

300 % aneb jak ze špatné adresy udělat dobrou



Author: SF/pb | Published: 24.09.2012

Postavit nové byty vedle ghetta nebo dokonce koupit bytové domy v ghettu by jistě žádný developer či investor nepovažoval za dobrý nápad. Jenže právě v sousedství sociálně vyloučených lokalit bývají pozemky pro výstavbu k máni a obvykle - právě kvůli místním poměrům - velmi levně. A často bývá - jinak lákavé - rozměrnější portfolio nájemních bytových domů zatíženo nějakou problémovou lokalitou. O tom, že i takové příležitosti lze využít, svědčí regenerace ostravského ghetta Liščina. Na rozdíl od jiných podobných plánů skončila dobře proto, že praktickou činnost provázela důkladná analýza tamních poměrů a stejně solidní plánování jednotlivých fází revitalizace.

Nevlídny běh dějin

Liščina za sebou má poměrně barvitou a spíše nešťastnou historii. Shluk třípodlažních obytných domů, který leží v dnešní městské čtvrti Slezská Ostrava, vznikl někdy na počátku 20. století. V dobách socialismu se hornické domy staly majetkem OKD a jako takové sanovaly bytové potřeby jejich zaměstnanců - a byly zanedbávány stejně jako celý bytový fond socialistického Československa. Rok 1989 a následné společenské turbulence ovšem s osudy tohoto minisídliště s několika stovkami obyvatel zamíchaly spíše neblahým způsobem a citelnou ránu jí zasadily i povodně v roce 1997. Jen o něco později se zhruba 160 bytů na Liščině stalo majetkem společnosti RPG v rámci megatransakce, jejímž předmětem bylo celkem 44 000 bytů v ostravském regionu.

U nového majitele Liščina nemohla vzbuzovat žádný optimismus. Takřka úplně devastované domy i byty, k tomu sociální poměry, kterým dominovaly nezaměstnanost, kriminalita, drogy a lichva. Přitom bylo zřejmé, že převážně romská komunita (dílem starousedlíci, které ekonomická transformace připravila o práci v dolech, dílem přistěhovalci, kteří navíc byli ve vzájemném konfliktu) si sama nepomůže. Mnoho nebylo možné čekat ani od obce, města Ostravy, která má na tomto poli podobných problémů dost a dost. To vše stavělo před majitele nutnost něco udělat vlastními silami. Už proto, že ekonomickým pohledem nazíráno, byla Liščina katastrofa - výběr nájemného byl velmi obtížný, plná pětina bytů byla oficiálně bez nájemníka a ceny pozemku, domů i bytů se z tržního hlediska blížily nule.

Neviditelné deficity

Problém eliminace či revitalizace sociálně vyloučených lokalit, kterých je u nás více než tři stovky, je oříškem, na němž si vylámala zuby kdejaká vládní či ministerská koncepce. Nejčastější chybou už zmíněná záměna příčin za následky. „Je pochopitelné, že lidé vnímají hlavně takové alarmující skutečnosti, jako jsou zdevastované domy, odpudivé okolí, kriminální projevy a vysokou nezaměstnanost. Jenže to jsou už jen reálné projevy kulturních, sociálních a materiálních deficitů, kterými jsou tyto lokality postiženy,“ konstatuje L. Vokounová, jejíž společnost ENVI A. revitalizační program monitoruje a podílí se i na jeho realizaci.

Sanační plány podle L. Vokounové většinou (a chybně) koncentrují právě na následky. Typická přitom bývá nemalá investice do rekonstrukcí bytů či domů, které ovšem zakrátko získají zpět někdejší tristní podobu. „Problém není například ve zničených bytových jednotkách. Je v tom, že někteří jejich obyvatelé už tuto devastaci nevnímají negativně, považují ji za normu a necítí potřebu nějaké změny. Ta může přijít jen se změnou takových vzorců myšlení či chování,“ přibližuje L. Vokounové podstatu životaschopné revitalizace deprivovaných lokalit. „Kulturní, sociální a materiální deficity“ v Liščině a dalších ghettech přitom mají podobu velmi komplikovaného a složitého klubka nejrůznějších aspektů, faktorů a jevů, které ve svém souhrnu napadené komunitě znemožňují standardní rozvoj, jaký je obvyklý v majoritní společnosti. Mají jak obecnou, tak specifickou podobu, třeba aktuální nabídku pracovních míst v dané lokalitě. Tím spíše musí na počátku každého programu regenerace být kvalifikovaná analýza místních společenských i materiálních poměrů. A pokračováním pak střízlivý, do detailu promyšlený a důsledně kontrolovaný plán realizace.

O chytání ryb

Analýza společnosti ENVI A. definuje milníky liščínského experimentu a také pojmenovává jeho základní kameny: permanentní komunikaci s obyvateli lokality, postup systémem „krok za krokem“ a důsledné prosazování zásady aktivní účasti obyvatel domů na celém programu. Praktická revitalizace Liščiny se jinak řečeno opírala hlavně o uplatnění známého principu „Rybu ti nedám, ale naučím tě, jak ji chytit!“. V liščínské praxi to vypadalo tak, že majitel po dohodě s nájemníky o konkrétních opravách dodal potřebný materiál - a nájemníci práci. Jiným nájemníkům se zase přidělil byt v původním stavu a ti ho na vlastní náklady měli zrekonstruovat. Pokud tak nájemník učinil, teprve pak ho čekala standardní nájemní smlouva s tím, že investované peníze si „odbydlel“ s nulovým nájmem.

Ukázalo se, že princip svépomoci funguje a že i obyvatelé ghatt mají zájem o lepší bydlení a následně i zlepšení celkové situace v domech a jejich okolí. A vzhledem k tomu, že do něj investovali sami, je to zlepšení trvalé na rozdíl od bezhlavých investic, které se právě kvůli nulové participaci příjemců takové pomoci obvykle obrátí vniveč. Liščina a její poslední vývoj také potvrdily, že často uváděné tvrzení „Vizí romské rodiny je přežít den!“ určitě nemá univerzální platnost.

Jak již bylo řečeno, jedním z předpokladů úspěchu projektu Liščina byla permanentní a neúnavná komunikace s jejími obyvateli. Tu měly na starosti neziskové organizace, jejichž činnost majitel financoval. Mezi nimi dominovalo Vzájemné soužití známého aktivisty na poli romské problematiky Kumara Vishwanathana. On sám ovšem v Liščině už nepůsobí a své aktivity přenesl do další podobné lokality: „Tady v Liščině už nemám co dělat. Tady je to dnes už skoro normální!“

Od ghetta k normálnímu životu

Po zhruba třech letech, v nichž program regenerace probíhal, vypadá Liščina úplně jinak - jak ostatně nejlépe dokumentují fotografie „před“ a „po“. Někdejší zříceniny a všudepřítomné odpadky nahradily opravené a plně funkční bytové domy s novými fasádami, rekonstruovanými interiéry a upraveným okolím

včetně dětského hřiště.

S revitalizací hardwaru Liščiny se ovšem hlavně výrazně zlepšil její software - tedy sociální situace. Podle přibližných odhadů míra nezaměstnanosti mezi obyvateli Liščiny klesla z někdejších 90 na 50 %, stejně razantně byla omezena místní kriminalita - z hlediska dobré adresy základní parametr, díky jehož výrazné redukci přestala být Liščina trnem v oku svému okolí a nevídaným susedem. (Zajímavé je, že i přes probíhající rozklad tradičních struktur romské komunity, se její rodinný ráz pozitivně prosadil i v Liščině - dnes tady bydlí příslušníci sedmi vzájemně spolupracujících rodinných klanů, zatímco ostatní se odstěhovali dílem nuceně coby neplatiči, dílem jaksi samospádem.) „Program regenerace ale musí pokračovat dál. Posun všeho a všech do pásma udržitelného života se ještě vyžádá nějaký čas i energii. Apatii už ale vystřídala naděje, a to má v životě Liščiny viditelné a pozitivní následky,“ konstatuje Stanislav Vaverčák ze společnosti ENVI A.

Trochu čísel

Podnikatelé mají ve zvyku na konci každého příběhu položit otázku: a co to stálo? Podle citované studie majitel domů na realizaci programu vynaložil částku zhruba 28 milionů korun. Tedy výrazně méně, než by si vyžádaly náklady vystěhování obyvatel Liščiny, demolice staveb, asanace celé lokality a výstavbu nových bytů, byť možná pro movitější klientelu.

Program zásadním způsobem změnil ekonomické parametry liščinských nemovitostí, jak zachycuje analýza společnosti ENVI A., která vycházela z údajů poskytnutých společností RPG. Příjmy z nájemného vzrostly z 3,7 mil. Kč v roce 2009 na předpokládaných letošních 4,3 milionů a za další dva roky už majitel počítá s 6,9 mil. Kč. To souvisí s mírným vzestupem výše nájemného, které v období 2010 - 2011 vzrostlo z 46 na 54 Kč za metr čtvereční. Z hlediska konsolidace ekonomiky Liščiny je významný razantní pokles dluhů z nájemného o více než 50 % jenom v období 2010 - 2011, kdy se snížily z 550 na 275 000 Kč. To vše je odrazem posunů, které citovaná analýza definuje jako vznik soudržné komunity, která má odpovědný postoj k užívaným nemovitostem a je dobrým partnerem majitele.

Celkově hodnota liščinského rezidenčního portfolia zatím stoupla díky revitalizaci čtyřnásobně, tedy o 300 % oproti původní ceně (je na místě dodat, že na počátku programu se blížila nule). Dobrá adresa zjevně nese ovoce. „Dříve lidé z Liščiny chodili na radnici a říkali, že už tam nechtějí žít. Dnes za námi přicházejí zájemci o byt s tím, že by rádi třeba na Liščinu,“ shrnuje změny Radomír Mandok, místostarosta Slezské Ostravy. Prognóza, která počítá, že v letech 2009 - 2020 hodnota nemovitostí v Liščině stoupne o 690 %, tak nemusí být nijak přehnaně optimistická.

(Materiál vychází ze studie „LIŠČINA - analytická studie regenerace deprivované lokality“, vypracované neziskovou organizací ENVI A.)

24.09.2012 07:00, SF/pb