

PODMÍNKY PŘÍSTUPNÉHO A DŮSTOJNÉHO BYDLENÍ S DŮRAZEM NA JEHO BEZBARIÉROVOST

Renata Zdařilová

V současnosti narůstá na významu problematika stárnutí obyvatelstva a jeho možné vývojové tendence. Bytový fond musí podporovat a vytvářet podmínky pro život seniorů v jejich přirozeném sociálním prostředí, a tím umožnit péči o seniory v rodině. Odpovídající bydlení je pro seniory zvlášť důležité, neboť oddaluje nebo zamezuje odchodu seniorů do objektů a zařízení, kde jsou odloučeni od rodin a ztrácejí dosavadní společenské kontakty. Z tohoto požadavku vychází nutnost vytvářet podmínky pro důstojné a přiměřené bydlení seniorů, ze kterých musí vycházet koncept řešení každého nového bytového domu a následně bytové jednotky.

Stáří a bydlení

Problematika stáří se dnes stává velice aktuálním tématem díky anticipaci důsledků nevyhnutelného a rychlého populačního stárnutí a predikci absolutního i relativního nárůstu počtu seniorů ve všech světových populacích. *Obecným a základním rysem proměny věkové struktury obyvatelstva České republiky v nadcházejících letech bude jeho další intenzivní stárnutí.* Je to nezvratitelná realita, na které se shodují všechny zahraniční i české projekce a prognózy. Úvahy o budoucích počtech seniorů jsou samozřejmě založeny pouze na odhadech a skutečný vývoj, zvláště v delším časovém horizontu, se může od předpokládané situace odlišovat. Na straně druhé počty obyvatel ve věku nad 60 let jsou v zásadě určeny na desítky let dopředu početní velikostí generací osob již žijících v době vzniku prognózy.

Bydlení jako takové musí zajistit přístupné prostředí pro všechny jeho uživatele, bez rozdílu věku a zdravotního omezení. Z toho vychází základní předpoklad uplatnění tvorby bezbariérového přístupného prostředí všech bytových domů, včetně dostupnosti jednotlivých podlaží bez rozdílu podlažnosti objektu a povinnosti navrhnout, či nenavrhnout v bytovém domě výtah.

Přiměřené bydlení a příjemné prostředí jsou nezbytné pro pohodu všech lidí. *Kvalitní bydlení je tím důležitější pro starší občany, kteří tráví převážně doma většinu svého času.* Vhodný

byt pro seniory by měl mít optimální velikost, aby péče o domácnost nebyla nadměrnou zátěží a měl by být bezbariérově přístupný z domovní komunikace. Míra soběstačnosti starších lidí přímo souvisí s kvalitou bytu a samotného bytového domu. *Zabezpečení kvalitního bydlení pro seniory je tak mimo jiné programem eliminace nákladné ústavní péče tam, kde (ještě) není třeba.* Pokud hovoříme o nákladné ústavní péči, nejedná se pouze o provozní prostředky a personál, ale při posuzování ekonomických závislostí je nutno brát v úvahu investiční prostředky na samotnou výstavbu takového zařízení, kdy praxe vykazuje *minimální stavební náklady na jedno lůžko cca 2 mil. Kč.*

Tento požadavek je také předmětem *zákona o sociálních službách č. 108/2006 Sb.*, jehož principem je *podporovat samostatnost klientů*, a to především tak, že sociální služba bude docházet za klientem (seniorem, zdravotně postiženým) do jeho přirozeného sociálního prostředí, tedy nikoli, že klient (senior, zdravotně postižený) bude sociální službu následovat, např. v podobě domovů pro seniory. V České republice většina rodin řešila potřebu péče o svého člena v seniorském věku umístěním do ústavní péče, zpravidla do domova důchodců. Vzhledem k tomu, že se jednalo o dotovanou službu, bylo zařízení takové péče pro většinu rodin výhodnější, a tyto rodiny ji tedy upřednostnily před možností ponechat osobu, jež péči potřebuje, v jejím domácím prostředí.

Starší lidé si snaží co nejdéle udržet soukromí a nezávislost. Tomu odpovídá jednoznačná *preferenční samostatného bydlení ve svém domě či bytě.* Jakkoli senioři preferují zachování samostatného bydlení, v některých případech je přesun do ústavního zařízení nevyhnutelný. Jedná se však o relativně malé počty seniorů.

Tyto požadavky jsou také předmětem *Národního programu přípravy na stárnutí. Kapitola věnující se bydlení* zdůrazňuje, jak je odpovídající bydlení pro seniory zvlášť důležité, neboť oddaluje nebo zamezuje odchodu seniorů do objektů a zařízení, kde jsou odloučeni od rodin a ztrácejí dosavadní společenské kontakty. *Hlavním cílem v této oblasti je průběžně vytvářet podmínky pro důstojné a přiměřené bydlení seniorů*, poskytovat seniorům podporu při přizpůsobení bydlení jejich potřebám, zlepšovat podmínky bydlení seniorů s důrazem na jeho individuální charakter, chápat tato opatření jako prevenci a oddálení institucionalizace. Mezi základní opatření patří:

- *prosazovat obecně technické požadavky užívání budov osobami s omezenou schopností pohybu a orientace;*
- *realizovat program výstavby podporovaných bytů (byty upravitelné a chráněné), který předpokládá rozšíření nabídky obecních nájemních bytů pro osoby, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení nejen příjmově, ale také z dalších důvodů (věk, zdravotní a sociální omezení) a vytvářet tak podmínky pro důstojné a přiměřené bydlení seniorů. V rámci programů podporovat*

vznik multifunkčních objektů pro seniory, pro osoby vyžadující integrovanou péči a osoby se zdravotním postižením.

Dalším významným dokumentem k problematice seniorů a bydlení jsou Zásady OSN pro seniory, které byly přijaty Valným shromážděním OSN (rezoluce 46/91) dne 16. prosince 1991. Vlády jsou vyzývány k tomu, aby tyto zásady včlenily do svých národních programů, kdykoli je to možné. *Jednou z hlavních myšlenek zásad je Nezávislost* – senioři by měli žít (mimo jiné) ve svém domově, jak nejdéle je to možné.

Současný stav seniorského bydlení

Pokud jsme již nastínili *problém ústavní péče (bydlení)*, jejíž klasickou formu představují *domovy důchodců*,

i zde není situace optimální. Většina z nich však nenabízí právě komfortní bydlení, spíše opak je pravdou. Více než 40 % stávajících domovů důchodců je umístěno v objektech postavených před rokem 1900, přitom asi 10 % objektů bylo postaveno dokonce před rokem 1700. Tyto budovy se mnohdy vyznačují zastaralými hospodářskými provozy a omezenými možnostmi modernizace. Bydlení v domově důchodců skýtá pouze minimální šanci na zachování vlastního soukromí.

V současné době (resp. k datu 1. 1. 2008) bylo v České republice věkové složení obyvatelstva z celkového počtu 10 381 130, osob starších 65 let 1 512 834 (což činí 14,58 %), osob starších 80 let 348 546 (což činí 3,36 %) – viz tab. 1.

K datu 31. 12. 2006 bylo v ČR:

- 38 672 míst v domovech důchodců (jejich kapacita činí 2,61 % z cel-

kového počtu osob starších 65 let a 11,53 % z celkového počtu osob starších 80 let);

- 7 462 míst v léčebnách pro dlouhodobě nemocné (jejich kapacita činí 0,51 % z celkového počtu osob starších 65 let a 2,28 % z celkového počtu osob starších 80 let);
- 335 míst v hospicích (jejich kapacita činí 0,02 % z celkového počtu osob starších 65 let a 0,10 % z celkového počtu osob starších 80 let);
- 11 428 míst v domovech-penzionech pro důchodce (jejich kapacita činí 0,78 % z celkového počtu osob starších 65 let);
- 29 148 bytových jednotek v domech s pečovatelskou službou (při předpokladu 90 % bytů pro jednu osobu a 10 % bytů pro dvě osoby lze uvažovat kapacitu 32 063 míst, která činí 2,16 % z celkového počtu osob starších 65 let).

Ke stejnému datu bylo evidováno celkem 50 929 čekatelů na umístění do domova důchodců, z toho 7 135 jich bylo evidováno v kategorii „přednostní a naléhaví čekatelé“. Jedním ze závažných a hlavních důvodů seniorů na umístění v ústavním bydlení nebo v domech s pečovatelskou službou je skutečnost, že prostředí jejich bytového domu nevyhovuje jejich možnostem mobility a bezbariérovému užívání. Ztrátou svých sil nejsou schopni překonávat fyzické překážky ve zdolávání jednotlivých podlaží.

Pokud vezmeme v úvahu demografický vývoj obyvatelstva v České republice ve vztahu k seniorům a zabezpečení vhodného bydlení, lze dle statistických údajů předpokládat:

- do roku 2025 počet osob starších 65 let vzroste o více než 50 %, přičemž počet osob starších 80 let vzroste dokonce o více než 60 %;
- v letech 2025–2050 počet osob starších 65 let vzroste o dalších více než 30 %, přičemž počet osob starších 80 let vzroste o dalších více než 75 %.

Bližší vybrané charakteristiky projekce obyvatelstva do roku 2050 jsou patrné z tab. 2.

Zdroj: Český statistický úřad

obyvatelstvo	celkem	v %
obyvatelstvo	10 381 130	
z toho:		
65 +	1 512 834	14,58
z toho:		
65–79	1 164 288	11,22
80 +	348 546	3,36

Tab. 1: Věkové složení obyvatelstva k 1. 1. 2008

Zdroj: Projekce obyvatelstva ČR do roku 2050, Český statistický úřad

rok	počet obyvatel celkem	z toho starších		podíl osob starších v %	
		65 let	80 let	65 let	80 let
2005	10 235 973	1 446 681	315 988	14,13	3,09
2006	10 287 189	1 482 437	335 554	14,41	3,26
2010	10 283 042	1 596 812	368 068	15,53	3,58
2015	10 301 994	1 864 146	390 459	18,10	3,79
2020	10 283 929	2 088 333	413 674	20,31	4,02
2025	10 217 200	2 201 310	509 607	21,55	4,99
2030	10 102 433	2 308 073	664 338	22,85	6,58
2035	9 957 079	2 399 918	771 810	24,10	7,75
2040	9 795 118	2 633 554	800 123	26,89	8,17
2045	9 622 248	2 862 020	844 525	29,74	8,78
2050	9 438 334	2 956 079	904 745	31,32	9,59

Tab. 2: Vybrané charakteristiky projekce obyvatelstva České republiky do roku 2050

Tomuto vývoji stárnutí obyvatelstva musí zároveň také odpovídat skladba bytového fondu. Zejména nová výstavba bytových domů musí na tyto trendy reagovat a zabezpečit jejich užívání osobami staršího věku.

Jestliže hovoříme o nové bytové výstavbě pro seniory, zvláště pak o domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech a zkonfrontujeme ji s počty bytů v bytových domech, tak dle následující tabulky (tab. 3) můžeme říci, že se zaznamenal více než dvojnásobný nárůst bytů v DPS, domovech-penzionech v letech 2002 a 2003 oproti předcházejícím letům 1997–2001, ale od roku 2004 opět stagnoval, až se v roce 2008 dostal na úroveň 2,77 % těchto bytů k počtu bytů v bytových domech.

Z uvedených údajů vyplývá, že při prognóze demografického vývoje počet nově realizovaných objektů pro bydlení seniorů nenarůstá. O to více je nutno apelovat na zabezpečení bytových potřeb seniorů v prostředí vlastního domova.

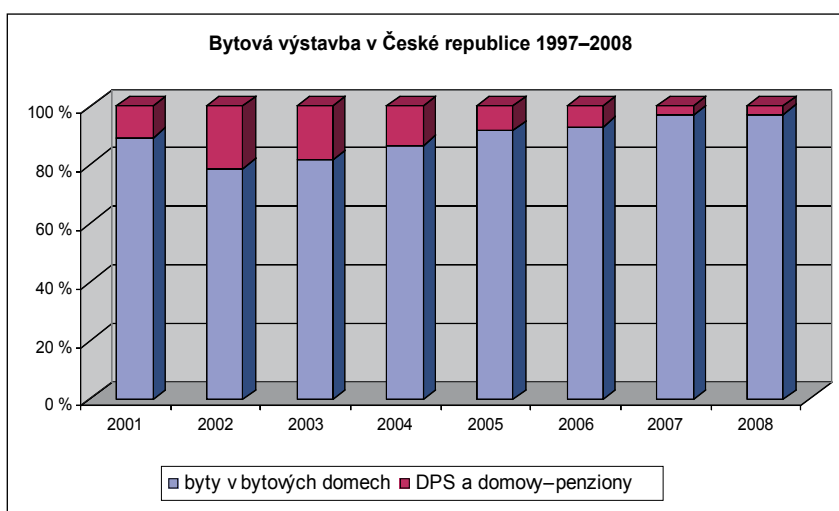
Upravitelné byty

Každá obec, která realizuje bytovou výstavbu, se snaží využívat možnosti získání státní dotace. Pokud je takto realizována bytová výstavba ze státních dotací (ze státního rozpočtu), musí být vždy v souladu s nařízením vlády č. 146/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby. Tím pádem každý takto realizovaný bytový dům s více než deseti bytovými jednotkami musí splnit požadavek na nejméně 10 % upravitelných bytů, které budou v souladu s podmínkami bezbariérového užívání. Nejde pouze a podmínky bezbariérového užívání bytové jednotky, ale zároveň musejí být splněny veškeré podmínky a úpravy celého bytového domu pro jednotlivé skupiny zdravotně postižených při současném sledování základního aspektu bezbariérového přístupu vlastního bytového domu v následujících bodech:

rok	byty v bytových domech	DPS a domovy-penziony	celkem bytů	podíl DPS na bytových domech v %
1997	4 578	613	5 191	11,81
1998	6 827	811	7 638	10,62
1999	6 598	651	7 249	8,98
2000	5 926	687	6 613	10,39
2001	5 912	708	6 620	10,69
2002	6 393	1 725	8 118	21,25
2003	7 720	1 729	9 449	18,30
2004	10 722	1 638	12 360	13,25
2005	11 526	1 047	12 573	8,33
2006	10 070	760	10 830	7,02
2007	18 171	530	18 701	2,83
2008	13 731	381	14 112	2,77
celkem	108 174	11 280	119 454	10,43

Zdroj: Český statistický úřad

Tab.3: Bytová výstavba v České republice 1997–2008



Zdroj: Český statistický úřad

Graf 1: Bytová výstavba v České republice 1997–2007

- dostupnost bytového domu od zastávek veřejné dopravy, komunikací pro pěší a parkovacích ploch;
- bezbariérové vstupní prostory bytového domu vnější a vnitřní;
- přístupné domovní vybavení bytového domu;
- bezbariérový horizontální pohyb v bytovém domě a jeho jednotlivých podlažích;
- bezbariérový vertikální pohyb v bytovém domě a dostupnost jednotlivých podlaží.

Je mylné se domnívat, že umístěním upravitelného bytu ve vstupním podlaží budeme řešit bezbariérové užívání pouze v tomto podlaží. Podmínku bezbariérového přístupu musí splnit celý bytový dům, neboť osoba bydlící

ve vstupním podlaží má právo užívat i další podlaží tohoto domu, navštěvovat sousedy apod. V opačném případě lze mluvit o diskriminaci těchto osob – nelze jim přikazovat, kde mají právo se pohybovat a kde nikoliv.

Obdobně jako bylo charakterizováno bydlení pro seniory v souvislosti se zákonem o sociálních službách č. 108/2006 Sb., také osoby zdravotně postižené přednostně volí formu bydlení v prostředí bytové jednotky před ústavním bydlením a využívají možnosti docházky sociální služby za klientem. Obecným problémem ústavních zařízení pro zdravotně postižené je to, že více postiženým lidem jsou leckdy poskytovány služby minimální, někdy jen na úrovni starosti o základ-

ni fyziologické potřeby, kdežto lidem méně postiženým jsou často poskytovány služby nadbytečné, brzdící jejich osobní rozvoj. Ústavní prostředí svádí k medicinizujícímu přístupu, posiluje závislost klienta na ústavu a upřednostňuje potřebu personálu zvládat skupinu před respektem k osobním potřebám klienta.

Z těchto důvodů by měla být snaha státu umožnit těmto osobám integraci do společnosti, do běžné bytové zástavby, která musí odpovídat podmínkám bezbariérového užívání. Tento problém je zvláště důležitý v případech, kdy se člověk vlivem úrazu, zhoršeného zdravotního stavu, mozkových příhod apod. stává imobilním a v barierovém domě je odkázán na výpomoc druhých. Zároveň na druhé straně v případě barierových domů dochází k diskriminaci osob se zdravotním postižením, kterým je odepírána možnost navštívit rodinu či přátele v prostředí jejich domova.

Možné ekonomické dopady?

Jestliže přijmeme myšlenku uplatnění podmínek bezbariérové přístupnosti jednotlivých podlaží všech nově realizovaných bytových domů, lze se zamýšlet nad možnými ekonomickými dopady, ať už negativními, nebo pozitivními těchto řešení.

Jestliže budeme pro modelový případ vycházet z údajů Českého statistického úřadu o počtu vydaných stavebních povolení s ukazateli orientační hodnoty bytů, počtu bytů za rok 2007, lze jednoduchým způsobem stanovit průměrnou cenu bytové jednotky v roce 2007 následovně:

orientační hodnota	
bytových domů.....	88,380 mld. Kč
počet bytů.....	36 788
průměrná cena bytu	2 402 414 Kč

Ceny výtahů se orientačně pohybují následovně (uvažovaná konstrukční výška podlaží 3,0 m):

bytový dům	
se 2 podlažími	750 000 Kč
bytový dům	
se 3 podlažími	850 000 Kč

bytový dům	
se 4 podlažími	950 000 Kč
bytový dům	
s 5 podlažími	1 050 000 Kč
bytový dům	
se 6 podlažími	1 150 000 Kč
bytový dům	
s 8 podlažími	1 350 000 Kč
bytový dům	
s 10 podlažími	1 550 000 Kč
bytový dům	
s 12 podlažími	1 750 000 Kč

Prvním ekonomickým dopadem je navýšení ceny bytu o pořizovací hodnotu zdvižného zařízení. Pro byt v objektu se 3 NP a devíti byty se může navýšení ceny bytu pohybovat v ceně 95 000 Kč (tedy o 4 %), pro byt se 2 NP a šesti byty na podlaží je navýšení o 125 000 Kč (5,2 %).

Nutno podotknout, že jde o velmi hrubý odhad, neboť podle statistických dat pro Českou republiku je průměrná podlažnost nových dokončených bytů 4,65 (údaj z roku 2005). Jestliže by tento údaj byl platný i pro rok 2007, tak do průměrné ceny bytu lze již zahrnout náklad na zřízení výtahu. Obecně platí, že čím větší počet podlaží, tím se úměrně zmenšují společné domovní prostory a komunikace, což vede ke snížení nákladů na bytovou jednotku. Cena je zároveň ovlivněna počtem bytů na podlaží. Bude-li počet bytů na podlaží vyšší, náklady na vertikální komunikace (schodiště, výtahy) se sníží.

Z těchto údajů vyplývá, že cena bytového domu a následně bytové jednotky je do značné míry ovlivněna projektem a jeho koncepcí řešení konstrukční, technické a architektonické stránky, společných a komunikačních prostor, včetně počtu bytových jednotek na podlaží.

Druhým ekonomickým dopadem zřízení výtahu je především nutnost platby měsíčních provozních nákladů, které jsou odvozeny od velikosti bytové jednotky (počet m²), typu výtahu, počtu podlaží. Na nájemníka se tyto náklady pohybují v rozmezí 30–60 Kč/měsíc.

Třetím ekonomickým dopadem je navýšení nájemného vzhledem k vyšší

pořizovací ceně bytové jednotky. Při modelování výše nájemného bylo pracováno s variantami řešení velikosti podlahové plochy bytové jednotky, investičních nákladů na podlahovou plochu a s počtem bytů na podlaží bytového domu. Jako základ procentuálního porovnání zvyšování nájemného byl brán byt v domě bez výtahu. Na základě těchto údajů a následných propočtů je zřejmé, že nájemné při zřizování výtahů je závislé jak na počtu podlaží, tak zejména na počtu bytových jednotek na podlaží. Pro bytový dům o 2 NP je nejhodnější použití svislé hydraulické plošiny – nájemné je zcela identické s byty v 5. NP. Pokud zřizujeme výtah ve 3.–4. NP, nájemné se zvyšuje v rozmezí 1–2 % (v porovnání s byty v 5. NP), resp. v rozmezí 2,2–7,87 % (v porovnání s byty bez výtahu).

Jestliže do porovnávání ekonomické náročnosti zřizování výtahů v bytových domech zahrneme potřebu budování objektů pro seniory, kteří vyhledávají bydlení v ústavním bydlení především pro sníženou mobilitu a nemožnost zdolávat fyzické překážky, zapříčiněné absencí výtahu v bytovém domě, tak můžeme vycházet z následujících údajů:

- počet čekatelů na umístění do domova-penzionu je 50 929 osob. Pokud přijmeme hypotézu, že ročně uspokojíme pouze 1 %, což znamená 510 čekatelů, a investiční náklady na jedno lůžko v takovém zařízení činí cca 2 mil. Kč, dostaneme se na částku 1 020 mil. Kč ročně;
- jestliže v roce 2007 bylo postaveno 18 171 bytů a počet bytů na jeden dům činí dle statistických údajů v průměru 20, tak v roce 2007 bylo postaveno 909 domů, do kterých zřídíme výtah v hodnotě 1 050 000 Kč. To představuje v daném roce investici do výtahů ve výši 954,450 mil. Kč.

Při porovnání investice na vybudování 501 lůžek v domovech-penzionech v hodnotě 1 020 mil. Kč a zřízením výtahů v 909 domech v hodnotě 954,450 mil. Kč, zjistíme, že roční úspora státních prostředků při předpokladu výstavby všech domů jako obecních by činila 65,550 mil. Kč.

Další úspory ze státního rozpočtu při požadavku na zřízení výtahů lze nalézt v příspěvcích na kompenzační pomůcky pro těžce postižené občany, které se řídí vyhláškou Ministerstva práce a sociálních věcí č. 182/1991 Sb., kterou se provádí zákon o sociálním zabezpečení a zákon o působnosti orgánů ČR v sociálním zabezpečení, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se zejména o jednorázový příspěvek na opatření zvláštních pomůcek dle § 33. Jde o jednorázovou, nenáročnou dávku sociální péče, kterou poskytuje obecní úřad obcí s rozšířenou působností. Příspěvek je určen občanu těžce zdravotně postiženému na opatření pomůcky, kterou potřebuje k odstranění, zmírnění nebo překonání následků svých postižení.

Mezi kompenzační pomůcky, jejichž výše příspěvku je až 100 %, jsou např. zařazeny:

- přenosná rampa (pro vozíčkáře);
- šikmá schodišťová plošina;
- nájezdové lyžiny pro vozíčkáře.

Požadavek na zřízení výtahů v nových bytových domech a plně bezbari-

érové užívání nám odstraní příspěvky až do výše 100 % nákladů na pořízení zejména schodišťových plošin, jejichž náklady se pro překonání jednoho podlaží pohybují kolem 200 000,- Kč. Žadatelé o tyto příspěvky jsou zejména osoby po úrazu či mozkové příhodě, kteří se po návratu z léčby vrací do svého přirozeného domácího prostředí, a ve svém stavu nechtějí opouštět stávající místo trvalého bydliště (známé prostředí, staří sousedé apod.).

Závěr

Závěrečnou rekapitulaci problematiky přístupného a důstojného bydlení, a to nejen pro seniory, lze shrnout do následujících bodů:

- Zajištění bezbariérového užívání veřejných společných prostor všech nově postavených bytových domů je plně v souladu s vývojovými trendy v bydlení, jež apelují na zabezpečení potřeb bydlení v přirozeném sociálním prostředí vlastního domova. Jedná se především o problematiku seniorů a stárnutí obyvatelstva České republiky,

ale také přibývajících počtu osob se zdravotním omezením.

- Z uvedených údajů vyplývá, že při prognóze demografického vývoje počet nově realizovaných objektů pro bydlení seniorů nenarůstá. O to více je nutno apelovat na zabezpečení bytových potřeb seniorů v prostředí vlastního domova a tomuto trendu přizpůsobit prostředí samotného stavebního řádu.
- V neposlední řadě lze požadavek na přístupné prostředí nového bytového domu a budování výtahů kladně hodnotit ve vztahu k mladým rodinám s malými dětmi, a to nejen v kočárku. Na základě zkušeností realitních kanceláří jsou klienty vyhledávány a preferovány právě byty v bytových domech s výtahy.

Tento příspěvek byl zpracován v rámci řešení projektu MMR č. WD-05-07-3 Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit.

*Ing. Renata Zdařilová, Ph.D.
Fakulta stavební
VŠB-TU Ostrava*

ENGLISH ABSTRACT

Conditions for Accessible and Dignified Housing with Emphasis on the Barrier-free Design, by Renata Zdařilová

The aging of the population and its prospective trends are problems of continuously increasing importance. The housing stock must support and create conditions for seniors to be able to live in their socially natural environment, enabling them to receive care within their families. The objective of such attention to housing for seniors should be to postpone or avoid their leaving to places and institutions in which they are separated from their families and lose the hitherto social contacts. The requirement to generate conditions for a dignified and adequate housing for seniors goes hand in hand with the necessity to correspondingly conceive every new residential building and, subsequently, each tenement.