

Koncepce bytové politiky města Jesenice

Úvod

Bydlení představuje jednu ze základních podmínek zachování a rozvoje funkcí města a uspokojování potřeb jeho obyvatel. Vedle státu hlavní tíhu zodpovědnosti za fungující systém bydlení nesou města a obce. Zatímco stát vytváří základní rámec právních nástrojů pro zajištění bydlení, podmínky pro naplňování záměrů státu na místní úrovni zajišťují obce.

Snahou každé obce je na jedné straně s péčí řádného hospodáře maximalizovat výnosy ze svého majetku tak, aby se účinně naplňovala příjmová stránka obecního rozpočtu. Na straně druhé mají obce za úkol pečovat o rozvoj podmínek pro své občany, včetně podmínek pro bydlení. Najít v těchto dvou pohledech rovnováhu je velmi obtížné a bohužel této nepomáhá ani nevyjasněná otázka a definice sociálního bydlení a cenová mapa výše nájmu.

Město Jesenice vlastní ke dni zpracování této koncepce 102 bytových jednotek ve 20 různě starých bytových domech. Dále město Jesenice poskytuje seniorům dlouhodobé ubytování ve 3 domech se zvláštním určením – domy s pečovatelskou službou. V těchto domech je k dispozici 31 bytových jednotek, tj. 28 bytů pro seniory a 3 pro domovníky.

Cíle a záměry bytové politiky

VIZE

Ve městě Jesenice vytvořit podmínky pro širokou nabídku kvalitního a dostupného bydlení rozmanitých typů a vlastnických forem. Tím dojde jak k rozšíření možností občanů postarat se o své bydlení vlastními silami, tak i vzniku možností pro efektivnější a lepší zajištění bydlení pro občany, kteří pomoc města potřebují.

K naplnění této vize vedou čtyři cíle bytové politiky města Jesenice. Cílů bude postupně dosahováno prostřednictvím realizace příslušných záměrů. Koncepce zároveň nastiňuje, resp. doporučuje finanční rámec bytové politiky města, který identifikuje možné zdroje a specifikuje jejich použití. Finanční rámec není cílem, ale prostředkem pro realizaci definovaných záměrů.

Cíl 1: Optimalizace rozsahu a skladby portfolia obecních bytů

Restrukturalizace bytového portfolia – vymezení rozsahu a skladby bytového fondu, který si město ponechá. Dle vybrané privatizační strategie město prodá stanovený počet bytů a zbytek si ponechá ve svém vlastnictví.

Vedle ekonomické efektivity bude složení komunálních bytů sledovat i sociální potřeby. Město proto bude na základě vyhodnocení potřeb a poptávky vhodně doplňovat nabídku tzv. podporovaného bydlení, tzn. těch forem bydlení, které jsou určeny pro občany se ztíženým přístupem na bytový trh (senioři, zdravotně postižení, nízko příjmové skupiny obyvatel apod.).

Záměry:

1. 1. Výběr strategie další privatizace obecních bytů

Další prodej bytů bude vycházet z volby privatizační strategie a cena bytů by měla respektovat kupní sílu místních obyvatel a měla být odvozena ze znaleckého posudku.

I. etapa – bytové domy čp. 314 - 318 (5 bytových domů), čp. 232, čp. 339, čp. 198 – 36 bytových jednotek

II. etapa – prodej dalších bytových jednotek

1. 2. Doplnění nabídky podporovaného bydlení

Dle vyhodnocení potřeb města Jesenice a jeho obyvatel se zřetelem na komunální plánování sociálních služeb vhodně rozvíjet a průběžně doplňovat nabídku chybějících bytových zařízení – např. vstupní byty, byty DPS nebo holobyty apod. V případě již existujících bytů DPS pracovat na zatraktivnění poskytovaných služeb a vybavení (bezbariérovost, společenská místnost, venkovní prostory).

Stanovení ideálního počtu podporovaných bytů:

Typ bydlení	Počet jednotek	Vytipovaný dům
Sociální bydlení	8+4 (potencionálně po úpravách jednotek a půdy)	čp. 220
Vstupní byty	8+4 (potencionálně z půdy)	čp. 272, čp. 191
Holobyty	4 + 4 (potencionálně po úpravách jednotek)	čp. 126
Běžné byty	66	čp. 28, čp. 47, čp. 100, čp. 200, čp. 212, čp. 240, čp. 248, čp. 407
DPS	28+3 (domovníci)	čp. 36, čp. 404, čp. 405

Cíl 2: Regenerace obecních bytových domů

Značná část obecního bytového fondu je v nevyhovujícím technickém stavu kvůli chybějící údržbě anebo kvůli vadám plynoucím z technologie výstavby. Na technickém stavu nemovitostí se také podepisují nekoncepční zásahy a úpravy samotnými nájemníky.

Město postupně opraví a zhodnotí bytové domy, které si ponechá ve svém vlastnictví. Obnova jednotlivých objektů bude probíhat koncepčně a systematicky s výjimkou neodkladných akcí mandatorního charakteru (např. odstraňování rizik – stavebních vad, které by mohly bezprostředně ohrozit bezpečnost užívání). V této souvislosti bude třeba připravit střednědobý investiční plán oprav.

Záměry:

2. 1. Stanovení udržitelné údržby a plán regenerace bytového fondu

2.1.1. Aktualizace pasportů bytových domů a jednotlivých bytů

Informace obsažené v pasportu se týkají fyzického stavu, investic, strategických priorit apod. V pasportu je tak zaznamenán současný stav objektu a jeho historie, ale i předpokládaná opatření. Soubor všech pasportů představuje významný materiál sloužící ke zhodnocení celého portfolia.

2.1.3. Klasifikace nemovitostí

Nemovitosti budou rozříděny do skupin podle stanovených priorit, které budou zohledňovat technický stav nemovitosti, formu vytápění a komfort bydlení. Ke každé skupině budou specifikovány standardy.

Kategorie I – domy v ul. 5. května, ul. V Zahradách čp. 404 a opravené byty

Kategorie II – stará zástavba kolem hl. silnice

Kategorie III – domy zvláštního určení (DPS,...)

Kategorie IV – zahrady u bytových domů v majetku města Jesenice

2.1.4. Střednědobé plánování regeneračních projektů

Ve vazbě na rozpočtový výhled města pro období let 2015 až 2025 se předpokládají následující investice do rekonstrukcí městských bytových domů:

- zateplování bytových domů s možností získání dotace
- ekologizace vytápění jednotlivých bytových domů (ekologické kotle, rozšiřování centrálního zdroje tepla)
- rekonstrukce bytových jednotek na jednotlivé druhy bytů specifikovaných v bodě 1.2 této koncepce
- rekonstrukce vytipovaných bytových jednotek v domech při hlavní ulici na komerční prostory (služby pro veřejnost)
- rekonstrukce hlavních rozvodů ZTI a silnoproudých rozvodů
- dvory a okolí jednotlivých bytových domů

Cíl 3: Nabídka lokalit pro bytovou výstavbu

Tento cíl bude řešen v rámci všeobecné strategie rozvoje města Jesenice.

Cíl 4: Efektivní hospodaření s obecními byty

Zátěž bytového hospodářství představuje nepravidelné placení nebo neplacení nájemného, které patří mezi hrubé porušení povinnosti nájemce bytu. Z předchozích let dluží nájemníci (současní i bývalí) obecních bytů nájemné v částce pohybující se v řádu cca 500 tisíc Kč. I když se finanční efektivita bytového hospodářství díky deregulaci výše nájmu mírně zlepšuje, stále ovšem nejsou zohledněny výše nákladů na opravy vč. investic a není dosahováno přijatelné výše zisku. To bude vyžadovat nové způsoby nastavení nájemného ze strany města a nový způsob stanovení příspěvků na bydlení ze strany státu.

Záměry:

4.1. Prověření nových postupů při pronájmu obecních bytů

V případě podporovaného bydlení (startovací byty, sociální byty, apod.) respektovat sociální aspekt i ekonomickou stránku bytového hospodářství města, např. možnost pronájmu po dobu prokazatelné potřeby.

4.2. Zvýšit efektivnost postupu při vymáhání nezaplaceného nájemného a efektivnost uvolňování bytů užívaných bez právního důvodu

Město jako vlastník nájemních bytů musí stále využívat všech legálních prostředků ke zmírnění řešení problematiky neplatičů nájemného a k postupnému snižování dlužné částky na nájemném.

4.3. Nové postupy při stanovení nájemného z bytů

Město Jesenice z pozice vlastníka musí průběžně sledovat kromě sociálního aspektu i komerční zájmy odpovídající atraktivitě bytu a jeho lokalizaci. V případě deregulace nájemného z bytu usilovat o postupné vyrovnání rozdílných cenových hladin nájemného v příslušné kategorii – I. kategorie (45,- Kč/m²), II. kategorie (35,- Kč/m²), III. kategorie (35,- Kč/m²), IV. kategorie (2,- Kč/m²).

Cíl 5: Finanční rámec bytové politiky

Město bude v rámci možností uplatňovat zásadu reinvestice výnosů generovaných systémem bydlení zpět do obnovy svého bytového fondu a rozvoje bydlení.

5.1. Zdroje pro realizaci bytové politiky města

Zdroji k financování bytové politiky budou zejména:

- příjmy z privatizace bytů v majetku města,
- prostředky z prodeje pozemků ve vlastnictví města pro bytovou výstavbu,
- výnosy z nájemného bytových prostor včetně penále od neplatičů,
- národní, příp. i unijní dotační programy,
- rozpočet města.

5.2. Doporučené zásady pro použití zdrojů

Získané prostředky budou využívány přednostně k spolufinancování rozvoje bydlení. Měly by být vynakládány přednostně na:

- výdaje na odstranění zanedbané údržby obecního bytového fondu, který si město ponechá ve svém vlastnictví,
- výdaje na budování základní technické infrastruktury lokality pro rozvoj bydlení,
- výdaje na výkupy pozemků pro bytovou výstavbu,
- výdaje na výstavbu obecních bytů a domů spolufinancovaných státem, státními nebo evropskými fondy.

Závěr

Koncepci bytové politiky města Jesenice schválilo zastupitelstvo města Jesenice dne 16. 12. 2015 usnesením č. 126/15.

Ing. Jan Polák
starosta

Ing. Roman Valuš
místostarosta