

ODBOR SPRÁVY BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH PROSTOR

Vejde-li návštěvník nebo klient Městského úřadu v Kolíně do historické budovy radnice na Karlově náměstí a projde-li rovně chodbou, octne se na nádvoří, jinými slovy v atriu radnice. Přejde-li nádvoří, atrium a pak se dá dveřmi vpravo do budovy, která byla k historickým objektům radnice přistavěna spolu s dnešním Městským společenským



domem v 70. letech 20. století a vyjde-li do prvního poschodí, pak se octne v místech, kde sídlí odbor bytových a nebytových prostor. V této součásti městského úřadu pracuje celkem osm zaměstnanců, pět mužů a tři ženy. Šest zaměstnanců má své pracoviště zde, v budově související s radnicí a dva,

technici, mají kanceláře v Kmochově ulici, vedle firmy AVE Kolín s.r.o. V čele odboru, který měl historicky několik jiných názvů, stojí již od roku 1996 pan Kamil Špínka. Název odboru plně charakterizuje i náplň jeho práce a činnosti, tedy to, že v plném rozsahu pečuje o velké množství nemovitého majetku města.

V oblasti nebytových prostor je to cca 60 budov kde je odbor zodpovědný za všechny záležitosti a náležitosti, související s evidenčními, nájemnými, technickými a údržbovými věcmi s objekty spojenými. Mimo jiné to znamená, že uzavírá a také ukončuje nájemní smlouvy na konkrétní nebytové prostory. Před uzavřením smlouvy s novým nájemcem musí odbor připravit pro radu města příslušný návrh na usnesení, protože až po jeho schválení je možné s novým nájemcem uzavřít příslušnou smlouvu. Odbor také tyto smlouvy, jsou-li naplněny jejich příslušná ustanovení, ukončuje. Samozřejmě odbor vypočítává a ke smlouvám rozepisuje zálohové platby na služby s užíváním nebytového prostoru spojené. V současné době odbor eviduje, pro kronikáře překvapivě vysoké číslo,

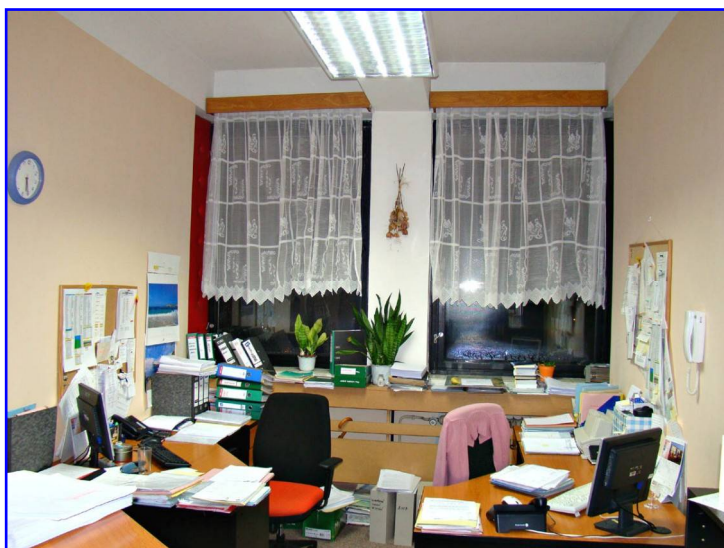
760 žadatelů (sic!) o přidělení bytu z majetku města, což již samo o sobě signalizuje složitost problematiky bytového fondu města. Stejně jako u nebytových prostor, i zde je odbor zodpovědný za evidenční, nájemné, technické a údržbové záležitosti, související s celým bytovým fondem. V minulosti vedený poradník uchazečů o nájem bytů z majetku města je v současné době zrušený, protože ztratil svoji nutnost potřeby. Je to ovlivněno hlavně významnou skutečností, že město Kolín dnes, tady ke konci roku 2009, vlastní zhruba 2.200 bytů, když v roce 1996 dosahovalo toto číslo výše cca 5.500 bytů. Lehkým odečtem se tedy zjistí, že za období zhruba třinácti let bylo z majetku města prodáno více jak 3.000 bytů. Úvaha kronikáře. Prodej, řekněme 3.300 bytů, za průměrnou



cenu 200.000 Kč představuje sumu 660 mil. Kč. Prodej za průměrnou cenu 300.000 Kč, dosahuje závratné sumy téměř jedné miliardy Kč V době, kdy město vlastnilo již uvedené množství cca 5.500 bytů, se celkem logicky také hodně bytů uvolňovalo, jinak napsáno, byla nesrovnatelně vyšší bytová fluktuace. Chodit tedy v té době téměř na každou schůzi rady města s návrhy na schválení nových nájemních smluv, nebylo v podstatě možné a tak se byty přidělovaly podle již zmíněného poradníku. Ten byl čas od času bytovou komisí rady města aktualizován a následně pak samotnou

radou schválen. Snížením počtu bytů v majetku města se také výrazně snížilo i jejich uvolňování, které dnes statisticky představuje cca 15 – 25 případů za rok. Tím poradník ztratil hlavní důvod své předchozí existence a tak byl zrušen. Dnes je praxe odboru a tedy i města ve věcech přidělování bytů takováto. Jakmile se byt uvolní, vybere odbor ze seznamu, evidence, žadatelů na základě vlastních vědomostí vyplývajících z činnosti odboru, tedy pochopitelně subjektivně, cca 5 až 7 žadatelů a jejich materiály předloží bytové komisi rady města, která pak vybere finálního žadatele. Návrh na usnesení, kterým bude tomuto žadateli byt pronajat, předkládá radě města ke schválení vedoucí odboru,

Kamil Špínka. Jmenovaný vedoucí si spolu s bytovou komisí rady města pokládá za čest a za výraz uznání společné práce skutečnost, že rada města zatím ještě nikdy nepozměnila, tedy vždy schválila vedoucím odboru a komisí předložený návrh na pronájem konkrétního bytu. Podle názoru kronikáře tak Rada města činí velmi dobře. Bylo by totiž výrazem nedůvěry a možná i hlouposti, zpochybňovat výběr profesionálních zaměstnanců a bytové komise, což samo o sobě jistě představuje důkladné a objektivní síto. Několik dalších poznámek k počtu a vlastnictví bytů městem. Jak bylo již uvedeno, ke konci roku bude mít město v majetku cca 2.200 bytů a z čehož 850 bytů představuje sídliště Pod Vodárnou, s byty pro zaměstnance automobilky TPCA. Město tedy může pro své, řekněme kmenové občany nakládat cca se 1.400 byty. Počet bytů, které se městu ročně uvolňují je relativně nízký také z toho důvodu, že obyvatelé si jejich další pronájem prodlužují třeba tím, že do bytu a tedy do společné domácnosti přihlásí další osobu. Na tu



pak může, po splnění zákonných náležitostí, nájem bytu přejít.

Dnes se byty uvolňují hlavně z důvodů úmrtí nájemníka nebo faktu, že si jiný nájemník zajistil vlastní bydlení, např. tím, že si postavil dům. Odbor také řeší a posléze připravuje podklady pro výpovědi z nájmu bytů z nejrůznějších důvodů. Např.

pro neplacení nájemného, porušování dobrých mravů, kdy jeden z důvodů může být fakt, že byt užívá jiná osoba nebo osoby, než nájemce s platnou smlouvou apod. K prodeji bytů. Město tak činilo v rámci možností, které mu dávaly příslušné právní předpisy, hlavně pak zákon č. 72/1994 Sb. ve znění platných předpisů. Prodávat byty z majetku města bylo a je možné několika způsoby Příklad ne zcela úspěšného pokusu o prodej bytů v ulicích U Borku a U Hřiště na kolínském Zálabí z roku 2008. V tomto případě byla k prodeji využita možnost vyhlášení veřejné obchodní soutěže, kdy byly k prodeji nabídnuty celé domy s tím, že si je mohl koupit kdokoliv, ale samozřejmě i s nájemníky. Ze strany předpokládaných kupců, tedy movitějších občanů, nebyl o tento způsob prodeje projeven žádný zájem. Domy a v nich dosud užívané byty si však chtěli koupit samotní nájemci. Ti však kromě zájmu o koupi neprojevali žádnou další iniciativu, např. ani v tom,

aby vytvořili právníckou nebo několik právníckých osob a do vyhlášené veřejné soutěže se tedy přihlásili jako fyzické osoby, aniž však měli zajištěny finanční prostředky, např. formou půjčky od bank. Nájemníci šli s bankami vyjednávat až po schválení prodeje radou a zastupitelstvem města, aby zjistili, že banky ani jiné finanční instituce jim peníze



nepůjčí. Na základě této skutečnosti museli nájemníci, aby se vyhnuli placení sankcí, které vyplývaly z již uzavřených smluv, požádat zastupitelstvo města o jejich zrušení, v čemž jim bylo vyhověno. Protože ani potom nájemníci právníckou osobu nezaložili, dostal vedoucí odboru úkol, vymyslet jiný způsob prodeje. Dnes, na konci roku 2009 je stav takový, že byli osloveni nájemníci ve věku nad 58 let s nabídkou odbydlení do jiných městských bytů. Z osmnácti oslovených nájemníků se jich sedm k této akci přihlásilo a tak budou postupně přestěhováni do jiných, uvolněných

městských bytů. Předpokládá se, že následně by byly domy, odkud by se někteří nájemníci odstěhovali, zajímavější k opakovanému prodeji formou veřejné soutěže, protože by v nich měl pro možného kupce být k dispozici jeden, případně dva volné byty.

Sociální byty nebo byty s pečovatelskou službou. V Kolíně jsou byty rozděleny na nájemní bydlení, které se vším spravuje odbor správy bytových a nebytových prostor a na další bytové jednotky, které jsou umístěny v domech, označených již v předchozí větě jako domy nebo byty s pečovatelskou službou. Jedná se o objekty v ulici Nad Zastávkou, Havlíčkově, Antonína Kaliny, roh ulic Rubešova a Husova, jinak proti bývalému hotelu Savoy, polovina bytů penzionu ve Štítarech a celé kapacity Městského domova důchodců a Městského penzionu pro důchodce. Ty sice také spravuje již zmíněný odbor, avšak s výjimkou toho, že by rozhodoval, respektive předkládal radě města návrhy na jejich pronájem. Tuto agendu vyřizuje odbor sociálních věcí a zdravotnictví, v jehož čele stojí Ludmila Navrátilová. Činí tak obdobným způsobem jako odbor řízený Kamilem Špinkou,

tj. zpracovává podklady, chodí je obhajovat do příslušné komise a pak na radu. Ve věci správy bytového a nebytového majetku města, zajišťuje odbor opravy, rekonstrukce, modernizace a podobné věci s tímto majetkem souvisejícími do částky 500.000 Kč. Investice nad tuto částku pak zajišťuje odbor regionálního rozvoje a územního plánování, jehož vedoucím je Ing. Martin Jírovský. Běžné opravy v pracovní době se zajišťují prostřednictvím nejrůznějších soukromých firem, opravy mimo pracovní dobu o svátcích apod., tedy pohotovostní opravy, zajišťuje firma Městské tepelné hospodářství s.r.o. Odchyt, neboli regulaci holubů zajišťuje odbor pomocí odchytových zařízení, klecí, které se umísťují na střechy objektů v majetku města nebo i na soukromé domy, samozřejmě pokud se tak odbor dohodne s majitelem objektu. Klece jsou pak zasypány zrním, za kterým holubi vlezou dovnitř. Konstrukce klece jim však již neumožní vrátit se zpět. K další činnosti pak nastoupí odborná firma, která holuby z klece přendá do speciálních pytlů a za použití různých plynů zajistí jejich likvidaci a odvoz do kafilérie.

Fotografie: na první straně je zachycen vedoucí odboru správy bytových a nebytových prostor, Kamil Špinka. Na druhé, třetí a čtvrté straně jsou fotografie z interiéru odboru.