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových skupin obyvatel s využitím těchto zařízení jako součástí systému sociálního bydlení. Lokalita Bílina*. Praha: Mezanin, 2012. 37 s.
- RIPKA, Š. – GRYGAR, J. – ZEMANOVÁ, L. *Výzkum a doporučení pro bytovou politiku zaměřenou na nízkopříjmové domácnosti v Roudnici nad Labem*. Praha: Otevřená společnost, o. p. s., 2009. 184 s.
- RVZRM. *Zpráva o situaci romských komunit v krajích v roce 2009, Praha: Rada vlády pro začleňování romské menšiny*, 2009. 329 s.
- SÝKORA, L. *Segregace v České republice: stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava*. Praha: Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, 2007. 192 s.
- ŠŤASTNÁ, A. (ed.). *Situační analýza Duchcov*. Praha: Demografické informační centrum, 2011. 110 s.
- ŠŤASTNÁ, A. (ed.). *Situační analýza Krupka*. Praha: Demografické informační centrum, 2011. 99 s.
- ŠTĚPÁNKOVÁ, H. – LOMOZOVÁ, P. *Analýza bytové problematiky v Předlicích*. Praha: Agentura pro sociální začleňování, 2013. 120 s.
- ÚŘAD VLÁDY. *Sociální past. Situační analýza sociálně vyloučených lokalit na území města Litvínova se zaměřením na sídliště Janov*. Praha: Agentura pro sociální začleňování, 2009. 56 s.

Ing. Věra Thea Zoubková
Katedra aplikované geoinformatiky
a územního plánování
Fakulta životního prostředí
Česká zemědělská univerzita v Praze

ENGLISH ABSTRACT

Deprived housing zones: A case study of the Region of Ústí nad Labem, by Věra Thea Zoubková

This study detects the current occurrence of locations in danger of social exclusion in the Region of Ústí nad Labem. The article presents a comparison of situations in all Districts of the Region and contributes to a deeper comprehension of the problem of deprived areas, their ownership structure and characteristics of buildings inhabited by socially-excluded population. The Region of Ústí nad Labem is a suitable territory for research into deprived housing zones, for the last national census in 2006 showed a higher number of socially-excluded locations there than in any other Region of the Czech Republic.