

Obec Velké Březno



Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce 2018 - 2026

OBEC VELKÉ BŘEZNO
ZPRACOVATEL: ÚSOM
ZÁŘÍ 2024

VERZE 1.1

Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce

Rok	Popis změn	Číslo verze*	Poznámka
2018	Vytvoření dokumentu	1.0	Schválení dokumentu zastupitelstvem
2024	Aktualizace grafů a textu – stav k 31. 12. 2023, aktualizace kap. 5, odstranění detailního přehledu cílů. Aktualizace kap. 6.	1.1	Aktualizace k 31. 8. 2024

* ... systém verzování dokumentu X.Y

X ... číslo určuje základní definici či zásadní změnu struktury dokumentu

Y ... aktualizace textu, dat, grafů a tabulek, seznamu cílů

Obsah

Použité zkratky	4
1. Úvod	5
2. Tvorba koncepce bytové politiky	6
2.1 Analýza	6
2.2 Strategická část	6
2.3 Realizační část	6
2.4 Monitorovací a hodnotící část	6
3. Analýza - popis stávajícího stavu.....	7
3.1 Demografie a vývoj počtu obyvatel obce (dle dokumentu Strategický rozvoj obce)	7
3.2 Struktura obyvatel v obecních bytech dle věku a adresy	8
3.3 Přehled obecního bytového fondu	10
3.4 Charakteristika obecního bytového fondu	10
4. Závěry z analytické části.....	11
5. Strategická část - stanovení cílů bytové koncepce obce.....	12
5.1 Podpora bydlení specifických skupin	12
5.2 Podmínky podpory bydlení z obecního rozpočtu	13
6. Realizační část - návrh opatření a časový harmonogram kroků k naplnění jednotlivých cílů	13
Cíle a návrhy opatření	14
7. Monitorovací a hodnotící část	15
8. Přílohy:	16
8.1 Přehled obecních domů	16
8.2 Seznam tabulek	19
8.3 Seznam grafů.....	19
8.4 Odkaz na dokumenty:	20

Použité zkratky

BD ... bytový dům

BF ... bytový fond

BH ... bytové hospodářství

BJ ... bytová jednotka

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 aktualizovaná verze dokumentu, schválená zastupitelstvem obce v září 2024.

V souladu se Strategickým plánem rozvoje obce Velké Březno na období 2018 – 2026 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.

Obec chce finančně vyrovnané hospodaření, kdy výběr z nájemného a služeb pokryje náklady na opravy a rekonstrukce vč. spoření do fondu oprav. Obec nechce dotovat obecní bydlení z rozpočtu obce.

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 předpokládá částka, potřebná na kompletní revitalizaci stávajícího obecního bytového fondu, pohybuje okolo 80 miliónů Kč (stav k červnu 2016).

K 31. 12. 2023 v obecních bytech bydlelo celkem 316 lidí, tj. 13,3 % obyvatel obce. K uvedenému datu je v obci registrováno 2384 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 má 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 dokumentu Analýza a podklady pro tvorbu koncepce pro jednání zastupitelstva. Dokument lze též najít v obecních stránkách - www.velke-brezno.cz/pro-obcany/rozvoj-obce/.

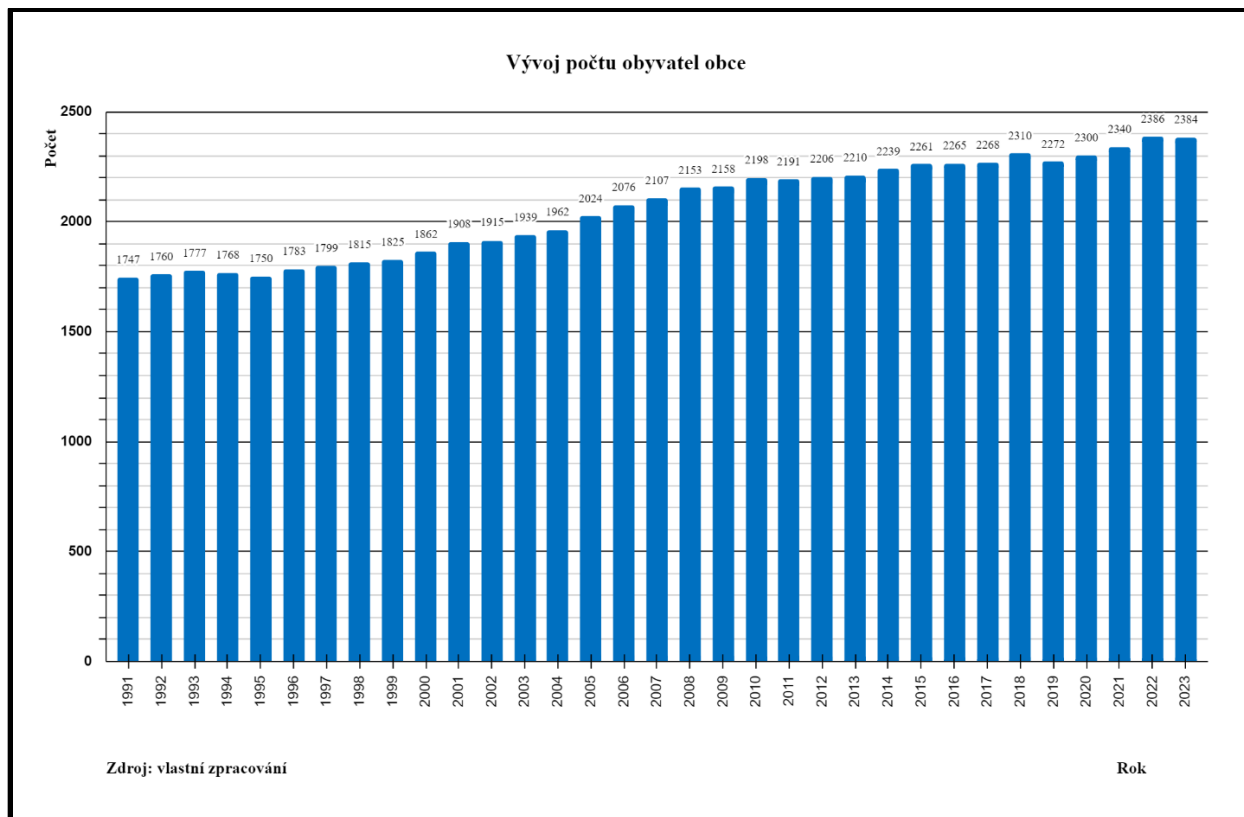
3. Analýza - popis stávajícího stavu

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

V obci Velké Březno bylo k 31. 12. 2023 evidováno celkem 2384 obyvatel. Z toho v části Velké Březno 1644, ve Valtířově 621. Vývoj počtu obyvatel od roku 1991 je zobrazen v grafu níže.

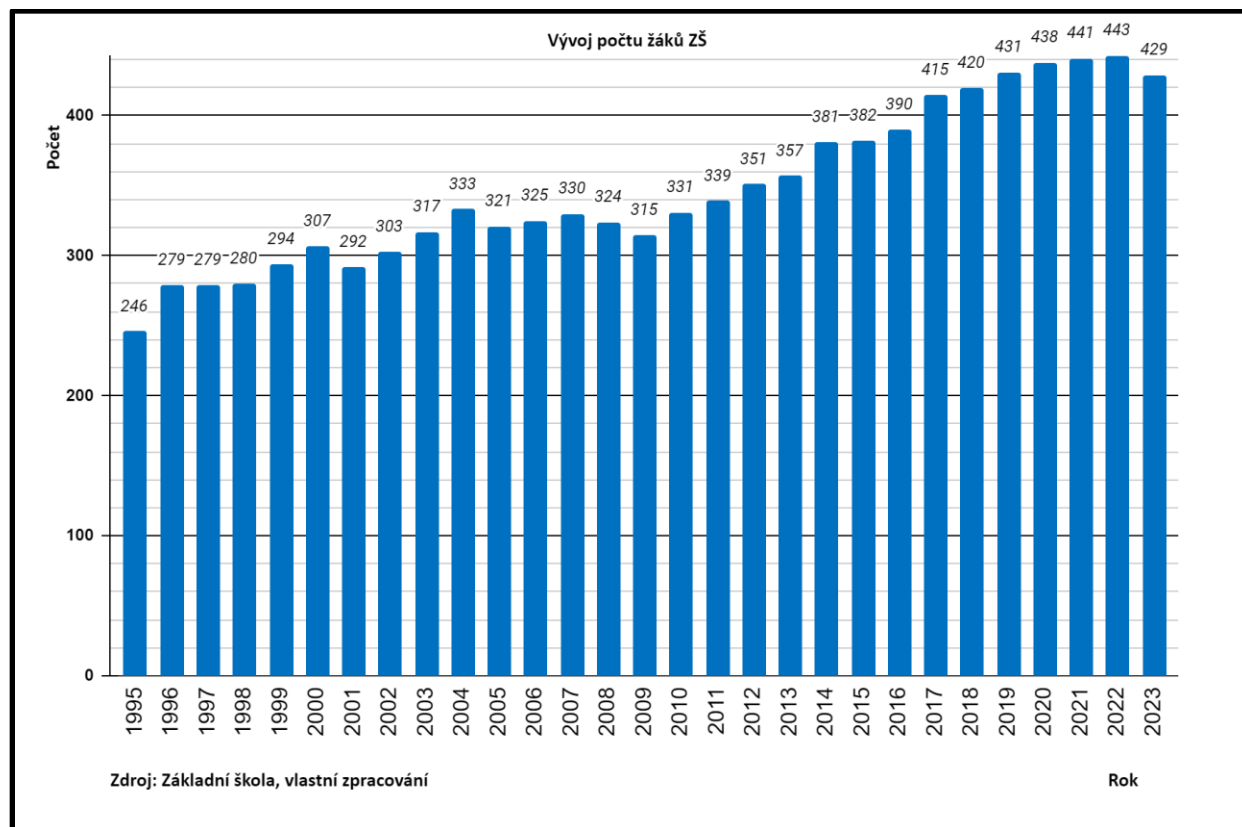
Zdroj pro grafy: vlastní zpracování

Graf č. 1: Vývoj počtu obyvatel obce



Graf č. 2: Vývoj počtu žáků základní školy

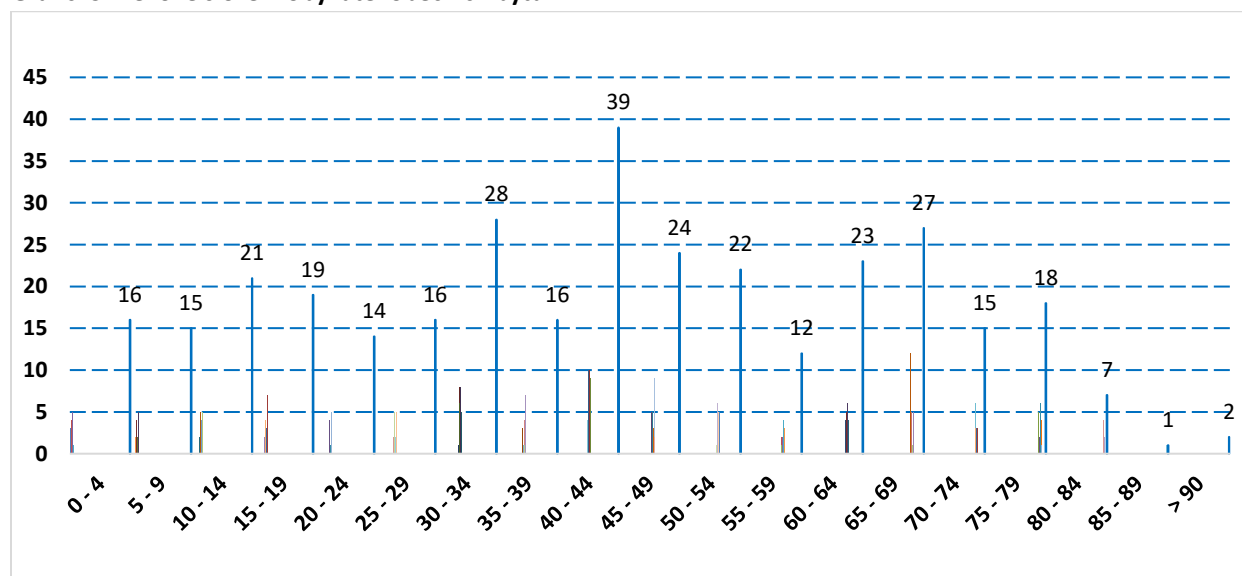
Přehled vývoje počtu žáků základní školy poskytuje představu o možném budoucím vývoji počtu obyvatel obce (alespoň trend).



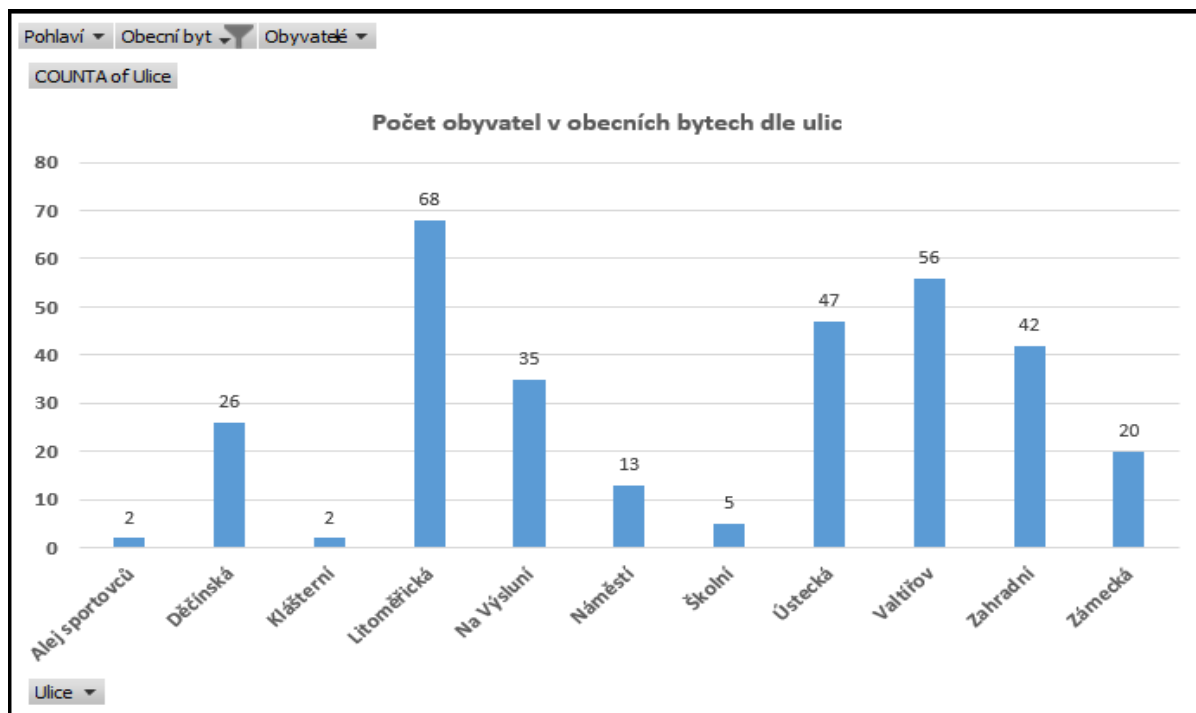
3.2 Struktura obyvatel v obecních bytech dle věku a adresy

V obecních bytech bydlelo 316 lidí (269 dospělých, 47 dětí do 18 let). Stav k 31. 12. 2023.

Graf č. 3: Věkové složení obyvatel obecních bytů

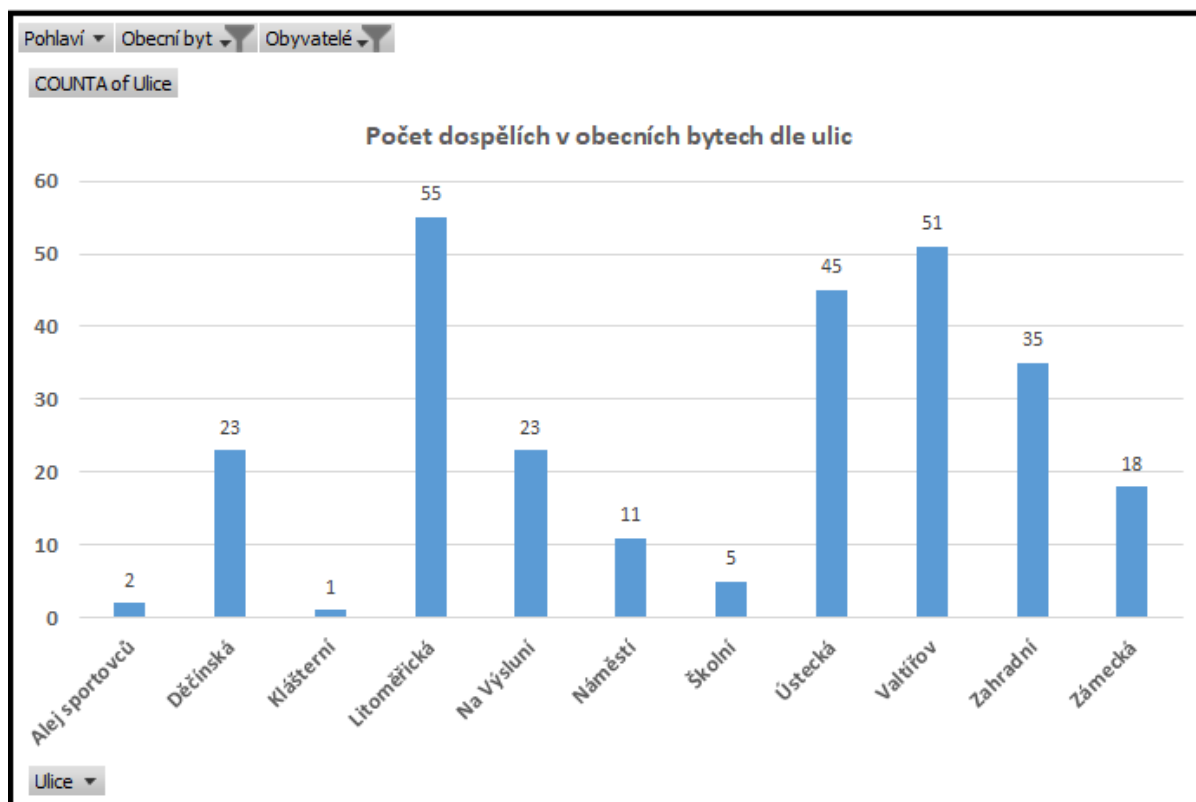


Graf č. 4: Počet obyvatel v obecních bytech dle adresy

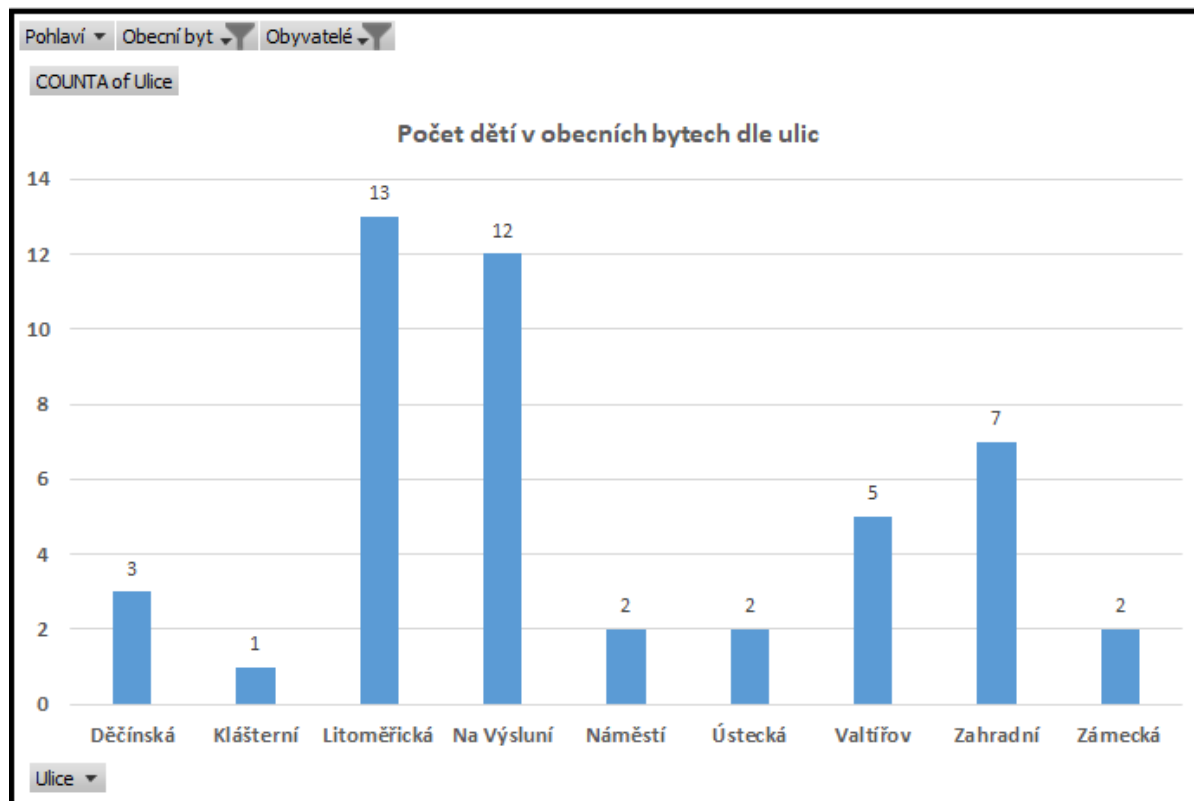


Zdroj: vlastní zpracování

Graf č. 5: Počet dospělých obyvatel v obecních bytech dle adresy



Graf č. 6: Počet dětí v obecních bytech dle adresy



3.3 Přehled obecního bytového fondu

Obec Velké Březno vlastní celkem 165 bytů ve 33 bytových domech. Z tohoto počtu je celkem 12 bytů zvláštního určení. 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 minulosti 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. 2023 z nájmu obecních bytů 1 117 561,33 Kč.

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

4. Závěry z analytické části

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

Tabulka č. 1: SWOT analýza

<p>Silné stránky</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vlastnictvím bytového fondu (BF) obec ovlivňuje (částečně) složení obyvatel obce • Vlastnictví BF umožňuje obci snadněji získat půjčky (ručení obecním majetkem) • Relativní dostatek bytů se zvláštním určením • Stabilní složení obyvatel 	<p>Slabé stránky</p> <ul style="list-style-type: none"> • Omezený prostor pro výstavbu dalších BD • Zastaralý obecní bytový fond (BF) • Energetická náročnost BF • Zanedbaná údržba (provádí se jen nejnutenější) obecních bytů • Nízké nájemné • Rozdíly ve výši nájmů i v rámci 1 BD • Nájemné nestačí na údržbu a tvorbu FO • Dlouhodobě vysoký dluh na nájemném vč. těžko vymahatelných částek • Trvalý problém s neplatiči • Neudržované okolí bytových domů (BD) • Nezájem nájemníků na vzhledu BD a okolí • Nevyužívání služeb domovníka • Není trvalý přehled o dodržování Domovního řádu a pobytu cizích osob • Není kategorizace bytů a s tím související chybějící pravidla k určení co je a co není v povinné výbavě bytu • Nízká průměrná kupní síla obyvatel obce • Nejsou specifikovány podmínky pro sociální bydlení • Nevyužívání dotačních finančních zdrojů pro potřeby BH • Chybí pasportizace domů, bytů
<p>Příležitosti</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stanovit strukturu BF, počet bytů (velikost BF) a vybrat konkrétní, které chce obec vlastnit v dlouhodobém horizontu • Definovat kategorie a základní vybavenost jednotlivých bytů • Zvýšit nájemné na úroveň, která zaručí soběstačnost hospodaření BF • Přejít na bezhotovostní platbu nájmů, snížit riziko vzniku dluhu • Zjistit mezi nájemníky zájem o případný odkup bytů • Připravit strategii jednání s nájemníky o zvýšení nájmu • Připravit dlouhodobou koncepci správy BF a tu prezentovat nájemníkům 	<p>Hrozby</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pokračující chátrání stavu BF a narůstajícími náklady při pozdější rekonstrukci • Pokračující nezájem nájemníků o vzhledu a údržbě BD • Nekontrolovatelný příchod nepřizpůsobivých lidí v případě prodeje bytů • Nebezpečí nárůstu výše dluhů z nájmů z důvodu zvýšeného nájemného • Dohady s nájemníky co je a co není v povinné výbavě bytu • Malá kupní síla obyvatel pro případný odkup obecního bytu

<ul style="list-style-type: none">• stimulovat nájemníky k vyšší angažovanosti v péči o obecní majetek• Převést všechny smlouvy na typ s dobou určitou• Využít služeb domovníka• Příležitost získání zakázky pro místní firmy při údržbě BF	
--	--

5. Strategická část - stanovení cílů bytové koncepce obce

Obec Velké Březno byla historicky oblíbeným výletním místem obyvatel Ústecka. Chceme, aby naše obec byla opět čistá a upravená tak, aby si občané obce vážili toho, že zde žijí. Tomu musí odpovídat i stav obecních domů a bytů.

Primárním cílem koncepce obecního bydlení je nalezení optimální varianty pro správu 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
- 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

Tento dokument primárně neřeší problematiku sociálního bydlení. To je odpovědnost státu. Koncepce řeší způsob nakládání s obecním bytovým fondem tak, aby sloužil k rozvoji a dobrému fungování obce.

Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce

Bytový fond obce je určen pro potřebu obyvatel obce. Je nástrojem k částečnému ovlivnění složení obyvatelstva obce. Prostřednictvím nabídky pronájmu obecního bytu obec může snáze získat nové obyvatele či udržet stávající, kteří jsou či budou přínosem pro rozvoj a fungování života v obci. Současně může řešit tíživou či krizovou situaci obyvatel obce.

Obec si specifikuje, které služby či profese chce v obci mít či podporovat prostřednictvím poskytnutí pronájmu obecního bytu.

Jedná se například o tyto vybrané profese a služby:

- poskytování lékařské péče občanům (dospělí, dětský lékař, dentista, případně jiné odborné ordinace),
- vzdělávání obyvatel (učitel MŠ, ZŠ, knihovník, ap.),
- získávání zaměstnanců OÚ a organizací zřízených obcí,
- zaměstnance firem a organizací, které podnikají nebo ovlivňují život v obci,
- a osoby, které budou pro obec a její rozvoj prospěšné.

Vedení obce při poskytnutí pronájmu obecního bytu zohlední preferenci uvedené skupiny obyvatel při výběru žadatele o byt. Poskytnutý byt bude spravován jako služební, tzn. že budou stanoveny dodatečné podmínky při ukončení podpory (např. zajištění vrácení bytu obci).

5.2 Podmínky podpory bydlení z obecního rozpočtu

Obec může poskytnout podporu bydlení v případě nouze z důvodu přírodní či živelné katastrofy. O výši a době poskytování finančních prostředků se bude rozhodovat dle konkrétní situace a možnosti obecního rozpočtu. Je třeba určit, zda se bude jednat o půjčku či dar.

Z dlouhodobého hlediska obec nebude poskytovat žádnou podporu kromě možnosti pronájmu obecního bytu.

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

Obec musí najít dostatek finančních prostředků na revitalizaci BF a jedním ze zdrojů bude následný prodej BF.

O prodeji BD ve vlastnictví obce jednalo zastupitelstvo v roce 2023 na 6. a 7. jednání při diskuzi o koupi bývalého Selectu. Z diskuze při projednávání koupě výše uvedené nemovitosti vyplynulo, že zbylou část kupní ceny by obec měla uhradit prodejem nemovitostí. Jako první lze prodat nevyužívané nemovitosti např. objekt Mlýnská 125, včetně přilehlých pozemků, objekt Valtířov 113. Následně, v závislosti na rychlosti rekonstrukce nově nabyté budovy bývalého Selectu, lze prodat nemovitosti Zahradní 182, Děčínská 211, Klášterní 172, případně ještě nemovitosti Děčínská 136 a 169. Z diskuze na 7. jednání zastupitelstva však vyplynulo, že obec výše uvedené nemovitosti bude prodávat, ale ne „za každou cenu“.

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 2026 bude postupně docházet k úpravě nájemného. Pro stanovení metodiky určování výše nájmů je připraven nástroj pro modelování různých variant výše nájmů při rozhodování
- Výběr BD a bytů vhodných k prodeji a stanovení pořadí prodeje, vč. odhadu kdy (rok) – viz Usnesení zastupitelstva obce č. 96/2023
- 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
- Po dosažení hranice samofinancování budou přebytky z výnosů z nájmů 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

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. 2: Přehled obecních bytů a odhadovaných nákladů na rekonstrukci (stav z 2016)

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
5	Děčínská	317	8	2002		1750
6	Klášterní	172	1	1914		1430





Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce

Položka	Ulice	č.p.	Počet bytů	Rok výstavby	Obrázek	Celkem náklady [tisíc Kč]
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
15	Na Výsluní	391	6	2008		2440
16	Náměstí	171	5	1912		2810

Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce

Položka	Ulice	č.p.	Počet bytů	Rok výstavby	Obrázek	Celkem náklady [tisíc Kč]
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
25	Valtířov	66	7	1930		2730
26	Valtířov	77	10	1925		4300

Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce

Položka	Ulice	č.p.	Počet bytů	Rok výstavby	Obrázek	Celkem náklady [tisíc Kč]
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
		Počet bytů	165		celkem náklady [tisíc Kč]	87 430* (rok 2016)

8.2 Seznam tabulek

- Tabulka č. 1: SWOT analýza
- Tabulka č. 2: 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

Koncepce hospodaření s bytovými domy a byty v majetku obce

- Graf č. 3: Věkové složení obyvatel obecních bytů
- Graf č. 4: Počet obyvatel obecních bytů dle adresy
- Graf č. 5: Počet dospělých obyvatel v obecních domech dle adresy
- Graf č. 6: Počet dětí v obecních domech dle adresy

8.4 Odkaz na dokumenty:

Všechny důležité dokumenty naleznete na stránkách obce - www.velke-brezno.cz/pro-obcany/rozvoj-obce/