

Romové a bydlení

Dobrá zpráva o spolupráci sociální realitní agentury

Víc než jen bydlení s romskými klienty



Všechny obrazové materiály v této publikaci vytvořila umělá inteligence na základě hesel, která obsahují klíčová slova spojená s Romy a s bydlením. Jak lze vypozorovat, umělá inteligence reprodukuje sdílené negativní předsudky a představy o bydlení Romů. Do jisté míry tak přispívá k jejich společenskému znevýhodňování.



Norway grants

Publikace vznikla v rámci projektu LP-HROVA1A-003 – Platforma pro zlepšení integrace Romů v Plzeňském kraji, financovaného z Fondů Norska 2014–2021 v rámci programu LP – Program Lidská práva.

Naléhavě proto žádáme všechny obyvatele, aby neuzavírali nájemní smlouvy s Cikány a stávající smlouvy aby co nejrychleji vypověděli. Museli bychom považovat za zvlášť závažné a úplně nepochopitelné, kdyby jednotliví občané prodávali Cikánům nemovitosti.

výzva starosty Reutlingenu, funkcionáře NSDAP
Richarda Dederera občanům, Německo 9. 6. 1938

Nesouhlasím s jakoukoli integrací, bohužel jsem rasistka, nesouhlasím s integrací cikánů, aby plošně byli po obvodu. Bohužel, vybrali jsme Bedřišku, takže tam budou. S vysokým plotem, s elektrikou, mně je to jedno, já to klidně budu křičet do celého světa.

senátorka a starosta ostravského obvodu Mariánské Hory,
Liana Janáčková Česká Republika 2007



Z výzkumu Agentury Evropské unie pro základní práva (FRA) z roku 2022 vyplývá, že 55 % Romů žijících v ČR v posledních pěti letech pociťovalo diskriminaci v oblasti bydlení. Ještě o něco horší výsledky přineslo šetření Výzkumného ústavu práce a sociálních věcí. Podle jejich zjištění je bydlení nejčastější oblastí, kde se Romové nad 16 let cítí být diskriminováni. Diskriminaci pociťovalo 59,8 % těch respondentů, kteří v posledních 12 měsících hledali bydlení.

Obtížná dostupnost běžných forem bydlení vede Romy často k nutnosti využívat substandardních možností a nezdědka se stávají oběťmi tzv. obchodu s chudobou. Ve srovnání s majoritou bydlí Romové častěji v nevyhovujících podmínkách. V roce 2021 žilo v ČR v přelidněných bytech 83 % Romů (ve srovnání s celkovou populací, kde v takových podmínkách žilo v roce 2020 15 % lidí). Podrobná data z roku 2016 ukazují, že v porovnání s běžnou populací žijí Romové také mnohem častěji v obydlí bez vlastní vnitřní toalety a koupelny a v obydlích se závadami (zatékající střecha, vlhké zdi nebo základy, hniloba v okenních rámech a podlaze). Problematické je častěji i bezprostřední sousedství jejich obydlí. 41% Romů žije v oblastech znečištěných či s jinými postizeními životního prostředí.

Tolik uvádí k diskriminaci Romů Výzkumná zpráva Dobrá praxe v zajišťování bydlení pro zranitelné lidi, kterou vydala kancelář ombudsmana v roce 2023. Jasně konstatuje, že Romové jsou stále nejzranitelnější etnickou skupinou v ČR při vyhledávání bydlení.

PŘÍBĚHY ROMSKÝCH RODIN

Paní Horváthová, maminka tří malých dětí, shání podnájem. Poté, co ji opustil partner, neměla na placení účtů a přišla o nájemní byt. Se svými třemi dětmi bydlí na ubytovně za nákladovým nádražím pod komínem teplárny. I když ubytovna leží nedaleko centra velkého města, v okruhu jednoho kilometru není žádný obchod s potravinami, škola, školka nebo pošta. Teplárna, hromady uhlí, skladiště, kovošrot a desítky kolejí překladového nádraží. To jsou kulisy, ve kterých se paní Horváthová ocitla po krátké partnerské krizi, sama s dětmi na krku, jen s pár pytlí oblečení. Za místnost bez kuchyně, koupelny a vlastní toalety musí každý měsíc platit 11 tisíc korun. Díky spolupráci se sociálními pracovníky chodí majiteli každý měsíc na účet téměř celá částka z doplatku na bydlení od Úřadu práce, zbytek musí paní Horváthová doplatit z přídatků na děti, příspěvku na živobytí nebo z jiných zdrojů. Za papundeklovými zdmi sousedních ubikací se odehrávají smutné a někdy děsivé epizody životů lidí v podobně kritické situaci. Hodně cizinců, uživatelů drog, alkoholiků, romských rodin. Paní Horváthová je jednou z nich. Bojí se o děti. Rvačky jsou tu na denním pořádku, před vchodem dnes ráno zase byla použita jehla. Společná toaleta se musí před každým použitím umýt a vydezinfikovat. Včera odvezli pána s tuberkulózou. Přišla pracovnice orgánu sociálně právní ochrany dětí. Hrozí, že pokud paní Horváthová nenajde jiné bydlení, může jí stát odebrat děti do ústavní péče. Situaci chápe, ale děti v tomto prostředí opravdu být dlouhodobě nemohou.

Paní Horváthová nemá kredit, a proto z kanceláře sociálních pracovníků obvolává inzeráty na podnájem, ptá se po známých. Žádost o městský sociální byt podat nemůže, protože její bývalý partner neplatil popelnice, čímž vznikl dluh u města. Navíc těch bytů je tak málo a zájemců tolik...

Druhá rodina, o které bychom mohli napsat, je rodina pana Červeňáka. Pan Červeňák je pracující čtyřicátník, vyučený klempíř. Se ženou, která se po zaměstnání v domácnosti pomalu vrací ke své profesi cukrářky, mají dvě děti, obě na druhém stupni základní školy. Dcera bude letos dělat přijímačky na obchodní akademii. Syn by chtěl na gymnázium. Červeňákoví bydleli deset let v domě u soukromého majitele, ale dům byl prodán a nový majitel chce všechny stávající nájemníky vystěhovat. Rodina má tři měsíce na to, aby si něco našla.

Přes známé nic nevyšlo, takže zbývá volný realitní trh. Platba profilu nejmenovaného realitního inzerenta a jde se obvolávat.

Hovor č. 1: Kdo volá? Červeňák? Tak pošlete motivační dopis, výpis z rejstříku exekucí, trestní rejstřík, reference od předešlého pronajímatele, kopii pracovní smlouvy a výpis z vašeho účtu, abychom viděli, že jste solventní.

Hovor č. 2: Červeňák? Nejste Rom? Ano jsem. Tak to se nezlobte...na shledanou!

Hovor č. 3: Dobrý den tady Červeňák, viděl jsem inzerát a měl bych zájem o pronájem vašeho bytu, peníze mám, kauce není problém, zaplatíme tři nájem dopředu. Není problém, že jsme Romové? Aha...tak to nepůjde, my máme špatné zkušenosti s cikánama!

Pan Červeňák s paní Červeňákovou obvolali dvacet pět inzerátů a všude slyšeli podobné odmítnutí. Někdy mírnější někdy velmi ostré, vždy ponižující. Jen jeden majitel pozval rodinu na prohlídku bytu. Nedošlo mu, že Červeňák je jedno z typických romských jmen a nevyšel si lehkého romského přízvuku v řeči potenciálních nájemníků, protože jej přehlušil příslib platby tří nájmů předem. Však se taky pan Červeňák snažil, aby jeho čeština byla co nejreprezentativnější. Cena měsíčního nájmu je sice vysoká, ale sehnat levnější byt je problém.

Při setkání na prohlídce bytu majitel zjevně nebyl nadšený. Ani Červeňákovy nepustil z předsíně dál. A i když ještě před hodinou telefonicky potvrdil, že zatím nikomu byt nepronajal, najednou už pronajatý je. Pocit zmaru a frustrace v panu Červeňákově vypěnil a manželka ho raději rychle z bytu odvedla, aby ještě neměli další problémy.

Jaké možnosti má rodina pana Červeňáka? Co si myslí pan Červeňák o naší společnosti? A půjde z ubytovny pod teplárnou dobře připravit dceru na přijímačky na obchodní akademii?

Paní Horváthová s dětmi, rodina Červeňáková a desetitisíce dalších občanů romského původu nemají rovné podmínky v přístupu k bydlení. Realitní kanceláře mají vnitřní pravidla, jak romské zájemce o bydlení eliminovat, a naplňují tak tiše sdílenou poptávku majitelů nemovitostí, kteří se ve většině řídí svými předsudky. Na schůzích mnohých SVJ (sdružení vlastníků jednotek) se řeší, jakým lidem smí členové pronajímat byty, a kterým nikoliv. Pronajímatel, který se rozhodne pronajmout byt romské rodině nebo cizincům, může být předem ostrakizován a nevybíravě od svého úmyslu odrazován, případně tlačěn k urychlenému ukončení takového pronájmu. Politické reprezentace většiny měst a obcí, na jejichž území tradičně žili Romové od 90. let 20. stol., systematicky pracují na tom, aby se svých romských spoluobčanů zbavily. Argumentem, který představitelé obcí často používali a používají, je, že musí pečovat o majetek s péčí řádného hospodáře. Proto raději vytlačují sociálně slabé, často však marně, jelikož jejich roli spoluvykonavatele sociální politiky státu přebírá soukromý sektor se svými ubytovnami. Také mnoho politiků na celostátní úrovni přizívuje svou politickou kariéru otevřeně nenávislivými postoji vůči Romům, čímž brání zlepšování jejich společenského postavení.

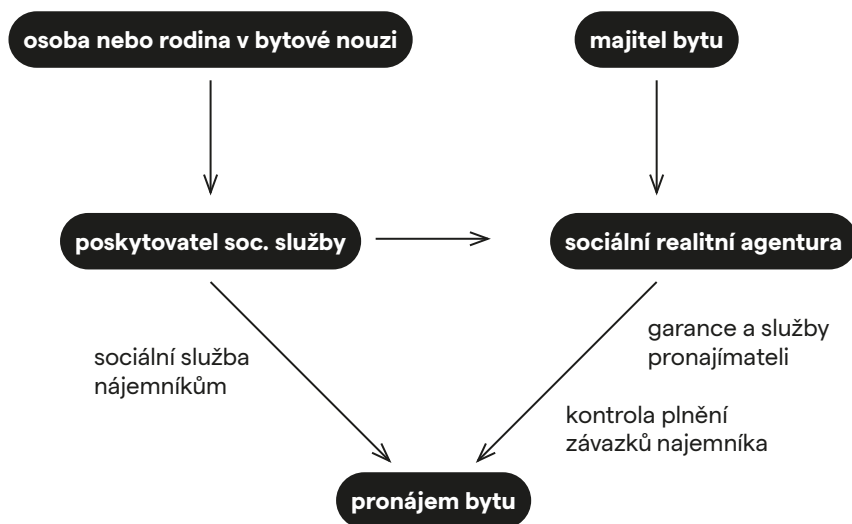
**Pro rodinu pana Červeňáka, pro paní Horváthovou
a pro mnoho dalších Romů, kteří stále čelí diskriminaci,
ale i pro mnoho majitelů domů a bytů, kteří
nechtějí diskriminovat, vznikla v Plzni v roce 2019
sociální realitní agentura Víc než jen bydlení!**

Agentura vyhledává soukromé majitele bytů, kteří jsou ochotni pronajmout své nemovitosti a využívat při tom její garance a služby. Víc než jen bydlení zdarma ručí za výběr vhodných nájemníků, průběh nájemního vztahu, dodržování nájemní smlouvy i za finanční platby. Poskytuje právní a administrativní servis, koordinuje spolupráci s renomovanými poskytovateli sociálních služeb, komunikuje s úřadem práce, koordinuje opravy v bytě, řeší mediaci případných sousedských sporů a v případě vážných pochybení na straně nájemníků ukončuje spolupráci. Tím chrání a uspokojuje oprávněné nároky pronajímatelů bytů. Díky vhodnému nastavení a dosavadním dobrým zkušenostem se ke stávajícím sedmnácti pronajímatelům přidávají další a získanými zkušenostmi se inspirují další realizátoři obdobných projektů po celé republice i instituce jako MPSV ČR, statutární město Plzeň nebo hlavní město Praha.

Agentura za prvních pět let existence uzavřela a spravovala přes třicet nájemních vztahů, dvacet tři z nich s romskými rodinami. Celkem se jednalo o 106 dospělých a dětí (cca 56 % z nich romského původu), kteří dostali šanci „normálně“ bydlet. V této publikaci chceme popsat specifika spolupráce, která mohou vyplývat z charakteristického postavení Romů v České republice a z jejich vlastních sociokulturních specifíků. Speciální důraz klademe na rozlišování sociokulturních specifíků, která nesou prvky tradiční romské kultury v širokém smyslu toho slova, a vzorců chování, které vyplývají ze špatného socioekonomického postavení, které jsou vlastní i neromským obyvatelům žijícím v sociálním vyloučení.



JAK FUNGUJE SOCIÁLNÍ REALITNÍ AGENTURA VÍČ NEŽ JEN BYDLENÍ



Vymezení činností sociální realitní agentury je klíčové pro její funkčnost a dlouhodobou udržitelnost.

Sociální službu nevykonáváme, ale naše aktivity sociální služby podporují a zefektivňují. Sociální realitní agentura pracuje s prostředky, které si sociální pracovník z povahy své profese nemůže dovolit, ale které jsou mnohdy pro získání příležitosti a udržení bydlení klienta nezastupitelné. Pracujeme se dvěma typy klientů – s majiteli nemovitostí a s nájemníky. Byť většinou jejich společným zájmem je dlouhodobá a bezproblémová vzájemná spolupráce, může docházet k situacím, kdy jsou jejich momentální zájmy v protikladu. Typickým příkladem může být extrémní situace, kdy je nájemník opakovaně ve zpoždění s platbou nájmu, vznikne dluh a situace se postupně stává neudržitelnou. Sociální pracovník v takové situaci dělá vše pro to, aby klienta v bydlení udržel co nejdéle. Jeho prvořadou povinností je poučit jej o jeho právech z hlediska občanského zákoníku a pomoci mu tato práva uplatnit, byť by to znamenalo třeba i dlouhodobé problémy majitele nemovitosti, který třeba nájemným

splácí úvěr bance. Sociální pracovník v této situaci nemůže hájit oprávněné zájmy majitele. Tuto roli v našem systému plní pracovník sociální realitní agentury. Právě z důvodu komplikací, které přináší tento konflikt zájmů, funguje agentura Víč než jen bydlení jako samostatný subjekt. Sociální služba je nezbytným partnerem a plní svou nezastupitelnou roli na základě zákona o sociálních službách, tedy poskytuje klientovi nevynucenou sociální asistenci. Sociální realitní agentura zajišťuje byt, komunikaci s majitelem, korektní nájemní smlouvy, finanční garance, kontrolu a mediaci a komunikuje a funguje jako svorník mezi nájemníkem, jeho sociálním pracovníkem a majitelem nemovitosti.

Víč než jen bydlení je sociální realitní agenturou, která je majitelům bytů i nájemníkům poskytována bezplatně. Garance a benefity poskytujeme majitelům proto, že jejich vstup do projektu může pro ně v některých případech přinášet určité očekávatelné komplikace související především s předsudky sousedů a dalších majitelů bytů v rámci společenství vlastníků jednotek. Od majitelů vyžadujeme kooperaci při zajištění oprávněných nároků nájemníků vůči systému státní sociální pomoci, zejména příspěvku a doplatku na bydlení. Požadujeme akceptaci doporučení ohledně znění nájemní smlouvy, kterou upravujeme striktně dle platných ustanovení občanského zákoníku. Nabízené byty musí splňovat běžné standardy kvality včetně způsobu vytápění, nesmí se nacházet ve vyloučených lokalitách a musí být pronajímány za cenu v čase a místě obvyklou. Majitelé také přistupují na to, že hlavní patronát nad výběrem nájemníků přebírá sociální realitní agentura. Délka pronájmu bývá sjednávána na dobu jednoho roku s možností prodloužení. Za ochotu poskytnout bydlení našim nájemníkům nabízíme celou řadu konkrétních benefitů.

- V první řadě je to permanentní kontrola plateb nájmu a záloh na služby. Agentura má garanční fond, ze kterého je možné čerpat plnění v případě, že dochází ke zpoždování plateb nájmu nebo při vzniku materiálních škod na majetku pronajímatele.
- Garantuje, že nezůstanou po klientech žádné dluhy v případě, že spolupráce skončí.
- Zajišťuje pravidelnou kontrolu stavu nemovitosti a dobrého nastavení záloh na energie a služby.
- Sleduje dodržování nájemní smlouvy co do počtu osob v bytě, řádné péče o byt a jeho vybavení a dobrých sousedských vztahů.
- Poskytuje mediaci v případě sousedských sporů.
- Pomáhá koordinovat nutné opravy a rekonstrukce bytů.
- Poskytuje bezplatné právní služby (příprava všech dokumentů).
- Spolupracuje s profesionálními sociálními pracovníky v zájmu dlouhodobého udržení bydlení nájemníků.
- Neopouští majitele v případě nezdaru, naopak přebírá zodpovědnost i v případě selhání nájemníků.

Víc než jen bydlení tedy poskytuje paletu služeb zcela nad rámec klasických realitních agentur a požaduje za to od majitele jedinou věc – ochotu nediskriminovat.



SITUACE ROMŮ NA TRHU S BYDLENÍM V ŠIRŠÍM KONTEXTU

I když sociální realitní agentura Víc než jen bydlení nabízí služby, které zcela nad rámec běžného trhu maximálně eliminují majiteli rizika spojená s pronájmem, je procento majitelů v naší službě v rámci celého trhu relativně malé. Za pět let úspěšné realizace se do spolupráce zapojilo v rámci města Plzně sedmáct pronajímatelů (někteří s více byty). Přitom průběžně prezentujeme příklady dobré praxe, spolupracující majitelé poskytují pozitivní reference, inspirujeme další obdobné služby v dalších regionech, dokázali jsme pomoci implementaci principů sociální realitní agentury do připravovaného zákona o dostupném bydlení. Jistě by se v propagaci dalo dělat více, ale i tak víme, že je velké procento pronajímatelů, kteří by nebyli ochotní pronajmout byt našim klientům v žádném případě. Naše garance a důvěryhodnost jednoduše není tak velká, aby byla schopná překonat předsudky, které existují. Při našem interním miniprůzkumu, při kterém jsme se ptali deseti různých realitních makléřů, zda si dovedou představit, že by s našimi garancemi dokázali pronajmout byt romské rodině, odpovědělo devět z nich, že ne. Jeden z nich deklaroval, že by záleželo na kvalitě bytu. Pokud by šlo o podstandard v „horší lokalitě“, teoreticky by to možné bylo. Z příslibené spolupráce však nakonec sešlo. Zároveň z rozhovorů vyplynulo, že existují v Čechách regiony, kde není pronajímání bytů Romům tak nereálnou výzvou, protože jich tam žije tolik, že realitnímu trhu v podstatě nezbývá nic jiného, než je akceptovat. Jedná se ovšem o strukturálně méně rozvinuté regiony s vysokou mírou sociálního vyloučení a posilování romských komunit v těchto oblastech jde proti zájmu zlepšení jejich integrace.

Tlaků proti integraci Romů v klasickém férovém nájemním bydlení v běžných lokalitách je stále mnoho. Zlepšování situace brání vnitřní společenské krize i globální problémy. Neschopnost státu zajistit systém bytové výstavby s dostatečnou kapacitou způsobuje, že bytová nouze hrozí v ČR už i středně příjmovým skupinám, takže jejich bydlení je prioritou veřejné diskuse.

Paní Jana z Prahy píše: *Sháníme větší pronájem. Myslela jsem, že největším problémem bude, že máme psa. Ale ukázalo se, že problémem je i to, že máme 2,5 letý dítě. Právě mi bylo realitačkou řečeno, že „paní majitelka si v bytě nepřeje děti“. Zajímalo by mě, co by udělala, kdyby se jí tam nastěhoval pár, který by si po čase dítě pořídil. To by je s tím mimem vyhodila na ulici? Nebo jak? Jsem konsternovaná a znechucená.*

Speciálním tlakem byl i příchod stovek tisíc uprchlíků z Ruskem napadené Ukrajiny v letech 2022 a 2023. Česká společnost se v té době vybičovala k enormní solidaritě včetně solidarity v poskytování přístřeší, což paradoxně vedlo k omezení zdrojů pro Romy a další marginalizované

skupiny. Došlo také k extrémnímu zatížení služeb, jako jsou azylové domy, ubytovny, nábytkové a potravinové banky, sociální byty měst a obcí. Romové navíc čelili další frustraci při pohledu na množství solidárních Čechů, kteří nabízeli pomoc s bydlením „cizím“ státním příslušníkům. Projevuje se to v poměrně silné negativní emoci vůči Ukrajincům ze strany Romů a nepomáhá to potřebné motivaci Romů k větší participaci a loajalitě v rámci české společnosti.

PŘÍSTUPY K ŘEŠENÍ BYDLENÍ SOCIÁLNĚ VYLOUČENÝCH ROMŮ A JEJICH INTEGROVANÉ MENŠINY

Na řešení problémů Romů, včetně problémů s bydlením, je zpravidla pohlíženo jako na čistě sociální problém a s ohledem na to jsou také uplatňovány politiky a směřovány finance. Podle poslední analýzy sociálně vyloučených lokalit žilo v roce 2015 v těchto lokalitách až 115 tis. lidí. Ve čtvrtině těchto lokalit Romové netvoří většinu, ve čtvrtině ano. V polovině lokalit je podíl romské populace nad polovinou, ale nejsou stoprocentně etnicky romské. Z toho se dá odhadovat počet Romů v těchto lokalitách na cca 70 %, tedy v absolutním počtu cca 70–80 tis. obyvatel. Celkový počet Romů v České republice je odhadován na 250–300 tisíc. Z celkového počtu Romů v České republice tedy v sociálně vyloučených lokalitách žije přibližně 28 % z nich. To je jednoznačná indikace skupiny skutečně sociálně vyloučených Romů v té nejhorší socioekonomické situaci. Je logické, že na tuto skupinu Romů se snaží zaměřovat aktivity sociálních služeb, zodpovědné sociální politiky a finanční zdroje. Vždyť pokud bychom uplatnili podobný výpočet na neromskou část naší populace, došli bychom k tomu, že v sociálně vyloučených lokalitách žije „jen“ zhruba 4,5 % většinové, resp. neromské populace. Příčiny množství Romů v sociálním vyloučení je třeba hledat v historii i v nedávné a současné politice státu, která nebyla a není dostatečně proaktivní v řešení diskriminace Romů ve školství, v zaměstnanosti a v bydlení, jak je nám opakovaně vytýkáno institucemi evropské unie.

Pokud uznáváme správnost zaměření opatření na zlepšování postavení Romů v nejtěžších formách sociálního vyloučení dovršeného obyváním sociálně vyloučené lokality, je dobré si položit otázku, co ti ostatní? Co tzv. romská střední třída? Jaká opatření a podpora je směřována k romské střední vrstvě, když současně připustíme, že velikost a stabilita této sociální skupiny je v každé společnosti ukazatelem prosperity?

Romská rodina, ve které rodiče pracují a děti chodí standardně do školy, má totiž v případě ztráty bydlení podobný problém jako

romská rodina v nejtěžším sociálním vyloučení. Diskriminace je natolik vážným problémem, že rodině pana Červeňáka, jak jsme ji popsali v úvodu, hrozí extrémní riziko, že jiné než výrazně podstandardní bydlení nesežene. Bydlení v sociálně vyloučené lokalitě znamená nebo může znamenat stigma v podobě špatné adresy, hygienicky nevyhovující a zdraví ohrožující životní podmínky, denní styk se sociálně patologickými jevy (alkoholismus, prostituce, krádeže, ochod s drogami atd.), nejistota v právních aspektech (pochybné smlouvy, platby v hotovosti, riziko okamžitého vystěhování na ulici), stísněné prostory, plísň, nebezpečné společné prostory v domě a okolí apod. Rodině pana Červeňáka tedy, ač reprezentuje „tu úspěšnější“ část romské populace, hrozí riziko propadu tam, odkud se mnoho projektů, organizací i obcí snaží lidi dostávat.

V současnosti probíhá realizace projektů ve výzvě Housing First, kterou administruje MPSV ČR a která je financována z prostředků Evropského unie. 41 organizací se v rámci svých projektů po celé republice snaží získávat příležitosti k bydlení pro cílové skupiny, které jsou definovány na základě principů metody Housing First – Bydlení především.

Koncept Bydlení především je vytvořen pro osoby, které potřebují intenzivní sociální podporu, aby byly schopné opustit situaci bezdomovectví. Mezi cílové skupiny, kterým Bydlení především pomáhá, patří lidé bez domova s vážným duševním onemocněním či vážnými diagnózami, drogově či alkoholově závislí lidé bez domova a dále lidé bez domova ve špatném zdravotním stavu, s omezujícími chorobami a postiženími. Bydlení především se ukázalo být efektivní také pro osoby, které zaskoušejí dlouhodobé či opakované bezdomovectví a které postrádají i sociální podporu, tzn. pomoc přátel či rodiny, a nejsou součástí žádné komunity. (<https://socialni-bydleni.org/slovník-pojmu>).

Tato kritéria znamenají, že rodina pana Červeňáka, která čelí etnické diskriminaci na trhu s bydlením, se do takového projektu pravděpodobně nedostane, protože na tom není optikou Housing First tak špatně. Mnoho Romů samozřejmě splňuje tato kritéria a ze zatím neoficiálních statistik, které k projektům vede MPSV ČR, vyplývá, že Romové tvoří asi 30 % celkové klientely všech projektů ve výzvě. V minulé výzvě,

která realizovala projekty v letech 2019–2022, bylo romských klientů oficiálně cca 36 %. Lze tedy konstatovat, že podíl romské populace v pilotních projektech zaměřených na pomoc osobám v bytové nouzi je zhruba jedna třetina. Podle zaměření cílových skupin se pravděpodobně jedná o klienty s potřebou komplexní podpory, nikoliv o osoby, kterým výraznější propad vlivem ztráty bydlení a etnické diskriminaci na trhu s bydlením hrozí nebo už v nějakém substandardu žijí.

Romští představitelé a organizace volají po diskusi o funkčnosti opatření proti diskriminaci, jako je např. antidiskriminační zákon, aby mohlo být účinněji předcházeno dalšímu propadu romských rodin do hlubšího sociálního vyloučení. Je proto na místě důsledněji pracovat na motivaci a podpoře také té skupiny Romů, jejíž spolupráce je pro celkovou integraci této dlouhodobě utlačované minority klíčová, a která zároveň má už určité kapacity k tomu, aby mohla být skutečně stabilní střední vrstvou jakožto nositelkou trvalé sociální změny pro další její generace. Sociální realitní agentura Více než jen bydlení a další podobné instituce spolupracující se soukromým trhem nemovitostí mohou být výraznou pomocí při zajišťování standardního, nesegregovaného bydlení, které je dlouhodobě vnímáno, spolu se vzděláváním a zaměstnáváním, jako jeden ze tří nejpalčivějších problémů, kterým Romové v České republice čelí.

Trendem, který započal zhruba v roce 2015, a který se stále potvrzuje a zesiluje, je, že se stále více organizací a institucí řešících sociální, resp. dostupné bydlení, orientuje na soukromý trh s byty. Je to důsledkem několika fenoménů, mj. i extrémně rozvinutým soukromým vlastnictvím oproti kapacitám státu a obcí. Dlouhodobé selhání státu, které započalo transformací v 90. letech 20. stol. rozprodejem obecních bytů do soukromého vlastnictví (často netransparentně a korupčně), se dnes projevuje právě tím, že soukromý sektor je intenzivně zahrnován do řešení sociálních problémů, které z této politiky pramení. Ze statistiky MPSV ČR vyplývá, že z celkových 789 bytů, které se od roku 2019 do března 2024 podařilo zapojit do všech projektů v oblasti Housing First po celé republice, bylo téměř 60 % v soukromém vlastnictví. Zbylých 40 % dodaly spolupracující obce a města. Někteří města, která zároveň realizovala nebo realizují tyto projekty, se sama zaměřila také na spolupráci se soukromým trhem (např. Praha, Liberec, Plzeň).

Je určitě dobře, že se díky projektům ve výzvách Housing First daří testovat různé přístupy v řešení bytové nouze a že se díky tomu získávají důležité podklady pro přípravu aktuálně nadějněho zákona o dostupném či sociálním bydlení, který je od roku 2007 programem všech vlád, ale stále nebyl přijat. Ovšem je zároveň legitimní vést polemiku o tom, jaké cílové skupiny můžeme s pomocí soukromého sektoru vracet do standardního bydlení a u jakých cílových skupin je třeba naplno zapojit stát a obce, aby začaly

důsledně plnit svou funkci, která zahrnuje také péči o ty nejzranitelnější a nejslabší. Obce mají totiž mnohem větší potenciál k řešení sociálního a dostupného bydlení, než by se mohlo zdát. Mimo možnosti čerpání investičních i neinvestičních dotací mají české obce mimo Prahu podle nejnovějších dat z roku 2024 úspory ve výši 200,9 miliardy korun (naopak dluhy ve výši 51,8. miliard). Zdroje zdá se nechybí. Budování sociálního a dostupného bydlení je navíc výborná investice a příjmy z něj plynoucí (i z příspěvků a doplatků na bydlení) mohou jít do jejího rozpočtu, nikoliv do kapes soukromých provozovatelů ubytoven.

Soukromý sektor se dnes stále více zapojuje díky možnostem, které dává i náš projekt v podobě garancí, ale i tak z našich zkušeností vyplývá, že i těch pár „odvážných“ majitelů a majitelek bytů, kteří svěřují byty do naší péče, má s ohledem na osobní vazby v místě, z odpovědnosti ke starousedlíkům či z prosté obavy o rodinný majetek určité preference, které se často nemusí shodovat s vymezenými cílovými skupinami podle Housing First principů, jak byly popsány výše. Jednání s majiteli o tom, se kterými nájemníky máme začít spolupracovat, musí být založené na respektu a důvěře. Sociální realitní agentura dlouhodobě pěstuje svou pověst a musí s majiteli jednat férově a otevřeně. **V tomto kontextu se snáze vyžaduje, aby majitel jednal nediskriminačně vůči Romům, tedy neřešil, jaké etnicity jsou potenciální nájemníci, protože sama etnicita neimplikuje žádný potenciálně patologický fenomén, se kterým by majitel při pronajímání svého soukromého majetku legitimně mohl mít. Romská menšina je proto v tomto ohledu „ideální“ klientelou pro sociální realitní agenturu.** Korektní spoluprací se soukromým trhem při garancích agentury dochází ke kultivaci realitního prostředí, omezování předsudků na základě osobních vazeb a zkušeností v konkrétních nesegregovaných lokalitách, a tím ke komplexní integraci Romů.

Proto romská klientela naší sociálně realitní agentury Více než jen bydlení tvoří 56 % všech nájemníků a proto jsme také na spolupráci s Romy postavili celý projekt Platforma pro zlepšení integrace Romů v Plzeňském kraji realizovaný v letech od října 2021 do dubna 2024 díky podpoře z norských fondů.



SPECIFIKA A DOPORUČENÍ PŘI SPOLUPRÁCI S ROMSKÝMI RODINAMI V BYDLENÍ

Je třeba zdůraznit, že žádná z charakteristik, které se pokusíme na tomto místě popsat, neplatí absolutně. Mezi Romy jsou stejně jako mezi Čechy, Slováky nebo třeba Němci velké rozdíly. Co platí pro jednotlivce nebo pro jednu romskou rodinu, nemusí platit pro jinou. Dotkneme se jen oblastí, ve kterých se nějaké tendence ke specifikům dají identifikovat na základě naší opakované zkušenosti i na základě odborných romistických pramenů. Smyslem je podpořit ochotu majitelů nemovitostí pronajímat byty Romům cestou demytizace a objektivizace obecně sdílených předsudků. Pro názornost zmíníme nejčastější sdílené stereotypy o Romech, související s bydlením a popíšeme realitu na základě vlastních zkušeností.

Romové likvidují byty?

Naše zkušenosti ze spolupráce s více než dvaceti romskými rodinami vyplyvá, že romské domácnosti naopak vynikají snahou vytvářet doma harmonické prostředí se specifickým citem pro estetiku, a to i v sociálně vyloučených lokalitách, které při vnějším pohledu působí zdevastovaným dojmem. Před domy a na chodbách často vládne chaos a nepořádek, jakmile však zvaný návštěvník vstoupí do bytu, očitně se v drtivé většině případů v prostředí, kde je péče a čistota na prvním místě. Rozdíly mezi vnějším - sdíleným a vnitřním - privátním prostředím může být skutečně markantní. Je to dáno mnoha důvody, nejvýznamnějším z nich je asi praktická nemožnost péče o společné prostory v lokalitách, kam jsou sestěhováni lidé s nejrůznějšími sociálními problémy a patologiemi. Nelze se s nikým pořádně domluvit na úklidu domů, o které se majitelé často nestarají, protože lidé v těchto lokalitách fluktuují. Často stačí jedna domácnost, která nerespektuje základní pravidla péče o společné prostory, a ostatní jsou tím pádem demotivováni se o toto prostředí starat. Domy v lokalitách jsou často ve špatném technickém stavu, což samo o sobě způsobuje plísň, opadané omítky, nefunkční osvětlení, dveře, okna atd. Péče romských nájemníků o majetek pronajímatelů v naší agentuře Vic než jen bydlení byla a je v drtivé většině případů vynikající. Romští klienti možná ještě silněji než ostatní projevují celkovou loajalitu k pronajímateli, protože mají mnoho špatných zkušeností a vědí, že nabízená příležitost je opravdu férová a svým způsobem unikátní. Ukončení nájemní smlouvy probíhalo ve třech našich případech z důvodu potřeby využití bytu pro rodinného příslušníka majitele, ve třech případech z důvodu neschopnosti dlouhodobě uplatit rostoucí náklady na bydlení nájemníka a ve čtyřech případech z důvodu stěhování nájemníků do vhodnějšího bytu (i v rámci bytů v projektu). Ve všech případech proběhlo předání bytu bez závažnějších závad na předávaném majetku. Drobné nesrovnalosti v některých případech mohly být předmětem sporu, zda jde o běžné opotřebení (např. podlaha) nebo o poškození vlivem špatné péče. Všechna předání bytů, s výjimkou jednoho, však proběhla bez problémů a všechny oprávněné nároky majitelů byly vypořádány. Předsudek o neschopnosti Romů pečovat řádně o svěřený majetek se tedy v rámci našeho projektu nepotvrdil, naopak, některým romským rodinám včetně velkých osmičlenných, byly s úspěchem svěřeny i velmi lukrativní až luxusní byty.

Doporučení

- Je dobré klást velký důraz na důsledné vysvětlení všech specifik v užívání konkrétního bytu (ovládání spotřebičů, topení) a poučit v nutnosti informovat bezprostředně o všech potenciálních problémech (možnost havárie vody, o nutnosti správného větrání a vytápění, o pravidlech kouření v bytech).
- Specifickou oblastí je správné a přiměřené vytápění a užívání vody v souvislosti s vysokými náklady na tyto komodity. Některé rodiny přicházejí

z prostředí ubytoven a azylových domů, kde platí energie a poplatky v rámci paušálu za nájem, nemusí mít proto v tomto ohledu vypěstovány návyky. Je dobré ponechat platbu energií na nájemnících přímo dodavatelům a průběžně kontrolovat míru odběru, aby nedošlo při vyúčtování k enormním nedoplatkům, které mohou nájemníky dostat do finančních problémů, a tím ohrožovat jejich schopnost platit řádně nájemné.

Romové se nedokážou přizpůsobit v majoritním prostředí?

Předsudek o tzv. „nepřizpůsobivosti“ Romů hojně podporují mnozí politici a další autority, aniž by si uvědomovali původ a významovou nesmyslnost tohoto nekorektního označení. Podle průzkumů agentury STEM z roku 2010 a sociologického ústavu Akademie věd z roku 2013 zastávalo 80–85 % obyvatel velmi negativní vztah k Romům. Toto množství lidí považovalo Romy za línou, zákony porušující a sociální dávky zneužívající skupinu a její neoblíbeně konkurovali jen narkomani a skinheadi. Žádná jiná národnostní menšina neměla a dodnes nemá v očích veřejnosti horší pověst, i když nedávné krize v průzkumech nenávisť vůči Romům mírně otupily. Pro problematiku bydlení je zásadní, že většinová společnost v drtivé většině sdílí vědomí, že nechtějí mít Romy za sousedy.

Jací byli a jsou romští nájemníci sousedy v našem projektu? V obecné rovině lze jistě konstatovat, že chování našich romských klientů v bydlení a v sousedství nijak výrazně nevybočuje z běžného standardu. Předsudky o výrazné hlučnosti Romů se nepotvrdily. Naopak některé rodiny z obavy o svou pověst mezi sousedy deklarovaly, že nechtějí mít žádné návštěvy, oslavy apod. V tomto smyslu jsme jim zdůrazňovali současně s jejich povinnostmi i jejich práva, aby měly dostatečnou psychickou pohodu v bydlení. Větším problémem byl přístup některých sousedů k nově přistěhovaným romským nájemníkům. Objevily se výtky a udání majitelů, více či méně motivované předsudky a obavami. V takových případech jsme vždy postupovali v zájmu objektivního posouzení celé konfliktní situace. V případě evidentně xenofobních a rasistických osouzení jsme s majitelem vždy spolupracovali v zájmu ochrany oprávněných nároků nájemníků. Jednalo se o hrubě urážky typu: „*To si děláte pr... pane majiteli, že jste nám sem nastěhoval cikány? Chcete z našeho domu udělat špinavý pelech, kdo zajistí, že nebudou krást a fetovat?*“ Nebo o zjevné vyhrožování romské mamince s dítětem a dospělým synem, které vyvrcholilo málem napadením s pomocí bojového psa rodinného příslušníka stěžovatele. Na takovou šikanu bylo reagováno předžalobní výzvou stěžovateli, která zajistila jeho korektnější přístup. V případě slušně formulovaných výtek a při zjištění potvrzujících oprávněnost stížnosti jsme vždy působili důrazně na naše klienty, aby svým jednáním nezavdávali příčiny stížnostem, a sousedům jsme se snažili s omluvou a maximální zdvořilostí otupit jejich obavy. Ve všech nájemních vztazích se podařilo všechny sousedská nedorozumění vyřešit, žádný nájemní

vztah nemusel být ukončen z důvodu, že by se romští nájemníci nebyli schopní přizpůsobit běžným pravidlům sousedského soužití. Obecně se dá říci, že čím déle romská rodina v konkrétní majoritní lokalitě žije, tím menší jsou vzájemné animozity.

Doporučení

- Při zabydlení romské rodiny rozhodně není dobré upozorňovat komunitu sousedů na to, že vše probíhá v rámci činnosti sociální realitní agentury a za asistence sociálního pracovníka. Rodina má bezvýhradné právo nebýt takto předem stigmatizována. Celý proces musí probíhat standardně, tak jak je běžné v majoritní populaci.
- Je nutné průběžně motivovat romské nájemníky, aby se spolehli na podporu agentury i sociálních pracovníků a neváhali včas řešit veškeré problémy, které mohou nastat. Je třeba počítat s tím, že Romové mohou mít silnou nedůvěru k institucím a ke „gádžovské“ (neromské) populaci.
- Je zapotřebí apelovat na trpělivost a nutnost strpět počáteční nedůvěru sousedů, která může být skrytě i explicitně vyjadřována vůči novým romským nájemníkům. Komunikace s úsměvem a se splněním všech očekávaných společenských pravidel, jako je zdravení, podržení dveří apod. může výrazně napomoci k rychlému zapadnutí do příjemných sousedských vztahů.
- Pracovníci sociální realitní agentury musí dbát na to, aby agenda mediace sousedských sporů nezůstala „na krku“ majiteli. Agentura je v této oblasti zkušená a odborně vybavená, proto musí celý proces řídit.
- Sociální realitní agentura vstupuje na scénu až v okamžiku, kdy je to bezpodmínečně nutné a kdy je jasné, že strany sporu nejsou schopny vyřešit věc samy.
- Ve všech agendách včetně této je zapotřebí důsledně odlišovat role pracovníků sociální realitní agentury a sociálních pracovníků od partnerů ze sociálních služeb. Sociální pracovník má povinnost hájit zájmy klienta, čímž je zajištěna maximální důvěra klienta, potřebná pro zdárné řešení jeho zakázek, které jsou nutné pro udržení bydlení. Pracovníci agentury oproti tomu hájí oprávněné zájmy majitele a v případech mediace jsou nestrannou instancí. Těchto rolí si musí být nájemníci vědomi, aby byla vzájemná komunikace a spolupráce transparentní a férová.
- Je žádoucí, aby pracovníci agentury a sociální pracovníci měli povědomí o základech romské historie, jazyka a sociokulturních specifíků. Je možné absolvovat akreditované kurzy, které mají za cíl pochopit romskou zkušenost a vidění světa (realizátoři R-Mosty, z.s. nebo CPKP západní Čechy, z.s.). Tato znalost pomáhá budovat vzájemnou důvěru při práci v romské komunitě a usnadňuje pochopení mnohých důležitých situací.

Romové jsou neplatičí?

Tento mýtus je opět hojně rozšířený nejen mezi pronajímateli bytů. Je samozřejmě pravdou, že mnohé romské rodiny stejně jako rodiny neromské v minulosti dlužily a dluží za nejrůznější položky. Míra zadlužení a exekucí je v České republice extrémní. Romská populace u nás většinou spadá do příjmově slabších skupin obyvatel kvůli nedostatečnému vzdělání a diskriminaci v zaměstnávání. Kořeny tohoto problému je potřeba hledat v minulosti i v nedostatečně aktivní politice současného státu směrem k desegregaci a odstranění diskriminace ve školství. Nelze proto zastírat, že velké množství Romů u nás má problém s dluhy, zejména v době extrémní inflace a energetické a bezpečnostní krize. Ale to se týká celkově velkého množství ekonomicky slabších a méně vzdělaných obyvatel ČR. V rámci naší činnosti jsme nezaznamenali žádné rozdíly ve schopnostech, a hlavně v ochotě platit nájemné mezi romskými a neromskými nájemníky. Mýtus o sklonech Romů k neplatičství se tedy nepotvrdil.

Doporučení

- V rámci činnosti agentury je zapotřebí u všech klientů provádět pravidelné, každoměsíční kontroly plateb nájemného a okamžitě řešit všechny situace, které mohou vést k ohrožení platby nájemného. V agentuře Víc než jen bydlení se tato agenda řídí standardem prevence ztráty bydlení, který je k dispozici na webu www.vicnezjenbydleni.cz
- Je zapotřebí mít garanční fond, ze kterého je možné zálohově platit majitelům bytů nájemné v případě opoždění plateb nájemného. K tomu může dojít zejména u těch klientů, kteří jsou závislí na příjmu sociální dávek státní sociální podpory nebo hmotné nouze (typicky matky samoživitelky).

Romové se sestěhovávají do přelidněných bytů

Další předsudek je definován představou, že Romové mají „ve své přirozenosti“ touhu po volném a širokém společenském životě, který se projevuje tím, že pokud pronajmete byt čtyřčlenné romské rodině, za měsíc bude byt trvale a ilegálně obývat minimálně dvojnásobek osob. Činnost naší realitní agentury se zaměřuje obligátně také na kontrolu dodržování nájemních smluv z tohoto hlediska a nezaznamenali jsme žádné relevantní problémy v této oblasti. Míra bytové nouze samozřejmě někdy může dávat příčinu k tomu, že se v některých romských rodinách s tímto problémem setkáme. Děje se to však mimo náš pro-

jekt. Rodinná solidarita je silným motivem romské tradiční kultury a těžko ji můžeme považovat za něco negativního, ale romské rodiny ve Víci než jen bydlení chápou potřebu transparentní komunikace a potřebu dodržování nájemní smlouvy jako zásadní předpoklad dlouhodobé udržitelnosti jejich bydlení. Pokud dochází ke změnám počtů členů domácností, děje se tak po vzájemné dohodě a korektně.

Shrnující doporučení

Romové se setkávají od počátku své přítomnosti v našem geografickém prostoru (od 15. stol.) s odmítáním a po většinu té doby žili jako skupina na okraji společnosti. Za období tzv. protiromského teroru v 16. a 17. stol. byli Romové systematicky a násilně vyháněni za hranice a byli prohlášeni za psance, což v praxi znamenalo, že zabití Roma se nepovažovalo za trestný čin. Za 2. světové války došlo ke genocidě odhadem jednoho milionu evropských Romů v kárných, pracovních, koncentračních a vyhlazovacích táborech. Komunistické režimy systematicky potlačovaly projevy tradiční romské kultury, používání romštiny bylo trestáno a děti byly segregovány do zvláštních škol. Ekonomická a politická transformace po pádu totality znamenala pro Romy další společenský propad. Odehrály se desítky rasových vražd, které nebyly po celá 90. léta 20. stol. důsledně trestány. Romové čelí diskriminaci ve vzdělávání, zaměstnávání a v bydlení. Změny postupují pomalu a další romské generace vyrůstají v sociálním vyloučení, což s sebou nese prohlubování sociálních problémů.

Na represe romská společnost reagovala semknutostí a specifickými strategiemi přežití. Nedůvěra vůči „gádžům“ (romské označení pro kohokoliv kdo není Rom) zůstává, a proto je zásadní metodou pro práci s Romy projevení respektu a úcty. Je nutné přizpůsobovat se způsobu komunikace Romů, nehodnotit, nepovyšovat se. Zásadní je vědomí, že můj pohled na realitu tohoto světa je ovlivněn mojí výchovou a mým životním prostředím a že vidění někoho jiného je zase ovlivněno jeho prostředím. Proto je žádoucí, aby pracovník, ať už je to učitel, sociální pracovník, policista, soudce nebo pracovník sociální realitní agentury Víc než jen bydlení, byl poučen v romské historii a v sociokulturních specifikách. Je dobré mít povědomí také o základech romského jazyka, který je velmi důležitou součástí romské kultury. Romům je neustále zdůrazňováno, že se musejí přizpůsobovat. Bez přizpůsobení se Romům však nemůže být navázána dostatečně funkční spolupráce s nimi a bez jejich spolupráce jsou jen pasivními objekty činností, nikoli spolu hybateli tolik potřebných změn.



Výstupy z činnosti sociální realitní agentury Víc než jen bydlení od 1. 1. 2019 – 30. 4. 2024 s ohledem na příslušnost klientů k romské menšině

Celkový počet domácností bez rozlišení romské/neromské

- zabydleno celkem 27 domácností
- tj. 56 osob nad 15 let a 51 pod 15 let = 107 osob
- 18 domácností bydlí dosud, 3 domácnosti odešly bez problémů do nějaké jiné formy svého bydlení bez asistence agentury
- 6 domácností ukončilo spolupráci s menšími či většími problémy
- úspěšnost v bydlení podle kritéria jeho udržení je tedy 78 %

Domácnosti s romskými klienty

- zabydleno bylo 15 romských rodin (56 % ze všech zabydlených domácností)
- tj. 32 osob nad 15 let a 33 do 15 let = 65 osob
- 10 domácností bydlí dosud, 2 domácnosti odešly bez problémů do jiné formy bydlení bez asistence agentury
- úspěšnost v bydlení podle kritéria jeho udržení je tedy 80 %

V uvedených statistik a z dosavadních zkušeností činnosti sociální realitní agentury vyplývá, že neexistují podstatné rozdíly v úspěšnosti zabydlování romských a neromských rodin. Schopnost Romů bydlet standardně a integrovaně v běžných lokalitách není jiná než mezi příslušníky majority, i když jejich postavení a možnosti jsou oproti majoritě výrazně omezené.

Romové a bydlení

Dobrá zpráva o spolupráci sociální realitní agentury

Víc než jen bydlení s romskými klienty

Vydává CPKP, z.č., 2024

Autoři: Adam Pospíšil, Eduard Šišpela, Jan Martínek

ISBN 978-80-88634-05-8

prompt (<https://www.midjourney.com>):

- roma people in the czech republic town, pilsen, the czech republic
- roma people in pilsen in the czech republic eating
- czech republic roma kitchen, the czech republic
- photo of a czech republic roma family searching for a job, the czech republic
- photo of today's home facility in a typical czech republic roma home, detail
- photo of helping non-profit institution roma people in the czech republic, the czech republic
- a community event in a czech republic roma neighborhood,
with people of different ages, czech republic
- photo of a czech republic roma family facing discrimination while
searching for a rental apartment, czech republic

