

KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY MĚSTA NPAJEDLA

OBSAH

I. ANALYTICKÁ ČÁST

1. Úvod
2. Stručná charakteristika území
3. Majetkoprávní aspekty bytové výstavy
4. Prognóza vývoje obyvatelstva do roku 2010
5. Bytový fond
6. Územní plánování
7. Obecní bytový fond
8. Správa obecního bytového fondu
9. Koncepce bytové politiky státu – MMR 2005
10. Podpůrné zdroje financování v oblasti bydlení

II. ZÁVĚRY VYCHÁZEJÍCÍ Z ANALYTICKÉ ČÁSTI

1. Dlouhodobé cíle ve vývoji bydlení na území města Napajedla
 - Stanovení dlouhodobých cílů
 - Cesty k dosažení dlouhodobých cílů
2. Krátkodobé cíle
 - 2.1 Návrh konkrétních opatření

I. ANALYTICKÁ ČÁST

1. ÚVOD

Koncepce bytové politiky města Napajedla je vypracována jako dokument řešící dlouhodobý rozvoj oblasti politiky bydlení ve městě. Je vyhotovena jako nástroj rozhodování městských orgánů pro další časové období. Určuje další rozvoj příslušné oblasti politiky města v budoucích podmínkách fungujícího trhu s byty.

Základním cílem koncepce je vytvoření takových podmínek, kdy si bude moci každá domácnost v Napajedlích nalézt vhodné podmínky pro bydlení odpovídající jejím potřebám a finančním možnostem. Všeobecná úloha obcí totiž nespočívá v přímém poskytování bydlení občanům, kteří mají možnost opatřit si je vlastními prostředky. V zájmu vlastního rozvoje však poskytují obce občanům takové vstřícné podmínky, které jim umožní výhodněji si bydlení jako základní životní potřebu pořídit. Včasnou územní přípravou a strategickou nabídkou stavebních pozemků obce zatraktivní podmínky pro výstavbu nových bytových jednotek. Výše uvedené cíle nerealizuje obec sama. Společně s právními a ekonomickými nástroji poskytovanými státem jsou vytvářeny možnosti k pořízení bydlení vlastnického, družstevního nebo nájemního.

2. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

- blízkost sídla kraje
- situování města na trase hlavního dopravního koridoru kraje železničního, silničního, leteckého, vodního – viz generel dopravy kraje
- příznivé životní prostředí a řada příležitostí pro využití volného času především k rekreačnímu sportu a oddechu
- řada nezastavěných pozemků jako možnost dalšího rozvoje bytové výstavby

3. MAJETKOPRÁVNÍ ASPEKTY BYTOVÉ VÝSTAVBY

DO ROKU 1990

- rodinné domy v osobním vlastnictví, minimálně ve vlastnictví soukromém
- od roku 1959 stavební bytová družstva
- v roce 1964 uzavřeny pozemkové knihy, úpadek evidence nemovitého majetku
- přidělový systém bytové výstavby bez finanční spoluúčasti občanů
- stát uvolňuje na bytovou výstavbu značné finanční prostředky a prostřednictvím státních dotací zajišťuje levné bydlení
- preference nové výstavby před opravami a údržbou
- nedostatečná a zanedbávaná údržba
- neekonomická správa bytového fondu

PO ROCE 1990

- postupné obnovování vlastnických vztahů
- schválení zákona č. 172/91 Sb. O majetku obcí, kterým stát převedl na obce značný bytový majetek
- zákon č. 72/94 Sb. O vlastnictví k bytům umožnil členům stavebních bytových družstev odkoupení bytu do vlastnictví a prodej bytů všeobecně
- nedořešené vlastnické vztahy k pozemkům – (neukončené restituční nároky a nedokončený přepis vlastnických práv k nemovitému majetku v katastru obcí)

- potřeba definování vlastníků a přesného vymezení majetku
- zavedení úplné, přesné a rychle prováděné evidence vlastnictví nemovitého majetku

4. PROGNOZA VÝVOJE OBYVATELSTVA A DOMÁCNOSTÍ

Demografický potenciál určitého území je dán nejen celkovým počtem obyvatel, ale též jeho strukturou (věkovou, vzdělanostní, podle ekonomické aktivity, atd.). Vývoj počtu obyvatel je dán zejména vztahem mezi přirozeným přírůstkem (rozdíl počtu narozených a zemřelých) a migrací (rozdíl počtu přistěhovalých a vystěhovalých). Celkový **počet obyvatel** v roce 2003 poprvé od roku 1995 vzrostl na 10 211 tis. k 31. 12. Příčinou bylo kladné saldo zahraniční migrace. Obyvatelé ubývají zejména ve městech s počtem obyvatel vyšších než 10 tis.

Demografická skladba obyvatelstva je výrazně ovlivněna zejména natalitní vlnou 70. let. Tehdejší mimořádně prudký růst porodnosti (jako důsledek kumulace vlivu existence silných poválečných ročníků v plodném věku a dočasně působících pronatalitních opatření), se dodnes projevuje v mimořádném početním zastoupení generace mladých narozených v letech 1971 až 1979. Příznivý vliv tohoto jevu v současné době na ekonomiku – tato generace vstupuje do věku ekonomické aktivity – však zároveň představuje silný tlak na bytový trh. S prodlužováním věku v nejstarších věkových skupinách, s působením nových trendů v životním stylu v mladších věkových skupinách došlo k výraznému zmenšení průměrné velikosti domácností. Při absolutním úbytku obyvatel oproti počátku 90. let přibylo cenzových domácností, zejména však domácností jednotlivců. Důsledkem je “zhoršení“ ukazatele vybavenosti cenzových domácností byty (89,6 trvale obydlených bytů na 100 domácností).

Podkladem pro zpracování této kapitoly byl schválený Územní plán Napajedel a Demografie města – Prognóza vývoje obyvatelstva do r. 2010 pro město Napajedla, zpracovaná Ing. Jaroslavem Pacákem – MARVIS v září 1999, údaje z matriky a sčítání obyvatelstva, a Koncepce bytové politiky – MMR 2005.

4.1 Vývoj počtu obyvatel

<u>ROK</u>	<u>ZDROJ</u>	<u>V TIS.</u>
1970	skutečnost matrika	5 790
1980	skutečnost matrika	7 747
1991	skutečnost matrika	7 784
2005	skutečnost matrika	7 696
2010	demograf. studie optimistická varianta	8 054
2010	demograf. studie reálná varianta varianta	7569
2010	demograf. studie pesimistická varianta	7 039
2010	skutečnost matrika	7 408
2020	pesimistický odhad dle skutečného vývoje	7 000
2020	mírně optimistický odhad dle skutečného vývoje	7 500
2020	optimistický odhad dle skutečného vývoje	8 000

4.2 Vývoj populace ve věkových skupinách

Podklad: Prognóza vývoje obyvatelstva do r. 2010 pro město Napajedla

Věková struktura obyvatelstva – prognóza optimistická varianta – kladné migrační saldo

Věk	Počet osob stav k 31. 12.						
	1997	1999	2001	2003	2005	2007	2010
0-15	417	384	399	419	485	521	520
6-14	831	836	795	779	705	663	696
15-60	5 278	5 266	5 324	5 377	5 456	5 507	5 478
61-100	1 277	1 207	1 205	1 222	1 247	1 290	1 360
celkem	7 803	7 712	7 723	7 798	7 893	7 981	8 054

V souvislosti s vývojem populace lze ve výhledu očekávat postupný pokles kategorie obyvatel v předproduktivním věku a růst obyvatel v poproduktivním věku.

4.3 Počet obyvatel v jednotlivých urbanistických obvodech

Podklad: ÚPN Napajedla, základní sídelní jednotky ze sčítání v r. 1991

Urbanistický obvod (ZSJ)	Počet obyvatel		
	r.1991	Nárůst dle ÚPN	celkem
Napajedla - střed	1 048	443	1 491
Pod Kalvárií	448	180	628
Zámecký areál	15	0	15
Pod zámkem	447	0	447
Zámoraví	204	0	204
Hejný	0	0	0
Nábřeží	2 379	0	2 379
Chmelnice	243	0	243
Boříčko (Jiráskova)	1 068	342	1 410
Kalvárie	0	0	0
Pod Malinou	1 211	227	1 438
Průmyslový obvod	487	0	487
Maková	0	0	0
Šardice	128	0	128
Dubová	5	0	5
Padělky	7	0	7
Pahrbek	14	0	14
Prusinky	80	0	80
Napajedla celkem	7 784	1 192	8 976

4.4 Závěr

Demografické trendy – úhrnná plodnost zůstává nízká. V delším období se předpokládá mírné zvýšení. V důsledku toho bude základní charakteristikou budoucího vývoje věkového složení **populační stárnutí**. Proces stárnutí obyvatelstva s výrazným klesáním počtu nejmladších vlivem nízké porodnosti (stoupá počet osob 80 a více letých – dožívají se ho relativně silné ročníky a prodlužuje se věk) se urychlí. Podle projekce Českého statistického úřadu se do roku 2010 nepředpokládá významná změna v počtu obyvatel, do roku 2050 by se měl počet osob starších 65 let více než zdvojnásobit. Nejrychleji poroste počet obyvatel v nejvyšší věkové skupině, počet obyvatel nad 85 let věku by se měl zvýšit až na pětinasobek současného stavu. Podle údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 žije 85 % všech obyvatel ČR **v rodinách**. Převažujícím typem domácností zůstávají úplné rodiny, jejich počet však stále klesá. Dlouhodobým trendem je zvyšování podílu neúplných rodin. Do budoucna lze očekávat, **růst počtu jednočlenných domácností**. V oblasti bydlení se odrazí především ve změně struktury bytových potřeb.

Populační vývoj prochází po roce 1990 významnou změnou reprodukčního chování obyvatelstva, charakterizované zejména prudkým snížením porodnosti. Od roku 1994 dochází dokonce k poklesu počtu obyvatelstva, přestože začaly do věku nejvyšší plodnosti vstupovat početně nejsilnější ročníky žen narozené v první polovině 70. let. Snížení porodnosti je způsobeno odkládáním narození prvního dítěte do vyššího věku zejména v důsledku růstu nároků na kvalifikaci a výkonnost, zhoršení podmínek pro zakládání rodin, problémů s bydlením, rostoucích životních nákladů a nezaměstnaností mladých lidí.

Obdobně prudká byla změna v poklesu úmrtnosti. Dochází k růstu naděje dožití, což je důsledkem zlepšené lékařské péče, změny životního stylu, rozsáhlejší prevence a aplikace účinnějších léčiv.

V roce 1999 zpracoval Ing. Jaroslav Pacák – MARVIS Prognózu vývoje obyvatelstva pro město Napajedla do roku 2010. Prognózované hodnoty jsou deklarovány v max. možné přesnosti. Neznamená to však, že se vývoj nebude od výpočtů odchylovat. Například porodnost je závislá na sociálně ekonomických podmínkách mladých, stabilitě systému, a celé řadě dalších nespécifikovaných faktorů. Stále silněji se projevuje tendence mladých lidí vytvářet si předem ekonomické zázemí včetně budování kariéry a teprve pak vstupovat do manželství a rodičovství. K dramatickému stárnutí populace města by nemělo do r. 2010 dojít. Po roce 2010 se však podíl starší generace významně projevovat. Celkový počet obyvatel města má spíše klesající tendenci.

Z uvedeného přehledu je vidět stagnaci ve vývoji počtu obyvatel v posledních dvaceti letech. Pro město je velmi důležité si zachovat stávající počet obyvatel. Jeho úbytek má negativní dopad, i když je do budoucna dle pozitivních variant předpokládán možný nárůst počtu obyvatel. Území města má rezervy a je možné, aby na jeho území žilo cca 9 000 obyvatel. V rámci rozvoje jsou podnikány kroky k udržení stávajících obyvatel města a také k přilákání nových obyvatel. Existují však i negativní varianty, které předpokládají další pokles počtu obyvatel. Avšak klesající počet obyvatel je trend na většině území ČR.

5. BYTOVÝ FOND

Zdroj: Územní plán Napajedla

5.1 Retrospektivní vývoj počtu trvale obydlených bytů

Rok	1970	1980	1991	1997
Napajedla	1 125	1 168	2 688	2 720

5.2 Přírůstek nových bytů

rok	počet bytů
do 1919 a nezjištěno	366
1920 - 1945	336
1946 - 1970	576
1971 - 1980	1110
<u>1981 - 1991</u>	<u>300</u>
Celkem	2688

5.3 Údaje ze sčítání r. 1991

Počet obyvatel	7 784
Počet trvale obydlených domů	1 202
Počet trvale obydlených bytů	2 688
z toho RD	1 134
Prům. počet osob/byt	2,89

5.4 Výchozí údaje pro r. 2001

Počet obyvatel	cca 7 740
Počet trvale obydlených bytů	2 730
z toho RD	1 134
Prům. počet osob/byt	2,84

5.5 Bilance bytového fondu v návrhovém období do r. 2015

Stávající počet bytů	2 730 b.j.
Kapacita navrhovaných ploch	440 b.j.
<u>Asanace, bytový odpad</u>	<u>- 25 b.j.</u>
Celková kapacita území	3 145 b.j.

6. ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Významným nástrojem rozvoje každého území je územní plánování, které umožňuje reálně si představit jeho budoucí uspořádání a efektivně je využít. ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA NAPAJEDLA byl vypracován Urbanistickým atelierem Zlín, schválen Zastupitelstvem města Napajedla v červnu 2002. Na základě objektivních požadavků a reálného vývoje města je průběžně aktualizován. V roce 2010 byly zahájeny práce na novém územním plánu. Tato aktualizovaná koncepce bude mimo jiné podkladem pro probíhající práce na tomto dokumentu.

6.1 Přehled vymezených ploch v ÚPN pro bytovou výstavbu

Ozn.	Lokalita	Byty v		Druh zástavby
		RD	BD	
A	ul. Dr. Ed. Beneše	11		samostatné RD
B	ul. Husova	4		samostatné RD
C	ul. Bartošova		15	smíšená - integrovaný dům
D	ul. Jiráskova	60	24	samostatné RD a nízkopodl. byt.domy
E	U lomu	8		samostatné RD
F	U hřbitova	64		samostatné RD
G	Na Kapli	108		městské vily *
I	Ul. Žerotínova		4	Integrovaný dům
J	Malina III	46		samostatné RD, dvojdomy
K	ul.Příční	35		samostatné RD
	Na Kapli	1		samostatné RD v rozptylu
	Malina, rozptyl	30	30	střešní nadstavby
	Chmelnice (Za stolárnou)	30	20	smíšená zástavba

Realizace do r. 2015 cca 280 b.j.
 Výhledová rezerva 160 b.j.
 Celková kapacita území cca 3145 b.j.

6.2 Rozvojové plochy pro obytnou zástavbu

Ul. Dr. Beneše

Jednostranná výstavba samostatně stojících rod. domů podél Ul.Dr.Beneše. Přístup ze stávající komunikace, nutno vybudovat plyn a vodovod. Pozemky jsou v soukromém vlastnictví, jejich orientace a možnost napojení na inž. sítě jsou předpokladem k jejich zastavění v blízkém časovém horizontu (1 RD zde je již vybudován). Plocha bude v souvislosti s připravovanou výstavbou R 55 upravena ve změně Územního plánu č. 2

Ul. Husova

Jednostranná výstavba samostatně stojících rodinných domů podél ul. Husova. Veškeré inženýrské sítě v blízkosti. Pozemky jsou v soukromém vlastnictví, velmi atraktivní místo z hlediska výstavby – z tohoto důvodu je již téměř zastavěna.

Ul. Bartošova

Výstavba integrovaného domu (bydlení + komerce) v ploše mezi ul. Dr. Beneše a ul. Bartošova, naproti čerpací stanici pohonných hmot. Veškeré inženýrské sítě

v bezprostřední blízkosti staveniště. Pozemek je v soukromém vlastnictví – je zde zahájena výstavba cca 20 b.j. soukromým investorem.

Ul. Jiráskova

Rozsáhlá plocha pro obytnou výstavbu v blízkosti ul. Jiráskova (mezi výjezdem z Napajedel na Pohořelice a ulicí Husovou). V roce 2003 byla schválena zastupitelstvem města urbanistická studie. Předpokládá se výstavba rodinných domů samostatně stojících a 1 nízkopodlažního bytového domu. Bude nutno vybudovat veškerou technickou infrastrukturu. Komunikační napojení na ul. Jiráskova a ul. Husova. Pozemky jsou vesměs v soukromém vlastnictví. Město zde vlastní zanedbatelné množství pozemků. Rada města doporučila, aby pozemky města nebyly prodávány, ale pouze směřovány za účelem získání strategických pozemků z hlediska situování inženýrských sítí. S ohledem na omezený rozpočet města zde není možné zafinancování inženýrských sítí bez podílu majitelů pozemků. Pozemky pro výstavbu bytového domu vymezené pro tento účel v urbanistické studii byly majiteli pozemků prodány pro výstavbu rodinných domků, která je zde již i realizována. Území je postupně zastavováno na stavebních parcelách, které je možné bez větších finančních prostředků napojit pomocí přípojek na inženýrské sítě. Výstavba na ostatních pozemcích s nutností dobudování páteřních inženýrských sítí vyžaduje koordinaci a společný postup – buď skupiny investorů nebo developersky. S ohledem na současné majetkové uspořádání území je šance na dostavbu lokality v horizontu 10 let.

U lomu

Oboustranná výstavba samostatně stojících rod. domů – v současné době téměř zastavěno.

U hřbitova

Rozsáhlá plocha navržená pro obytnou výstavbu. V roce 2003 zpracována urbanistická studie, kterou je nutno projednat s majiteli pozemků a dotčenými orgány státní správy. Předpokládá se výstavba samostatných rod. domů. Několik pozemků zde vlastní město (cca 5 %), ostatní pozemky jsou v soukromém vlastnictví. Bude nutno vybudovat veškerou technickou infrastrukturu. Komunikační napojení na ul. Komenského a ve výhledu na ul. Hřbitovní (nutná asanace stávajícího rod. domu).

S ohledem na současné majetkové uspořádání území a finanční náročnost na vybudování inženýrských sítí v tomto území není předpoklad na dostavbu lokality v horizontu 10 let.

Na Kapli

Ve schváleném ÚPN je navržena obytná zástavba v ploše stávajícího fotbalového hřiště. Protože však není reálné v dohledné době vymístit fotbalové hřiště z tohoto území do výhledové plochy pro sportoviště na jižním okraji obce, byla na podnět města provedena změna ÚPN s tím, že v tomto území zůstane zachováno sportoviště.

Ul. Obchodní

V této lokalitě byl vybudován Dům s pečovatelskou službou, nový bytový dům s 21 b.j. s parterem vymezeným pro nebytové prostory a několik polyfunkčních objektů (obchody + bydlení). Území je plošně dostavěno. Dle objemové studie centrální části města Ing. arch. Šimečka je možná a vhodná nadstavba obchodního střediska. Také územní plán tuto možnost nevyklučuje.

Ul. Žerotínova

Plocha je navržena pro umístění polyfunkčního objektu – bydlení + komerce – Pozemky byly v minulosti prodány majitelům sousedních nemovitostí za účelem dostavby území. Nevzhledná část města, problémy s údržbou. O zpětném odkupu pro město nebylo jednáno. V současnosti je na pozemku v realizaci 1 rodinný dům.

Malina III

Plocha navržená pro výstavbu rod. domů navazuje na stávající sídliště Malina I. V roce 2005 zde město zahájilo výstavbu inženýrských sítí a komunikace a byl zde zahájen prodej 15

stavebních parcel. Náklady na výstavbu komunikací a inženýrských sítí byly promítnuty do ceny pozemku.

V současnosti jsou tyto parcely postupně zastavovány. K prodeji zůstávají ještě dva pozemky. Změnou územního plánu byl pro možnost výstavby v rodinných domcích ještě doplněn pás území nad Malinou III v šířce cca 50 m pro výstavbu cca 5 rodinných domků. Před jejich prodejem pro výstavbu je nutné dobudovat příjezdovou komunikaci a zaokruhovat nejen inženýrské sítě, ale i komunikaci propojující Malinu III a Malinou I.

Ul. K Pahrsku

V současné době je jižní část navržené plochy zastavěna. Zbývající, severní část území je v soukromém vlastnictví a v současné době není ze strany majitelů pozemků zájem tyto odprodat nebo zde výstavbu realizovat.

Ul. Jiráskova za č. p. 737

V roce 2005 byla pro toto území a nový bytový dům vypracována ověřovací studie.

V ploše za stávajícím bytovým domem v majetku města – č. p. 737 na ul. Jiráskova je dostatečná plocha pro výstavbu bytového domu pro 12 malometrážních bytů.

V rámci změny č. 4 ÚPN byly určeny pro zástavbu bytovými domy prostorově méně náročné plochy

- **Palackého ul. za kotelnou B** - dostavba proluky - pozemek ve vlastnictví města v roce 2005 prodán
- Plocha na sídlišti **Nábřeží** vymezená pro občanskou vybavenost (pozemek zrušené MŠ) – zde byl již za podpory města ve formě prodeje objektu mateřské školky a pozemků realizován soukromým podnikatelským subjektem nový bytový dům o 42 b.j.
- **Ul. Dr. Beneše** - v sousedství stávajících bytovek - v platném územním plánu zde byla možná výstavba pouze RD. V území byla v současné době zahájena výstavba rodinného domu čímž je záměr na výstavbu bytového domu bezpředmětný.

V rámci změny č. 5 ÚPN byly doplněny plochy pro výstavbu rodinných domů

- **Nad Malinou III** - pruh území šířky cca 60 m pro cca 20 RD, možnost napojení na inženýrské sítě vybudované pro Malinu III. Viz odstavec Malina III
- **Lokalita Chmelnice** – zde byla v rámci změny územního plánu navržena změna z plochy pro podnikatelské aktivity na plochu pro výstavbu rodinných domů, podmíněně bytových domů a garáží. Část pozemků v tomto území je v majetku města - pro výstavbu cca 30 garáží a deseti RD. Na těchto pozemcích by bylo velmi vhodné zorganizovat výstavbu řadových rodinných domků - což je levnější varianta k bydlení než izolovaný rodinný dům a v současném ekonomickém prostředí vhodná možnost individuální formy bydlení. V zahradách zástavby ul. Dr. Beneše, které jsou přístupné zejména z této lokality bylo v minulých letech vybudováno několik rodinných domů, zejména díky tomu, že je území odkanalizováno, ostatní inženýrské sítě je nutné rozšířit. Tato lokalita se jeví pro dostavbu rodinnými domky v horizontu deseti let jako velmi perspektivní. Na jejím začátku je však nutné v souladu se změněným územním plánem a projektem stavby R 55 aktualizovat urbanistickou studii této lokality a po jejím schválení zahájit práce na jejím naplnění.

7. OBECNÍ BYTOVÝ FOND

7.1 Výchozí stav k 1. 1. 1991

Bytový fond na počátku devadesátých let (v té době se jednalo o státní byty) činil **463 bytů**. Z celkového počtu bytů bylo 173 postaveno panelovou technologií:

96 bytů Nábřeží

21 bytů Malina

40 bytů Zábrání

16 bytů Palackého

Zbývajících 290 bytů bylo postaveno před rokem 1970 tradiční technologií, kde nosnou konstrukci tvoří cihelné zdivo. Počet bytů, jež město vlastnilo se postupně snižoval.

7.2 Restituce a prodeje domů

7.2.1 V restitucích bylo postupně vráceno původním vlastníkům 6 domů.

č. p.	97	Palackého
	183	Zábrání
	225	Masarykovo náměstí
	226	Masarykovo náměstí
	558	Masarykovo náměstí
	932	Svatoplukova

7.2.2 Nemovitosti, které byly prodány do osobního vlastnictví

č. p.	210	Masarykovo náměstí
	222	Masarykovo náměstí
	1257	Boženy Benešové

7.3 Prodeje bytů

Byty dříve státní, později obecní, byly postupně privatizovány od roku 1991, a to na základě písemných žádostí nájemců. Prodeje byly realizovány dle vyhl. č. 47/1978 Sb. platné do r. 1991. Citace z vyhlášky: § 1 odst. 2:

„Z prodeje jsou vyloučeny byty v domech, ve kterých jsou nebytové prostory užívané socialistickými organizacemi nebo domovní vybavení sloužící i jiným subjektům než uživatelům bytů v příslušném obytném domě (např. blokova kotelna nebo výměňková stanice určená též pro potřebu jiných domů). Z prodeje jsou vyloučeny rovněž administrativně rozdělené byty po dobu jejich užívání dvěma nebo více domácnostmi a byty v domech, které jsou podle schváleného územního plánu určeny k asanaci. Vyloučeny z prodeje byly i domy s nejasnými majetkoprávními vztahy.

§ 2 ods. 2 Cena bytu. Sazba za 1m² podlahové plochy bytu činí:

Kčs 1800 až Kčs 2200 u bytu I. kategorie

Kčs 1400 až Kčs 1800 u bytu II. kategorie

Kčs 900 až Kčs 1200 u bytu III. kategorie

Kčs 600 až Kčs 900 u bytu IV. kategorie

§ 3 odst. 5 U bytů již užívaných se přihlédne k opotřebení domu a sazba stanovená dle odstavců 2 a 3 se sníží zpravidla o 1% za každý rok stáří domu Snížení může činit nejvýše 80 %.

§ 3 odst. 1: Prodává-li se byt jeho dosavadnímu uživateli, poskytne národní výbor na úhradu ceny příspěvek ve výši

30 % u bytů I. kategorie

40 % u bytu II. kategorie

50 % u bytu III a IV. Kategorie“

Záměrem města bylo prodat:

- menší domy (do 20 bytových jednotek)
- domy postavené tradiční cihelnou technologií
- domy postavené před rokem 1970

Jedinou výjimkou bylo 7 bytů v panelové zástavbě Zábrání 1365-7 a 1376-7.

Dle výše uvedené vyhlášky bylo prodáno 96 bytů z majetku státu.

Podstatné změny v privatizaci nastaly po roce 1991, a to převodem státního majetku do vlastnictví obcí zák č 172/1991 Sb. V prodeji již obecních bytů se pokračovalo poté, co byla připravena potřebná legislativa (zák č. 72/1994 Sb), a to tím způsobem, že byly doprodávány většinou byty v rozprodaných domech. Do roku 2003 bylo doprodáno **109 bytů**. Dalšíh **12 bytů** (č. p. 1052 - 1053 ul. 1.máje je ve fázi prodeje).

Pro prodej určených bytů byly vždy zastupitelstvem města schvalovány a vydány Zásady prodeje.

7.4 Výstavba bytů po roce 1993

Výstavba nových bytů byla zahájena v roce 1997. Celkem bylo vybudováno 46 nových bytů. Z toho:

16 bytových jednotek v domě č. p. 1531 ul. Komenského (z toho dva byty bezbariérové). Pro dům se vžilo označení N3.

22 bytových jednotek - jedná se o malometrážní byty pro seniory v DPS č. p. 1554 ul. Sadová.

8 bytových jednotek v půdní vestavbě domu č. p. 717 - 719 ul. Jiráskova.

7.5 Stav k 1. 1. 2005

Město Napajedla prodalo	217	bytových jednotek
	3	domy vč. 3 bytových jednotek
V restitucích bylo vráceno	6	domů vč. 14 bytových jednotek

Město vlastnilo **271** bytů, z nichž bylo:

50 bytů malometrážních v Domech s pečovatelskou službou (vč. 2 bytů bezbariérových)

3 byty služební (I. ZŠ, II. ZŠ, MŠ Komenského)

2 byty bezbariérové v domě č. p. 1531

216 bytů o velikostech od 1+1 po 1+4

7.6 Prodej bytů po roce 2005

Usnesením č. 48/6/2004 schválilo Zastupitelstvo města 14.6.2004 Zásady prodeje bytů v majetku města (v dalším textu Zásady), ve kterých rozhodlo o prodeji:

21 b.j. v domě č. p. 1290-1292 Nerudova

21 b.j. v domě č. p. 1365-1367 Zábrání

12 b.j. v domě č. p. 1376-1377 Zábrání

48 b.j. v domě č. p. 1332-1333 Nábřeží

48 b.j. v domě č. p. 1350-1351 Nábřeží

V termínu od 15. 9. do 30. 9. 2004 bylo v souladu se schválenými Zásadami osloveno 180 právoplatných nájemců bytů k vyjádření, zda mají zájem o koupi jimi obývaného bytu. 29. 11. 2005 na základě zprávy hodnotící výsledky této výzvy potvrdilo zastupitelstvo města usnesením č. 140/11/2004 prodej výše uvedených bytů. Prodej všech těchto bytů byl ukončen v roce 2009. Cena za 1 m² byla stanovena ve výši 4000 Kč.

Usnesením č. 115/11/2009 schválilo Zastupitelstvo města Napajedla schválilo Zásady a podmínky pro prodej bytů v majetku města Napajedla. Jedná se o prodej 16 bytových jednotek v domě č. p. 1503-1504 v ul. Palackého, který byl v roce 2010 zahájen a v letošním roce bude pokračovat. Kromě jednoho bytu je předpoklad, že bude prodej v letošním roce dokončen. Cena za 1 m² byla stanovena ve výši 5000 Kč.

7.7 Výstavba bytů po roce 2005

Obecní výstavba

- V letech 2006 – 2007 byl zásadním způsobem rekonstruován Dům s pečovatelskou službou Pod Kalvárií, kde rekonstrukcí nebytových prostor vznikly 4 bezbariérové byty a v nové střešní nástavbě bylo vybudováno 12 chráněných bytů. Na rekonstrukci byla získána dotace z programu Ministerstva pro místní rozvoj pečovatelské (chráněné) byty pro seniory a osoby se zdravotním postižením postavené podle podprogramu Podpora výstavby podporovaných bytů platném v období od roku 2003 do roku 2010.
- V roce 2008 byly rekonstruovány nebytové prostory v Domě s pečovatelskou službou Sadová na 3 bytové jednotky. Na tuto výstavbu byla čerpána dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení. Jedná se o. nájemní byty pro osoby s nízkými příjmy postavené podle [nařízení vlády č. 146/2003 Sb.](#) platném v období od roku 2003 do roku 2007.

Soukromý sektor:

- V lokalitě **Na Kapli** byl vybudován bytovým družstvem v letech 2005 - 2006 na pozemku, který k tomuto účelu prodalo město vybudován bytový dům o 21 b.j.
- Na **Nábřeží** byl v letech 2007 až 2009 v místě zrušené mateřské školy za podpory města ve formě prodeje objektu MŠ a pozemků realizován soukromým podnikatelským subjektem nový bytový dům o 42 b.j
- V roce 2003 byla zahájena v ploše mezi ul. dr. Ed. Beneše a ul. Bartošova, naproti čerpací stanice pohonných hmot výstavba integrovaného domu (20 b.j. bydlení + komerce). Veškeré inženýrské sítě v bezprostřední blízkosti staveniště. Pozemek je v soukromém vlastnictví – výstavba pokračuje velmi pozvolným tempem.

7.8 Stav k 1. 1. 2011

- Byt v č. p. 1076 Zámek byl uvolněn a není v souladu s koncepcí nadále obsazován
- Byty v č. p. 87 - Spořitelna byly v souladu s koncepcí uvolněny a prostory přebudovány na nebytové prostory pro potřeby města

- S ohledem na špatný technický stav a nezbytné investice do jejich opravy nejsou po svém uvolnění na základě rozhodnutí rady města nadále obsazovány uvolněné byty v č. p. 737 Jiráskova. Tento objekt je v rámci předložené koncepce navržen po roce 2010 k prodeji

Byty ve vlastnictví města k 1. 1. 2011		
č. p./ název zařízení	ulice	počet bytů
90/DPS	Pod Kalvárií	44
1554/DPS	Sadová	22
717 – 719/nájemní	Jiráskova	26
1531/nájemní	Komenského	16
737/nájemní	Jiráskova	2
1503 - 1504*	Palackého	2*
1554/nájemní	Sadová	3
268/1. ZŠ služ. byt	Komenského	1
298 /2. ZŠ služ. byt	Komenského	1
1159/MŠ služ. byt	Komenského	1
1077/nájemní	Zámek	1
Celkem		119

*Byty jsou v prodeji

7.6 Prodej bytů po roce 2010 – návrh

Rozhodnutí o dokončení prodeje bytů v roce 2004, poté co byl jejich prodej umožněn – tj. po jejich vyvázání ze zástavy po splacení úvěru na čistírnu odpadních vod, se jeví s odstupem času jako jediné možné a správné. K tomuto názoru přispívají zejména tyto faktory:

- zájem nájemníků o koupi bytů - uspokojení poptávky
- akceptace vyšší prodejní ceny a následně 100% zájem
- nutnost investic do veřejných ploch na sídlišti
- zajištění financování revitalizace sídliště financemi získanými prodejem bytů a následně zkvalitnění životního prostředí po její realizaci
- zkvalitnění bydlení a revitalizace jednotlivých bytových domů soukromým kapitálem
- snížení nákladů města do údržby a investic těchto bytů

Domy s pečovatelskou službou Pod Kalvárií a Sadová

Jedná se o byty realizované ze státních dotací. Jednoznačně se jedná o sociální bydlení. Nepřichází v úvahu jejich prodej či změna užívání.

16 b.j. Palackého

V roce 2010 bylo zastupitelstvem města rozhodnuto i o prodeji bytů v ulici Palackého. V současné době jsou k prodeji určeny dva byty.

č. p. 737 Jiráskova

S ohledem na špatný technický stav a nezbytné investice opravy tohoto objektu nejsou po svém uvolnění na základě rozhodnutí rady města nadále obsazovány uvolněné byty v č. p. 737 Jiráskova. Tento objekt je jako celek navržen z tohoto důvodu k odprodeji. Nyní jsou obsazeny z celkového počtu 5 pouze dva byty. Návrh spočívá v uvolnění těchto bytů a prodeji objektu jako celku. Předpoklad realizace tohoto opatření - rok 2011 - 2012.

č. p. 717-719

Na objektu byla po povodních v roce 1997 realizována částečně z dotací nástavba 8 b.j. Po dobu 20 let od kolaudace je nutné zachovat z tohoto důvodu tento objekt v majetku města. Po roce 2017 je možné uskutečnit prodej těchto bytů. Doporučuji záležitost prodeje do tohoto data neřešit. Koncepti aktualizovat v tomto bodu v roce 2017 a předložit ji k projednání v té době zvolenému zastupitelstvu, které s ohledem na aktuální situaci rozhodne, zda byty v tomto objektu ponechá ve vlastnictví města nebo je odprodá.

č. p. 1531 Komenského

Objekt byl realizován v roce 1998, částečně z dotací Po dobu 20 let od kolaudace je nutné zachovat z tohoto důvodu tento objekt v majetku města. Po roce 2018 je možné v případě zájmu uskutečnit prodej bytů v tomto objektu. Doporučuji záležitost prodeje do tohoto data neřešit. Koncepti aktualizovat v tomto bodu v roce 2018 a předložit ji k projednání v té době zvolenému zastupitelstvu, které s ohledem na aktuální situaci rozhodne, zda byty v tomto objektu ponechá ve vlastnictví města nebo je odprodá.

3 b.j. Sadová

Na realizaci těchto tří bytů byly použity dotace ze SFRB. Byty jsou včleněny do domu s pečovatelskou službou a vznikly přestavbou sporadicky využívaných nebytových prostor. Jsou určeny pro příjmově omezené skupiny obyvatelstva. Byty spolu s byty spojenými s pečovatelskou službou v tomto objektu zůstanou v majetku města

č. p. 1077 Zámek

Byt v bývalém domku zahradníka je ve velmi špatném technickém stavu. Nájemníci opakovaně odmítají náhradní byt a usilují o koupi tohoto objektu. Radou města tento záměr na koupi nebyl nikdy podpořen. S ohledem na vyjasněnou perspektivu toho území doporučuji řešit s ohledem na technický stav objektu a vysokou nákladovost jeho rekonstrukce přidělení náhradního bytu současným nájemníkům.

Služební byty

S ohledem na charakter těchto bytů a jejich situování ve školských objektech města, zůstanou tyto i nadále v majetku města, není uvažováno s jejich prodejem.

VYMEZENÍ BYTOVÝCH DOMŮ NAVRŽENÝCH K PONECHÁNÍ V MAJETKU MĚSTA NPAJEDLA PO ROCE 2012

ULICE	Č. P.	POČET BYTŮ	CHARAKTER DOMU
Pod Kalvárií	90	28	Dům s pečovatelskou službou
Sadová	1554	22	Dům s pečovatelskou službou
Jiráskova	717-719	26	Nájemní - dotace
Komenského	1531	16	Nájemní - dotace

Byty ve vlastnictví města k 1. 1. 2011 dle velikosti								
č. p./ název zařízení	Ulice	počet bytů	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+1	4+1
Byty zvláštního určení								
90/DPS	Pod Kalvárií	44		44				
1554/DPS	Sadová	22	22					
Nájemní bydlení (* včetně 2 bytů zvláštního určení)								
717 - 719	Jiráskova	26			3		20	3
1531	Komenského	16*		8		8		
737	Jiráskova	2				2		
1503 - 1504	Palackého	2		1		1		
Nájemní bydlení – omezení užitím prostředků ze SFRB								
1554	Sadová	3			3			
Služební byty								
268/1. ZŠ služ. byt	Komenského	1					1	
298/2. ZŠ služ. byt	Komenského	1					1	
1159/MŠ služ. byt	Komenského	1					1	
Ostatní								
1077	Zámek	1					1	
Celkem		117	22	52	6	10	24	3

Byty ve vlastnictví města k 1. 1. 2012 dle velikosti								
č. p./ název zařízení	Ulice	počet bytů	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+1	4+1
Byty zvláštního určení								
90/DPS	Pod Kalvárií	44		44				
1554/DPS	Sadová	22	22					
Nájemní bydlení (* včetně 2 bytů zvláštního určení)								
717 - 719	Jiráskova	26			3		20	3
1531	Komenského	16*		8		8		
Nájemní bydlení – omezení užitím prostředků ze SFRB								
1554	Sadová	3			3			
Služební byty								
268/1. ZŠ služ. byt	Komenského	1					1	
298/2. ZŠ služ. byt	Komenského	1					1	
1159/MŠ služ. byt	Komenského	1					1	
Celkem		114	22	52	6	8	23	3

8. SPRÁVA OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU

Správu bytového fondu ve vlastnictví města Napajedel vykonává na základě mandátní smlouvy společnost NBTH, s.r.o. Záznam o aktuálním stavu bytových domů (dispozičně členěných na bytové jednotky a nebytové prostory) je veden v pasportu – doložen jako příloha dokumentu.

V letech 2004 a 2005 proběhl prodej panelových domů nacházejících se na sídlišti Nábřeží a ulici Zábraní. Z důvodů prodeje 150 bytových jednotek do osobního vlastnictví jednotlivým nájemníkům byla vypracována koncepce restrukturalizace společnosti NBTH, s.r.o., která v té době komplexně zajišťovala správu bytového fondu.

Restrukturalizace společnosti NBTH, s.r.o. se uskutečnila k 30. 6. 2006. Správa zbývajících bytového fondu je nyní zajišťována na třech úrovních:

- Město Napajedla prostřednictvím odboru SMIR zajišťuje veškeré technické záležitosti týkající se budov a jednotlivých bytů,
- SMN, p.o. zajišťuje prostřednictvím dvou svých zaměstnanců veškerou údržbu,
- NBTH, s.r.o. na základě mandátní smlouvy uzavírá smluvní vztahy, nájemní smlouvy a provádí vyúčtování služeb spojených s nájmem.

9. KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY STÁTU – SCHVÁLENA MMR V ROCE 2005

Zdroj: internetové stránky Ministerstva pro místní rozvoj

Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky schválena vládou představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.

Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména tyto:

- fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,
- zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,
- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,
- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.

Uvedené cíle jsou konkrétně naplňovány právními předpisy (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod.) a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Jedná se o programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a o podpory financované z prostředků Státního fondu

rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízení vlády, obsahujících podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory.

Sektor obecních nájemních bytů tvoří cca 17 % z trhu s byty a jeho fungování je také negativně ovlivňováno důsledky dřívější regulace nájemného a občanskoprávní úpravou nájmu bytu. Role tohoto sektoru je nevyjasněná; obecní byty plní, v závislosti na rozhodnutí jednotlivých obcí a v důsledku uplatňované nájemní politiky, jak sociální, tak zcela komerční funkci. Bytová výstavba, která zde probíhá, je masivně podporována státem, jejím výsledkem však dosud bylo především „quasi-vlastnické“ bydlení stavěné s finanční účastí jeho uživatelů. Zacílení této podpory na domácnosti s vymezenými příjmy a na osoby, které jsou znevýhodněny ze zdravotních, sociálních a jiných důvodů, je realizováno teprve od roku 2003. **V oblasti obecního nájemního sektoru se vláda bude zasazovat o to, aby došlo k vyjasnění role obecního bytového fondu, a to zejména ve vztahu k úkolům, které vyplývají ze zákona o obcích.** Záměrem je, aby obecní nájemní byty sloužily především k naplňování veřejného zájmu, tzn. aby byly využívány především těmi občany, kteří si nemohou obstarat bydlení na volném trhu. Kroky, které budou v této oblasti učiněny, budou, stejně jako v případě soukromého nájemního sektoru, spojeny s novým přístupem k nájemnému a s novelizací právní úpravy nájmu bytu. V těchto souvislostech bude usilováno především o to, aby obecní bytový fond byl co nejefektivněji využíván a aby hospodaření s ním nebylo ztrátové. Existující obecní bytový fond, jehož část bude podle uvážení jednotlivých obcí privatizována, bude doplňován novou výstavbou, která bude podporována státem. Pokračovat bude poskytování sociálně úzce zacílených dotací, které umožňují stavět obecní byty nejen pro osoby a domácnosti s vymezenými příjmy, ale i pro ty, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení nejen z důvodu nízkého příjmu, ale i v důsledku zdravotního stavu, věku či jiných nepříznivých životních okolností (tzv. podporované bydlení). Kromě nich budou vytvořeny i nové podpůrné nástroje, které umožní obcím podílet se na výstavbě nájemních bytů pro střední příjmové vrstvy obyvatelstva v rámci neziskového nájemního bydlení, jehož cílem bude zajistit nabídku cenově dostupného nájemního bydlení především pro domácnosti, které nejsou schopné se na pořízení svého bydlení finančně podílet. Rozvoj tohoto typu bydlení je podmíněn vytvořením zcela nového zákona, který bude upravovat nejen poskytování podpory, bez níž nelze tento typ bydlení realizovat, ale hlavně postavení a činnost subjektů, které budou neziskové nájemní bydlení stavět a poskytovat. Poskytovatelem neziskového nájemního bydlení budou právnické osoby dodržující zásady obecné prospěšnosti, na jejichž činnosti se budou moci podílet i obce, např. tím, že pro výstavbu poskytnou zainvestované pozemky. Podpora výstavby těchto nájemních bytů bude vyšší než v případě družstevního bydlení, které je určeno domácnostem schopným na pořízení bydlení finančně participovat.

10. STÁVAJÍCÍ PODPŮRNÉ NÁSTROJE V OBLASTI BYDLENÍ

Zdroj: internetové stránky Ministerstva pro místní rozvoj

A. Programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj

1. Program „Podpora rozvoje bydlení“

1.1. PODPORA REGENERACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ – PODLE NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 494/2000 SB., O PODMÍNKÁCH POSKYTOVÁNÍ DOTACÍ ZE STÁTNÍHO ROZPOČTU NA PODPORU REGENERACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ

Cílem podprogramu je vytvořit podmínky pro postupnou přeměnu stávajících monofunkčních sídlištních celků na atraktivní polyfunkční městské části. Formou podpory je účelová dotace poskytovaná až do výše 70 % rozpočtových nákladů na jednotlivé aktivity směřujících k naplnění tohoto cíle. Podporu může získat obec, na jejímž území se nachází panelové sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů. Podpora je poskytována např. na zpracování regulačního plánu panelového sídliště, výstavbu dopravní a technické infrastruktury včetně pěších komunikací, veřejných prostranství a cyklistických stezek, vybudování protihlukových stěn, odstavných a parkovacích stání, úpravy a budování veřejných rekreačních ploch apod.

1.2. PODPORA VÝSTAVBY NÁJEMNÍCH BYTŮ

Cílem podprogramu je podpora výstavby nájemních bytů ve vlastnictví obcí určených pro příjmově vymezené osoby. Podmínky programu neumožňují sdružování finančních prostředků obce s jinou právnickou či fyzickou osobou s výjimkou jiné obce. Obec nesmí převést vlastnické ani spoluvlastnické právo k bytu na jinou osobu. Výše dotace činí maximálně 550 tis. Kč na jeden byt, max. 630 tis. Kč pokud je nutno současně vybudovat místní, účelové komunikace, vodovod a kanalizaci. V souladu se závazky Ministerstva pro místní rozvoj týkajícími se hospodárného nakládání s energií¹⁰ je navržena odstupňovaná výše dotace v závislosti na způsobu řešení tepelně technických vlastností budovy.

1.2.1. PODPORA VÝSTAVBY NÁJEMNÍCH BYTŮ NA VENKOVĚ

Podpora výstavby nájemních bytů je dotačním titulem v rámci podprogramu Podpora výstavby nájemních bytů. Cílem je, v souladu s principy udržitelného rozvoje venkova, podporovat vznik nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby v nevyužívaných budovách na území obce s nejvýše 1 999 obyvateli. Výše dotace je odstupňovaná v závislosti na způsobu řešení tepelně technických vlastností budovy.

1.2.2. PODPORA VÝSTAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY PRO NÁSLEDNOU VÝSTAVBU BYTOVÝCH A ROD. DOMŮ

Podpora výstavby technické infrastruktury je dotačním titulem v rámci podprogramu Podpora výstavby nájemních bytů. Cílem je výstavbou technické infrastruktury rozšířit nabídku zainventovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů. Dotace je poskytována v souladu s předpisem Evropských společenství¹¹ podle pravidla de minimis, na rozvojových plochách pro bydlení ve vlastnictví obcí. Podpora se poskytuje pouze obcím, kde je současně budovaná komunikace, kanalizace a vodovod. Výše dotace činí maximálně 80 tis. Kč na jeden budoucí byt postavený na zainvestovaném pozemku.

1.3. PODPORA VÝSTAVBY PODPOROVANÝCH BYTŮ

Cílem podprogramu je podpora výstavby nájemních bytů ve vlastnictví obce pro osoby, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení nejen z důvodu své příjmové situace, ale i z dalších důvodů, z nichž vyplývají zvláštní potřeby v této oblasti. Program zahrnuje tři dotační tituly: **1. Chráněný byt**, na který je poskytována dotace v maximální výši 600 až 800 tis. Kč v závislosti na velikosti obce, je určen osobám se sníženou soběstačností z důvodů zdravotních či z důvodu pokročilého věku. **2. Byt na půl cesty**, na který je poskytována dotace v maximální výši 600 tis. Kč, je určen osobám, které mají snížené schopnosti začlenit se do života běžné společnosti. Podmínkou poskytnutí dotace u prvních dvou dotačních titulů je poskytování sociálních služeb. **3. Vstupní byt**, na který je poskytována dotace až do 250 tis. Kč, je určen osobám, které v důsledku nepříznivých životních okolností nemají přístup k bydlení, přičemž jsou schopny plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu. Obec může sdružit finanční prostředky pouze s obcí nebo s právníckými osobami založenými k poskytování zdravotních a sociálních služeb, dále s obecně prospěšnými společnostmi, církevními organizacemi apod. V souladu se závazky Ministerstva pro místní rozvoj týkajícími se hospodárného nakládání s energií¹⁰ je navržena odstupňovaná výše dotace v závislosti na způsobu řešení tepelně technických vlastností budovy.

1.4. PODPORA OPRAV VAD PANELOVÉ BYTOVÉ VÝSTAVBY

Cílem podprogramu je pomoc vlastníkům domů postavených panelovou technologií při nezbytných opravách nejzávažnějších vad způsobujících havarijný stav bytového domu. Na opravu vad a poruch musí být vydáno rozhodnutí stavebního úřadu podle § 87 a 94 stavebního zákona. Podpora má formu neinvestiční dotace poskytované až do 40 % skutečných nákladů, maximálně však 45 tis. Kč na jednu bytovou jednotku. Příjemcem dotace jsou všichni vlastníci bytových domů a bytů - obce, bytová družstva, fyzické, právnícké osoby.

1.5. PODPORA OPRAV DOMOVNÍCH OLOVĚNÝCH ROZVODŮ

Cílem podprogramu je zainteresovat vlastníky bytových domů, rodinných domů a bytů k provedení výměny olověných domovních rozvodů, snížit koncentraci olova v pitné vodě a splnit tak závazky vyplývající z povinnosti České republiky zajistit implementaci právních předpisů Evropských společenství v oblasti životního prostředí, které se týkají obsahu olova v pitné vodě. Podpora má charakter přímé neinvestiční finanční dotace poskytované prostřednictvím fondů obcí vlastníkům trvale užívaného bytového nebo rodinného domu nebo vlastníkům bytu s olověnými domovními rozvody. Dotace se poskytuje do výše maximálně 40% skutečných nákladů na výměnu olověných rozvodů v objektu, maximálně však 20 tis. Kč na bytovou jednotku.

2. Podpora hypotečních úvěrů

2.1. PODPORA HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ PRO MLADÉ LIDI DO 36 LET – PODLE NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 249/2002 SB., O PODMÍNKÁCH POSKYTOVÁNÍ PŘÍSPĚVKŮ K HYPOTEČNÍM ÚVĚRŮM OSOBÁM MLADŠÍM 36 LET, VE ZNĚNÍ NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 32/2004 SB.

Cílem podpory je zvýšit dostupnost vlastnického bydlení pro mladé lidi. Podpora je zaměřena na pořízení staršího bydlení, tj. bytu nebo rodinného domu a je poskytována ve formě úrokové dotace k hypotečnímu úvěru; úroková dotace se poskytuje pouze k hypotečnímu úvěru nebo jeho části do výše 800 tis. Kč v případě pořízení bytu, resp. do výše 1,5 mil. Kč v případě pořízení rodinného domu. Příjemcem podpory může být mladý člověk, který v roce podání žádosti o tuto podporu nedovršil věk 36 let a v době podání žádosti nemá

ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt; pokud žádají o podporu manželé, musí uvedené podmínky splnit oba. Rodinný dům nebo byt, který byl pořízen s touto podporou, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení příjemce podpory. Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce a poskytuje se maximálně po dobu deseti let.

B. Podpory financované ze Státního fondu rozvoje bydlení

1. PODPORA VÝSTAVBY NÁJEMNÍCH BYTŮ PRO PŘÍJMOVĚ VYMEZENÉ OSOBY – PODLE NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 146/2003 SB., O POUŽITÍ PROSTŘEDKŮ STÁTNÍHO FONDU ROZVOJE BYDLENÍ KE KRYTÍ ČÁSTI NÁKLADŮ SPOJENÝCH S VÝSTAVBOU BYTŮ PRO PŘÍJMOVĚ VYMEZENÉ OSOBY

Cílem podpory je výstavba nájemních bytů ve vlastnictví obcí určených pro příjmově vymezené osoby. Výše dotace činí maximálně 550 tis. Kč, resp. 630 tis. Kč na jeden byt v závislosti na tom, zda je nutno současně vybudovat místní, účelové komunikace či sítě technického vybavení. Podmínky podpory neumožňují sdružování finančních prostředků obce s jinou právnickou či fyzickou osobou s výjimkou jiné obce. Obec nesmí převést vlastnické ani spoluvlastnické právo k bytu na jinou osobu. V průběhu roku 2005 se předpokládá novela nařízení vlády, která by řešila sjednocení podmínek poskytování podpory podle Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury a nařízení vlády č. 146/2003 Sb. týkající se především hospodárného nakládání s energiemi.

2. POSKYTOVÁNÍ NÍZKOUROČENÝCH ÚVĚRŮ MLADÝM LIDEM DO 36 LET NA NOVOU BYTOVOU VÝSTAVBU – PODLE NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 97/2002 SB., O POUŽITÍ PROSTŘEDKŮ STÁTNÍHO FONDU ROZVOJE FORMOU ÚVĚRU NA ÚHRADU ČÁSTI NÁKLADŮ SPOJENÝCH S VÝSTAVBOU BYTU OSOBAMI MLADŠÍMI 36 LET, VE ZNĚNÍ NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 665/2004 SB.

Cílem zvýhodněného úvěru je zvýšit dostupnost nového vlastního bydlení mladým lidem, kteří vlastní bydlení nemají. Žadatel nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let a nesmí být v době podání žádosti o úvěr vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu, bytového domu nebo rodinného domu, jsou-li žadatelem manželé, musí uvedené podmínky splnit oba. Byt nebo rodinný dům s jedním bytem postavený s pomocí tohoto úvěru musí po dobu splácení úvěru sloužit k bydlení žadatele, kterému byl úvěr poskytnut. Podlahová plocha všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu, nesmí překročit 80 m² a podlahová plocha všech místností bytu v rodinném domě s jedním bytem včetně místností, které tvoří příslušenství bytu kromě garáže, nesmí překročit 120 m².

3. POSKYTOVÁNÍ NÍZKOUROČENÝCH ÚVĚRŮ MLADÝM LIDEM DO 36 LET NA POŘÍZENÍ BYTU – PODLE NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 616/2004 SB., O POUŽITÍ PROSTŘEDKŮ STÁTNÍHO FONDU ROZVOJE BYDLENÍ FORMOU ÚVĚRU NA ÚHRADU ČÁSTI NÁKLADŮ SPOJENÝCH S VÝSTAVBOU NEBO POŘÍZENÍM BYTU NĚKTERÝMI OSOBAMI MLADŠÍMI 36 LET

Cílem zvýhodněného úvěru je umožnit mladým lidem do 36 let – manželům žijícím v manželství nebo samostatným osobám, které trvale pečují o nezletilé dítě – pořízení bydlení. Úvěr je možno využít k financování výstavby bytu, koupě bytu nebo úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu. Žadatelem mohou být manželé, pokud alespoň jeden z manželů nedosáhne v roce podání žádosti věku 36 let nebo samostatně žijící osoba trvale pečující o dítě, která nedosáhne v roce podání žádosti věku 36 let. Žadatel nesmí být v době podání žádosti o úvěr vlastníkem bytu, bytového domu nebo rodinného domu nebo nájemcem družstevního bytu, jsou-li žadatelem manželé, musí podmínku splnit oba. Úvěr může být poskytnut do výše 300 tisíc Kč, jeho splatnost je nejdéle 20 let, uročí se

2 %. Počátek splácení jistiny úvěru může být odložen nejdéle na dobu deseti let ode dne, kdy bylo s čerpáním úvěru započato. Ze sociálních, rodinných a jiných závažných důvodů může Fond povolit přerušování splácení jistiny úvěru, nejdéle však na dobu dvou let. Velikost bytu nebo rodinného domu není limitována. Pokud je byt pořízován výstavbou, bude v případě narození dítěte v době po uzavření úvěrové smlouvy nesplacená část jistiny úvěru snížena o 30 tis. Kč za každé narozené dítě (nebo osvojené).

4. PROGRAM PANEL – PODLE NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 299/2001 SB., O POUŽITÍ PROSTŘEDKŮ STÁTNÍHO FONDU ROZVOJE BYDLENÍ KE KRYTÍ ČÁSTI ÚROKŮ Z ÚVĚRŮ POSKYTNUTÝCH BANKAMI PRÁVNICKÝM A FYZICKÝM OSOBÁM NA OPRAVY, MODERNIZACE NEBO REGENERACE PANELOVÝCH DOMŮ, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ

Cílem podpory je usnadnit financování komplexních oprav bytových domů postavených panelovou technologií zahrnující též zlepšení jejich tepelně technických vlastností. Předmětem opravy, modernizace nebo regenerace panelového domu musí být vždy nejméně oprava statických poruch, rekonstrukce rozvodů (zdravotní instalace, plyn, topení, elektroinstalace) a zlepšení tepelně technických vlastností; to neplatí, jestliže stav panelového domu některou z těchto oprav, modernizací nebo regenerací nevyžaduje. Podpora se poskytovala ve výši rozdílu splátek úvěru odpovídající snížení úroku z úvěru o 3 a v okresech uvedených v příloze nařízení vlády o 4, resp. 5 procentních bodů; v současné době je výše podpory sjednocena na 4 procentní body. Podpora se vztahuje na úvěr nebo jeho část, jehož výše nepřekročí částku 4 800 Kč na 1 m² podlahové plochy bytu, a to i v případě, že je poskytnutý úvěr vyšší. Podpora je vyplácena po celou dobu splácení úvěru, nejvýše však po dobu 15 let od data uzavření smlouvy o poskytnutí podpory. V rámci programu lze také získat bankovní záruku Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s. Podpora poskytovaná na základě programu PANEL musí být notifikována Evropskou komisí.

C. Podpory poskytované jinými resorty

1. PODPORA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ – ZÁKON Č. 96/1993 SB., O STAVEBNÍM SPOŘENÍ, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ

Hlavním cílem podpory je zajištění plynulé akumulace finančních prostředků, které stavební spořitelny poskytují ve formě úvěrů na financování bytových potřeb. S účinností od 1. 1. 2004 vstoupila v platnost novela zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, která významným způsobem pozměnila parametry systému stavebního spoření v České republice. Zejména na smlouvy uzavřené po datu účinnosti tohoto zákona se vztahují následující parametry – doba spoření je minimálně 6 let a státní podpora činí 15 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. Příjemcem podpory jsou fyzické osoby – účastníci stavebního spoření. Poskytnutí příspěvku není záměrně vázáno na využití v oblasti bydlení, neboť jeho cílem je podpora přátelsky spořících klientů.

2. PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ – ZÁKON Č. 117/1995 SB., O STÁTNÍ SOCIÁLNÍ PODPOŘE, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ

Příspěvek na bydlení přispívá na krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy. Poskytování příspěvku podléhá testování příjmů rodiny za kalendářní čtvrtletí. Jestliže příjem v rodině byl v uplynulém kalendářním čtvrtletí nižší než 1,6 násobek životního minima rodiny, má vlastník bytu či nájemce, přihlášený v bytě k trvalému pobytu, nárok na příspěvek na bydlení. Příspěvek se poskytuje bez ohledu na to, v jakém bytě oprávněná osoba bydlí, zda jde o byt obecní, družstevní, v soukromém vlastnictví anebo zda jde o byt ve vlastním domě a jaké jsou skutečné náklady na bydlení.

3. DÁVKY SOCIÁLNÍ PÉČE – ZÁKON Č. 482/1991 SB., O SOCIÁLNÍ POTŘEBNOSTI, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ

Jednorázové nebo měsíčně se opakující peněžité nebo věcné dávky doplňují sociálně potřebným domácnostem jejich nedostatečný příjem na takovou úroveň, aby mohly zabezpečit svoje základní životní potřeby (kromě osobních potřeb také nezbytné náklady na domácnost). Přitom se přihlíží k částkám životního minima a ke skutečným odůvodněným nákladům domácností na tyto potřeby, kdy jsou brány v úvahu m.j. i doložené skutečné náklady na bydlení v přiměřeném bytě.

4. PODPORA VLASTNÍKŮ PŘI ZATEPLOVÁNÍ OBJEKTŮ

Podpora se poskytuje vlastníkům a spoluvlastníkům bytových domů na opatření ke snížení spotřeby paliv a energie v budovách. Kritériem při posuzování projektů je maximální přínos v úspoře energie dosažený poskytnutou státní podporou.

5. ÚHRADA MAJETKOVÉ ÚJMY BANKÁM

Cílem úhrady ze státního rozpočtu je vyrovnání majetkové újmy bankám, které poskytovaly v minulých letech zvýhodněné úvěry (s úrokovou sazbou ve výši 1 % a 2,7 %) na družstevní a individuální bytovou výstavbu. Finanční prostředky jsou poskytovány ze státního rozpočtu na základě § 45 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. Úhrada spočívá ve vyrovnání nízkých úrokových sazeb do výše diskontní sazby.

- obytné domy vrácené fyzickým osobám v restituci (osvobození od daně do r. 2007);
- obytné domy ve vlastnictví fyzických osob, které byly postavené před r. 1948 (osvobození od daně do roku 2007).

D. Aktuální podpory Ministerstva pro místní rozvoj z programu Podpora bydlení pro rok 2011

Ministerstvo pro místní rozvoj vyhlásilo výzvu k podávání žádostí o dotace z programu Podpora bydlení pro podprogramy:

- a) podprogram 117 512 „Podpora regenerace panelových sídlišť pro rok 2011“,
- b) podprogram 117 513 „Podpora výstavby technické infrastruktury pro rok 2011“,
- c) podprogram 117 514 „Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2011“,
- d) podprogram 117 515 „Podpora oprav domovních olověných rozvodů pro rok 2011“.

II. ZÁVĚRY VYCHÁZEJÍCÍ Z ANALYTICKÉ ČÁSTI

Z výsledků provedené analýzy vyplývají následující dlouhodobé obecné strategické cíle v oblasti bytové výstavby:

- dostupnost bytů pro občany - seniory
- podpora soukromého vlastnictví bytů
- podpora soukromé výstavby bytů
- podpora kvalitního bytového a životního prostředí

1. DLOUHODOBÉ CÍLE

1.1 Stanovení dlouhodobých cílů

- zvýšit dostupnost bydlení tak, aby si většina obyvatel měla možnost na základě funkčního trhu s byty za přijatelných podmínek zajistit bydlení podle svých potřeb a finančních možností
- zajistit přípravu pozemků ve vlastnictví města určených ÚPN pro bytovou výstavbu k zainvestování, popřípadě zajistit i výstavbu technické infrastruktury. Náklady na vybudování technické infrastruktury promítnout do ceny pozemku.
- zajistit optimální množství a skladbu úsporných obecních bytů pro občany, kterým jejich sociální situace nebo zdravotní stav neumožňuje postarat se o své bydlení vlastními silami
- usilovat o sociálně smíšené skladby obyvatel na celém území města
- zlepšit stav a využívání stávajícího bytového fondu, včetně maximálního využití možností účinné kontroly užívání obecních bytů
- postupně změnit způsob zvyšování nájemného v rámci deregulace z plošného na diferencované
- zlepšovat životní prostředí v lokalitách se soustředěnou bytovou zástavbou (jak v bytových domech tak i v rodinných domcích)

1.2 Cesty k dosažení dlouhodobých cílů

- zajištění kvalitní kontroly využívání obecního bytového fondu, z toho odvozeného efektivního vymáhání nezaplaceného nájemného a efektivního uvolňování obecních bytů užívaných bez právního důvodu
- prostřednictvím územně plánovací dokumentace usilovat o to, aby vymezené plochy pro bydlení byly využívány a včasnou přípravou plánovací dokumentace a budováním technické infrastruktury připravovat území pro tuto výstavbu, zároveň neopomíjet vhodné dostavby a případné střešní nástavby
- vytvářet podmínky, zejména ekonomické, pro odstraňování zanedbanosti bytového fondu, k tomu využívat 100% výnosu z nájemného a finanční prostředky získané z privatizace obecního bytového fondu použít k naplňování strategických cílů bytové koncepce
- docílit srovnatelného technického stavu ve všech obecních domech v horizontu 5 let a nastolit samostatné hospodaření v jednotlivých domech (příjmy z nájmu = výdaje na opravy a správu)

2. KRÁTKODOBÉ CÍLE

2.1 Návrh konkrétních opatření 2011-2012

1. Dokončit schválené prodeje bytů.
2. Vypracovat Zásady hospodaření s bytovým fondem města a předložit Radě města ke schválení . V případě potřeby aktualizovat Zásady nájmu bytů ve vlastnictví města z r. 2008
3. V oblasti kontrolní činnosti zabezpečovat důslednou a účinnou kontrolu užívání obecních bytů v souladu s uzavřenými nájemními smlouvami a platnými předpisy, proto:
 - provádět namátkové kontroly a místní šetření, a to zejména v případech, kdy je důvodné podezření, že tomu tak není,
 - výběr nových nájemců bytů v obecních domech provádět důsledně v souladu s dlouhodobými cíli bytové politiky.
4. Zajistit náhradní byt pro nájemníky 1 b.j. v zámeckém parku a 2 b.j. v objektu č. p. 737 Jiráskova – s ohledem na technický stav, charakter a situování objektů, v nichž se tyto bytové jednotky nachází.
5. Připravit prodej objektu č. p. 737 k prodeji.
6. Dokončit inženýrské sítě a komunikaci v lokalitě nad Malinou III, připravit pozemky v majetku města k prodeji.
7. Zahájit přípravu území pro smíšenou výstavbu v lokalitě Chmelnice.
8. Vymezit v územním plánu územní rezervu na pozemcích města pro výstavbu cca 20 b.j. a ponechat tuto pro potřeby města.
9. Zahrnout do nového územního plánu plochy pro výstavbu RD, které jsou s ohledem na majetkoprávní vztahy zastavitelné v horizontu 10 let.
10. Ověřit majetkové poměry v dalších lokalitách určených v ÚPN pro výstavbu RD a jednat s majiteli jednotlivých pozemků o jejich odprodeji případně sdružení investic k výstavbě technické vybavenosti – jedná o lokality Jiráskova, U hřbitova, ul. K Pahrsku, Malina III – pokračování
11. Na konci roku 2012 předložit Zastupitelstvu města zprávu o plnění krátkodobých cílů.

VÝDAJE MĚSTA NA SPRÁVU BYTOVÉHO FONDU

	NÁKLADY V KČ			
	2008	2009	2010	2011- předp.
pojištění byty	100 000	100 000	100 000	100 000
režijní náklady SMN (2 pracovníci)	725 000	751 000	776 000	776 000
příspěvek na drobný materiál	60 000	60 000	60 000	60 000
obstaravatelská odměna	349 000	204 000	206 000	200 000
revize	70 000	77 000	140 000	100 000
SIPO	0	5 000	5 000	5 000
neplánované opravy	636 000	412 000	463 000	400 000
mzda SMIR + 10h/měsíc MÚ	132 000	132 000	132 000	132 000
elektrická energie	17 000	0	0	0
fond SVBJ	13 000	9 000	3 000	2 000
teplo	65 000	48 000	0	0
platby za neplatiče	30 000	12 000	0	0
celkem za rok 2009	2 197 000	1 810 000	1 885 000	1 775 000

PŘÍJMY MĚSTA ZA NÁJEMNÉ Z BYTŮ

	PŘÍJMY V KČ			
	2008	2009	2010	2011
Nájemné	2,209.000	2,821 000	3, 681.000	3,152. 000

Pozn.: V roce 2010 byla dokončena deregulace nájemného, v dalších letech bude výše příjmu města z nájmu odpovídat přibližně předpokladu za rok 2011, přičemž Výše nájmu je u bytů v domech s pečovatelskou službou ve výši cca 41,60 Kč/m²/rok , u ostatních bytů 51,60 Kč/m²/rok.

PŘÍJMY Z PRODEJE BYTŮ

č. domu	výměra m²	cena za 1 m² v Kč
1290-2	1 374	4 000
1332-3	2 642	4 000
1350-1	2 641	4 000
1365-7	1 365	4 000
1376-7	704	4 000
1503-4	991	5000
Celkem		

VÝDAJE FINANCOVANÉ PŘÍJMY Z PRODEJE BYTŮ

Výdaje:		název akce	skutečnost čerpání	č. akce v rozpočtu
plán dle rozpočtu	rok 2005			
	2 000 000	stupačky 1132-3,1350-1	2 005 128,50	5023
	100 000	PD vestavby 737	98 800,00	5068
	500 000	převod do FRB	500 000,00	p. 8115
	66 000	PD oddělení kotelny M 1	65 450,00	5088
	212 000	realizace oddělení kot.	0,00	5088
	249 000	opravy 1376-7 a 1376/7	249 225,45	5089
	177 000	opravy 1365-7	176 599,80	5093
		DPS 4 b.j.	93 710,00	5069
rok 2006	4 000 000	DPS 4 b.j.	3 953 938,95	6018
	5 870 000	DPS 12 b.j.	5 490 157,00	6019
	0	revitalizace Nábřeží	0,00	6028
	220 000	kotelna Malina 1	149 598,30	6051
	6 908 000	oprava MK	6 908 006,00	6002
	290 000	vestavba Jiráskova 737	0,00	6048
	130 000	PD DPS Na Kapli	120 000,00	6054
	1 500 000	oprava domu N 3	1 418 924,10	6020
rok 2007	1 200 000	opravy MK	873 369,00	7021
	3 000 000	regenerace Nábřeží	3 029 023,50	7030
	698 000	DPS Pod Kalvárií *	715 327,70	7016
	1 800 000	DPS Sadová	1 410 302,70	7046
rok 2008	3 000 000	RPS Nábřeží, 2. etapa	3 009 708,00	8030
	1 000 000	revitalizace MPZ	414 350,00	8022
	760 000	oprava asfalt.kom.Nábřeží	760 000,00	8054
		celkem čerpáno	31 441 619,00	

PŘEHLED INVESTIC V OBJEKTECH S BYTY														
Název akce	Stručný popis	Hledisko				Priority (dle návrhu SMIR)				Náklady v Kč	Legislativa			Poznámka
		hygienické	Bezpečnost	provozní	estetické	havarijní	krátkodobé	střednědobé	dlouhodobé		PD		stavební povolení	
											acov	aven		
Revize el.spotřebičů														01/2013
Úprava stávajících markýz,dvůr	vznikají plísňe													
č.p.717-719,byt.dům ul. Jiráskova-26 b.j.														
Kompletní výměna rozvodů stud. vody	vodním kamenem zarostené vedení		•	•		•			800 000,-	•				2012
Výměna vodoměrů v celém objektu	Stud. Voda –po šesti letech (posled.v.2010)	•		•			•		20 000,-		•			2016
Malování společ. prostor (schodiště)		•		•	•			•	40 000,-					
Pravidelné revize			•	•										
Zateplení stropů v 1.PP				•				•	150 000,-					
Výměna RTV ventilů v kuchyních				•				•	18 000,-					
Nadstřešení ve 4.NP nad balkóny				•				•	100 000,-					
č.p. 1531, byt.dům ul. Komenského-N3-16 b.j.														
Výměna vodoměrů - SV			•	•			•		13 000,-		•			2013
Malování spol. prostor		•		•	•			•	15 000,-					
Výměna oken za plastová	prověřit zda v MPZ možná tato výměna			•	•			•	2,0 mil ?					
Pravidelné revize			•	•										
č.p.1076 – zámek od roku 2008 zakonzervován														
	Komplexní rekonstrukce objektu	•	•	•		•			V mil. Kč					
č.p.1077 –zámek RD Talašovi														
	Komplexní rekonstrukce objektu	•	•	•		•			V mil.Kč					