

Důvodová zpráva

Předkládáme informaci o vývoji stěžejních ukazatelů hospodaření v oblasti domovní a bytové správy za posledních deset let, kterou zajišťuje odbor majetkový. Informace jsou určeny radním a zastupitelům městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz.

Pro určení hodnot jednotlivých ukazatelů v období roku 2010 až 2020 jsme použili data z aplikace Starlit SSB 2000, prostřednictvím které zajišťujeme agendu údržby a správy domovního a bytového fondu. Část údajů jsme použili z ročních statistik, které zachycují stavy k datu 31. 12. a jsou pravidelně zasílány na Magistrát města Ostravy, odbor majetkový.

Dále předkládáme přehled realizovaných oprav a investic do domovního a bytového fondu za období 2019 – 2020, které měly vliv na vývoj sledovaných ukazatelů a přehled plánovaných akcí s výhledem do roku 2022.

Část I. Charakteristika dekády

Ve sledovaném desetiletí došlo k několika zásadním událostem, které ovlivnily výrazným způsobem hospodaření s byty:

- 1) Končí období rozsáhlé privatizace bytového fondu, ve sledovaném desetiletí dochází k prodeji bytových jednotek na základě individuálních žádostí. V posledních 5 letech se jedná o jednotky případů.
- 2) 1. ledna 2010 došlo k poslednímu jednostrannému zvýšení regulovaného nájemného na základě zákona č. 107/2006 Sb., až na výjimky s konečnou sazbou nájemného ve výši 50,02 Kč/m²/měsíčně.
- 3) Od roku 2011 realizujeme každoroční zvyšování nájemného s platností od 1. července o koeficient inflace (u nájemců, kteří mají ustanovení o zvýšení ve smlouvě) s výjimkou v roce 2014 (nezvyšuje se vůbec) a v roce 2020 (faktické zvýšení až od 1. ledna 2021). Z důvodu vzniku celkově nepříznivé situace způsobené rozšířením onemocnění COVID 19 rozhodla Rada městského obvodu o prominutí zvýšené části nájemného nájemcům bytů za období od července do prosince roku 2020. K 31. 12. 2020 bylo nájemcům bytů prominuto nájemné v celkové výši 390 tis. Kč.
- 4) V roce 2012 a 2013 dochází k hromadnému obnovování nájemních vztahů z důvodu neplatnosti ustanovení o automatické prolongaci (bez nutnosti písemného dodatku), neplatné nájemní smlouvy jsou nahrazovány novými s inflační doložkou (týkalo se až 500 nájemních vztahů).
- 5) Od července 2013 byla zřízena funkce domovníků ve vytipovaných lokalitách, mají zabezpečit lepší komunikaci mezi nájemci a úřadem, zabezpečit nenáročnou činnost údržby a bezpečnosti v domě. Činnost domovníků je každoročně ve spolupráci s technickým úsekem vyhodnocována.
- 6) V letech 2014 – 2016 přechází část činností správy a údržby bytového fondu pod Technické služby Moravská Ostrava a Přívoz, p. o., které zajišťují nezbytné opravy a údržbu v obsazených bytech, opravy ve smyslu rekonstrukcí volných bytů, připravovaných pro nové pronájmy pak v menší míře. Rozhodnutí o přesunu činností nesplnilo očekávání a činnosti se vrací zpět na odbor majetkový, v druhé polovině roku 2016 vzniká technický úsek.
- 7) Od roku 2017 se v oblasti domovní a bytové správy soustředíme na splnění plánů ve 3 prioritních oblastech:
 - generální opravy volných bytů,

- změny způsobů vytápění, vybudování centrálních plynových kotelen,
 - revitalizace bytových domů jako celku
- 8) V listopadu 2020 byla započata I. etapa návrhu na zvýšení nájemného z bytů podle § 2249 a § 3074 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zvýšení regulovaného nájemného). Na základě rozhodnutí rady byl nájemcům rozeslán návrh na zvýšení nájemného o 40 %. V roce 2021 budou realizovány etapy II. a III. s navrhovaným zvýšením o 30 % a etapa IV. s navrhovaným zvýšením o 20 %. V září 2021 dojde v případě akceptace nájemci ke zvýšení nájemného u posledních smluv s regulovaným nájemným.

Část II. Vývoj ukazatelů

Předpis nájemného za rok v letech 2010 – 2020

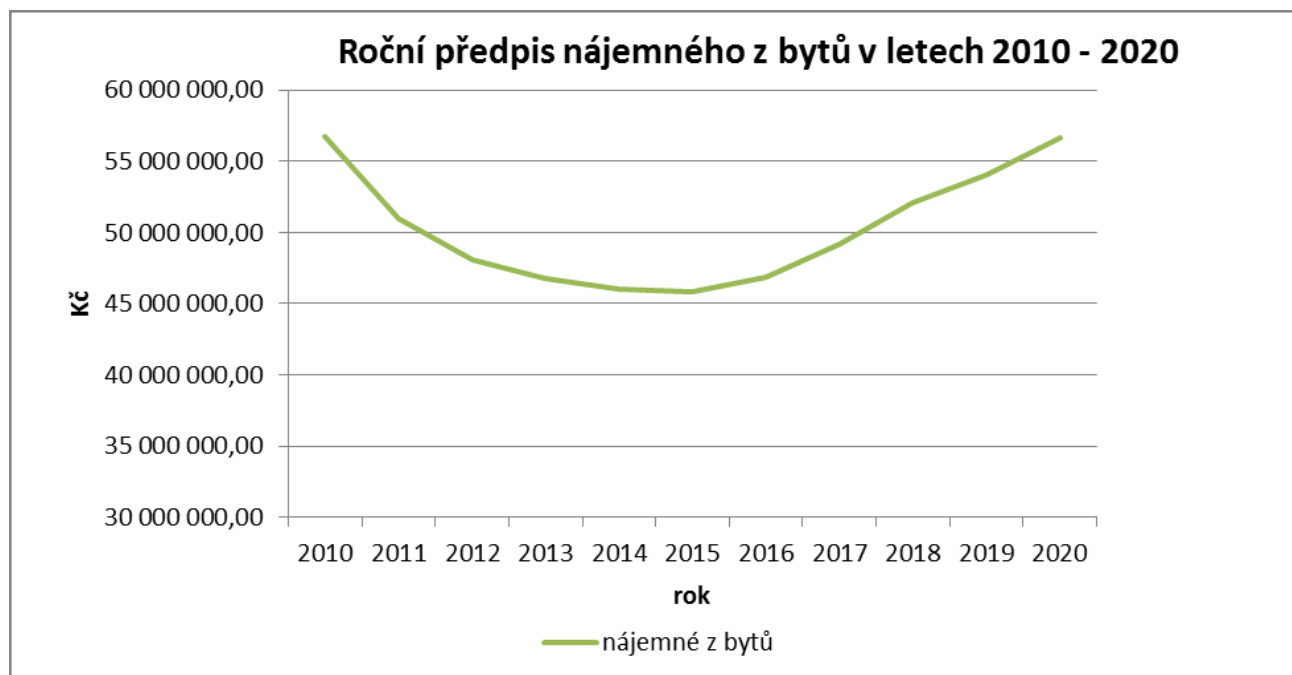
V roce 2010 bylo předepsáno nájemcům bytů nájemné v celkové výši 56,75 mil. Kč. V roce 2011 dochází k výraznému poklesu předepsaného nájemného a to o 5,76 mil. Kč. Klesající tendence ročního předpisu pokračovala až do roku 2015, ve kterém bylo celkově na nájemném předepsáno 45,86 mil. Kč. Rozdíl v ročním předpisu mezi lety 2010 a 2015 činí 10,89 mil. Kč.

Od roku 2016 dochází k postupnému zvyšování ročních předpisů nájemného. V roce 2016 se jedná o zvýšení v řádu 1 mil. Kč, v roce 2017 o 2,31 mil. Kč, v roce 2018 o mil. 2,88 Kč, v roce 2019 o 1,97 mil. Kč a v roce 2020 o 2,59 mil. Kč tj. na částku ročního předpisu ve výši 56,6 mil. Kč. V roce 2020 jsme se poprvé dostali na hodnotu ročního předpisu srovnatelnou s rokem 2010. Za rok 2020 byla nájemcům bytů poskytnuta sleva/prominutí na nájemném ve výši 842 tis. Kč (54 % z toho tvoří slevy za domovnickou činnost a individuální slevy z důvodu omezení užívání, 46 % tvoří prominutí inflačního zvýšení z důvodu COVID19). V případě neposkytnutí slevy by za rok 2020 tvořil celkový předpis nájemného z bytů 57,5 mil. Kč.

Vývoj předpisu nájemného ovlivňuje především nárůst/pokles počtu volných bytů, vývoj sazby nájemného a postupné ukončování smluv s regulovaným nájemným.

Roční předpis v Kč

rok	nájemné z bytů	meziroční rozdíl
2010	56 752 737,00	0
2011	50 989 123,00	-5 763 614
2012	48 090 425,00	-2 898 698
2013	46 759 465,90	-1 330 959
2014	46 007 532,00	-751 934
2015	45 864 238,00	-143 294
2016	46 868 815,00	1 004 577
2017	49 179 423,00	2 310 608
2018	52 059 431,00	2 880 008
2019	54 031 167,00	1 971 736
2020	56 623 885,20	2 592 718
SUMA	553 226 242,10	



Obsazená plocha, volné byty v letech 2010 - 2020

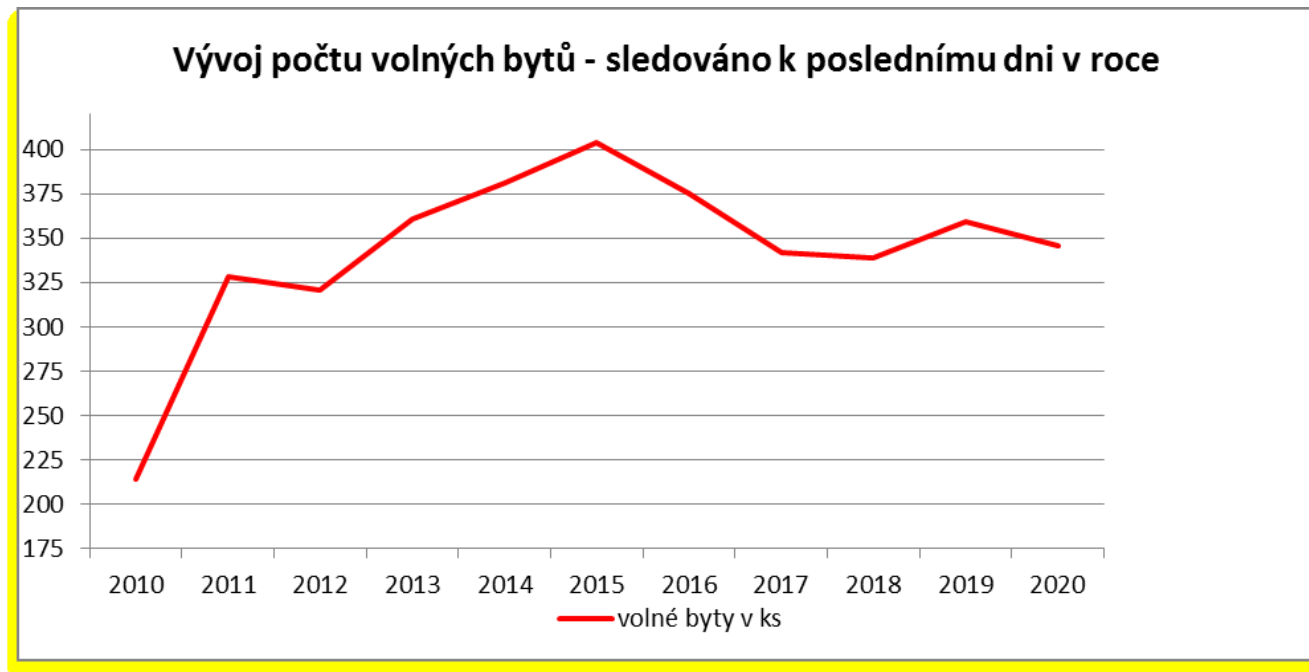
V průběhu let 2010 – 2020 došlo k výraznému snížení plochy obsazených bytů v pronájmu. Z hodnoty 1 079 tis. m² obsazené plochy evidované v roce 2010 došlo ke snížení na 849 tis. m² v roce 2020. Za sledovaných 10 let poklesla pronajatá plocha bytů o 230 tis. m².

Pokles byl způsoben snížením celkového počtu bytů z původních 1 660 ks v roce 2010 na 1 566 ks v roce 2020. Počet bytů byl ovlivněn jak dobíhající privatizací bytového fondu, tak slučováním bytů (změnou dispozice), změnou způsobu užívání (nebytové prostory) a demolicí domů v havarijním stavu. Velkým podílem však tento trend způsobil nárůst počtu neobsazených – volných bytů.

Nejvyšší nárůst v evidenci volných bytů byl mezi lety 2010 a 2011, kdy jsme zaznamenali nárůst počtu volných bytů o více než 100 ks. Meziroční nárůst v evidenci volných bytů se zastavil v roce 2015, kdy bylo k 31. 12. evidováno 404 volných bytů. V průběhu dalších let dochází postupně k pomalému snižování počtu volných bytů. K 31. 12. 2020 evidujeme 346 volných bytů.

Údaj k 31. 12. = plocha obsazených bytů kumulativně za rok

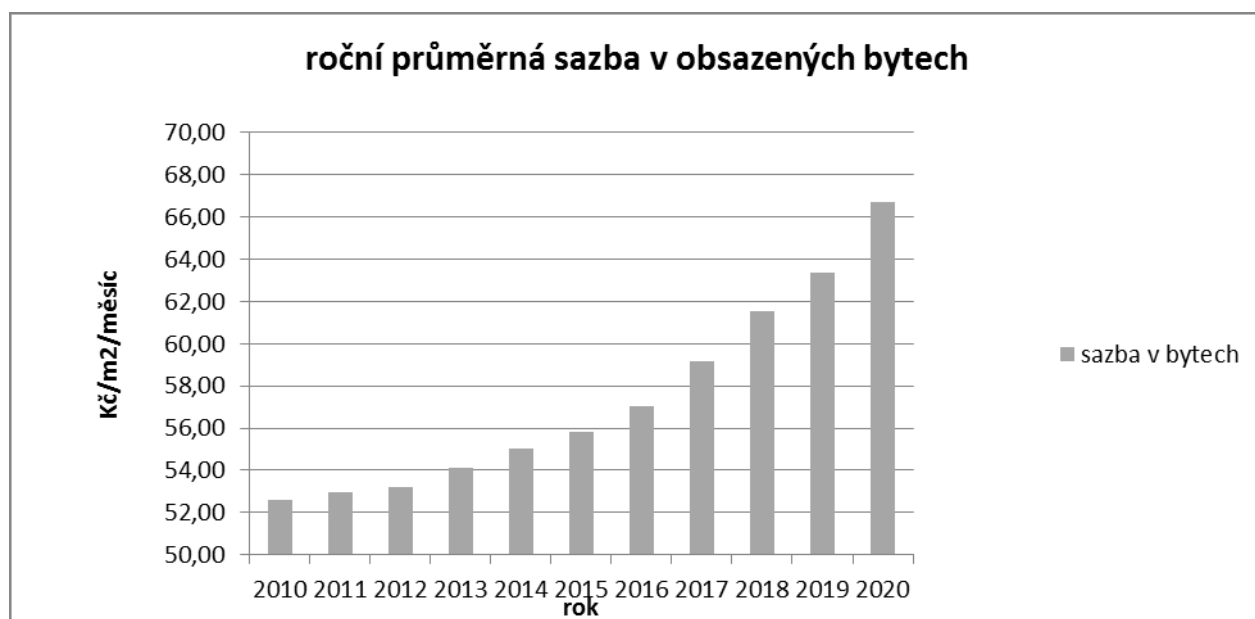
rok	obsazené byty		byty volné k 31.12 v ks	byty obsazené k 31.12 v ks
	plocha v m2	sazba Kč/m2		
2010	1 078 740,61	52,61	214	1 446
2011	963 053,32	52,95	328	1 325
2012	904 153,75	53,19	321	1 301
2013	863 708,11	54,14	361	1 242
2014	835 692,00	55,05	381	1 213
2015	821 596,00	55,82	404	1 186
2016	821 948,00	57,02	375	1 205
2017	831 128,00	59,17	342	1 227
2018	845 670,00	61,56	339	1 225
2019	852 710,18	63,36	359	1 204
2020	848 565,43	66,73	346	1 220



Vývoj sazby nájemného Kč/m²/měsíc v letech 2010 - 2020

V roce 2010 evidujeme průměrnou sazbu nájemného v bytech ve výši 52,61 Kč/m²/měsíc. Po celé sledované období dochází k postupnému růstu sazby nájemného. V letech 2011 – 2016 sazba roste cca o 1 Kč za rok. Od roku 2017 se nárůst zrychlil cca o 2 Kč za rok. Skokové zvýšení sazby jsme zaznamenali v roce 2020 a to meziroční nárůst o 3,37 Kč. Průměrná sazba nájemného evidovaná na konci roku 2020 je 66,73 Kč/m²/měsíc.

Na postupném zvyšování sazeb se odráží každoroční zvyšování nájemného o koeficient inflace, průběžný nárůst počtu nových smluv s inflační doložkou a v posledních letech především vyšší sazby nájemného v nově zrekonstruovaných bytech, obsazovaných formou výběrového řízení.



Počet smluv s regulovaným nájemným v letech 2010 - 2020

Poslední jednostranné zvyšování nájemného, které proběhlo na základě ustanovení zákona č. 107/2006 Sb. a zvýšilo nájemné z bytů od 1. 1. 2010 na sazbu 50,02 Kč/m²/měsíc se v roce 2010 týkalo 1 210 nájemců. V letech 2011 – 2013 se počet smluv s regulovaným nájmem snižuje skokově cca o 200 ročně. Pokles dále pokračuje, trend se pouze zpomalil. Na konci roku 2020 evidujeme 297 smluv s regulovaným nájmem. V roce 2021 dojde podle schváleného usnesení rady k průběžnému navyšování sazeb nájemného dle jednotlivých lokalit u všech smluv s regulovaným nájemným.

Regulovaný nájem (bez inflace, nezměněný od r. 2010)

rok	počet smluv	meziroční rozdíl
2010	1210	0
2011	1002	208
2012	843	159
2013	662	181
2014	601	61
2015	491	110
2016	444	47
2017	376	68
2018	365	11
2019	339	26
2020	297	42

Část III. Významné opravy a investice v letech 2019 – 2020, výhled do roku 2022 - OIMH

V letech 2019 a 2020 realizoval odbor investic a místního hospodářství pro odbor majetkový převážně investiční akce zaměřené na změny způsobu vytápění bytových domů, výměnu oken a celkové revitalizace. Část investičních prostředků byla použita na vybudování kanalizačních přípojek, nových bytů a další stavební úpravy. V roce 2019 bylo proinvestováno 21 mil. Kč, v roce 2020 to už bylo 57,7 mil. Kč.

Přehled dokončených akcí zajišťovaných odborem investic a místního hospodářství (v Kč)

NÁZEV AKCE ROK 2019	CELKOVÉ NÁKLADY AKCE V KČ VČ. DPH
Na Náhonu 8, 10, 14 -Výměna oken a zřízení plynových kotelen	13 071 993
Karoliny Světlé 13 - změna způsobu vytápění objektu, výměna oken a vstupních dveří	6 541 196
Výměna stávající sdružené kanalizační přípojky pro obytné domy ul. Spodní 24, 30_34	1 400 382
CELKEM ROK 2019	21 013 571

NÁZEV AKCE ROK 2020	CELKOVÉ NÁKLADY AKCE V KČ VČ. DPH
Sládkova 4 - stavební úpravy domu II. etapa	16 509 454
Žofie Podlipské 3, 3a, Na Náhonu 8, 10, 14 - vybudování nové kanalizační přípojky	2 175 274
Poštovní 15 - rekonstrukce domu	7 236 177
Puchmajerova 9 - vybudování 2 bytů z nebytového prostoru	3 497 887
fajnOVA Orebitská (Plynové kotelny Orebitská 14,16,18; Plynové kotelny Orebitská 23, 25, 27, 29; Plynová kotelná Trocnovská 25	28 031 552
Společenská místnost – odlehčovací služba Gajdošova 39 b	201 895
CELKEM ROK 2020	57 652 238

V letech 2021 – 2022 jsou naplánovány akce k realizaci odborem investic a místního hospodaření převážně v oblasti energetických úspor a celkových rekonstrukcí bytových domů. V roce 2021 je plánováno proinvestovat 47,4 mil. Kč. V roce 2022 je částka plánovaných investic odhadována na 51,4 mil. Kč.

Přehled plánovaných akcí zajišťovaných odborem investic a místního hospodářství (v Kč)

NÁZEV AKCE	NÁKLADY V KČ (VČ. DPH)	ROK	POZNÁMKA
Podmolova 3a - výměna střešního pláště BD	3 000 000	2021	akce zahájena v roce 2020, fakturace v roce 2021
Energetické úspory BD Chelčického 10 - výměna oken a opravy 4 bytů v domech Chelčického 8,10	8 680 000	2021	zahrnuto v rozpočtu na rok 2021
Energetické úspory v BD Tyršova 25	4 352 000	2021	zahrnuto v rozpočtu na rok 2021
Energetické úspory v BD Úprkova 11	11 576 000	2021	zahrnuto v rozpočtu na rok 2021
Kanalizace Hlučinská 64-70	3 512 000	2021	zahrnuto v rozpočtu na rok 2021
Energetické úspory v BD Fügnerova 6	8 310 000	2021	zahrnuto v rozpočtu na rok 2021
Rekonstrukce BD Jungmannova 8	8 000 000	2021	
Rekonstrukce BD Tolstého 12	10 000 000	2022	
Rekonstrukce BD U Tiskárny 2	20 000 000	2022	
Oprava hydroizolace spodní stavby Sládkova 6	1 400 000	2022	
Rekonstrukce BD Orebitská 19	8 000 000	2022	
Energetické úspory v BD Dobrovského 31,33	12 000 000	2022	
CELKEM	98 830 000		

Část IV. Významné opravy v letech 2019 – 2020, výhled do roku 2022 - OM

Významné opravy zajišťované odborem majetkovým v letech 2019 a 2020

Obor majetkový v letech 2019 a 2020 realizoval kromě drobných oprav a údržby v oblasti domovního a bytového fondu řadu významných oprav.

V roce 2019 jsme opravili celkem 43 bytů, které byly po celkové rekonstrukci nabízeny k pronájmu. Byla provedena výměna všech vstupních dveří do bytů v DPS Dobrovského 53, provedli jsme výměnu oken v domě Foersterova 17 a výměnu vstupních dveří do domu Hornopolní 49. Významné opravy realizované odborem majetkovým v roce 2019 dosáhly částky 11,1 mil. Kč. V položce běžná údržba a výměna zařizovacích předmětů jsme v roce 2019 hospodařili s částkou 11 mil. Kč.

V roce 2020 jsme opravili celkem 57 bytů, které byly po celkové rekonstrukci nabídnuty novým nájemcům. Další významné opravy byly realizovány v DPS Dobrovského 53 a v domě Valchařská 6 a to generální opravy elektroinstalace společných prostor. V domě Střelniční 1 došlo k opravě havarijního stavu kanalizace, v domě Na Náhonu 8 jsme provedli nátěr fasády. Celkové náklady na významné opravy realizované odborem majetkovým dosáhly v roce 2020 částky 10,7 mil. Kč. V položce běžná údržba a výměna zařizovacích předmětů jsme v roce 2020 hospodařili s částkou 9,2 mil. Kč.

Plán oprav zajišťovaných odborem majetkovým

V roce 2021 plánujeme opravit cca 50 volných bytů, finanční prostředky schválené v rozpočtu na tyto opravy činí 13,1 mil. Kč. Plán oprav pro rok 2021 dále zahrnuje výměny rozvodů ZTI v domech Spodní, výměna oken v domě Fügnerova 20, generální opravy společných prostor v domech na ul. Orebitská a Valchařská 4, výměny oken spol. prostor, vstupních dveří a zvonkových tabel v domech na ul. Orebitská a Dobrovského 31 a také zpracování projektových dokumentací k dalším opravám. Na tyto plánované opravy v roce 2021 předpokládáme vynaložit cca 5 mil. Kč. Položka rozpočtu za běžnou údržbu a výměnu zařizovacích předmětů v roce 2021 činí 13,3 mil. Kč.

Významné opravy v realizaci odborem majetkovým na období roku 2022 budou jmenovitě naplánovány až v souvislosti s přípravou rozpočtu na rok 2022, kdy bude znám předpokládaný objem finančních prostředků určený na opravy volných bytů.