

# Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce

OBEC VELKÉ BŘEZNO

ZPRACOVATEL: MAJETKOVÁ A BYTOVÁ KOMISE

KVĚTEN 2018

**FINÁLNÍ VERZE**

## Obsah

Použité zkratky .....	1
1. Úvod .....	2
2. Tvorba dokumentu koncepce bytové politiky .....	3
2.1 Analýza .....	3
2.2 Strategická část .....	3
2.3 Realizační část .....	3
2.4 Monitorovací a hodnotící část .....	3
3. Analýza - popis stávajícího stavu .....	4
3.1 Demografie a vývoj počtu obyvatel obce (dle dokumentu Strategický rozvoj obce) .....	4
3.2 Struktura obyvatel v obecních bytech dle věku a adresy .....	5
3.3 Přehled obecního bytového fondu .....	6
3.4 Charakteristika obecního bytového fondu .....	6
4. Závěry z analytické části .....	7
5. Strategická část - stanovení cílů bytové koncepce obce .....	9
5.1 Podpora bydlení specifických skupin .....	9
5.2 Podmínky podpory bydlení z obecního rozpočtu .....	10
5.3 Optimální počet obecních bytů dle definovaných kritérií .....	10
5.4 Technický standard obecních domů a bytů, stanovení priority a rozsah .....	10
6. Realizační část - návrh opatření a časový harmonogram kroků k naplnění jednotlivých cílů .....	12
Cíle a návrhy opatření .....	12
7. Monitorovací a hodnotící část .....	17
8. Přílohy: .....	17
8.1 Přehled obecních domů .....	17
8.2 Seznam tabulek .....	21
8.3 Seznam grafů .....	21
8.4 Odkaz na dokumenty: .....	21

## Použité zkratky

BD ... bytový dům

BF ... bytový fond

BH ... bytové hospodářství

BJ ... bytová jednotka

## *Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce*

ČSÚ ... Český statistický úřad

DPS ... Dům s pečovatelskou službou

FO ... fond obnovy (nově příspěvky na správu domu)

MBK ... Majetková a bytová komise

OÚ ... obecní úřad

SDF ... Správa domovního fondu, (vykonává Úsek správy obecního majetku)

SV ... společenství vlastníků

SWOT ... Strength, Weakness, Opportunity, Threat (Síla, Slabost, Příležitost, Hrozba) metoda, používaná při analýze dané problematiky

VaK ... správa vodovodů a kanalizací

ÚSOM ... Úsek správy obecního majetku

ZŠ ... základní škola

## 1. Úvod

Toto je finální verze dokumentu, schválená zastupitelstvem obce v květnu 2018.

V souladu se Strategickým plánem rozvoje obce Velké Březno na období 2018 – 2025 a na základě podnětu členů Majetkové a bytové komise, zastupitelů a občanů obce, je vytvořena střednědobá koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obec.

Hlavním záměrem koncepce bylo analyzovat stávající stav obecního bydlení a stanovit podmínky a metodiku pro rozhodování o nakládání s obecním bytovým fondem v dalších letech.

Velkým problémem, se kterým se obec potýká, je stáří a zanedbanost obecního bytového fondu, způsobená dlouhodobě podhodnoceným množstvím nutných finančních prostředků, vynakládaných na údržbu a rekonstrukci. To má negativní vliv na kvalitu poskytované péče o obecní bytový fond, na zanedbaní údržby, modernizace a rekonstrukce. To vše vede ke snižování finanční i užitné hodnoty obecních bytových objektů. Právě péče o stávající obecní byty by měla být jednou z hlavních obecních priorit.

Podle interního odborného odhadu se předpokládaná částka, potřebná na kompletní revitalizaci stávajícího obecního bytového fondu, pohybuje okolo 80 milionů Kč (stav k červnu 2016).

K 30.6.2017 v obecních bytech bydlí celkem 335 lidí, tj. 15% obyvatel obce. K uvedenému datu je v obci registrováno 2288 lidí.

## 2. Tvorba koncepce bytové politiky

Tvorbu dokumentu, koncepce, lze členit na tyto 4 fáze:

### 2.1 Analýza

Analýza je založena na podrobném hodnocení jednotlivých funkčních složek prostředí a mít charakter obšírného sběrného zpracování a třídění podstatných informací.

### 2.2 Strategická část

Založena na potřebách či přáních, jak má bytový fond vypadat v uvedeném časovém horizontu. Je třeba mít vizi, co a do kdy chceme a stanovit si jednotlivé dlouhodobé (následně krátkodobé) cíle. Každý cíl má určenu zodpovědnou osobu, popis, odhadované náklady a termín splnění. Každý cíl má zpravidla dílčí cíle v závislosti na konkrétním cíli.

### 2.3 Realizační část

V případě koncepce hospodaření s obecními byty jde o realizaci jednotlivých stanovených cílů prostřednictvím konkrétních opatření v čase a stanoveném pořadí. Jak cíle, tak i pořadí se může měnit v závislosti na aktuálních potřebách a možnostech obce. Přesto by stále měl být cíl konečný stav.

### 2.4 Monitorovací a hodnotící část

V průběhu plánování a realizace koncepce bydlení se vyhodnocuje, jak jsou naplňovány původní záměry, je-li dodržován časový plan, ekonomické ukazatele, ap. Výstupem hodnocení může být i změna koncepce či aktuální etapy realizace.

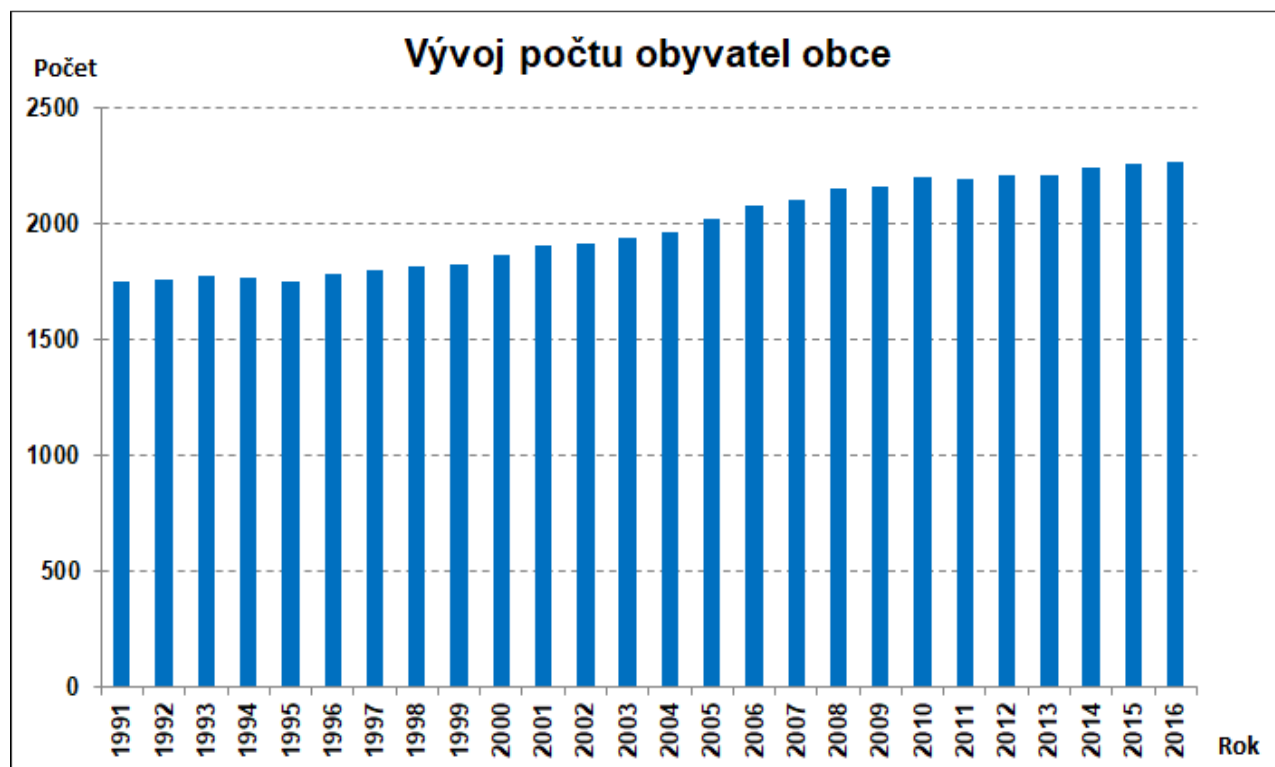
Na detailní informace o jednotlivých fázích se odkazuje příloha v kap. 8 Analýza a podklady pro tvorbu koncepce pro jednání zastupitelstva. Lze ji též najít v obecních stránkách - <http://www.velke-brezno.cz/dokumenty-obce-s21CZ>.

### 3. Analýza - popis stávajícího stavu

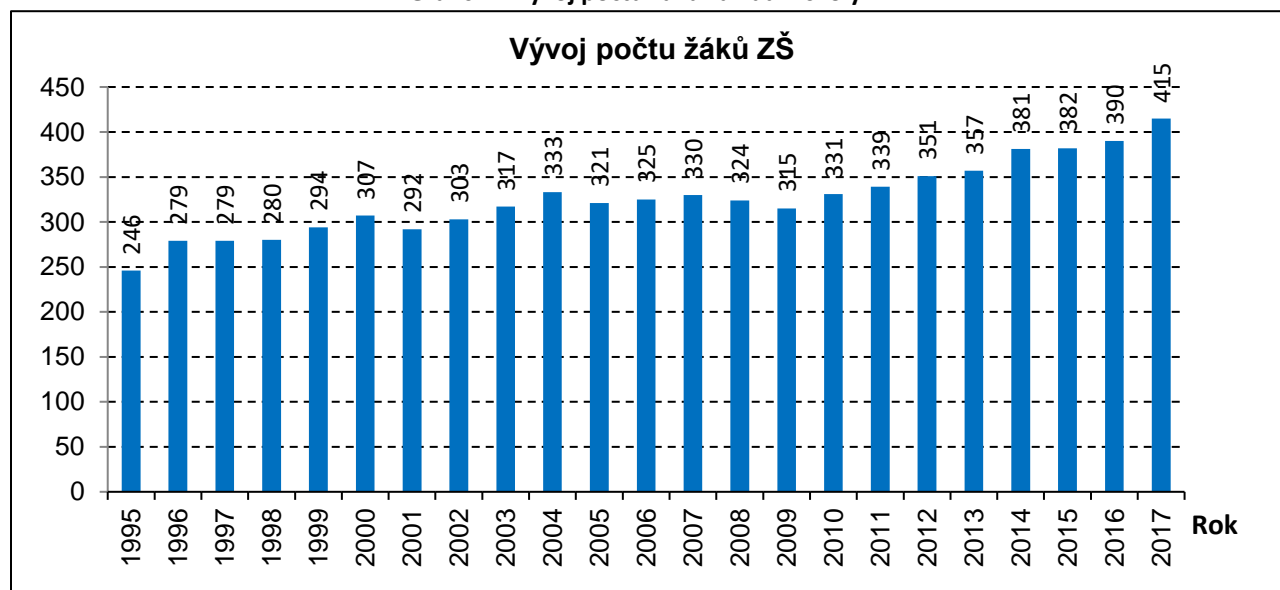
#### 3.1 Demografie a vývoj počtu obyvatel obce (dle dokumentu Strategický rozvoj obce)

V obci Velké Březno bylo k 31.12.2016 evidováno celkem 2265 obyvatel. Z toho v části Velké Březno 1644, ve Valtířově 621. Vývoj počtu obyvatel od roku 1991 je zobrazen v grafu níže.

Graf č. 1: Vývoj počtu obyvatel obce



Graf č. 2: Vývoj počtu žáků základní školy



Zdroj: vlastní zpracování

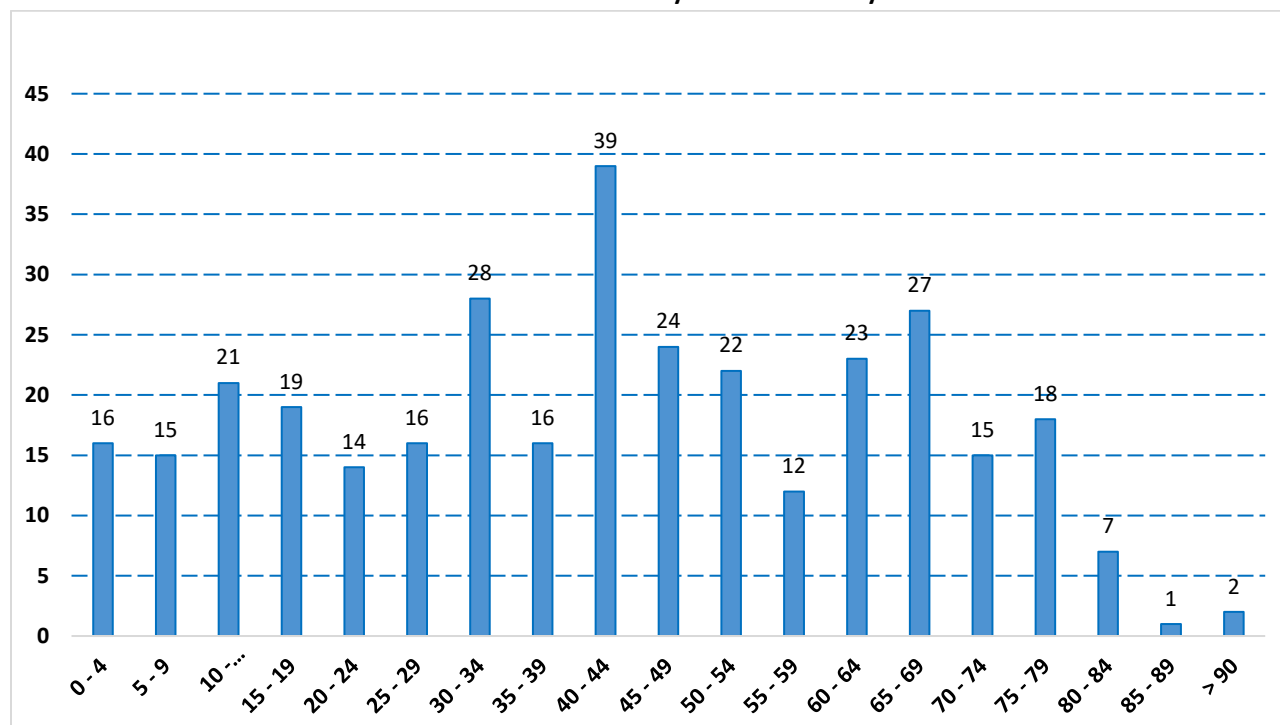
## Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce

Přehled vývoje počtu žáků základní školy poskytuje představu o možném budoucím vývoji počtu obyvatel obce (alespoň trend).

### 3.2 Struktura obyvatel v obecních bytech dle věku a adresy

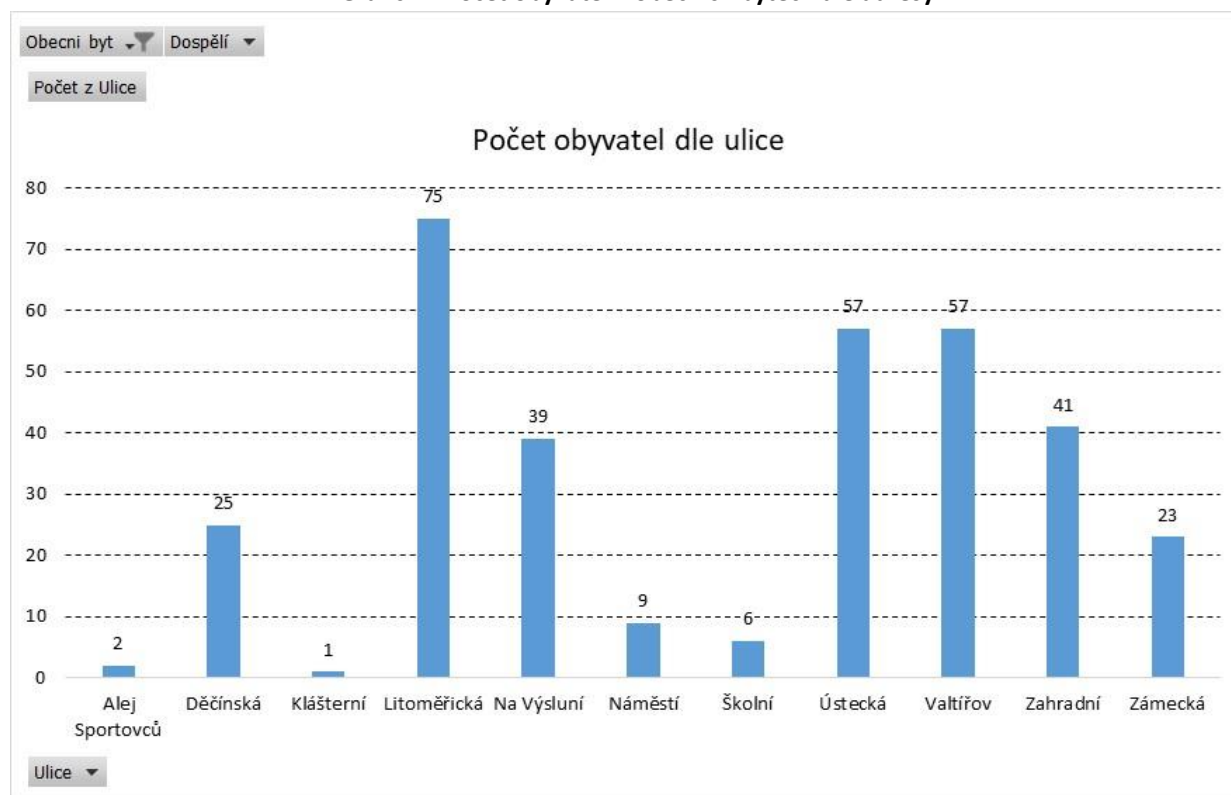
V obecních bytech bydlí 335 lidí (274 dospělých, 61 dětí do 18 let). Stav k 30.6.2017.

Graf č. 3: Věkové složení obyvatel obecních bytů



Zdroj: vlastní zpracování

Graf č. 4: Počet obyvatel v obecních bytech dle adresy



Zdroj: vlastní zpracování

### 3.3 Přehled obecního bytového fondu

Obec Velké Březno vlastní celkem 165 bytů ve 33 bytových domech. Z tohoto počtu je celkem 44 bytů ve zvláštním režimu – DPS a Markéty. Detailní informace jsou uvedeny v příloze Analýza a podklady pro tvorbu koncepce pro jednání zastupitelstva. Přehled domů a bytů je v [příloze č. 8.1.](#)

### 3.4 Charakteristika obecního bytového fondu

Velikost (množství bytů) obecního bytového fondu je nezvykle vysoká v porovnání s okolními obcemi a městy (např. jednotlivé části města Ústí n.L. vlastní dohromady jen několik desítek bytů, které jsou určeny hlavně pro sociálně a zdravotně handicapované, potřebné).

Na rozdíl od většiny měst a obcí v celé ČR, které prodávaly obecní byty v širokém měřítku, je zřejmé, že obec postupovala v posledních 20ti letech opačně. To má samozřejmě pozitivní efekt – obec ovlivňuje, do jisté míry, kdo bude v obci bydlet a kdo ne. Současně může pomoci zdravotně či sociálně slabším spoluobčanům při řešení problémů s bydlením. S tím ale souvisí nutné náklady na provoz, údržbu a rozvoj obecních bytů.

Stávající úroveň nájmu pokrývá náklady jen na běžnou a základní údržbu, ale nevytváří dostatečný finanční fond na komplexní obnovu obecních bytů, fond oprav se netvoří.

Celkový dluh k 31. 12. 2017 z nájmu obecních bytů 1 815 136 Kč.

Detailní informace o bytovém fondu lze nalézt v dokumentu „Analýza a podklady pro tvorbu koncepce pro jednání zastupitelstva“ v obecních stránkách - <http://www.velke-brezno.cz/dokumenty-obce-s21CZ>.

## 4. Závěry z analytické části

Silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby plynoucí se stávajícího stavu:

Tabulka č. 1: SWOT analýza

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vlastnictvím bytového fondu (BF) obec ovlivňuje (částečně) složení obyvatel obce</li> <li>• Vlastnictví BF umožňuje obci snadněji získat půjčky (ručení obecním majetkem)</li> <li>• Relativní dostatek bytů se zvláštním určením</li> <li>• Stabilní složení obyvatel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omezený prostor pro výstavbu dalších BD</li> <li>• Zastaralý obecní bytový fond (BF)</li> <li>• Energetická náročnost BF</li> <li>• Zanedbaná údržba (provádí se jen nejnutenější) obecních bytů</li> <li>• Nízké nájemné</li> <li>• Rozdíly ve výši nájmů i v rámci 1 BD</li> <li>• Nájemné nestačí na údržbu a tvorbu FO</li> <li>• Dlouhodobě vysoký dluh na nájemném vč. těžko vymahatelných částek</li> <li>• Dluh na nájmu stále vzniká</li> <li>• Trvalý problém s neplatiči</li> <li>• Mnoho nájemních smluv je na dobu neurčitou</li> <li>• Neudržované okolí bytových domů (BD)</li> <li>• Nezájem nájemníků na vzhledu BD a okolí</li> <li>• Nevyužívání služeb domovníka</li> <li>• Není trvalý přehled o dodržování Domovního řádu a pobytu cizích osob</li> <li>• Není kategorizace bytů a s tím související chybějící pravidla k určení co je a co není v povinné výbavě bytu</li> <li>• Nízká průměrná kupní síla obyvatel obce</li> <li>• Nejsou specifikovány podmínky pro sociální bydlení</li> <li>• Nevyužívání dotačních finančních zdrojů pro potřeby BH</li> <li>• Chybí pasportizace domů, bytů</li> </ul>

Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stanovit strukturu BF, počet bytů (velikost BF) a vybrat konkrétní, které chce obec vlastnit v dlouhodobém horizontu</li> <li>• definovat kategorie a základní vybavenost jednotlivých bytů</li> <li>• Zvýšit nájemné na úroveň, která zaručí soběstačnost hospodaření BF</li> <li>• Přejít na bezhotovostní platbu nájmů, snížit riziko vzniku dluhu</li> <li>• Zjistit mezi nájemníky zájem o případný odkup bytů</li> <li>• Připravit strategii jednání s nájemníky o</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pokračující chátrání stavu BF a narůstajícími náklady při pozdější rekonstrukci</li> <li>• Pokračující nezájem nájemníků o vzhledu a údržbě BD</li> <li>• Nekontrolovatelný příchod nepřizpůsobivých lidí v případě prodeje bytů</li> <li>• Nebezpečí nárůstu výše dluhů z nájmů z důvodu zvýšeného nájemného</li> <li>• Dohady s nájemníky co je a co není v povinné výbavě bytu</li> </ul>



*Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce*

<p>zvýšení nájmu</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Připravit dlouhodobou koncepci správy BF a tu prezentovat nájemníkům</li><li>• stimulovat nájemníky k vyšší angažovanosti v péči o obecní majetek</li><li>• Převést všechny smlouvy na typ s dobou určitou</li><li>• Využít služeb domovníka</li><li>• Vypracovat metodiku k prodeji bytů Pracovní příležitost pro 2 zaměstnance OU</li><li>• Příležitost získání zakázky pro místní firmy při údržbě BF</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Malá kupní síla obyvatel pro případný odkup obecního bytu</li><li>• Ukončení dotačních možností v r. 2020 a neznalost, co bude dále</li></ul>
---	---

## 5. Strategická část - stanovení cílů bytové koncepce obce

Primárním cílem koncepce obecního bydlení je nalezení optimální varianty pro provoz obecních bytů na základě zjištěných skutečností, provedené analýzy a požadovaného výsledného stavu.

V této části dokumentu je řečeno, jak má bytový fond vypadat v uvedeném časovém horizontu. Jde o vizi, co a do kdy chceme, a proto jsou stanoveny jednotlivé dlouhodobé (následně krátkodobé) cíle. Každý cíl má určenu zodpovědnou osobu, popis, odhadované náklady a termín splnění. Každý cíl může mít dílčí cíle v závislosti na konkrétním cíli.

Koncepce bydlení musí:

- stanovit cíle, kterých má být dosaženo
- stanovit harmonogram pro realizaci vybrané varianty
- stanovit jasná pravidla pro určení počtu obecních bytů
- definovat základní vybavenost bytu dle zvolené kategorie
- stanovit způsob výpočtu a výši nájmu v každé kategorii bytů
- stanovit pravidla pro případný prodej obecních bytů
- navrhnout způsob financování a najít finanční zdroje pro zvolené řešení
- navrhnout sociálně únosný postup při realizaci změn

Je třeba najít takové řešení, které bude spravedlivé, akceptovatelné a hlavně proveditelné.

Koncepce stanoví časový rámec, během kterého se bude realizovat vybrané řešení tak, aby na konci bylo dosaženo požadovaného stavu. V průběhu realizace může docházet ke změnám v přístupu k řešení a ke korekci postupu i doby trvání.

Tak jako jiné strategické dokumenty i tento dokument by se měl ročně aktualizovat, aby odpovídal skutečnému stavu a změnám ve společnosti.

Obec neuvažuje o poskytnutí sociálního bydlení. Všechny byty budou v kategorii standardního pronájmu.

### 5.1 Podpora bydlení specifických skupin

Bydlení specifických skupin je obvykle součástí sociální, nikoli bytové politiky obcí. Sociální bytová politika by měla zahrnovat především poskytování bydlení pro vybrané sociální skupiny obyvatel.

Obec bude podporovat tyto skupiny obyvatel:

- postižené přírodní či živelnou katastrofou (ztráta bydlení)
- seniory (věk 60+)
- občané se sníženou soběstačností
- zdravotně postižení, zejména s postižením pohybového ústrojí
- začínající rodiny (do 35 let věku)
- svobodné matky s dětmi
- zvláštní kategorie (obec si vyhrazuje právo poskytnout byt na základě potřeby i mimo pořadník (např. lékař, učitel, apod.)

Podpora dané skupiny obyvatel bude spočívat v přednostním právu na pronájem bytu za plné nájemné.



### *Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce*

- Obývací místnost/ložnice
- Kuchyň:
  - Kuchyňská linka
  - Dřez, vodovodní baterie
  - Kuchyňský sporák s troubou
  - Obývací pokoj, ložnice – bez výbavy
- Koupelna:
  - vana, popřípadě jiné vybavení umožňující koupání nebo sprchování
  - umyvadlo
  - umyvadlová a vanová baterie v obvyklém provedení.
  - Záchod:
    - Základní vybavení záchodu je splachovací záchodová mísa včetně splachovacího zařízení, popřípadě umyvadlo.

Základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt, avšak užívá jej jen nájemce bytu.

## 6. Realizační část - návrh opatření a časový harmonogram kroků k naplnění jednotlivých cílů

Obec si ponechá ve vlastnictví omezený počet domů a bytů. Tato varianta se z dlouhodobého hlediska rozvoje obce má výhodu v tom, že obec se zbaví starých bytových domů, vyžadující další investice do údržby. Obecní bytový fond se omladí a nároky na údržbu a opravy značně poklesnou. Obec i nadále může ovlivňovat složení obyvatel obce a pro případ bankovních půjček může obec jistit zbylým bytovým fondem. Obec musí najít dostatek finančních prostředků na revitalizaci BF a jedním ze zdrojů bude následný prodej BF. Odhadované úspory na údržbě a opravách prodaných domů jsou cca 50 miliónů Kč.

### Cíle a návrhy opatření

**Cíl č. 1 Stabilizace a obnova bytového fondu a tvorba Fondu oprav (Příspěvky na správu domu)**

**Cíl č. 2 Výprodej bytového fondu v omezeném rozsahu**

#### Předpoklady:

- Časový rámec ... dlouhodobý (5 až 20 let), krátkodobý (1 až 5 roků)
- Zodpovědná osoba – pracovník obecního úřadu, např. starosta, vedoucí Úseku správy obecního majetku (ÚSOM)
- Zdroj finančních prostředků pro obnovu – rozpočet obce, výběr nájemného, dotace, prodej obecních bytů
- V definovaném horizontu roku 2025 bude postupně docházet k úpravě nájemného tak, aby nepřesáhlo výši v místě a čase obvyklém. Pro stanovení metodiky určování výše nájmu je připraven nástroj pro modelování různých variant výše nájmu při rozhodování
- Výběr BD a bytů vhodných k prodeji a stanovení pořadí prodeje, vč. odhadu kdy (rok)
- Výnos z prodeje bude vložen do fondu oprav BF
- Pravidelné vyhodnocení a zohlednění roční inflace v obecních nájmech
- Stanovení celkové částky výběru nájemného v Kč, která zaručí samofinancování provozu, údržby, obnovy BF, a administrace BH bez dotace z rozpočtu obce - odhad je 5 miliónů Kč za rok.
- Po dosažení hranice samofinancování budou přebytky z výnosů z nájmu vkládány do fondu oprav
- Bude se realizovat pilotní prodej, na kterém se ověří funkčnost a proveditelnost prodeje BD
- U BD, určených k prodeji, se bude provádět jen základní údržba a opravy. Nepočítá se s investicemi do obnovy.
- Budou stanovena pravidla prodeje (komu, za jakých podmínek, ochranné lhůty, ap.)
- V případě zájmu většiny nájemníků bytového domu o koupi, bude toto zohledněno v pořadí prodeje
- Při stanovení prodejní cen by měly být zohledněné náklady na opravy a investice v posledních 5 letech
- Výše nájmu místně obvyklá bude stanovena znaleckým posudkem

Tabulka č. 2: Detailní přehled cílů

Cíl	Název	Návrh opatření	Zodpovídá	Termín	Stav, komentář
<b>Cíl č. 1 Stabilizace a obnova bytového fondu a tvorba Fondu oprav (Příspěvky na správu domu)</b>					
1.1	Stabilizovat stávající bytový fond v plném rozsahu (zajistit nutné opravy) v daném časovém horizontu a dosáhnout finančně vyrovnané hospodaření BF	Roční plán údržby BF, vybrat dodavatelské firmy.	ÚSOM*	Trvale	Dlouhodobý cíl
1.2	Definovat rizika při plánování a realizaci varianty A	Identifikovat a popsat rizika. Navrhnout případná opatření pro omezení rizika či zabránění jejich vzniku.	ÚSOM	30.6.2018	Aktualizovat každý rok.
1.3	Zjistit případné právní aspekty, zvl. z pohledu metodiky zvyšování nájmů.	Spolupráce s právníkem obce, řešení sporů s nájemníky. Zjistit oficiální výši obvyklého nájemného.	Starosta, právník, ÚSOM	30.6.2018	Obvyklé nájemné se zjišťuje přípisem realitních kanceláří nebo znaleckým posudkem.
1.4	Upravit interní ekonomický systém pro potřebu BH (resp. zajistit přehlednou evidenci nákladů a příjmů za BH, dům, byt).	Nastavení parametrů v ekon. software tak, aby byla evidencí nákladů na každý dům a byt.	ÚSOM, Ekon. úsek	30.6.2018	Specifikace požadavků ÚSOM na nový software.
1.5	Vybrat model úpravy nájemného.	Stanovit lhůtu, termín dosažení příjmu 5 mil. Kč z nájemného obecních bytů. Aplikovat vzorec výpočtu výše nájemného tak, aby nájemné odpovídalo požadavku na soběstačnost BH.	ÚSOM, Rada obce	30.6.2018	Roční revize a aktualizace.
1.6	Vytvořit jednoduchý pasport jednotlivých nemovitostí, který bude organizovaným souhrnem dostupných informací k nemovitosti.	Stanovit obsah a zpracovat i v eln podobě (skenování) pro potřebu Rady a vedení obce.	ÚSOM	31.09.2018	Aktualizovat průběžně.

Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce

Cíl	Název	Návrh opatření	Zodpovídá	Termín	Stav, komentář
1.7	Informovat nájemníky a veřejnost o zvyšování nájmů.	Přípravit a realizovat komunikační strategii s nájemníky. Určit, jaké komunikační kanály se budou používat, např. informační dopis, dotazník, schůzky s jednotlivými nájemníky, popř. veřejné jednání s nájemníky.	Starosta, ÚSOM	30.9.2018	Detailní vysvětlení proč, popis dalšího postupu, připravit obsah dopisu, definovat otázky dotazníku.
1.8	Vypracovat krátkodobý (do 5 let) časový plán obnovy.	Vybrat objekty (priority) pro obnovu, určit předpokládané náklady vše v horizontu do 5 let.	ÚSOM	31.10.2018	Aktualizovat každý rok.
1.9	Vytvořit krátkodobý (na 1 rok) časový plán obnovy.	Roční plán údržby BF, specifikovat nutné náklady.	ÚSOM, Rada obce	31.10.2018	Při přípravě rozpočtu obce na následující rok. Týká se to jen BD, které zůstávají v majetku obce.
1.10	Určit způsob financování a nalézt zdroje pro krátkodobý plán.	Odsouhlasit částku z rozpočtu obce na následující rok.	ÚSOM, Rada obce	31.10.2018	Aktualizovat každý rok.
1.11	Požádat o finanční dotace z rozpočtu obce a jiných dotačních zdrojů.	Zjistit možnost dotace od MMR, ÚK a případných dalších poskytovatelů.	ÚSOM	31.10.2018	Aktualizovat každý rok.
1.12	Stanovit parametry/vybavení domů a bytů v krátkodobém plánu.	Aktualizovat usnesení RO č. 7/2016 (Stanovení standard zařizovacích předmětů v obecních domech) .	Rada obce, ÚSOM	31.12.2018	Potvrdit, popř. revidovat standardy. Aktualizovat každý rok.
1.13	Aktualizovat přehled nutných investic a rozsah prací v dlouhodobém horizontu.	Aktualizovat stav, přehled požadovaných oprav a investic BD, určit částku.	ÚSOM	31.12. každý rok	Tabulka se všemi BD. V r. 2016 proveden odborný odhad.
1.14	Při prodloužení, obnově smlouvy již stanovit novou cenu nájemného dle ceníku a inflace.	Informovat nájemníky o případném zvýšení nájmu při prodloužení smlouvy	ÚSOM	31.12.	31.12. 2018, aktualizovat průběžně dle termínu nájemní smlouvy.
1.15	Převést nájemní smlouvy na smlouvy s dobu určitou.	Provést revizi všech smluv na dobu neurčitou. Prověřit smlouvy a aktualizovat je v případě potřeby. Zavést jednotný vzor smlouvy.	ÚSOM	31.12. 2019	

Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce

Cíl	Název	Návrh opatření	Zodpovídá	Termín	Stav, komentář
1.16	Připravit návrh lepšího systému správy BF a nastavit nová pravidla pro správu BF.	Aktualizace Domovního řádu (DŘ). Zřízení funkce domovníka. Pravidelné kontroly stavu BD (vzhled, stav veškerých rozvodů, ap.). Zlepšit kontrolu dodržování pravidel DŘ, kontrolu stavu jednotlivých domů (např. zavést evidenci a pravidelně ji aktualizovat, - měsíčně/čtvrtletně).	ÚSOM	31.12.2019	Trvalý dohled nad používáním BF. Zpětná vazba od nájemníků, upravit nájemní smlouvu
1.17	Zvýšit angažovanost nájemníků při péči o BF a okolí domů.	Připravit návrh opatření, zjistit ochotu ke spolupráci s OU u každého nájemníka, nalézt motivační kritéria.	ÚSOM	31.12.2019	Kontrola stavu každý rok k 31.12., aktualizovat každý rok
1.18	Nastavit systém uzavírání smluv a placení nájemného tak, aby se omezoval dluh (riziko) na nájemném, vyloučit platbu v hotovosti.	Smluvně zajistit bezhotovostní výběr nájemného (SIPO, platební příkaz nebo povolení inkasa). Vyloučit platbu v hotovosti (do 2 let).	ÚSOM	31.12. 2020	Kontrola stavu každý rok k 31.12. Ošetřit bezhotovostní platby ve smlouvě.
1.19	Tvořit fond oprav (příspěvky na správu domu).	Nastavit parametry v ekon. systému, stanovit objem nutných finančních prostředků.	ÚSOM	?	FO je něco jiného než výběr nájmů. Po dosažení úrovně samofinancování
<b>Cíl č. 2 Výprodej bytového fondu v omezeném rozsahu</b>					
2.1	Provést výběr domů a bytů vhodných k prodeji	Vypracovat Zásady prodeje obecních bytů, Určit kritéria výběru a vybrat domy k prodeji	ÚSOM*	30.6.2018	Aktualizace každý rok k 31.12.
2.2	Provést odhad objemu finančních prostředků, které se prodejem ušetří na opravách a investicích, a které obec chce získat prodejem a na co je použije.	Aktualizovat stávající přehled prací a nákladů dle aktuálních cen. Rozhodnout o použití výnosu z prodeje.	ÚSOM	30.6.2018	Na základě tabulky přehledu nákladů na opravy BF.
2.3	Vytvořit návod, jak postupovat při prodeji BF.	Popsat proces prodeje, definovat kroky, které musí obec a nový majitel vykonat. Definovat dle typu (vznik sdružení, družstva, aj. právní osoby, individuální nákup, atd.). Definovat pomoc, kterou může poskytnout obecní právník.	ÚSOM, Rada obce, právník	30.09.2018	Připravit kuchařku, jak postupovat a co musí každá strana udělat. Specifikovat rozsah a metodiku prodeje tak, aby byl proveditelný a sociálně únosný (co, komu, jak, do kdy).



Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce

Cíl	Název	Návrh opatření	Zodpovídá	Termín	Stav, komentář
2.4	Informovat nájemníky a veřejnost o záměru a rozsahu omezeného prodeje obecního bytového fondu	Přípravit a realizovat komunikační strategii s nájemníky. Určit obsah a jaké komunikační kanály se budou používat, např. informační dopis, dotazník, schůzky s jednotlivými nájemníky, popř. veřejné jednání s nájemníky.	Starosta, ÚSOM	30.12.2018	Detailní vysvětlení proč, připravit obsah dopisu,.
2.5	Zjistit zájem stávajících nájemníků a ostatních obyvatel VB a V o koupi obecních bytů	Přípravit a realizovat komunikační strategii s nájemníky. Určit obsah a jaké komunikační kanály se budou používat, např. informační dopis, dotazník, schůzky s jednotlivými nájemníky, popř. veřejné jednání s nájemníky.	Starosta, ÚSOM	30.3.2019	Detailní vysvětlení proč, připravit obsah dopisu, definovat otázky dotazníku.
2.6	Vybrat dům pro pilotní prodej	Vybrat dům, připravit a realizovat komunikační strategii s nájemníky. Určit, jaké komunikační kanály se budou používat, např. informační dopis, dotazník, schůzky s jednotlivými nájemníky, popř. veřejné jednání s nájemníky. Potvrzení souhlasu s odkupem.	ÚSOM, Rada obce	30.06.2019	Stanovit prodejní cenu soudním znalcem.
2.7	Realizace prodeje pilotního domu	Přípravit podklady, smlouvy, ap.	Rada obce, ÚSOM	31.12.2019	Termín prodeje bude záviset na zajištění zákonných požadavků a vyřešení všech problémů na straně kupce/nabyvatele.
2.8	Přípravit prodej dalšího (dalších) BD	Opakovat postup jako u pilotního prodeje.	Starosta, ÚSOM	31.12:2020	dtto

\*... Úsek správa obecního majetku

## 7. Monitorovací a hodnotící část

V průběhu plánování a realizace koncepce bydlení se vyhodnocuje, jak jsou naplňovány původní záměry, je-li dodržován časový plan, ekonomické ukazatele, ap. Výstupem hodnocení může být i změna koncepce. Plnění cílů se bude sledovat pravidelně v závislosti na termínu konkrétního cíle – viz výše. Kontrolu bude provádět starosta, Rada a Zastupitelstvo obce.

## 8. Přílohy:

### 8.1 Přehled obecních domů

Přehled bytových domů a předpokládaných nákladů na komplexní rekonstrukci. Odhad byl proveden v r. 2016 vedoucím Úseku bytového hospodářství.

Přehled očekávaných prací, který slouží jako podklad pro výpočet nákladů na revitalizaci BF:

- Oprava střechy (krytina, krovy)
- Zateplení objektu + okna + omítka
- Elektrické rozvody
- TVB (technické vybavení budov) + voda, vnitřní kanalizace
- Výměna kotle + vyvločkování komínů
- Vnitřní výměny podlah, lin, apod.
- Hydroizolace objektu

**Tabulka č. 3: Přehled obecních bytů a odhadovaných nákladů na rekonstrukci**

Položka	Ulice	č.p.	Počet bytů	Rok výstavby	Obrázek	Celkem náklady [tisíc Kč]
1	Alej sportovců	286	1	1977		620
2	Děčínská	136	2	1902		1730
3	Děčínská	168	6	1910		2570
4	Děčínská	169	1	1912		2230










Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce

Položka	Ulice	č.p.	Počet bytů	Rok výstavby	Obrázek	Celkem náklady [tisíc Kč]
5	Děčínská	317	8	2002		1750
6	Klášterní	172	1	1914		1430
7	Litoměřická	30	4	1906		2030
8	Litoměřická	64	5	1901		2250
9	Litoměřická	104	5	1905		2150
10	Litoměřická	206	6	1929		2900
11	Litoměřická	248	10	1965		3800
12	Litoměřická	258	4	1910		2800
13	Litoměřická	272	4	1912		2800
14	Na Výsluní	390	6	2007		2440

Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce

Položka	Ulice	č.p.	Počet bytů	Rok výstavby	Obrázek	Celkem náklady [tisíc Kč]
15	Na Výsluní	391	6	2008		2440
16	Náměstí	171	5	1912		2810
17	Školní	87	1	1907		2150
18	Školní	228	3	1937		6250
19	Ústecká	149	7	1907		5330
20	Ústecká	152	4	1907		Součást nákladů č.p. 149
21	Ústecká	318	8	2002		1950
22	Ústecká	319	8	2002		1950
23	Ústecká	320	8	2002		1950
24	Valtířov	59	3	1931		2670

Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce

Položka	Ulice	č.p.	Počet bytů	Rok výstavby	Obrázek	Celkem náklady [tisíc Kč]
25	Valtířov	66	7	1930		2730
26	Valtířov	77	10	1925		4300
27	Valtířov	83	6	1925		3640
28	Valtířov	113	1	1965		1790
29	Zahradní	62	7	1887		3480
30	Zahradní	142	6	1900		4690
31	Zahradní	182	1	1927		2760
32	Zámecká	117	5	1897		2500
33	Zámecká	131	6	1900		2540
		<b>Počet bytů</b>	<b>165</b>		<b>celkem náklady [tisíc Kč]</b>	<b>87 430</b>

## 8.2 Seznam tabulek

- Tabulka č. 1: SWOT analýza
- Tabulka č. 2: Detailní přehled cílů
- Tabulka č. 3: Přehled obecních bytů a odhadovaných nákladů na rekonstrukci

## 8.3 Seznam grafů

- Graf č. 1: Vývoj počtu obyvatel obce
- Graf č. 2: Vývoj počtu žáků základní školy
- Graf č. 3: Věkové složení obyvatel obecních bytů
- Graf č. 4: Počet obyvatel obecních bytů dle adresy

## 8.4 Odkaz na dokumenty:

Níže uvedené dokumenty jsou k dispozici na obecních internetových stránkách:

<http://www.velke-brezno.cz/dokumenty-obce-s21CZ>

- [Strategický dokument obce Velké Březno 2017 - 20126](#)
- [Strategické cíle – projektové karty](#)
- [Analýza a podklady pro tvorbu koncepce pro jednání zastupitelstva](#)
- [Střednědobý výhled rozpočtu obce](#)