

# Koncepce nakládání s bytovým fondem městského obvodu Poruba v letech 2021-2025 s výhledem do roku 2030



## Obsah

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Úvod .....                                                      | 3  |
| 2. Stanovení cílů .....                                            | 4  |
| 3. Analytická část .....                                           | 6  |
| 3. a) Vlastnická struktura .....                                   | 6  |
| 3. b) Přehled domů .....                                           | 7  |
| Domy ve výhradním vlastnictví .....                                | 7  |
| Domy se spoluvlastnickým podílem společností Heimstaden, a.s. .... | 9  |
| Společné vlastnictví se společenstvím vlastníků jednotek .....     | 10 |
| 3. c) Byty zvláštního určení .....                                 | 11 |
| 3. d) Ekonomická analýza bytového fondu .....                      | 12 |
| 3. e) Dotazníkový průzkum potřeb nájemníků .....                   | 15 |
| 4. Návrhová část .....                                             | 17 |
| 4. a) Standardy nově obsazovaných bytových jednotek .....          | 17 |
| 4. b) Způsoby obsazování bytových jednotek .....                   | 17 |
| Dle výše příspěvku do Fondu modernizace bytů a bytových domů ..... | 17 |
| Přednostní pronájem .....                                          | 18 |
| Ostatní .....                                                      | 18 |
| Byty zvláštního určení v domovech pro seniory .....                | 19 |
| 4. c) Rekonstrukce bytových jednotek současných nájemců .....      | 20 |
| 5. Trendy .....                                                    | 21 |
| Energetický management budov .....                                 | 21 |
| BIM .....                                                          | 21 |
| Elektronizace .....                                                | 21 |
| 6. Závěr .....                                                     | 22 |
| 7. Seznam zdrojů .....                                             | 23 |
| 8. Přílohy .....                                                   | 24 |

## 1. Úvod

Bydlení je základní životní potřebou a kvalitní bydlení je nutným předpokladem pro kvalitní život a plnohodnotné zapojení jedince do společnosti. Materiál koncepce nakládání s bytovým fondem respektuje požadavky a trendy rozpracovaného materiálu s názvem „Koncepce bydlení statutárního města Ostravy na období 2020–2035“ a také vybrané priority stanovené v revidované dokumentem „Koncepce bydlení České republiky do roku 2020“. Vize budoucího nakládání s bytovým fondem svěřeným městskému obvodu Poruba je také v souladu s dokumentem „Koncepce sociálního bydlení“ statutárního města Ostrava (dále jen SMO).

Městský obvod Poruba se naposledy systematicky zabýval nakládáním s bytovým fondem v roce 2016, kdy zastupitelstvo přijalo dokument „Koncepce nakládání s bytovým fondem“. Tento materiál je nyní v některých částech v rozporu s pracovní verzí chystané koncepce bydlení SMO a to především v bodě: „Privatizace části bytového fondu“, kdy splnění úkolů stanovených původní koncepcí vede k nesouladu se stanoveným cílovým počtem bytových jednotek ve správě městského obvodu tak, jak jej definuje připravovaná koncepce SMO. V bodech původní koncepce, které se v praxi osvědčily a které nejsou v rozporu s ostatními koncepčními dokumenty, jsme často našli inspiraci.

V průběhu přípravy materiálu jsme nově použili metodu dotazníkového šetření, jehož výsledky nám byly cenným zdrojem informací a budoucí pravidelné dotazování bude sloužit jako podklad pro hodnocení výsledků změn při obsazování obecních bytových jednotek. Zároveň v tomto mezičase vyvstala potřeba aktualizace směrnic a metodik. Nyní už tedy pracujeme s fondovým zdrojem financování pro opatření předkládané v této koncepci. Zároveň jsme si již v několika pilotních projektech ověřili finanční a personální nároky, které z navrhovaných změn vyplývají.

Při definování jednotlivých cílů a opatření je kladen důraz na jejich ekonomickou udržitelnost. Městský obvod Poruba je z podstaty poslání municipality nakloněn k řešení, které mají pozitivní dopad na život občanů v Porubě. Nechceme být přímým konkurentem komerčních poskytovatelů, vědomi si velikosti bytového fondu neaspirujeme na to být tvůrcem trhu, ale chceme být příkladem dobré praxe ostatním pronajímatelům a zároveň se jejich dobrou praxí sami inspirovat.

Návrhy a opatření směřují k naplnění hlavní vize: Městský obvod Poruba jako poskytovatel dlouhodobého, cenově přiměřeného bydlení v odpovídající kvalitě. Pronajímatel dbající na udržování dobrých sousedských vztahů a vycházející vstříc nájemníkům v nečekaných životních situacích.

Jan Dekický  
místostarosta pro bytové hospodářství a nebytové prostory

## 2. Stanovení cílů

Městský obvod Poruba vystupuje jako správce svěřených bytů, které jsou formálně ve vlastnictví SMO. Nakládání s nemovitým majetkem je ve smyslu jeho nabytí nebo naopak prodeje vázáno na předchozí souhlas orgánů statutárního města a pro volební období 2018-2022 není plánovaná změna počtu svěřených nemovitostí vyjma dokončení nabytí nemovitosti Oblouk a dokončení domova s pečovatelskou službou Harmonie na Dělnické ulici. V původní koncepci byl plánovaný odprodej bytových jednotek v domech s výraznou vlastnickou minoritou pozastaven. Nově schvalovaná koncepce si stanovuje tyto cíle:

- návaznost na celoměstskou koncepci bydlení,
- nediskriminační a transparentní pravidla obsazování,
- sociálně zodpovědné nakládání s byty,
- nalezení způsobu financování modernizace bytového fondu, elektronizace správy.

Případné rozšíření nebo naopak zmenšení nebytového fondu bude vycházet ze schválení celoměstské koncepce bydlení. Pro možné rozšíření bytového fondu jsou zde definovány pozemky ve vlastnictví obce a vhodné k zástavbě. Pro odprodej bytových jednotek (BJ) je zde určen minimální počet bytových jednotek, které mají zůstat ve správě městského obvodu Poruba, pracovní materiál počítá s 825 BJ bez bytů zvláštního určení.

S ohledem na schválený strategický plán rozvoje 2018–2023 a jeho dílčí úkol „Přeměna lokality Dělnická“, chceme jak tuto lokalitu, tak i ostatní mikrolokality, kde jsme výraznějšími vlastníky bytových jednotek, obsazovat prostřednictvím nediskriminačních a transparentních pravidel.

Společensky zodpovědnou roli městského obvodu Poruba plánujeme aplikovat prostřednictvím plošně decentralizovaného výběru bytových jednotek pro projekty sociální aktivizace realizované nyní městem, případně v budoucnu městským obvodem. Zároveň počítáme s možností využití bytového fondu jako nástroje pro dosažení jiných cílů stanovených v koncepčních dokumentech městského obvodu, např. priority spolupráce s VŠB-TUO, FNO případně s MSIC. V koncepci školství jako nástroj pro stabilizaci rodilých mluvčích nebo pro udržení klíčových pracovníků městského obvodu nebo magistrátu města Ostravy či jimi zřizovaných organizací.

Pro splnění vize městského obvodu jako pronajímatele dlouhodobého a kvalitativně odpovídajícího bydlení zavádíme standardy pro nově obsazované bytové jednotky. Financování úprav bytů do požadovaného standardu je realizováno prostřednictvím Fondu na modernizaci bytů a bytových domů (schváleno zastupitelstvem 8. 9. 2020, číslo normy 16/2020) a konkrétní použití včetně stanovení standardů je realizováno prostřednictvím

„Pravidel o způsobu čerpání z Fondu na modernizaci bytů a bytových jednotek (schváleno radou 4. 12. 2020, číslo normy 21/2020).

Díličními úkoly pro uplatňování zásad aplikace příkladů dobré praxe je zavedení klientského portálu nájemníka pro možnost nepřetržitého hlášení závad a přístupu k důležitým dokumentům. Pro zefektivnění komunikace s nájemníky bude zřízen specializovaný portál, kde budou v jednom místě dostupné informace pro stávající nájemníky i pro zájemce o nájem obecního bytu.

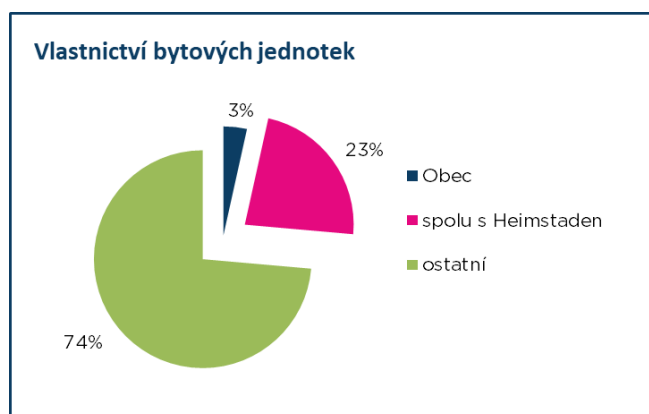
Významným průběžným úkolem je energetický management budov. Zástupci městského obvodu Poruba jsou členy pracovní skupiny pro rozšíření stávajícího „Akčního plánu udržitelné energetiky města Ostravy“ a městský obvod Poruba chce hrát aktivní roli v rámci aplikace jednotlivých opatření.

### 3. Analytická část

#### 3. a) Vlastnická struktura

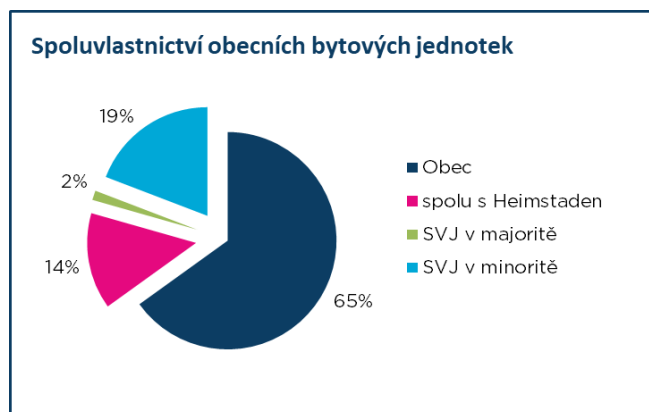
Z hlediska majetkových vztahů patří ČR dle statistiky SILC mezi země s nejmenším podílem nájemního bydlení (21,3 % v roce 2018) a s mírně nadprůměrným podílem nákladů na bydlení v celkových výdajích domácnosti (25,3 % proti průměru 24 % v roce 2019). Z hlediska budoucího vývoje jsou tedy výrazně nárůstem nákladů na bydlení ohroženy domácnosti, kde je příjem domácnosti postaven pouze na jednom členu domácnosti.

Městský obvod Poruba celkem vlastní 1007 bytů. Z čehož 158 bytů jsou bytové jednotky (BJ) pronajímáné v režimu zvláštního určení. Celkový počet domácností na území MOB je 33 884 (údaj roku 2020), z toho počet bytových jednotek je 28 990 (údaj z roku 2011), tzn., že městský obvod je pronajímatelem u 3 % domácností resp. 3,5 % bytových jednotek.



Zdroje: RÚIAN – databáze adresních bodů, iDES 2021, Heimstaden 2020

Z pohledu vlastnických vztahů jsou byty svěřené do správy MOB Poruba rozděleny na byty v domech ve výlučném vlastnictví, podílovém vlastnictví se společností Heimstaden, a.s. a na byty v domech vlastněných společenstvím vlastníků bytových jednotek. Poslední z variant je pro městský obvod nejméně efektivní, zvláště ve společenstvích, kde máme menšinový podíl. V předchozí koncepci nakládání s bytovým fondem, byly tyto byty doporučeny k privatizaci. Aktuálně připravovaná strategie vychází z postoje vedení městského obvodu Poruba, které s tímto krokem nepočítá.



Zdroj: iDES 2021

### 3. b) Přehled domů

Z hlediska územního rozložení bytových jednotek je 183 bytových jednotek v domě na Havlíčkově náměstí, 128 bytových jednotek v lokalitě Skautská/Dělnická a 201 v domě U Oblouku, tzn., že více jak polovina bytového fondu je koncentrována do tří lokalit, z čehož jedna je brána za sociálně vyloučenou.

Bytový fond z pohledu nájemního vztahu dělíme na běžné byty a byty zvláštního určení, které jsou určeny pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo jsou to byty v domě s pečovatelskou službou. Z hlediska nájemního vztahu je zásadním rozdílem, že u nájmu bytu zvláštního určení nedochází k přechodu nájmu na dědice. Na členy společné domácnosti, takový nájem přechází, pokud splní podmínku zdravotního postižení nebo věku 70ti let.

#### Domy ve výhradním vlastnictví

| Dům               | Počet BJ | Výnos 12/2020 | Podlahová plocha<br>v m <sup>2</sup> | Průměrný výnos          |
|-------------------|----------|---------------|--------------------------------------|-------------------------|
| U Oblouku 501/511 | 201      | 829 281 Kč    | 10 658                               | 77,80 Kč/m <sup>2</sup> |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

Dům pochází z roku 1955, v roce 1970 proběhla poslední oprava střechy, kdy původní pálená taška byla nahrazena plechovou krytinou. Fasáda je původní, okenní výplně výměny v průběhu od roku 2011. Konstrukce domu je bez balkonu. Výtahy prošly výměnou v letech 2013. V roce 2013 a 2014 proběhla výměna rozvodů vody a elektrorozvodů ve společných prostorech, plynové rozvody jsou původní. V roce 2021 a 2022 proběhne rekonstrukce fasády, sklepů, slaboproudých rozvodů ve společných prostorách, hydroizolace budovy a výměna střechy.

| Dům                 | Počet BJ | Výnos 12/2020 | Podlahová plocha<br>v m <sup>2</sup> | Průměrný výnos          |
|---------------------|----------|---------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Havlíčkově nám. 741 | 183      | 493 561 Kč    | 8 956                                | 55,11 Kč/m <sup>2</sup> |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

Dům pochází z roku 1963. V roce 2000 proběhla kompletní rekonstrukce střechy, zateplení budovy a oprava balkonového zábradlí. Okenní výplně byly vyměněny v roce 2013. Výtahy byly vyměněny v letech 2001–2013 (celkem 6 výtahů). V roce 2011–2012 vyměněny rozvody vody, v roce 2000 rozvody ústředního topení, plynové rozvody jsou původní a v roce 2005 a 2006 byla provedena výměna elektrorozvodů ve společných prostorech.

| Dům                   | Počet BJ | Výnos 12/2020 | Podlahová plocha<br>v m <sup>2</sup> | Průměrný výnos          |
|-----------------------|----------|---------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Jilemnického nám. 908 | 18       | 59 016 Kč     | 992                                  | 59,49 Kč/m <sup>2</sup> |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

Dům pochází z roku 1960. V roce 2013 proběhla oprava střechy a fasády včetně zateplení. Okna byly vyměněny v roce 2011 a balkony kompletně opraveny v roce 2013. V roce 1998 výměna výtahu a ve stejném roce i výměna rozvodů vody. Plynové rozvody původní a elektrorozvody ve společných prostorech nové v roce 2014.

| Dům                | Počet BJ | Výnos 12/2020 | Podlahová plocha<br>v m <sup>2</sup> | Průměrný výnos          |
|--------------------|----------|---------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Nálepково nám. 939 | 14       | 54 673 Kč     | 927                                  | 58,98 Kč/m <sup>2</sup> |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

Dům pochází z roku 1959. V roce 2013 oprava a zateplení střechy a fasády. V roce 2012 nové okna a kompletní oprava balkonů. Dům nemá výtah. Rozvody plynu jsou původní. Rozvody vody měněny v roce 1998. V roce 2014 výměna elektroinstalace ve společných prostorech.

| Dům            | Počet BJ | Výnos 12/2020 | Podlahová plocha<br>v m <sup>2</sup> | Průměrný výnos          |
|----------------|----------|---------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Slavíkova 1762 | 33 + 4   | 95 915 Kč     | 1 619                                | 59,24 Kč/m <sup>2</sup> |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

Dům byl zcela přebudován v roce 2000. V roce 2019 musela být provedena výměna oken pro jejich nevyhovující stav. V domě jsou 4 jednotky zvláštního určení, které slouží jako bezbariérové byty. Původně byl dům rekonstruován jako dům se startovacím bydlením.

| Dům              | Počet BJ | Výnos 12/2020 | Podlahová plocha<br>v m <sup>2</sup> | Průměrný výnos          |
|------------------|----------|---------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Dělnická 318-320 | 18       | 51 641 Kč     | 909                                  | 56,81 Kč/m <sup>2</sup> |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

Dům byl postaven v roce 1950. Fasáda, střecha a balkony jsou v původním stavu. V roce 2002 oprava komínů, 2013 výměna vstupních dveří a vyměněny zvonková tabla. V roce 2015 nové okenní výplně. V roce 2005 rozvody vody a elektřiny ve společných prostorech. V domě jsou 4 bytové jednotky pronajaty spolku MENS SANA a 1 Asociaci Trigon. V bytech jsou podnájemníci zapojeni do aktivizačního projektu zmíněných organizací.

| Dům          | Počet BJ | Výnos 12/2020 | Podlahová plocha<br>v m <sup>2</sup> | Průměrný výnos          |
|--------------|----------|---------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Dělnická 325 | 6        | 22 105 Kč     | 327                                  | 67,60 Kč/m <sup>2</sup> |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

Dům pochází z roku 1950. V roce 2014 byla provedena kompletní rekonstrukce střechy, fasády, výměny oken, balkonů. Vyměněny byly též rozvody vody, plynu a elektřiny včetně bytů.

| Dům              | Počet BJ | Výnos 12/2020 | Podlahová plocha<br>v m <sup>2</sup> | Průměrný výnos          |
|------------------|----------|---------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Dělnická 383-385 | 16       | 54 090 Kč     | 813                                  | 66,53 Kč/m <sup>2</sup> |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

Dům pochází z roku 1952 a v roce 2019 prošel kompletní rekonstrukcí. Nová je střecha, fasáda, okna, elektroinstalace společných prostor a vstupy do vchodů. V roce 2009 proběhla výměna rozvodů vody, rozvody plynu jsou původní. V domě jsou 2 BJ pronajaty spolku MENS SANA.

| Dům              | Počet BJ | Výnos 12/2020 | Podlahová plocha v m <sup>2</sup> | Průměrný výnos          |
|------------------|----------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Dělnická 389-391 | 16       | 48 494 Kč     | 837                               | 57,94 Kč/m <sup>2</sup> |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

Dům byl postaven v roce 1952. Rekonstrukcí v rozsahu střecha, fasáda, okna, balkony, rozvody vyjma plynu prošel dům v roce 2014. Při této opravě byl opraven i vstup do domu a elektroinstalace ve společných prostorách. V domě jsou 2 BJ pronajaty spolku MENS SANA.

| Dům              | Počet BJ | Výnos 12/2020 | Podlahová plocha v m <sup>2</sup> | Průměrný výnos          |
|------------------|----------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Skautská 428-431 | 24       | 77 074 Kč     | 1 277                             | 60,36 Kč/m <sup>2</sup> |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

Dům byl postaven v roce 1959. V roce 2016 byla opravena střecha, fasáda, vyměněna okna, opraveny balkony. Vyměněny byly též kompletní rozvody, včetně elektroinstalací v bytech.

| Dům              | Počet BJ | Výnos 12/2020 | Podlahová plocha v m <sup>2</sup> | Průměrný výnos          |
|------------------|----------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Skautská 432-435 | 24       | 78 901 Kč     | 1 269                             | 62,18 Kč/m <sup>2</sup> |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

Dům pochází z roku 1959. V roce 2018 byla opravena střecha, fasáda, původní okna vyměněny za nové a kompletně opraveny balkony. V bytech i společných prostorech byla vyměněna elektroinstalace a nové jsou rozvody vody a plynu.

### Domy se spoluvlastnickým podílem společností Heimstaden, a.s.

V těchto domech nejsou vymezeny bytové jednotky prohlášením vlastníka. Vymezení prostor, které má ve správě městský obvod a které společnost Heimstaden, a.s. určuje hospodářská smlouva o společném nakládání s nemovitým majetkem.

| Dům              | Počet BJ | Výnos 12/2020 | Podlahová plocha v m <sup>2</sup> | Průměrný výnos          |
|------------------|----------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Hlavní třída 583 | 27       | 94 758 Kč     | 1 763                             | 53,75 Kč/m <sup>2</sup> |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

Dům byl postaven v roce 1957. V roce 2016 byla opravena střecha a natřena fasáda. Nová okna a balkony jsou z roku 2012. Ve stejném roce byl vyměněn výtah. Rozvody vody jsou z roku 2013 a elektřina ve společných prostorech z roku 2014. Rozvody plynu jsou původní.

| Dům              | Počet BJ | Výnos 12/2020 | Podlahová plocha v m <sup>2</sup> | Průměrný výnos          |
|------------------|----------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Hlavní třída 867 | 53       | 199 666 Kč    | 3 427                             | 58,26 Kč/m <sup>2</sup> |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

Dům pochází z roku 1959. V roce 2012 byla provedena oprava střechy a výměna oken, o rok později byla opravena fasáda. V roce 2009 byly opraveny balkony. Výtahy byly měněny v letech 2012–2013. V roce 2012 byly též vyměněny rozvody vody a v roce 2014 elektroinstalace ve společných prostorech. Rozvody plynu jsou původní.

| Dům        | Počet BJ | Výnos 12/2020 | Podlahová plocha<br>v m <sup>2</sup> | Průměrný výnos          |
|------------|----------|---------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Dvorní 763 | 12       | 43 769 Kč     | 821                                  | 53,31 Kč/m <sup>2</sup> |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

Dům je z roku 1957. V roce 2014 byly opraveny klempířské prvky střechy a natřena fasáda. Okna a balkony byly vyměněny v roce 2012 společně s výtahem. Rozvody vody byly měněny v roce 1986 a v roce 2008 proběhla oprava stupaček v prostřední části. Plynové rozvody jsou původní a v roce 2014 byla vyměněna elektroinstalace ve společných prostorech.

| Dům         | Počet BJ | Výnos 12/2020 | Podlahová plocha<br>v m <sup>2</sup> | Průměrný výnos          |
|-------------|----------|---------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Opavská 768 | 15       | 73 768 Kč     | 1 299                                | 56,79 Kč/m <sup>2</sup> |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

Dům byl postaven v roce 1958. V roce 2013 byl proveden nátěr fasády a částečná oprava střechy. V roce 2010 kompletní renovace balkonů a v roce 2012 výměna oken. Od roku 2013 je nový výtah. Rozvody vody jsou z roku 1994 a v roce 2009 byla vyměněna jejich ležatá část. Rozvody plynu jsou původní a elektřina ve společných prostorech je z roku 2014.

### Společné vlastnictví se společenstvím vlastníků jednotek

Byty, které má městský obvod Poruba svěřené do správy v domech s ustaveným společenstvím vlastníků jednotek jsou pozůstatkem provedené privatizace bytového fondu. Jedná se o byty v domech, kde z důvodu omezení podpory soukromým společenstvem (pravidlo de minimis) nebylo možné odprodat celý dům zřízenému bytovému družstvu, ale došlo k vymezení jednotek prohlášením vlastníka a tyto byly nabídnuty k odprodeji stávajícím nájemníkům. Část nájemníků tuto nabídku nevyužila a těm byl dán tehdejšími vedením radnice příslib, že zůstanou dále nájemníky obce a byty nebudou odprodány třetí straně.

Správa těchto bytových jednotek je administrativně a časově náročná. Nejsme s výjimkou případů, kde jsme většinovým vlastníkem, schopni ovlivnit rozhodnutí společenství. Zaměstnanci městského obvodu se musí osobně účastnit členských schůzí, pro rozhodování na těchto schůzích je nutné je rozhodnutím rady pověřit o postoji k jednotlivým bodům programu. Pozitivem vlastnictví takovýchto jednotek je jejich místní rozptýlení po území městského obvodu, což může být do budoucna vhodné v případech aktivizace klientů podpůrných projektů realizovaných SMO nebo městským obvodem Poruba. Zde máme již příklad dobré praxe, kdy jsme na návrh partnerské organizace umožnili přestěhování rodiny s nadanou studentkou mimo sociálně vyloučenou lokalitu a rodina je plně integrovaná, studentka vykazuje nadále mimořádné studijní úspěchy.

| Dům                | Počet BJ | Výnos 12/2020 | Podlahová plocha v m <sup>2</sup> | Průměrný výnos          | Náklady do SVJ (FO + Správa + Pojištění) |
|--------------------|----------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| Dětská 920         | 7/24     | 25 861 Kč     | 416                               | 66,17 Kč/m <sup>2</sup> | 20 Kč/m <sup>2</sup>                     |
| Dělnická 321       | 2/4      | 6 228 Kč      | 112                               | 55,61 Kč/m <sup>2</sup> | 34 Kč/m <sup>2</sup>                     |
| O. Jeremiáše 1988  | 4/12     | 12 310 Kč     | 202                               | 60,94 Kč/m <sup>2</sup> | 47 Kč/m <sup>2</sup>                     |
| O. Jeremiáše 1998  | 10/12    | 34 788 Kč     | 619                               | 56,20 Kč/m <sup>2</sup> | 30 Kč/m <sup>2</sup>                     |
| Dvorní 762         | 4/17     | 12 996 Kč     | 223                               | 58,28 Kč/m <sup>2</sup> | 37 Kč/m <sup>2</sup>                     |
| Španielova 963     | 8/19     | 21 731 Kč     | 422                               | 51,50 Kč/m <sup>2</sup> | 36 Kč/m <sup>2</sup>                     |
| Španielova 964     | 6/20     | 18 379 Kč     | 305                               | 60,26 Kč/m <sup>2</sup> | 34–36 Kč/m <sup>2</sup>                  |
| Francouzská 1091   | 18/45    | 57 859 Kč     | 967                               | 59,83 Kč/m <sup>2</sup> | 34 Kč/m <sup>2</sup>                     |
| Sokolovská 1327    | 4/18     | 14 452 Kč     | 246                               | 58,75 Kč/m <sup>2</sup> | 46 Kč/m <sup>2</sup>                     |
| K. Pokorného 1408  | 19/44    | 61 464 Kč     | 1 077                             | 57,07 Kč/m <sup>2</sup> | 35 Kč/m <sup>2</sup>                     |
| Ukrajinská 1447    | 6/24     | 19 283 Kč     | 338                               | 57,05 Kč/m <sup>2</sup> | 35 Kč/m <sup>2</sup>                     |
| Ukrajinská 1449    | 3/24     | 9 758 Kč      | 169                               | 57,74 Kč/m <sup>2</sup> | 39–44 Kč/m <sup>2</sup>                  |
| Ukrajinská 1450    | 4/24     | 10 824 Kč     | 195                               | 55,51 Kč/m <sup>2</sup> | 25 Kč/m <sup>2</sup>                     |
| Ukrajinská 1451    | 9/24     | 28 963 Kč     | 521                               | 55,59 Kč/m <sup>2</sup> | 33–35 Kč/m <sup>2</sup>                  |
| Ukrajinská 1477    | 8/18     | 29 030 Kč     | 499                               | 58,18 Kč/m <sup>2</sup> | 35 Kč/m <sup>2</sup>                     |
| Ukrajinská 1479    | 4/18     | 15 147 Kč     | 253                               | 59,87 Kč/m <sup>2</sup> | 36 Kč/m <sup>2</sup>                     |
| A. Hrdličky 1629   | 7/24     | 20 210 Kč     | 399                               | 50,65 Kč/m <sup>2</sup> | 34–40 Kč/m <sup>2</sup>                  |
| Nám. V. Vacka 1672 | 33/72    | 102 066 Kč    | 1 914                             | 53,33 Kč/m <sup>2</sup> | 33 Kč/m <sup>2</sup>                     |
| Jana Ziky 1945     | 5/11     | 16 402 Kč     | 283                               | 57,96 Kč/m <sup>2</sup> | 44–47 Kč/m <sup>2</sup>                  |
| Jana Ziky 1947     | 2/11     | 6 950 Kč      | 120                               | 57,92 Kč/m <sup>2</sup> | 37–40 Kč/m <sup>2</sup>                  |
| Jana Ziky 1961     | 2/12     | 6 982 Kč      | 122                               | 57,23 Kč/m <sup>2</sup> | 39 Kč/m <sup>2</sup>                     |
| Slavíkova 4403     | 6/18     | 19 540 Kč     | 343                               | 56,97 Kč/m <sup>2</sup> | 30 Kč/m <sup>2</sup>                     |
| Porubská 551       | 3/14     | 8 983 Kč      | 159                               | 56,50 Kč/m <sup>2</sup> | 32–37 Kč/m <sup>2</sup>                  |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

Výnos z jednotlivých domů je ovlivněn časem uzavření nájemních smluv. Část bytového fondu je pronajata prostřednictvím smluv na dobu neurčitou s omezenými možnostmi pro úpravu výše nájmu. Z pohledu výnosu z bytů v domech s vytvořeným společenstvím vlastníků je důležité, že v žádném z případů nedochází k vyšším úhradám společenství, než kolik je samotný výnos pro obec.

Z pohledu vnitřních norem je uzavírání nájemních smluv upraveno směrnicemi 20/2020 Všeobecné podmínky pro uzavírání nájemních smluv k bytům ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Poruba, 06/2020 Zásady Rady městského obvodu Poruba pro pronájmy bytů zvláštního určení. Výjimky z těchto pravidel jsou v kompetenci Rady městského obvodu.

### 3. c) Byty zvláštního určení

Městský obvod Poruba disponuje třemi domovy s pečovatelskou službou a dále čtyřmi bezbariérovými byty. Bezbariérové jednotky jsou umístěny v domě na ulici Slavíkova a jejich obsazování nájemníky se děje na základě doporučení sociálního odboru magistrátu města Ostravy. Uzavírání nájemních smluv pro domovy s pečovatelskou službou je definován dokumentem „Zásady rady městského obvodu pro pronájmy bytů zvláštního určení č. 6/2020“.

| Název DPS     | Počet bytů |
|---------------|------------|
| DPS Astra     | 51         |
| DPS Průběžná  | 80         |
| DPS Harmonie  | 23         |
| <b>Celkem</b> | <b>154</b> |

Počet bytových jednotek v domě, zdroj iDES 2020

### 3. d) Ekonomická analýza bytového fondu

Hodnota bytového portfolia, bez bytů v DPS, na základě tržního ocenění činí 1,36 mld. CZK (zdroj cenovamapa.org, výpočet velikost bytové plochy a průměrné tržní ceny realizované v posledních 12 měsících). Reprodukční hodnota bytového portfolia činí 1,41 mld. CZK (zdroj, průměr reprezentativního vzorku komerčních odhadů 2Q20/3Q20). Roční výnos z nájmu bytů je 36,042 mil. CZK (2020) a roční výnos z jednorázové platby za uzavření nájemní smlouvy činí 3,82 mil. CZK (2020). Výše nájemného pro nově uzavírané smlouvy je stanovena v pásmu 80–90 Kč/m<sup>2</sup>. Vývoj výše nově uzavíraných nájmu je zobrazen v následujícím grafu. Je zde také patrný přechod na diferenciaci dle jednotlivých lokalit. Efektivněji tak můžeme udržovat míru korelace nájmu v obecních bytech s tržní výší.



Minimální výše nájemného u nově uzavíraných smluv, zdroj: Usnesení RMOB o Výše nájemného v bytech 2016-2021

Průměrný výnos z bytového fondu je 64,14 Kč/m<sup>2</sup>, při zohlednění jednorázové platby pak 70,94 Kč/m<sup>2</sup>. Je třeba zdůraznit, že průměrný výnos není totožný s průměrným nájmem. Výše nájemného je mírně vyšší a je dána metodikou výpočtu, kdy část podlahové plochy jako např. balkony, terasy a sklepy se do nájemného započítává polovinou, zároveň se mírně mění průměrná obsazenost bytového fondu.

Při respektování míry kapitalizace pro bytové jednotky ve výši 4,5% jsou reprodukční náklady bytového fondu 63,45 mil. CZK a cílové nájemné při stávající reprodukční hodnotě tedy 112,91 Kč/m<sup>2</sup>.

Rozborem aktuálních nabídkových cen referenčního poskytovatele nájemních bytů v městském obvodu (Heimstaden, a.s.) vychází průměrné nájemné 149,33 Kč/m<sup>2</sup>, při zohlednění srovnatelných bytových jednotek (tzn. mimo zařízené bytové jednotky) pak průměrné nájemné 142,75 Kč/m<sup>2</sup>.

Pro byty zvláštního určení v domovech pro seniory byly naposled aktualizovány částky měsíčního nájemného v roce 2020. V DPS ASTRA byla původní výše 50,02 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, v DPS Průběžná je limitována od počátku dotací z fondu rozvoje bydlení a v DPS Harmonie byla nově stanovena v roce 2020 při jeho kolaudaci.

| Název DPS    | Výše nájemného                |
|--------------|-------------------------------|
| DPS Astra    | 70 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc   |
| DPS Průběžná | 107 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc* |
| DPS Harmonie | 110 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc  |

\*Sazba je pevná z důvodu poskytnutí dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení

Výše nájemného v bytech v DPS, usnesení RMOB 1097/RMOB1822/27

Městský obvod Poruba při uzavírání nových nájemních vztahů kombinuje pevně stanovenou výši nájmu pro daný kalendářní rok a výši jednorázové platby splatné při uzavření nájemní smlouvy. Výše této částky je kritériem pro pořadí zájemců o uvolněnou bytovou jednotku a od roku 2021 je příspěvkem do Fondu na modernizaci bytů a bytových domů. Takto získané prostředky jsou zdrojem financování rekonstrukcí bytových jednotek určených k pronájmu.

| Rok  | Celkový příjem | Počet obsazovaných bytů |
|------|----------------|-------------------------|
| 2016 | 2 357 008 Kč   | 42                      |
| 2017 | 2 881 159 Kč   | 39                      |
| 2018 | 2 568 486 Kč   | 41                      |
| 2019 | 3 497 615 Kč   | 50                      |
| 2020 | 3 820 988 Kč   | 54                      |

Roční výnos za přistoupení k pohledávce, zdroj Informace o uvolněných bytových jednotkách, materiál RMOB Poruba 2017-2021

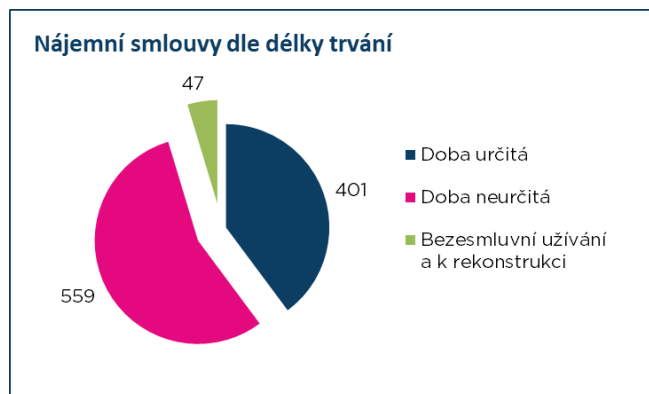
Při průměrném počtu nově obsazovaných 35 bytů (metodou výběrového řízení, bez přednostních pronájmů) ročně by zapojením příspěvku do fondu došlo k rekonstrukci celého bytového fondu v horizontu 24 let, což je za hranicí morální zastaralosti rekonstrukce bytu.

| Rok                      | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Výnos z nájmu bytů       | 22 520 271 Kč | 23 633 212 Kč | 25 338 906 Kč | 26 442 470 Kč | 27 229 248 Kč |
| Výnos z nájmu bytů v DPS | 5 213 080 Kč  | 5 188 023 Kč  | 5 156 679 Kč  | 5 218 496 Kč  | 5 124 265 Kč  |
| Nárůst y/y               | 1,06%         | 3,92%         | 5,81%         | 3,82%         | 2,19%         |
| Inflace                  | 0,7%          | 2,5%          | 2,1%          | 2,8%          | 3,2%          |

Výnosy z bytových jednotek, zdroj: iDES 2020

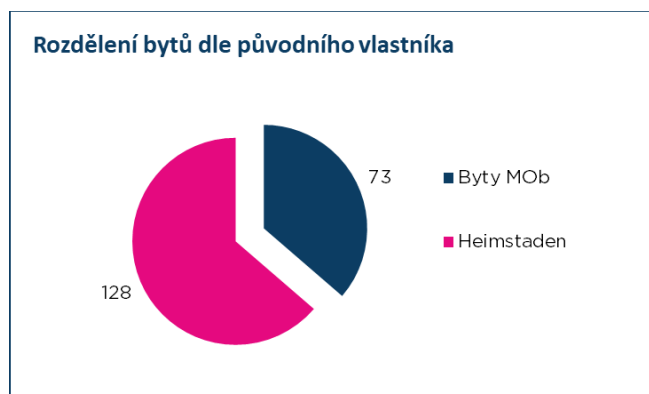
Výnos z nájmu je v letech 2019 a 2020 očištěn o bytové jednotky nabyté v rámci odkupu podílu na budově U Oblouku 501/511. Z tabulky je zřejmé, že pro následující roky bude nutné rozšířit aktualizaci výši nájemného u nově uzavíraných smluv také o byty v domovech s pečovatelskou službou.

Standardně jsou nájemní smlouvy koncipovány jako smlouvy na dobu určitou (obvykle 12 měsíců, v případě odůvodněných případů pak na kratší období) s automatickou prolongací v případě neexistence pohledávky za nájemcem. V minulosti však byly uzavírány i smlouvy na dobu neurčitou.

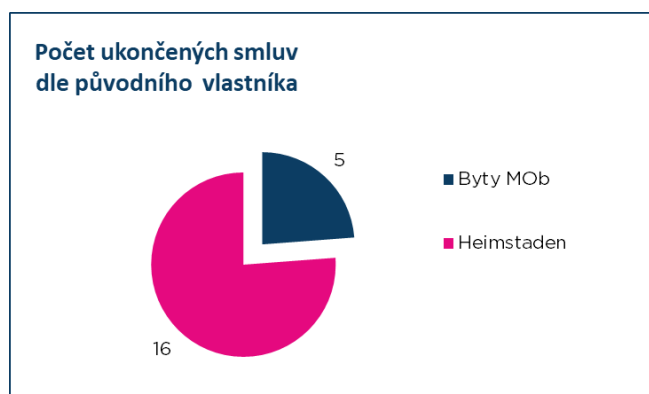


Zdroj: iDes, 31. 12. 2020

U bytových jednotek v bytovém domě U Oblouku 501/511 jsme v roce 2020, tedy po nabytí podílu od společnosti Heimstaden, a.s. porovnávali fluktuaci nájemníků v bytech původně obecních a v bytech původně patřící Heimstaden, a.s. Analýzou fluktuace jsme si chtěli ověřit tezi o vlivu vyššího nájmu na délku nájemního vztahu.



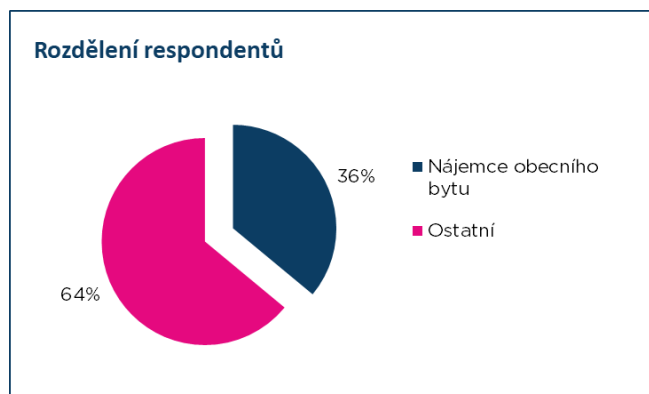
Zdroj: iDes, 31. 12. 2020



Zdroj: iDes, 31. 12. 2020

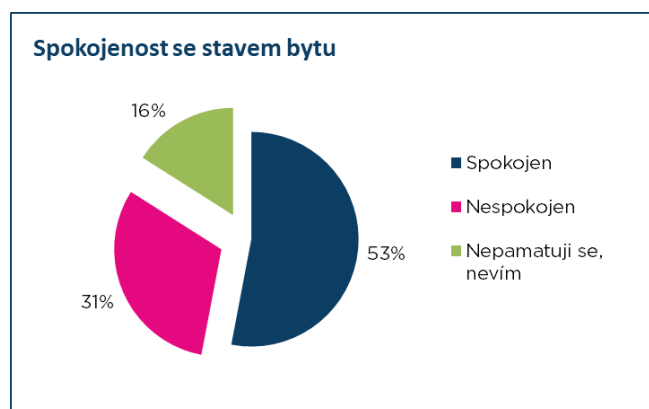
### 3. e) Dotazníkový průzkum potřeb nájemníků

V roce 2020 proběhlo dotazníkové šetření. Cílem bylo získat zpětnou vazbu mezi nájemci a potenciálními nájemci jaké je jejich očekávání směrem k pronajímanému bytu. Do dotazníkového šetření se zapojilo 204 respondentů prostřednictvím elektronického dotazníku případně nám odevzdali vyplněný dotazník do sběrného boxu.



*Zdroj: Dotazník pro nájemce/nenájemce, 2020*

U respondentů, kteří uvedli, že jsou nájemci obecního bytu, jsme zjišťovali jejich spokojenost se stavem pronajímaného bytu.



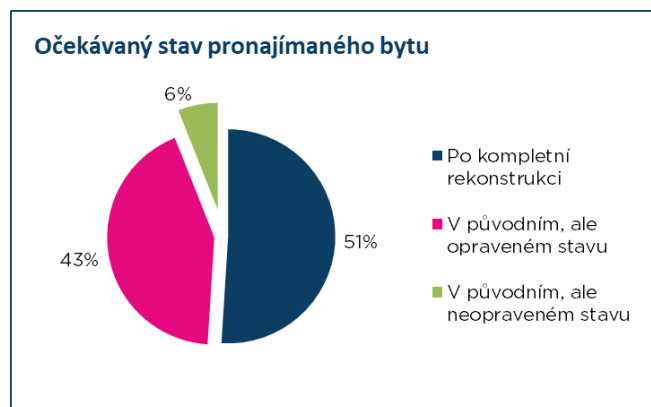
*Zdroj: Dotazník pro nájemce/nenájemce, 2020*

U respondentů, kteří odpověděli, že nebyli spokojeni se stavem pronajímané jednotky, se nejčastěji vyskytoval jako důvod stav podlahových krytin, stav sociálního zařízení a rozvody elektřiny. Mezi ostatními důvody pak kvalita kuchyňské linky a špatná výmalba.

Nájemníci obecných bytů dále v 69,1% případů uvedli, že do bytu investovali vlastní finanční prostředky.

| Výše investice      | Podíl odpovědí |
|---------------------|----------------|
| Do 50 000 Kč        | 21%            |
| 50 000–150 000 Kč   | 59,6%          |
| 150 000–300 000 Kč  | 10,6%          |
| Více než 300 000 Kč | 8,8%           |

*Zdroj: Dotazník pro nájemce/nenájemce, 2020*



*Zdroj: Dotazník pro nájemce/nenájemce, 2020*

Při dotazu na očekávaný stav pronajímané bytové jednotky se 51,5 % odpovídajících přiklánílo k nájmu plně zrekonstruovaného bytu a 42,6 % očekává, že byt může být v původním stavu, pokud jsou tyto prvky jinak v pořádku. V praxi těmto nájemníkům nevadí např. původní podlahové krytiny, pokud byt jako celek bude v opraveném stavu. Zbýlé části respondentů nevadí původní stav vyžadující opravy.

U odpovědi na dotaz, u které části bytu by ocenili plnou rekonstrukci, se v naprosté většině (77–83 %) shodli na stav bytu s novou kuchyňskou linkou, novým sociálním zázemím, provedenou výměnou elektroinstalace a novými povrchy podlah.

## 4. Návrhová část

### 4. a) Standardy nově obsazovaných bytových jednotek

Všechny nově pronajímané bytové jednotky budou tedy posouzeny na základě pravidel, která určují minimální standardy provedení rekonstrukce a zařízení bytů. Jedná se především o povrchy stěn a podlah, zařízení kuchyně, koupelny a WC, vstupní a interiérové dveře, rozvody vody, teplé užitkové vody, plynové rozvody a elektrorozvody.

Při stanovení rozsahu rekonstrukce a finančních nákladů na jednotlivé rekonstrukce, bude přihlíženo zejména k lokalitě, ve které se bytová jednotka nachází a to z důvodu budoucí výše nájmu v této jednotce a očekávanému příspěvku do Fondu modernizace bytů a bytových domů.

Každý převod prostředků z fondu je vždy podmíněn rozhodnutím rady městského obvodu Poruba. Obsahem důvodové zprávy tohoto materiálu je odůvodnění výše částky a popis plánovaných rekonstrukcí. Zároveň obsahem materiálu je i zpráva o využití prostředků čerpaných v minulosti.

Pro finanční krytí postupné revitalizace jednotlivých bytových jednotek byl zřízen Fond modernizace bytů a bytových domů a to usnesením zastupitelstva ze dne 8. 9. 2020.

Pravidla pro převod prostředků z fondu pak upravují Pravidla o způsobu čerpání z Fondu na modernizaci bytů a bytových domů, schválená usnesením rady 4. 12. 2020.

### 4. b) Způsoby obsazování bytových jednotek

#### Dle výše příspěvku do Fondu modernizace bytů a bytových domů

Preferovaný postup pro obsazení uvolněné bytové jednotky. Po uvolnění a rekonstrukci bytové jednotky je vyhlášeno výběrové řízení, přičemž je pevně stanovená sazba výše nájemného dle lokality a o pořadí zájemců rozhoduje výše příspěvku do Fondu na modernizaci bytů a bytových domů. Zároveň jsou radou stanoveny i vyhlášené minimální částky příspěvku, diferencované podle dispozice bytu a lokality. Aktuálně jsou stanoveny v následující výši.

| Dispozice bytu       | Lokalita I<br>(Dělnická, Skautská) | Lokalita II<br>(Havlíčkovo nám.,<br>Slavíkova, Nám. V. Vacka) | Lokalita III<br>(ostatní) |
|----------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 0 + 1, 1 + 1, 1 + kk | 20 000 Kč                          | 30 000 Kč                                                     | 40 000 Kč                 |
| 2 + 1, 2 + kk        | 30 000 Kč                          | 50 000 Kč                                                     | 80 000 Kč                 |
| Ostatní              | 50 000 Kč                          | 70 000 Kč                                                     | 90 000 Kč                 |

Zdroj: Usnesení rady MOB Poruba č. 1899/RMOB1822/44

Tyto částky jsou stanoveny jako minimální, v mimořádných případech odbor bytového hospodářství při nabídce bytu stanoví částku vyšší.

Pro maximalizaci výše nabídkové ceny je významným kritériem počet zájemců. Obsazované byty inzerujeme na webových stránkách obvodu Poruba a také na realitním serveru Sreality.cz. Byty pro lepší prezentaci jsou profesionálně nafoceny.

V rámci inspirace dobrou praxí vnímáme trend virtuálních prohlídek nabízených bytů. Pro prezentaci obvodu jako dobrého pronajímatele je možné také využít plakátovací plochy, které má městský obvod k dispozici. Cílem je též celý proces podání nabídky pro potenciální zájemce zpříjemnit a zjednodušit, k tomu bude sloužit specializovaný portál.

### **Přednostní pronájem**

Pro obsazování uvolněných bytových jednotek je tento postup využíván zcela výjimečně a je výhradně v kompetenci rady městského obvodu Poruba. Typicky se jedná o pronájem bytové jednotky nájemníkovi, který má k jednotce vztah. Nejčastěji se jedná o uzavření smlouvy s nájemcem, kterému byla předchozí smlouva ukončena pro platební delikvenci. Dále o přechod stávajícího podnájemce, změnu předmětu nájmu u stávajícího nájemce (výměna bytu). V případě uzavření nové nájemní smlouvy dochází k aplikaci aktuálně platné sazby nájemného a v odůvodněných případech i podmínění uzavření smlouvy příspěvkem do Fondu modernizace v určené minimální výši.

Tento institut je uplatňován i u přechodu nájemců v rámci programu sociálního bydlení realizovaného prostřednictvím statutárního města Ostravy a spolupracujících organizací (ROMIPEN, MENS SANA, Trigon).

V obou případech nájemce získává nájemní smlouvu na dobu určitou a to na 12 měsíců. Smlouva obsahuje doložku automatické prolongace, tzn., že při splnění podmínky řádné úhrady nájemného a pokud nájemce udržuje pravidla občanského soužití, je takováto smlouva vždy automaticky o další rok prodloužena bez nutnosti aktivního jednání nájemníka. Tento postup dává nájemníkovi jistotu nájmu a obci jako pronajímateli možnost efektivně ukončit nájemní stav, kde dochází k porušování smluvních podmínek.

### **Ostatní**

Pro potřeby realizace Akčního plánu koncepce sociálního bydlení statutárního města Ostravy vyčlení městský obvod celkem 10 bytových jednotek. Obsazování je realizováno na doporučení sociálních pracovníků zapojených v projektu. Výše nájemného v těchto bytech je stanovena na 65 Kč/m<sup>2</sup> a byla určena při přípravě plánu s ohledem na podmínky dotačního programu.

V kompetenci rady městského obvodu Poruba je rozhodnout o uzavření nájemních smluv z důvodů podpory plnění cílů definovaných Strategickým plánem rozvoje městského obvodu Poruba. Tato varianta není nyní využívána, ale odbor bytového hospodářství je připraven pro tyto účely vyčlenit až pět bytů ročně. Takovým cílovým nájemcem může být např. kvalifikovaný lektor cizích jazyků pro porubskou základní školu, odborný pracovník v rámci

spolupráce s partnerskými subjekty nebo též zaměstnanec městského obvodu Poruba, pokud by takový benefit ovlivnil jeho zaměstnanecký poměr.

### Byty zvláštního určení v domovech pro seniory

Významnou změnou, která byla v těchto zásadách aplikována proti předchozí verzi, je způsob aktualizace seznamu zájemců. Nově je pořadí zájemců aktualizováno po každém jednání Komise pro sociální a bytovou politiku. Dochází tak při uvolnění bytové jednotky k obsazení nájemcem, který je vyhodnocen aktuálně jako nejpotřebnější. Zároveň došlo ke změně evidence uchazečů a to rozdělením na aktivní uchazeče, kteří jsou připraveni k přestěhování a na uchazeče, kteří mají zájem o bydlení v DPS v budoucnu. Ve druhé skupině nedochází k místnímu šetření a nejsou projednávání komisí a to do okamžiku, než projeví aktuální zájem. Tento postup byl zvolen pro zvýšení efektivity práce pracovníků úřadu a také pro monitoring budoucího zájmu o bydlení v DPS. Třetí obsahovou změnou je nové kritérium vazby na městský obvod. Chceme tak umožnit umístění zájemcům, kteří nemají trvalé bydliště na území obvodu, ale mají reálné opodstatnění pro bydlení v porubském DPS (např. bydliště rodinných příslušníků, původní bydliště apod.).

| Kritérium bydliště                    | Počet bodů     |
|---------------------------------------|----------------|
| Městský obvod Poruba                  | 5 bodů         |
| Jiný obvod statutárního města Ostravy | 3 body         |
| ostatní                               | 0 bodů         |
| Kritérium naléhavosti                 | Podíl odpovědí |
| Nejvyšší naléhavost                   | 11 – 15 bodů   |
| Střední naléhavost                    | 6 – 10 bodů    |
| Naléhavost                            | 1 – 5 bodů     |
| Bez naléhavosti                       | 0 bodů         |
| Kritérium vazby na městský obvod      | Podíl odpovědí |
| Vysoká                                | 5 bodů         |
| Střední                               | 3 – 4 body     |
| Malá                                  | 1 – 2 body     |
| Žádná                                 | 0 bodů         |

Zdroj: Zásady Rady městského obvodu Poruba č. 6/2020 pro pronájmy bytů zvláštního určení

Dá se předpokládat potřeba rozšíření kapacity domovů s pečovatelskou službou a to vzhledem k demografickému vývoji. Z dokumentu Analýza potřeb občanů města Ostravy v kontextu sociálních služeb, který slouží jako podklad pro další koncepční materiály komunitního plánování města v oblasti sociální, vyplývá výrazné očekávání obyvatel na nabídku tohoto typu bydlení.

| Typ bydlení                 | Procento kladných odpovědí |      |                  |         |         |         |      | Celkem |
|-----------------------------|----------------------------|------|------------------|---------|---------|---------|------|--------|
|                             | Pohlaví                    |      | Věková kategorie |         |         |         |      |        |
|                             | Muž                        | Žena | 18 – 24          | 25 – 34 | 35 – 44 | 45 – 64 | 65+  |        |
| Dům s pečovatelskou službou | 54,6                       | 56,4 | 36,3             | 40,3    | 50,6    | 60      | 77,3 | 55,5   |

Zdroj: Analýza sociálních potřeb občanů města Ostravy, SocioFaktor 2017

Zároveň zmiňovaná studie uvádí současný trend, kdy senioři preferují setrvání ve vlastním bytě či domě a je tedy vhodné podporovat zejména terénní služby, včetně zvýšení informovanosti o nich. V případě podpory pobytových služeb by se mělo jednat o služby komunitního typu, jež se co nejvíce přibližují domácímu prostředí.

| Věková kategorie | Zastoupení v porubské populaci |
|------------------|--------------------------------|
| 0–18 let         | 16,4%                          |
| 19–45 let        | 31,7%                          |
| 46–55 let        | 14,7%                          |
| 56–65 let        | 11,9%                          |
| 65+ let          | 25,4%                          |

Zdroj: Evidence obyvatel MOB Poruba, 2021

Možností je také rozšíření nabídky bydlení s pečovatelskou službou, jež by bylo vytvořeno s využitím stávajícího bytového fondu městského obvodu.

#### 4. c) Rekonstrukce bytových jednotek současných nájemců

Pro urychlení obnovy bytového fondu je třeba provádět i rekonstrukce bytových jednotek současných nájemců. Na základě dotazníkového šetření máme definovány okruhy úprav bytových jednotek, které jsou současnými nájemci nejvíce požadovány.

| Požadované úpravy                | Zastoupení v porubské populaci |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Výměna podlah                    | 37%                            |
| Rekonstrukce sociálního zařízení | 55,6%                          |
| Výměna kuchyňské linky           | 37%                            |
| Nová elektroinstalace            | 48,1%                          |
| Ostatní                          | 25,9%                          |

Zdroj: Dotazník pro nájemce/nenájemce, 2020

V bodech ostatní se objevují návrhy na zasklení lodžie, výměna oken, oprava stupaček a další, vyjma opravy oken se žádné neobjevuje opakovaně.

V dotazníku projeví stávající nájemci ochotu podílet se na provedené obnově bytu zvýšeným nájemem v 57,4 % případů.

| Zvýšení nájemného             | Procento odpovědí |
|-------------------------------|-------------------|
| 5–10 Kč/m <sup>2</sup>        | 64,1%             |
| 10–20 Kč/m <sup>2</sup>       | 28,2%             |
| Více než 20 Kč/m <sup>2</sup> | 7,7%              |

Zdroj: Dotazník pro nájemce/nenájemce, 2020

Provedení oprav stávajícím nájemcům bude tedy financováno navýšením nájmu. Začátek realizace oprav obsazených bytových jednotek předpokládáme v roce 2022. Předpokladem je maximalizace zavedení standardizovaných řešení při rekonstrukcích oprav volných bytových jednotek a přechod na realizaci prostřednictvím generálního dodavatele.

V druhé polovině roku 2021 provedeme pasportizaci jednotlivých bytových jednotek.

## 5. Trendy

Nezbytnou podmínkou pro efektivní a moderní správu bytového fondu je sledování a aplikace moderních trendů. Řada nových trendů není prozatím ve fázi možnosti jejich hospodárného nasazení. Situace kolem pandemie COVID-19 urychlila elektronizaci správy a metody vzdálené komunikace.

### Energetický management budov

Pracovníci městského obvodu Poruba se účastní pravidelných jednání skupiny POTEnT. Pro správu nemovitostí určených k bydlení bude významná integrace nových energetických zdrojů. Především se jedná o technologie a opatření směřující k efektivnějšímu nakládání s teplem v bytových budovách a o ekonomicky smysluplné využití fotovoltaických nebo fototermických systémů.

Součástí opatření k hospodárnějšímu nakládání s energiemi může přispívat i efektivnější monitoring jejich spotřeby.

Realizace pilotního projektu 2021 bude spočívat v instalaci FVE na budově ve správě městského obvodu. Cílem tohoto pilotu je ověřit si projektové, dotační a realizační procesy a získat know-how pro další rozšiřování. Projekt je zároveň konzultován v návaznosti na budoucí možný vznik energetické agentury města.

### BIM

Informační modely budovy jsou digitálními modely jednotlivých budov, aplikace těchto modelů do správy budov slouží k efektivnějšímu plánování revizí, rekonstrukcí. Převod passportu budov a bytů do BIM metody.

Realizace pilotního projektu 2023+

### Elektronizace

Zřízení portálu bydlení, s online přístupem stávajících nájemníků ke smluvním dokumentům a s možností nepřetržitého hlášení závad. Systém při plném nasazení umožní sledovat požadavky nájemníků na opravy včetně jejich rychlosti vyřízení. Po otestování systému je možné do takového portálu umožnit přístup servisním organizacím a umožnit tak rychlejší vyřízení servisních požadavků. Portál by měl také umožnit dálkový přístup k smluvní dokumentaci včetně možnosti evidovat změny v evidenci bez nutnosti fyzické návštěvy úřadu.

Pomocí IoT technologií budeme v budoucnu sledovat provozní parametry technických zařízení a předcházením závad snížíme náklady na jejich údržbu.

Realizace pilotního projektu Online technické správy v roce 2021.

## 6. Závěr

Předložený materiál nastavuje způsob modernizace bytového fondu svěřeného do správy Městskému obvodu Poruba. Významným cílem, který je definován v koncepci nakládání s bytovým fondem je bytový fond, který není technicky ani morálně zastaralý a je užíván dlouhodobými nájemníky, z různých socioekonomických skupin, s vazbou na své okolí.

Prostředkem pro dosažení tohoto cíle je rozšíření pasportizace bytového fondu na úroveň jednotlivých bytových jednotek a s tím související postupná obnova bytového fondu v rámci stanovených standardů. Pro urychlení obnovy bytového fondu bude stávajícím nájemcům nabídnut program rekonstrukcí pronajatých bytových jednotek, jehož zdrojem financování bude úprava stávajícího nájemného o kapitalizaci provedené investice.

Specifická cílová skupina nájemníků, kterou jsou senioři, bude mít k dispozici kombinaci nájemních bytů v domech pro ně určených, bytů ve standardních domech s úpravou umožňující bezbariérový přístup a zároveň podpůrné služby, které jim umožní setrvat v bytech, na které jsou dlouhodobě zvyklí.

Městský obvod Poruba si neklade za cíl konkurovat způsobem pronájmu bytových jednotek privátním vlastníkům nájemních bytů. Tržní pozice městského obvodu je v cílování na segment dlouhodobých nájemců hledajících stabilní nájemné za dlouhodobě udržitelnou výši nájemného.

## 7. Seznam zdrojů

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. 2021. *Koncepce bydlení České republiky 2021+*. Dostupné z [https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-komplet-web\(C\)\\_max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-komplet-web(C)_max.pdf.aspx?ext=.pdf)

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. 2020. *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná)*. Dostupné z [https://www.mmr.cz/getmedia/465cbc40-0ecf-491f-ad09-f9488697cb08/KB-R\\_VIII-2016\\_web-min\\_4.pdf?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/465cbc40-0ecf-491f-ad09-f9488697cb08/KB-R_VIII-2016_web-min_4.pdf?ext=.pdf)

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA, 2020. *Koncepce bydlení statutárního města Ostravy 2020-2035*. Dostupné off-line, nevydáno, pracovní verze 2.0.

STATURÁNÍ MĚSTO OSTRAVA, 2017. *Koncepce sociálního bydlení statutárního města Ostravy*. Dostupné z [https://socialnizalnizacnenovani.ostrava.cz/wp-content/uploads/2017/11/FIN\\_Koncepce-socialniho-bydleni-SMO\\_logo.pdf](https://socialnizalnizacnenovani.ostrava.cz/wp-content/uploads/2017/11/FIN_Koncepce-socialniho-bydleni-SMO_logo.pdf).

BC. LENKA HAVLÍKOVÁ. 2009. *Způsoby stanovení kapitalizační míry*. Dostupné z [http://is.bivs.cz/th/qxngy/Zpusoby\\_stanoveni\\_kapitalizacni\\_miry.doc](http://is.bivs.cz/th/qxngy/Zpusoby_stanoveni_kapitalizacni_miry.doc)

EUROPEAN REGIONAL DEVELOPMENT FUND. 2020. *Public Organisations Transform Energy Transition*. Dostupné z <https://www.interregeurope.eu/potent/>

CENOVÉ MAPY ČR, S.R.O. 2020. *Cenová mapa prodejních cen*. Dostupné z <https://www.cenovamapa.org/Default.aspx?menu=PriceMap&culture=cze&s=B52A08D4505BF0C14453DAC6F0A7A6D3EDEA0737>

HEIMSTADEN CZECH S.R.O. 2020. *Katalog pronájem bytů*. Dostupné z <https://heimstaden.cz/cz/pronajem-byty/>

SOCIOFACTOR, S.R.O. 2017. *Analýza sociálních potřeb občanů města Ostravy*. Dostupné z <https://kpostrava.cz/wp-content/uploads/2020/07/analyza-socialnich-potreb-obcanu-mesta-ostavy.pdf>

## **8. Přílohy**

**Příloha č. 1:** Všeobecné podmínky pro uzavírání nájemních smluv k bytům ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Poruba č. 20/2020

**Příloha č. 2:** Pravidla o způsobu čerpání z Fondu na modernizaci bytů a bytových domů č. 21/2020

**Příloha č. 3:** Statut Fondu na modernizaci bytů a bytových domů č. 16/2020

**Příloha č. 4:** Zásady Rady městského obvodu Poruba č. 6/2020 pro pronájmy bytů zvláštního určení