

Obecní úřad HOLOUBKOV

Stav bytového fondu obce Holoubkov

V Holoubkově dne 22. března 2007

Vypracoval: Lukáš Fišer
místostarosta obce

Tento materiál slouží jako podklad pro rozhodování zastupitelstva obce v oblasti bytové problematiky obce. Analyzuje současný stav provozování bytového fondu včetně otázek příjmů z vybraného nájemného na straně jedné a potřeby oprav bytových domů ve vlastnictví obce na straně druhé. Materiál vychází z podkladů dodaných správcem bytového fondu společností INZULA Rokycany.

Obsah:

1. Úvod
2. Analýza tržeb z vybraného nájemného
3. Analýza potřeby oprav jednotlivých bytových domů
4. Zhodnocení a závěry

1. Úvod

Obec Holoubkov v současné době vlastní celkem 15 bytových domů s téměř 200 bytovými jednotkami. Většina z nich byla vystavěna před rokem 1989 jako státní byty, které pak přešly zejména na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví obce. Již tehdy byl technický stav přebíraných nemovitostí v důsledku dlouholeté absence investičních oprav zanedbaný a po roce 1991 se dále zhoršoval. Od samého počátku si obec jako správce těchto bytových domů najímá společnost Zdeněk Smejkal – INZULA Rokycany, která tak bytové domy obce spravuje již téměř 16 let. Provozování bytového fondu vykonává obec Holoubkov jako hospodářskou činnost.

Bytové domy můžeme rozdělit do několika skupin podle jejich stáří, technického stavu a potřeby oprav (viz Příloha č. 1):

- 1. skupina – dům č. p. **86** (13 b.j.) – „Dům s pečovatelskou službou“
- 2. skupina – domy č. p. **94** (2 b.j.) a **101** (2 b.j. + 1 n.p.) – objekty „Na Rudě“
- 3. skupina – domy č. p. **165** (4 b.j. + 1 n.p.), **166** (4 b.j.), **177-178** (8 b.j.), **179-180** (8 b.j.), **181-182** (8 b.j.) a **194-197** (36 b.j.) – tzv. „staré sídliště“
- 4. skupina – domy č. p. **4** (24 b.j.), **96** (10 b.j.) a **46** (4 b.j.)
- 5. skupina – domy č. p. **285-286** (22 b.j.), **287-288** (24 b.j.), **291** (22 b.j. + 2 n.p.) – tzv. „nové sídliště“

Jak bude patrné ze 3. části tohoto materiálu, většina z těchto nemovitostí vyžaduje zásadní a finančně náročné investiční opravy k tomu, aby mohla i nadále plnit svoji funkci objektů určených k trvalému bydlení. Je tedy nezbytné, aby zastupitelstvo obce zaujalo stanovisko k řešení tohoto problému a k budoucímu nakládání s těmito objekty.

2. Analýza tržeb z vybraného nájemného

Celkové roční tržby z provozování bytového fondu obce činí cca 2 250 000 Kč, z toho tržby z vybraného nájemného tvoří cca 2 000 000 Kč (zbytek tvoří aktivace tržeb za kotelnu, tržby za pokuty a penále, tržby z přijatých úroků apod.). Tato částka je již několik let stabilní a nezvyšuje se zejména v důsledku absence platného právního předpisu umožňujícího pronajímateli zvyšovat nájemné alespoň o vyhlášenou míru inflace. Z tohoto důvodu bylo nájemné v bytech zvyšováno naposled v roce 2001, v letech 2002 – 2006 nebylo možné nájemné bez dohody s nájemcem zvyšovat vůbec. Výše nájemného se tak ustálila na hodnotě cca 11,50 Kč/m² za měsíc v bytech II. kategorie (na „starém sídlišti“) a cca 15 Kč/m² za měsíc v bytech I. kategorie (na „novém sídlišti“).

V březnu 2006 schválila PSP ČR zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který určil trajektorii pro možnost jednostranného zvyšování nájemného ze strany pronajímatele pro roky 2007 – 2010. Zákon obsahuje přesný vzorec výpočtu procentuálního

podílu, o který lze **maximálně** zvýšit nájemné za užívání bytu v jednotlivých letech. Realizací tohoto opatření zákon předpokládá, že k 1.1.2010 bude dosaženo **cílového nájemného** v dané lokalitě. Z Přílohy č. 3 ke Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 1. července 2006 vyplývá, že v obci Holoubkov (obec do 1 999 obyvatel v Plzeňském kraji) bude v cenách roku 2007 toto cílové nájemné v roce 2010 činit 18,53 Kč/m² za měsíc v bytech I. i II. kategorie (tato kategorizace byla výše zmiňovaným zákonem zrušena). Při velmi hrubém přepočtu to znamená, že tržby z vybraného nájemného v průběhu následujících 4 let postupně vzrostou na částku cca 2 800 000 Kč.

Z tržeb za vybrané nájemné jsou v první řadě uhrazovány zákonem nebo smluvně stanovené položky, především: náklady na služby cca 500 000 Kč (odměna firmy za správu, odměna spojů, náklady na odečty a cejchování měřidel, náklady na deratizaci a dezinfekci, náklady na obsluhu kotelny apod.), náklady na běžnou údržbu min. 400 000 Kč (opravy či výměna zařazených předmětů /např. v roce 2006 bylo přijato celkem 101 požadavků od nájemců, z toho 84 jich bylo realizováno/, opravy volných bytů, havárie apod.) a ostatní náklady (poplatky, bankovní úroky apod.). Z toho vyplývá, že na dlouhodobé investice do bytového fondu zbývá v současné době ročně částka max. **1 200 000 Kč**.

3. Analýza potřeby oprav jednotlivých bytových domů

Následující kapitola podává přehled o potřebě největších a nejnaléhavějších oprav **společných prostor** jednotlivých bytových domů. Uvedená výše částek je orientační a vychází z materiálu dodaného na moji žádost společností INZULA Rokycany dne 7. února 2007. Přehled uvádím podle jednotlivých skupin domů rozdělených v části 1:

- **1. skupina – dům č. p. 86 („Dům s pečovatelskou službou“ – 13 b.j.)**

DPS vznikl rekonstrukcí bývalého „zámečku“ a byl uveden do užívání v roce 2002. Na jeho rekonstrukci byla použita účelová státní dotace, v důsledku čehož může být v DPS ubytován pouze člověk, kterému byl přiznán starobní důchod a je schopen se o sebe samostatně postarat. Bytové jednotky v DPS nejsou proto přidělovány dle standardních pořadníků na byty, ale je pro ně vytvořen zvláštní pořadník, kam jsou zařazováni pouze lidé splňující výše uvedené podmínky.

Po převzetí nemovitosti od zhotovitele v roce 2002 se postupně objevila celá řada závad a nedodělků, na což si tehdejší nájemci oprávněně stěžovali. Po složitých jednáních mezi tehdejšími představiteli obce, zástupci zhotovitele, INZULY a nájemců byly hlavní závady v uplynulých čtyřech letech vesměs odstraněny. V současné době je na nemovitosti prováděna běžná údržba.

- **2. skupina – dům č. p. 94 (2 b.j.) a č. p. 101 (2 b.j. + 1 n.p.) – objekty „Na Rudě“**

Bytové jednotky v těchto domech jsou zařazeny mezi byty se sníženou kvalitou bydlení a nejsou přidělovány k trvalému bydlení. Podle statických posudků je technický stav obou domů ve velmi špatném stavu. O osudu obou objektů musí rozhodnout zastupitelstvo obce svým usnesením, podle předchozích jednání se jako nejschůdnější řešení jeví jejich demolice.

V této souvislosti upozorňuji na zákonnou povinnost obce přidělit náhradní ubytování paní Vachkové, která jako jediná má na byt v domě č.p. 101 uzavřenu řádnou nájemní smlouvu.

- **3. skupina – domy č. p. 165 (4 b.j. + 1 n.p.), 166 (4 b.j.), 177-178 (8 b.j.), 179-180 (8 b.j.), 181-182 (8 b.j.) a 194-197 (36 b.j.) – tzv. „staré sídliště“**

Bytové domy „Na starém sídlišti“ patří mezi starou cihlovou zástavbu z 50. let minulého století. Jedná se o 6 bytových domů, jejichž potřeba oprav je následující:

Dům č.p.	Název opravy	Potřeba oprav (v Kč)
165	výměna oken	300 000
	rekonstrukce elektro	180 000
	oprava + nátěr fasády včetně opravy balkonů	220 000
	vymalování sklepů a schodiště	20 000
	rekonstrukce střechy + oprava komínů	300 000
	plynofikace	70 000
	výměna zvonkového panelu	6 000
		1 096 000
166	výměna oken	250 000
	rekonstrukce elektro	180 000
	oprava + nátěr fasády včetně opravy balkonů	220 000
	vymalování sklepů a schodiště	20 000
	rekonstrukce střechy + oprava komínů	300 000
	plynofikace	70 000
	výměna zvonkového panelu	6 000
		1 046 000
177-178	výměna oken	500 000
	rekonstrukce elektro	540 000
	oprava omítky + vymalování schodiště	28 000
	výměna zvonkového panelu	12 000
	rekonstrukce střechy	300 000
	plynofikace	140 000
		1 520 000
179-180	výměna oken	500 000
	rekonstrukce elektro	540 000
	vymalování schodiště	20 000
	odvodnění domu	180 000
	oprava omítek ve sklepech + vybělení	180 000
	rekonstrukce střechy	300 000
	plynofikace	140 000
	výměna zvonkového panelu	12 000
	oprava fasády – římsy	100 000
		1 972 000

181-182	výměna oken	500 000
	rekonstrukce elektro	540 000
	oprava omítky + vymalování schodiště	28 000
	oprava omítek ve sklepech + vybělení	20 000
	oprava fasády – římsy	100 000
	výměna zvonkového panelu	12 000
	rekonstrukce střechy	300 000
	plynofikace	140 000
		1 640 000
194-197	rekonstrukce elektro	1 620 000
	výměna vchodových dveří	200 000
	vymalování sklepů a schodiště	160 000
	rekonstrukce střechy + oprava komínů	2 000 000
	rekonstrukce zvonkových panelů	24 000
	plynofikace domu	2 200 000
	nátěr konstrukcí balkonů	30 000
	nátěr fasády	300 000
	výměna oken	1 400 000
		7 934 000

Z uvedeného přehledu vyplývá, že celková potřeba oprav těchto bytových domů činí více jak **15 000 000 Kč**. Upozorňuji však, že ve výše uvedeném přehledu nejsou zahrnuty další nutné investice, např. izolace domů proti vodě, tepelná izolace pláště jednotlivých domů apod. Stejně tak zde není vyčíslena potřeba oprav vnitřního vybavení bytů, např. rekonstrukce bytových jader, opravy omítek, rekonstrukce topných systémů v jednotlivých bytech, výměna zařazených předmětů atd.

- **4. skupina – dům č. p. 4 (24 b.j.), dům č. p. 96 (10 b.j.), dům č.p. 46 (4 b.j.)**

Tyto 3 bytové domy tvoří nesourodou skupinu mezi starou a novou bytovou zástavbou. Nejstarší z těchto domů je dům č.p. 4 (tzv. „věžák“), z něhož obci patří jen jeho jedna polovina (druhá je ve vlastnictví nájemců). V domě č.p. 46 se k bydlení využívá jen jedna část, ve druhé se nachází sídlo Obecního úřadu. Potřeba oprav těchto domů je následující:

Dům č.p.	Název opravy	Potřeba oprav (v Kč)
4	rekonstrukce rozvodů ÚT	600 000
	vymalování schodiště	25 000
	výměna oken	1 300 000
	rekonstrukce elektro	1 080 000
	zasklení balkonů	460 000
	zateplení štítu	350 000
	oprava izolace v suterénu + oprava zkorodovaných sklepních kójí	200 000
	oprava – utěsnění panelových spár	250 000
	nátěr stožáru STA + klep. prvků na střeše	5 000
	rekonstrukce výtahu dle norem EU	950 000
		5 220 000

46	oprava + nátěr venkovního schodiště	20 000
	vymalování sklepů a schodiště	15 000
	zateplení štítu	60 000
	přetěsnění panelových spár	40 000
	nátěry balkonů	8 000
	rekonstrukce elektro	180 000
	nátěry střechy a klemp. prvků včetně vzduchotechniky	60 000
	výměna oken	250 000
		633 000
96	rekonstrukce elektro	450 000
	výměna oken	280 000
	oprava + nátěr střechy vč. klemp.prvků a stožáru STA	120 000
	oprava + vymalování omítek ve sklepech	20 000
	oprava + vymalování omítek na chodbách	30 000
		900 000

Celková potřeba oprav těchto 3 bytových domů tedy činí téměř **7 000 000 Kč**. Jako nejakutnější se jeví potřeba výměny oken v domě č.p. 46, kde je překračován měrný ukazatel spotřeby tepla stanovený vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu č. 152/2001 Sb. ze dne 12. dubna 2001, a potřeba rekonstrukce výtahu v domě č.p. 4 a jeho uvedení do souladu s evropskou směrnicí o výtazích č. 95/16/ES a s doporučením Evropské komise členským státem o zvýšení bezpečnosti provozovaných výtahů č. 95/216/ES.

- **5. skupina – domy č. p. 285-286 (22 b.j.), 287-288 (24 b.j.), 291 (22 b.j. + 2 n.p.) – tzv. „nové sídliště“**

Tato skupina 3 bytových domů patří mezi nejmladší zástavbu z roku 1993. Potřeba jejich oprav je následující:

Dům č.p.	Název opravy	Potřeba oprav (v Kč)
285-286	rekonstrukce elektro	990 000
	výměna oken	1 060 000
	utěsnění panelových spár	180 000
	nátěr střešního pláště + vzduchotechniky + stož. STA	100 000
	nátěr kovových konstrukcí balkonů	80 000
	vymalování sklepů a schodiště	40 000
		2 450 000
287-288	rekonstrukce elektro	1 080 000
	výměna oken	1 060 000
	utěsnění panelových spár	180 000
	nátěr střešního pláště + vzduchotechniky	100 000
	nátěr kovových konstrukcí balkonů	80 000
	vymalování sklepů a schodiště	40 000
		2 540 000

291	rekonstrukce elektro	990 000
	výměna oken	1 200 000
	utěsnění panelových spár (dvě stěny již hotové)	100 000
	nátěr střešního pláště + vzduchotechniky	100 000
	nátěr kovových konstrukcí balkónů	100 000
	vymalování sklepů a schodiště	50 000
	oprava dlažby před vstupem do domu	40 000
		2 580 000

Přestože tyto domy slouží k bydlení teprve necelých 14 let, činí jejich celková potřeba oprav více jak **7 500 000 Kč**. Jako nejakutnější se jeví potřeba výměny oken v domě č.p. 287-288, kde je překračován měrný ukazatel spotřeby tepla stanovený vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu č. 152/2001 Sb. ze dne 12. dubna 2001.

4. Zhodnocení a závěry

Z výše uvedených skutečností je zřejmé, že oblast bytového fondu obce Holoubkov znamená v současné době značný problém. Potřeba prostředků na financování nutných oprav několikanásobně převyšuje nejen příjmy z vybraného nájemného, ale také celkové finanční možnosti obce. Domnívám se, že je zcela nezbytné řešit danou problematiku komplexně (minimálně po jednotlivých skupinách domů) a zaujmout k ní jasné stanovisko. Doposud byly v této oblasti řešeny pouze jednotlivé, většinou akutní opravy na některých domech. Upozorňuji, že rozhodnutí, které zastupitelstvo obce v této oblasti učiní, bude vzhledem k objemu finančních prostředků jedno z nejdůležitějších v tomto volebním období.

Skutečné řešení každého problému vyžaduje v první řadě identifikaci a zaměření se na jeho příčiny. Hlavní příčinu současného stavu je třeba hledat především v dlouholeté absenci významných oprav jednotlivých bytových domů, což však úzce souvisí s malým výnosem z vybraného nájemného, které samo o sobě na opravy nestačuje. Je bezesporu na místě zamyslet se a definovat, pro jaké skupiny občanů má (a může) obec zajišťovat bydlení sociálního charakteru s regulovaným nájemným (v současné době to v Holoubkově představuje cca 1/3 všech občanů). Zároveň se domnívám, že při rozhodování o budoucnosti bytového fondu obce není možné vynechat názor stávajících nájemců – o ně jde především a právě oni by měli říci, jak si budoucnost obecních bytů představují. Nikdo ze zástupců obce s nimi v této souvislosti nikdy v minulosti nekomunikoval a já osobně se domnívám, že bez dohody s nimi a jejich spoluúčasti není možné danou problematiku skutečně řešit.

Vyřešit všechny problémy v této oblasti najednou není možné. Z toho důvodu je třeba definovat, ke které skupině domů se bude vybrané řešení v první fázi vztahovat. Jak jsem naznačil již výše, problematiku DPS a domů „Na Rudě“ je vhodné řešit zcela samostatně. Ze zbylých tří skupin domů se nejvíce problémů vzhledem ke stáří, naléhavosti oprav a objemu potřebných finančních prostředků nahromadilo ve skupině č. 3 „Na starém sídlišti“. Bylo by tedy zřejmě vhodné tuto oblast řešit ze všeho nejdříve.

Během čtyřletého působení jako člen bytového výboru ZO, kdy jsem měl možnost se s touto problematikou detailně seznámit, a vzhledem k objemu finančních prostředků, které jsou na opravu jednotlivých domů potřeba, jsem dospěl k názoru, že daný problém je možno skutečně vyřešit těmito způsoby v pořadí, ve kterém je uvádím:

1) Vyvolat jednání mezi zástupci obce a stávajícími nájemci „Starého sídliště“ s cílem informovat je o stavu jednotlivých nemovitostí.

Během více jak 15 let, během nichž obec Holoubkov předmětné domy vlastní, nebyli nájemci nikdy informováni o stavu daných nemovitostí. Mezi obcí a nájemci na toto téma nikdy neproběhl žádný dialog a představitelé obce nikdy nevyvinuli snahu o dohodu s nájemci směřující k řešení dané problematiky.

2) Nabídnout každému stávajícímu nájemci „Starého sídliště“ možnost odkoupit byt, ve kterém žije, do osobního vlastnictví za cenu odpovídající stavu dané nemovitosti s tím, že následné opravy nemovitosti i bytu provede na svůj náklad.

Vzhledem k objemu finančních prostředků potřebných k opravám bytových domů „Na starém sídlišti“ ve výši cca 15 000 000 Kč ušetří obec prodejem každého jednotlivého bytu částku min. 200 000 Kč. Stejně tak nájemce, který byt získá do osobního vlastnictví, projeví bezesporu větší ochotu do dané nemovitosti investovat vlastní prostředky. Navíc vlastníci bytů v domě s více jak 5 bytovými jednotkami jsou dle zákona č. 72/1994 Sb, o vlastnictví bytů, v platném znění, povinni založit společenství vlastníků bytových jednotek a vytvořit fond oprav, do kterého musejí povinně přispívat částkou, kterou schválí členská schůze.

3) S nájemci, kteří nabídku na odkoupení bytu odmítnou, uzavřít dohodu o úpravě nájemného na výši, která pokryje splátky úvěru směřujícího na rekonstrukce bytových domů a jednotlivých bytů.

Domy a byty, jejichž nájemci nebudou chtít předmětné nemovitosti odkoupit, bude nutné rekonstruovat na náklad obce. Vzhledem k výši příjmů z vybraného nájemného je nutné hledat náhradní zdroje financování, např. žádosti o dotace z národních fondů nebo z fondů EU na rekonstrukce a modernizace sídlišť. Finanční spoluúčast obce (min. 30 %) a investice dotacemi nepokryté bude zřejmě nutné řešit dlouhodobým úvěrem, na jehož splácení by se však měli podílet nájemci, kteří v dané nemovitosti bydlí.

4) Nájemce, kteří nebudou souhlasit ani s odkoupením bytu do svého vlastnictví, ani s dohodou o úpravě nájemného, vyrozumět o tom, že na jejich domě a bytě bude dále prováděna pouze běžná údržba bez významnějších investic, popř. zvážit prodej bytu třetí osobě.

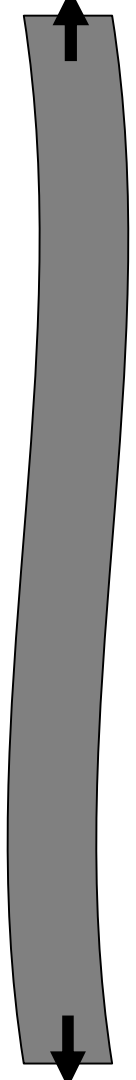
Nájemci, kteří nebudou chtít byt odkoupit ani se finančně podílet na rekonstrukcích společných prostor domů, musejí vědět, že obec jejich bydlení nebude dále dotovat. Musejí být vyrozuměni o tom, že na nemovitosti bude dále prováděna pouze běžná údržba bez výraznějších investic, popř. že jejich byt může být prodán třetí osobě, s níž si jako s novým vlastníkem musejí upravit svůj nájemní vztah.

Vážený zastupitelé, výše uvedené stanovisko vyjadřuje můj osobní názor na způsob řešení bytové problematiky v obci. K tomuto návrhu i k celé situaci by měla proběhnout diskuse na nejbližší pracovní poradě ZO, kde bychom se měli domluvit na dalším postupu. V každém případě je nutné na dubnovém veřejném zasedání ZO zaujmout jasné stanovisko k budoucímu vývoji v této oblasti. Věřím, že k Vašemu kvalifikovanému rozhodování přispěje i tento materiál.

Bytové domy v majetku obce Holoubkov

situační nákres

směr Rokycany



směr Mýto



181 182

180
179

166

165

177 178

86
DPS

286 285

197 196 195 194

OÚ 46

288 287

96

4

291

101

94