



Město Kolín

Koncepce bytové politiky

2015

Koncepci zpracovala pracovní skupina ve složení:

Mgr. Tomáš Růžička, MPA, místostarosta města

Ing. Josef Michalčík, vedoucí Odboru správy bytových a nebytových prostor

Mgr. et. Mgr. Ivan Černovský, vedoucí Odboru sociálních věcí a zdravotnictví

Obsah

Koncepce bytové politiky	1
Preambule.....	3
Úvod.....	3
Východiska	4
Cílové skupiny nájemního bydlení	4
Vymezení cílových skupin	5
Prevence ztráty bydlení	5
Využití bytového fondu.....	6
Sociální bydlení	7
Ekonomická a sociální oblast	8
Nájem za rok 2014	8
Služby za rok 2014	8
Výdaje a investice v číslech za rok 2014	9
Shrnutí za rok 2014	9
Dotační prostředky v novém programovém období, dotační prostředky z národních zdrojů	9
Normy uplatňované při řešení otázek bydlení	10
Aktuální stav bytového fondu a jeho budoucí využití.....	12
Využití bytového fondu města Kolína	13
Privatizace	13
Doporučení k realizaci.....	14
Přílohy	16

Preambule

Zpracovatelé návrhu koncepce bytové politiky se dlouhodobě věnují oblasti nájemního i sociálního bydlení ve městě Kolín a jsou si vědomi, že tento dokument je především doporučením pro zastupitele, neboť přirozeně existují rozmanité a individuální představy, jak nakládat s bytovým fondem. Východiskem je nalezení shody prostřednictvím potřebných kompromisů s představami ostatních. Myslíme si, že není možné nalézt ideální či hledanou nadčasovou koncepci, neboť i bytová politika našeho státu pravděpodobně podléhá různým zájmovým skupinám a postrádá jasnou argumentaci. Tento způsob státní bytové politiky můžeme aktuálně spatřovat při tvorbě vize a uchopení problematiky sociálního bydlení v naší zemi. Vždyť koncepci sociálního bydlení připravovali zástupci státní správy bezmála deset let. Přesto by bylo chybou se o podobný dokument bytové politiky města nepokusit. Za zpracovatele prosím tedy o určitou shovívavost. Věříme, že jakákoliv pozdější diskuze, která se bude především držet logiky a potřeb všech vymezených cílových skupin obyvatel města, pomůže k tvorbě jednotných pravidel správy bytového fondu pro blízkou budoucnost.

Tomáš Růžička

Úvod

Vytvoření koncepčního materiálu motivuje potřeba vytvoření dlouhodobého a kontinuálního plánu bytové politiky města. Dokument obsahuje doporučení stran využití městského bytového fondu s načrtnutým dalším rozvojem, schváleným napříč politickým spektrem. Koncepce je výchozím materiálem definujícím potřeby města v oblasti bydlení. Zároveň má tento dokument ambice doporučit možnosti dalšího vývoje v oblasti bydlení se zaměřením na sociální bydlení a stávající ekonomickou situaci vymezených cílových skupiny obyvatel města. Pro vytvoření tohoto dokumentu bylo zásadní postupné vypracování potřebných vnitřních předpisů města z oblasti bydlení. Konkrétně se jedná o směrnici, která stanoví pravidla pro uzavírání nájemních smluv na byty zvláštního určení v majetku města Kolína, dále směrnici, která stanoví obecná pravidla pro uzavírání nájemních smluv na byty v majetku města a směrnici, která stanoví obecná pravidla pro uzavírání nájemních smluv na sociální byty v majetku města a také Plán rozvoje rodinné politiky města Kolína na období 2015-2018. Další dokument, který upravuje bytovou problematiku je smlouva uzavřená mezi městem Kolín a TPCA pod názvem Smlouva o dočasném uvolnění bytů města Kolín přednostně určených pro zaměstnance TPCA z roku 2012. Další otázkou, kterou bylo potřebné vyřešit ve spolupráci se SFRB v průběhu roku 2014, je možné využití bytového fondu přednostně určeného pro zaměstnance TPCA. Z informací lze

dovodit proces postupného narovnávání vztahů při správě bytového fondu a tvorbě vizí pro jeho správu.

Východiska

Ve městě Kolín žije ke dni 1. 1. 2015 30 946 obyvatel ve 13 145 obydlených bytových jednotkách (zdroj ČSÚ) a do aglomerace jsou započteny i jeho příměstské části Štítary, Sendražice a Zibohlavý. Průměrný počet členů hospodářících domácností 2,21 (ke dni 26. 3. 2011, zdroj ČSÚ). Byty ve vlastnictví města se nacházejí pouze v Kolíně a Štítarech. Katastrální výměra města je 34,97 km² a město leží ve výšce 220 m n. m.

Město Kolín je vlastníkem 78 bytových domů s vlastním číslem popisným, v nichž bydlí cca 10 % obyvatel města. Celkem město Kolín vlastní 1 858 bytových jednotek, z toho 851 je přednostně určeno pro zaměstnance TPCA. U všech bytových jednotek přednostně určených pro zaměstnance TPCA se v současnosti jedná o nájemní formu bydlení se smluvním vztahem definovaným na dobu určitou s možností prodloužení. Městské byty (bez TPCA) jsou ze 45 % se smluvním vztahem na dobu určitou s možností prodloužení a z 55 % se smluvním vztahem na dobu neurčitou (tyto nájemní smlouvy jsou starší cca 6 let).

Cílové skupiny nájemního bydlení

Demografická křivka města Kolína se před lety výrazně změnila v souvislosti s realizací projektu TPCA. Populace se v té době omladila, a proto v současnosti po deseti letech působení automobilky TPCA převažuje věkové složení mezi 30 až 40 lety.

Věkové složení obyvatelstva Kolína podle věkových skupin a pohlaví k 31. 12. 2013																		
Celkem	v tom obyvatelstvo celkem ve věku																	
	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85+
31 026	1 750	1 536	1 239	1 180	1 715	2 269	2 531	2 832	2 277	1 975	1 730	1 972	2 140	2 011	1 459	1 062	780	568
Muži	v tom muži ve věku																	
	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85+
15 200	923	813	656	652	858	1 162	1 360	1 487	1 182	1 003	862	931	997	870	602	404	270	168
Ženy	v tom ženy ve věku																	
	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85+
15 826	827	723	583	528	857	1 107	1 171	1 345	1 095	972	868	1 041	1 143	1 141	857	658	510	400

V současné době můžeme definovat jako **hlavní cílové skupiny nájemního bydlení** v majetku města Kolína:

- obyvatele nízkopříjmových domácností,
- občany pobírající starobní důchod,
- občany pobírající invalidní důchod,
- občany v životní krizi,
- zaměstnance TPCA,
- obyvatele středněpříjmových domácností.

Vymezení cílových skupin

Obyvatelé nízkopříjmových domácností – domácnosti, které neuspěly na volném trhu s byty, mají ztíženou dostupnost ke komerčnímu nájemnímu bydlení soukromého sektoru z důvodu nízkých příjmů (mimo dávkové systémy). Tyto nízké příjmy neumožňují využít běžně dostupnou nabídku trhu s nájemními byty (např. z důvodu nutnosti zaplacení vysoké kauce, deregulace nájmu apod. nebo z důvodu, že nedosáhnou na vhodné bankovní produkty, např. hypoteční úvěr, stavební spoření).

Občané pobírající starobní důchod nebo invalidní důchod – především starší občané vyhledávající domy s pečovatelskou službou nebo s jinou obdobnou sociální službou.

Občané v životní krizi – např. samoživitelé s dětmi, občané, kteří jsou obětmi násilných trestných činů (např. domácího násilí), osamělí či chronicky nemocní apod.

Zaměstnanci TPCA – tvoří specifickou ekonomicky soběstačnou skupinu se speciálním přístupem a možnostmi nájemního bydlení vyplývajícími z investiční pobídky TPCA.

Obyvatelé středněpříjmových domácností – specifikum, občané, kteří nemají z nějakého důvodu aktuální zájem o osobní vlastnictví bytové jednotky nebo domu, ačkoliv by aktuálně na volném trhu s byty uspěli.

Prevence ztráty bydlení

Další důležitou oblastí je z pohledu zpracovatelů koncepce téma prevence ztráty bydlení. Jedná se o dlouhodobě opomíjenou oblast jak v národním kontextu, tak na úrovni měst a obcí ČR. V tomto ohledu však v Kolíně můžeme najít některé příklady dobré praxe, např. ve sdílení informací mezi věcně příslušnými organizačními útvary veřejné správy a v případě města Kolín Odboru správy bytových a nebytových prostor (dále jako OSBN) a Odboru sociálních věcí a zdravotnictví (dále jen OSVZ).

Podle poznatků OSVZ pochází významná část obyvatel soukromých ubytoven z vystěhovaných bytů (samozřejmě nejen městských či kolínských), a to z důvodu neplacení nájemného včetně služeb. Pro ilustraci zmiňujeme, že kapacita místních ubytoven se pohybuje kolem 900 lůžek, přičemž Úřad práce ČR zde měsíčně vyplatí cca 250 dávek pomoci v hmotné nouzi (toto číslo nezahrnuje společně posuzované osoby).

Na základě uvedených důvodů zpracovatelé navrhují vznik systému, kdy bude docházet k intenzivní spolupráci s dlužníky, jejichž situace je v zárodku problému ještě poměrně snadno řešitelná. Na realizaci projektu budou v blízké budoucnosti dostupné dotační prostředky z KPSVL - Koordinovaný přístup k řešení sociálně vyloučených lokalit. Smyslem je podpořit vznik nových dotovaných míst ve struktuře Městského úřadu (OSBN) a díky personálnímu posílení (osobní kontakt s dlužníky) efektivnější spolupráci mezi městem (pronajímatelem) a dlužníky (nájemci). Mezi významné a očekávané přínosy opatření lze zařadit nižší fluktuaci nájemců, snížení počtu dlužníků města, vyšší výběr nájemného a plateb za služby, snížení počtu nařízených exekucí včetně vyklizení, snížení migrace uvnitř města, sekundární dopady v oblasti páchaní trestné činnosti, ale i řešení sousedských konfliktů. **Prevence ztráty bydlení by tak doplnila další preventivní nástroje sektoru pohledávek bytového hospodářství města.**

Využití bytového fondu

Stávající bytový fond města se jeví svým rozsahem jako dostačující. Problémem je míra bytové plochy, dispozice a v některých případech i lokace bytové jednotky. V současné době je nejvyšší poptávka po bytových jednotkách o ploše okolo 50 m², z hlediska dispozice pak 1+0, 1+1, 2+kk, případně 2+1. Jako problematické stran poptávky se jeví bytové jednotky o větší výměře a velikosti (např. 3+1), přičemž můžeme definovat stávající zájem pouze o výměru do 70 m². Velkoplošné bytové jednotky, případně bytové jednotky s vysokými stropnicemi náleží k nejméně vyhledávaným.

Samostatnou kapitolou je využití bytů v lokalitě ulic Havlíčkova a Zengrova, kde zejména pod vlivem nevhodné pověsti z minulosti není zájem o volné bytové jednotky, a to i přesto, že z hlediska dispozice i plochy jsou byty velmi zajímavé a v jiných lokalitách žádané. I když došlo k výrazné změně struktury nájemců v dané oblasti, přetrvávající podvědomí bude mít ještě dlouhou dobu svou negativní roli.

Pro občany důchodového věku a pro osoby se zdravotním postižením má město připraveno i dostatečné množství bytových jednotek v domech s pečovatelskou službou, kde je možné využít celou řadu doplňkových služeb nabízených p. o. Městské sociální a zdravotní služby. V současnosti se jedná přibližně o 150 bytových jednotek (+/- variabilita obsazení), které jsou pro kategorii seniorů a zdravotně postižených občanů umístěny v klidových lokalitách ulice Husova a ve Štítarech. Část

fondy je vyčleněna pro stále ještě aktivní seniory, kde je podmínkou jejich mobilita, protože tyto domy nemají výtahy a nájezdové plošiny. Mimo uvedených dostupných forem nájemního bydlení město Kolín, respektive jeho příspěvková organizace, zajišťuje poskytování pobytové sociální služby určené pro cílovou skupinu seniorů, tj. pro osoby nad 65 let věku. Jedná se o sociální službu domov pro seniory, která je provozována v objektu v ulici Nad Zastávkou. Kapacita tohoto zařízení je 80 lůžek. Stejná sociální služba bude od 1. srpna 2015 poskytována taktéž v objektu ve Slovenské ulici v Kolíně. V tomto případě můžeme mluvit o kapacitě 23 bytových jednotek, která může v blízké budoucnosti dosáhnout až 35 lůžek. Z uvedeného vyplývá, že město Kolín disponuje dalšími 115 lůžky určenými pro seniory, kteří se nacházejí v nepříznivé životní situaci způsobené věkem nebo zdravotním stavem. Přesné podmínky k přijetí do sociální služby upravuje zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Obsazování lůžek je plně v kompetenci p. o. Městské sociální a zdravotní služby a nemůže být ze zákona výlučně určeno pouze pro obyvatele města, ale i pro ORP Kolín.

V současné době město Kolín nevládní vybudované sociální byty. Pro tuto kategorii začínají být využívány bytové jednotky v domech s pečovatelskou službou nebo v lokalitě ulice Zengrova. Pro rodiče s dětmi slouží dva intervenční krizové byty, pro osoby bez přístřeší ubytovna pro osoby bez přístřeší na Polepské ulici, případně mohou být využity holobyty a byty dle určení Rady města. V případě živelních katastrof a jiných nenadálých situací je řešením výjimka ze směrnice pro přidělování bytů a upřednostnění postižených obyvatel.

Sociální bydlení

Rizikem pro dlouhodobou platnost údajů v bytové koncepci města Kolín je připravovaný zákon o sociálním bydlení, který by měl podle informací k 1. 9. 2015) vstoupit v platnost k 1. 1. 2017. Vzhledem k současnému procesu připomínkování ideového záměru zákona lze o platnosti uvedeného termínu reálně pochybovat.

Současný záměr připravovaného zákona počítá s aktivním zapojením obcí v oblasti zajištění bytového fondu pro cílovou skupinu osob bez přístřeší, respektive široký okruh osob ohrožených ztrátou bydlení (např. obyvatelé ubytoven, nebytových prostor, lidé ve vybraných typech pobytových sociálních služeb, senioři, mladé rodiny). Obce by podle předpokladu měly mít k dispozici 5 % bytového fondu vyhrazeného pro účely sociálního bydlení (tři stupně sociálního bydlení - krizové bydlení, sociální byty a dostupné byty) v případě města Kolín se jedná až o cca 600 bytových jednotek. Ty mohou být zajištěny přímo obcí nebo prostřednictvím rámcových smluv o zajištění ve spolupráci s NNO, soukromými vlastníky bytového fondu nebo novými investory. Připravovaný

system je tzv. dostupný, to znamená, že osoba či okruh osob využívajících sociální bydlení prochází různými stupni podpory (rozdíly v nájemních smlouvách, doba trvání smluv, různá míra asistence sociálních pracovníků apod.).

V případě uplatnění modelu, který byl výše ve stručnosti popsán, bude nutné zásadním způsobem přehodnotit předloženou strategii. V současné chvíli však nemá velký význam do bytové koncepce zapracovávat tyto ideje, a to z důvodu, že zákon nemá veřejné paragrafové znění a v rámci jednání se ještě v této formě nedostal do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR.

Předkládaná bytová koncepce s rozšířením sociálního bydlení počítá, ale v menší míře (viz doporučení k realizaci).

Ekonomická a sociální oblast

Ekonomický přínos vlastnictví bytových jednotek je pro město nezanedbatelný. V roce 2014 činil celkový skutečný příjem za bytovou část více než 64.000.000 Kč.

Nájem za rok 2014

Byty rok 2014, skutečný příjem za nájem (nedaňové příjmy) 33.244.367 Kč (diference k plánu rozpočtu -1,64 %).

Byty TPCA rok 2014, skutečný příjem za nájem 28.343.298 Kč (diference k plánu rozpočtu - 10,87 %)

Doplatky z minulých let: 2.155.181 Kč.

Příjmy z pronájmu bytové hospodářství: 785.400 Kč

Celkem: 64.528.246 Kč

Služby za rok 2014

Služby příjem skutečný v roce 2014: 39.775.487 Kč (cash flow města pro rok 2014, vyúčtování a vratky v roce 2015)

Služby příjem skutečný v roce 2014 doplatky z minulých let: 1.518.767 Kč

Služby výdej skutečný v roce 2014: 35.288.293 Kč (cash flow města v roce 2014)

Vratky přeplatků za služby, které byly cash flow v roce 2013 (OŘR 5450) 7.074.364 Kč

Výdaje a investice v číslech za rok 2014

Výdaje bytové hospodářství v roce 2014 (bez služeb): 7.285.640 Kč (bez mezd a IT)

Kapitola 36, OŘR 5310, 5320, 5340, 5370, 5375, 5445, 5461, 5471, 5490

Investice bytové hospodářství v roce 2014: 23.618.728 Kč

Třída 5, OŘR 8450, 8460, 8467, 8468, 8452, 8453, 8454, 8455, 8466, 8456, 8457, 8458, 8459, 8462, 8461, 8464, 8465, 8463.

Shrnutí za rok 2014

Nájem – výdaje a investice

$64.528.246 - 7.285.640 - 23.618.728 = +33.650.878$ Kč.

Služby (není uzavřen rok 2015 vratky).

Takto vybrané finanční prostředky lze krátkodobě využít i jako cash flow města. Po uhrazení úvěrů spojených především s výstavbou bytů určených přednostně pro zaměstnance TPCA bude možné, dle uvážení zastupitelstva, například opětovně využít nemovitosti k zástavě stran možných finančních aktivit realizovaných v budoucnu. Pokud nebudou nemovitosti zastaveny, je v budoucnosti možný i jejich prodej, protože střední Čechy jsou stále vyhledávanou lokalitou. Ideální geografická poloha předurčuje Kolín k dalšímu růstu, protože je zde reálný další rozvoj napojený na kvalitní dopravní spojení silniční (D11), vlakový koridor a říční cesty po řece Labi.

Vlastnictví bytů tedy může městu přinést ekonomickou výhodu, protože je město schopno aktivně vytvořit zázemí pro cca 10 % obyvatel města, a to zejména těch, kteří nejsou schopni nebo si nechtějí zabezpečit bytové potřeby vlastními prostředky, ačkoliv mají pravidelné příjmy ze zaměstnání. Jedná se především o domácnosti s nízkými a středními příjmy ze závislé činnosti. Je zde tedy prostor aktivně ovlivnit mladou generaci na začátku jejího aktivního života, zároveň nízkopříjmové skupiny a prostor pro sociální aspekt bytové politiky s udržení sociálního smíru.

I přes náklady spojené s udržováním a správou bytového fondu se stále jedná o ziskovou činnost města. Obecný prospěch a vlastnictví bytového fondu je i výrazem zodpovědného chování města vůči jeho občanům, a to zejména k těm, kteří jsou na začátku či konci života.

Dotační prostředky v novém programovém období, dotační prostředky z národních zdrojů

MMR ČR – v rámci dotačních programů tohoto ministerstva jsou každoročně vypisovány výzvy na výstavbu, respektive rekonstrukce bytů zvláštního určení. V podstatě se jedná o byty

v domech s pečovatelskou službou, respektive tzv. vstupní byty určené pro cílové skupiny osob opouštějících výkon trestu odnětí svobody, mládež opouštějící zařízení pro ústavní nebo ochrannou výchovu a další znevýhodněné skupiny. V tomto ohledu lze doporučit, aby město Kolín v dalších letech využívalo těchto dotačních prostředků na rekonstrukce stávajících bytových jednotek se zaměřením na odstranění stavebnětechnických bariér v bytech.

Stejně ministerstvo dále vypisuje dotační programy určené na odstranění bariér v budovách. V tomto ohledu doporučujeme využití tohoto programu na rekonstrukci stávajících výtahů v budově DPS v Husově ulici, kde jsou některé výtahy pro dnešní provoz nevyhovující. Další možností je odstraňovat bariéry v jiných budovách DPS, kde doposud výtahy nejsou a předložená koncepce doporučuje jejich využití pro aktivní seniory.

MMR ČR dále v roce 2015 poprvé v historii vypsalo výzvu na výstavbu tzv. komunitních domů pro seniory. Vzhledem k dostupnosti bydlení pro seniory v Kolíně nepovažujeme výstavbu nových bytů za prioritní.

Další možnosti nabídnou dotační prostředky ze strukturálních fondů EU. Vzhledem k tomu, že město Kolín uspělo v žádosti ve spolupráci s Agenturou pro sociální začleňování Úřadu vlády ČR, má možnost v novém programovém období čerpat ze speciálních výzev určených na tzv. "Koordinovaný přístup k řešení sociálně vyloučených lokalit". V tomto ohledu lze zmínit možnosti čerpání na zajištění sociálního bydlení, jehož konkrétní podoba se v současné době připravuje. Zde bude možné stavět „na zelené louce“, případně upravit stávající bytový fond a podle dostupných informací bude možné i objekty vykupovat a následně rekonstruovat. V tomto ohledu se městu Kolín nabízí poměrně vysoká šance, jak stabilizovat část bytového fondu k účelu, který bude zákon podle současných předpokladů stanovovat od roku 2017.

V rámci uvedené spolupráce s Agenturou pro sociální začleňování se dále nabízí možnost čerpat finanční prostředky na tzv. krizové bydlení pro rodiny s dětmi. S takovým opatřením počítá i předložená koncepce.

Normy uplatňované při řešení otázek bydlení

Základní normou je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a platná směrnice, kterou Rada města na základě § 102 odst. 2 písm. f) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, stanovila obecná pravidla pro zařazení zájemců o nájem bytu do evidence žadatelů a následně pak uzavírání nájemních smluv na byty v majetku města Kolína. Stran cílů platné směrnice deregulovaného nájemního bydlení je především nutné nalézat ochranu bytového majetku před dlužníky. K tomuto účelu slouží právě podmínky definované v příslušné směrnici, které nejenom chrání město, ale svým způsobem chrání i nájemce. Ochranu nájemců lze nalézt v např. v podmínce finančních možností, tj. „Po odečtení

nákladů na úhradu nájemného a dalších sjednaných plateb v souvislosti s nájmem disponuje částí příjmu ve výši 1,4 životního minima pro všechny osoby, které jsou na žadateli závislé a budou s ním sdílet společnou domácnost (v případě manželů se příjmy sčítají).¹ Tato podmínka chrání budoucího nájemce před vytvořením „dluhové pasti“. Jiná podmínka chrání bytový fond před spekulanty „Neodkoupil v uplynulých 10 letech bytovou jednotku z majetku města Kolína“ či „Nemá ve správním území města Kolína ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví byt, družstevní byt, nemovitost určenou k bydlení a nesvědčí mu právo k nájmu bytu (*V případě, že žadatelé svědčí právo k nájmu bytu, musí být nájem bytu ukončen před podpisem nové nájemní smlouvy.*)“.

Další podmínkou je transparentní přístup k uzavírání nájemních smluv, který je rozdělen do několika rolí. OSBN předkládá komisi pro hospodaření s byty a nebytovými prostory Rady města návrh na přidělení bytové jednotky konkrétnímu žadateli o nájem bytu. Pokud komise doporučí RM uzavřít s žadatelem nájemní smlouvu, předloží OSBN na schůzi RM návrh na uzavření nájemní smlouvy. Po schválení v RM předává OSBN žadateli pokyn k uzavření nájemní smlouvy a nájemní smlouvu předává příslušnému místostarostovi k podpisu. Příslušný místostarosta města pak na základě pověření zastupitelstva podepisuje v samostatné působnosti veškeré nájemní smlouvy, dodatky, dohody i výpovědi.

OSVZ se v oblasti sociálního bydlení řídí dvěma směrnicemi. První z nich je směrnice, která definuje pravidla pro uzavírání nájemních smluv na byty zvláštního určení v majetku města Kolín, tj. byty v DPS. Zařazení do evidence žadatelů podléhá několika základním podmínkám. Mezi obecné podmínky můžeme zařadit bezdlužnost vůči městu, dále žadatelé nesvědčí vlastnictví k objektu kolaudovanému k bydlení, má trvalé bydliště v Kolíně apod. Mezi podmínky speciální patří věk žadatele nad 65 let nebo zdravotní postižení spojené s vyplácením invalidního důchodu. K žádosti je dále potřebné doložit doporučení praktického lékaře k přidělení bytu v DPS, na které lze principiálně nahlížet jako na podklad k sociálnímu šetření. Obsahem jsou zejména možnosti samostatného bydlení žadatele v tomto druhu bydlení, kde nejsou dostupné sociální služby po celých 24 hodin denně, a zda nebrání v přidělení tohoto bytu žadateli nějaká okolnost (např. závislost, psychiatrická diagnóza nebo jiný nepříznivý zdravotní stav, který vyžaduje specializovanou péči v jiném typu zařízení). Dále je ze strany OSVZ provedeno sociální šetření, v rámci kterého se sledují různé oblasti potřebnosti žadatele, které se hodnotí na základě kritérií a následně bodují. Následně je sestaven pořadník a žadateli s nejvyšším počtem bodů je nabídnuta možnost pokračovat v řízení s tím, že je jeho žádost předána ke komisi zdravotní a sociální Rady města Kolína a na základě jejího kladného stanoviska OSVZ

¹ Za životní minimum se považuje minimální hranice peněžních příjmů fyzických osob k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb.

následně předkládá Radě města Kolín návrh na uzavření nájemní smlouvy. Po schválení RM Kolín předává OSVZ směrem k OSBN pokyn k uzavření nájemní smlouvy.

Druhá je směrnice navazující, kterou se stanoví obecná pravidla pro uzavírání nájemních smluv na sociální byty v majetku města Kolína. Podotýkáme, že termín sociální bydlení není dosud platným zákonem či jiným předpisem vymezen. Městská směrnice kromě standardních obecných podmínek zmíněných u bytů DPS opět vymezuje i speciální podmínky pro uzavření nájemní smlouvy v tomto režimu, např. to, že na tento druh bydlení nelze podat žádost a postup je následující. OSVZ, respektive sociální a návazné služby, vytipují osobu či rodinu, které by mohlo být sociální bydlení nabídnuto a která vykazuje známky sociální aktivizace. V případě jejího souhlasu se sejde tzv. multidisciplinární tým, který hodnotí několik aspektů přesně vymezených v příslušné směrnici. V případě shody týmu je následně předán návrh ke schválení nájemní smlouvy na dobu tří měsíců RM Kolína. V případě schválení je pak ze strany OSVZ předán pokyn OSBN k uzavření nájemní smlouvy. Sociální byty se zpravidla nacházejí v lokalitě Zengrova a jsou to byty s nižším standardem.

Aktuální stav bytového fondu a jeho budoucí využití

V současnosti město Kolín disponuje 1 858 bytovými jednotkami v 78 domech rozmístěných po celém území města vyjma příměstských částí Sendražice a Zibohlavy. Jedná se většinou o výstavbu z 60. a 70. let minulého století, výjimku tvoří historické centrum (viz příloha č. 1 tohoto dokumentu). Výstavbu nových bytových jednotek nepovažujeme za prioritní, přetrvává zájem o rekonstrukce ve spojitosti s možnými dotačními tituly. Vhodné je zejména provedení zateplení budov, výměna otvorových výplní a obměna veškerých rozvodů a sítí. Z hlediska zájmu trhu o malé a středně velké byty jsou průběžně vytipovávány bytové domy, kde by bylo možné provést změnu stávající dispozice a vytvořit malometrážní bytové jednotky (např. ulice Tovární, dům č. p. 45), problémem však zůstává financování těchto úprav. Obecně můžeme kvalitu bytového fondu charakterizovat jako průměrnou. Péče o objekty byla v minulosti podhodnocena a deficit je bohužel stále zjevný. Největší problémy jsou stále s okenními výplněmi, zateplením, výtahy, sklepy, střechami a zejména sítěmi a rozvody plynu, elektrické energie, vody a tepla. Investice jsou nutné i u domů s pečovatelskou službou, především pro oblast zabezpečení mobility starších osob (výtahy, plošiny, zábradlí apod.). Odhadované investice na pravidelnou údržbu bytových domů jsou obecně popsány na jednotlivých listech bytových domů (viz příloha č. 2). V této příloze jsou již také uvedeny konkrétní investice, které odbor dlouhodobě připravuje.

Využití bytového fondu města Kolína

Po řadě privatizací zůstalo v majetku města Kolína 1 858 bytových jednotek, jejich dislokace napříč městem nabízí všem občanům výběr možné lokality pro bydlení vyjma Sendražic a Zibohlav, které jsou však primárně zaměřené na jiný druh bydlení, především v soukromých bytových domech. Navíc dostupnost těchto lokalit umožňuje přestěhování do Kolína bez narušení osobních vazeb. Bytová koncepce se snaží reagovat na vývoj v celé společnosti a snahu státních institucí o zpřístupnění bydlení, zejména sociálního, pro veškeré vrstvy obyvatel. Zároveň si ponechává možnost adekvátně reagovat na nově zaváděné standardy sociálního bydlení v ČR. Pracovní skupina provedla rozdělení bytových domů z hlediska účelu jejich využití v rámci koncepce bytové politiky města Kolína (viz příloha č. 3) s ohledem na aktuální situaci v lokalitě.

Privatizace

Bytová koncepce přináší i návrh možné privatizace jednotlivými nájemci. Uvědomujeme si, že občané mají mnohdy zájem o odkup bytů, neboť zde dlouhodobě bydlí a prostředí bytu i jeho okolí považují již za svůj domov.

V minulosti město Kolín využilo možnost výstavby v rámci dotačních titulů dle NV č.481/2000 Sb., přičemž jsou stále právně platná právní ujednání z uzavřených smluv o poskytnutí dotací. Toto musí být respektováno do ukončení platnosti dotačních titulů. Seznam bytových domů s dotacemi a jejich dobou je v příloze č. 4. Podle NV č. 209/2013 Sb. mají obce, které se zúčastnily výstavby nájemních bytů v rámci programů podpor SFRB, možnost požádat o zkrácení vázací doby u dotací na výstavbu nájemních bytů po uplynutí 10 let. OSBN bude dle možností pravidelně žádat SFRB o zkrácení vázací doby, abychom mohli tímto bytovým fondem plně disponovat.

Koncepce odpovídá na možnost privatizace způsobem, kdy volí cestu odprodeje nájemcům v lokalitách, které považuje za zbytné pro samotnou bytovou politiku města.

1. Zahájit privatizaci bytového domu v ul. U Borků 681, 684, 685 (15 bytových jednotek), termín 2016.
2. Zahájit privatizaci bytového domu v ul. Karolíny Světlé 134 (17 bytových jednotek), termín 2017.
3. Zahájit privatizaci bytového domu v ul. Na Magistrále č. p. 711 a 712 (celkem 15 bytových jednotek), termín 2018.
4. Privatizace v ul. Školská 162 a Okružní 1313 (celkem 12 bytových jednotek), termín dle uvážení.

Po dokončené privatizaci bude město vlastnit celkem 1 799 bytových jednotek, tj. 948 městských bytů a 851 městských bytů přednostně určených pro zaměstnance investiční pobídky TPCA. Tento počet se může změnit v případě realizace doporučení u tzv. školních bytů.

Doporučení k realizaci

Doporučení k realizaci ve střednědobém horizontu do 10 let.

1. Postupným způsobem vyčlenit bytové domy v ul. K Raškovci 1388, Školská 162 (dle uvážení) a Zengrova 411/1 a 441/1 k využití jako krizové byty. Tyto byty zabezpečit pouze na základní úrovni vybavenosti s ohledem na cílovou sociálně slabou skupinu obyvatel Kolína, kteří budou přicházet z městské ubytovny či z jiných ubytoven za splnění kritérií a po doporučení OSVZ (v rámci sociální aktivizace). Dům v ul. Školská 162 s pozemky je eventuelně možné využít v blízké budoucnosti k odprodeji. V případě realizace krizového bydlení v ul. K Raškovci 1388 doporučujeme umožnit stávajícím nájemcům možnost odstěhování.

2. Bytové domy v ul. Okružní 1313 (dle uvážení), Zengrova 356, Havlíčkova 357 postupně využít plně pro sociální bydlení. Cílovou skupinou jsou sociálně a ekonomicky slabé rodiny s dětmi ve městě Kolín. Bytový dům v ul. Okružní 1313 je možné také privatizovat, ale dosud o něj nájemci neprojeví zájem. V případě realizace sociálního bydlení v ul. Okružní 1313 doporučujeme umožnit stávajícím nájemcům možnost odstěhování.

3. V bytovém domě v ul. Nad Zastávkou vyčlenit 2 bytové jednotky jako intervenční byty pro oběti násilných trestných činů včetně domácího násilí a 7 bytových jednotek pro seniory ve finanční tísní s nájemným ve výši dostupné pro sociální bydlení. V případě nutnosti umožnit seniorům za splnění platných kritérií využití blízkého zařízení p. o. Městské sociální a zdravotní služby (registrovaná sociální služba Domov pro seniory).

4. Bytové domy v ul. Na Louži 951, Havlíčkova 538 i nadále využívat jako domy s pečovatelskou službou pro aktivnější seniory, neboť je zde nutná jejich mobilita. Ve výhledu uvažovat o dovybavení výtahy, případně plošinami usnadňujícími pohyb starších osob.

5. Bytové domy v ul. Za Školou 117 a 118 a Husova 110, 111, 112, a 113 ponechat plně v režimu domů s pečovatelskou službou s rozšířenými službami, které budou zabezpečovány p. o. Městské sociální a zdravotní služby. Zároveň nedoporučujeme privatizovat domy s výtahy, neboť představují do budoucna případnou možnost dalšího bydlení pro seniory.

6. Bytové domy v ul. Tovární 1413, Zengrova 872 a V Kasárnách 160 využívat i nadále v souladu s dotačními pravidly stanovenými SFRB pro nízkopříjmové skupiny obyvatel Kolína. Respektovat výši nájemného stanovenou prostřednictvím podmínek dotačního titulu.

7. Bytový dům v ul. Tovární 175 rekonstruovat s využitím dotačních prostředků z KPSVL jako bydlení pro rodiče samoživitele s dětmi. Provést úpravu holobytů na 6 bytových jednotek s využitím zahrady. Stanovit finančně dostupné nájemné pro tuto cílovou skupinu.

8. V případě bytového domu v ul. Tyršova 976 doporučujeme v roce 2016 zahájit odloženou výměnu lodžiových oken a dveří dle původního záměru.

9. Bytové domy určené přednostně pro zaměstnance TPCA a vybudované v rámci investiční pobídky ponechat do doby podmínek dotací v majetku města. Do doby platnosti investiční pobídky respektovat ujednané smlouvy a po jejich vypršení využívat plně bytový fond ve prospěch všech občanů města či zvážit jeho privatizaci. Dotační podmínky jsou dané cca do roku 2025 (podle data kolaudace jednotlivých domů). U bytů, které využívají zaměstnanci investiční pobídky TPCA, existuje podle dostupné praxe oproti ostatním nájemním bytům vysoké riziko vzniku pohledávek.

10. Stávající školní byty převést do správy a odpovědnosti jednotlivých škol a stanovit kritéria jejich užívání. U stávajících bytů v mateřských školkách posoudit možnost rekonstrukce na nové třídy či herny a postupně provést realizaci.

11. Ostatní bytové jednotky ponechat ve vlastnictví města. Jedná se o domy (byty) dle přílohy č. 3.

12. U bytových domů stanovit průběžný harmonogram oprav na období cca 5 let bez investic na celkové rekonstrukce, které jsou závislé zejména na vyhlášení potřebných dotačních titulů, a vymezit přibližnou dobu realizace, která bude závazná pro plánování rozpočtu města. K tomuto účelu slouží informace obsazené v příloze č. 2.

13. Pro horizont do 10 let doporučujeme počet 1 800 bytů.

14. Po uplynutí 10 let, nejdříve však v roce 2026, doporučujeme zvážit budoucí privatizaci bytů určených přednostně zaměstnancům TPCA. K případné privatizaci doporučujeme sídliště v lokalitě V Kasárnách. Privatizaci by mělo předcházet jednání se zástupci TPCA. Jako konečný počet bytů v majetku města pro horizont nad 10 let doporučujeme 1 500 bytů, tj. cca 10 % z předpokládaných bytových domácností města v té době.

15. Doporučujeme zvážit výkup některé ubytovny či ubytoven v centru města či jeho okolí a prostřednictvím případných dotačních titulů provést rekonstrukci se záměrem vytvoření koncepčního sociálního bydlení i nájemní bydlení.

Přílohy

Příloha č. 1 - Mapový přehled rozmístění bytového fondu

Příloha č. 2 - Popis a odhad investic do bytového fondu ve výhledu 5 let bez investic na rekonstrukce

Příloha č. 3 - Návrh využití bytového fondu

Příloha č. 4 - Seznam bytových domů s dotacemi