

Bytová koncepce města Holýšova na roky 2016 – 2019



Červen 2016

Zpracoval: Mgr. Bc. Kamil F. Šefl, místostarosta, 29. 5. 2016

Obsah:

Úvod

- důvod zpracování bytové koncepce
- legislativní rámec bydlení
- pojmosloví

Historie bydlení

- prodej městských bytů

Přehled vlastnictví

- byty bez přívlastku
- byty zvláštního určení
- byty sociální
- byty v Domě s pečovatelskou službou
- byty služební

Správce bytového fondu

Záměr využití (nakládání) bytového fondu

- přidělování bytů
- prodej bytů
- výstavba nových bytů

Závěr

Schvalovací doložka

Seznam základních právních předpisů a sdělení v oblasti bydlení

Přílohy:

1. Seznam bytů v majetku města

ÚVOD

Důvod zpracování koncepce bydlení

Hlavním záměrem bytové koncepce ve městě Holýšov je nastavení pravidel pro hospodaření s bytovým fondem ve vlastnictví města Holýšova, který by měl svou strukturou odpovídat potřebám nabídky a poptávky po bytech s tím, že by také měl sloužit potřebě pro vyrovnávání situace na trhu s byty nízkopříjmových skupin obyvatel, seniorů a osob se zdravotním postižením.

Legislativní rámec bydlení

Tento materiál je naplněním zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, konkrétně § 35, odstavce č. 2, kde se vymezuje samostatná působnost obcí, kam patří zejména péče o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.

Pojmosloví

BYT – byt bez přívlastku

Byt, případně bytová jednotka, je část domu. Je to místnost nebo několik místností určených k bydlení jednoho člověka, spolubydlících nebo celé rodiny.

BYTY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ

Byty zvláštního určení jsou malometrážní byty v domech s pečovatelskou službou a bezbariérové byty. Jsou určeny především pro občany, kteří pobírají starobní důchod a pro občany, kteří jsou plně invalidní a jejichž celkový stav je takový, že nepotřebují komplexní péči a jejichž zdravotní stav a věk umožňuje vést poměrně samostatný život ve vhodných podmínkách.

Tyto byty nespádají do sociálních služeb definovaných zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v platném znění.

Nájemník musí být držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P.

Byl-li přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku zřízen byt zvláštního určení ze státních prostředků nebo přispěl-li stát na jeho zřízení, lze uzavřít smlouvu o nájmu tohoto bytu jen na základě doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností a nájem lze vypovědět jen s předchozím souhlasem tohoto úřadu.

SOCIÁLNÍ BYTY

Sociální byty jsou primárně určeny pro bydlení nízkopříjmových skupin obyvatel, seniorů a osob se zdravotním postižením.

Tyto byty spadají do sociálních služeb definovaných zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v platném znění.

Nájemník nemusí být držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P.

BYTY V DOMĚ S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU

V bytech v Domě s pečovatelskou službou, který se nachází v Holýšově v ulici MUDr. Šlejmar v čp. 235, je zajištěn výkon pečovatelské služby za podmínek a v rozsahu stanoveném zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách a navazujících právních předpisů. Není zde poskytována trvalá péče jako v léčebně dlouhodobě nemocných či domovech pro seniory.

BYTY SLUŽEBNÍ

Byty služební jsou byty ve vlastnictví města Holýšova, které slouží k ubytování jeho pracovníků nebo pracovníků jím zřízených právnických osob. Smlouvu o nájmu služebního bytu lze uzavřít pouze, pokud je splněna podmínka, že se nájemce zaváže zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán.

Historie bydlení

Počty domů a bytů ve městě Holýšově v jednotlivých letech

Rok	Počet obyvatel	Počet domů	Počet bytů
1945	2250	415	624
1950	2946	435	1012
1963	3636		1033
1975	4250		1083
1980	4563		1296
1991	4507		1223
2000	4512		1395
2007	4840		1550

Počet obyvatel a bytů ve vlastnictví města Holýšova v roce aktualizace

Rok	Počet obyvatel	Počet domů	Počet bytů
2016	4906		325

Prodej městských bytů

Prodej městských bytů z bytového fondu města Holýšova byl zahájen v roce 1996 a jejich prodej probíhá prakticky dodnes. Z celkového počtu bytů 1100, se bytový fond města Holýšova i přes výstavbu dalších bytů městem Holýšov snížil na současných 325 bytů.

Přehled vlastnictví bytů v majetku města

Zde je uvedeno rozdělení celkového počtu bytů ve vlastnictví města Holýšova podle jejich určení.

- byty bez přívlastku

289 bytů v Holýšově v čp. 303, 309, 310, 314, 315, 327, 328, 336, 338, 340, 349, 355, 356, 361, 362, 369, 372, 382, 388, 405, 420, 424, 425, 426, 427, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 445, 446, 447, 448, 449, 457, 458, 459, 460, 462, 467, 468, 474, 481, 484, 485, 524, 525, 526, 527, 538, 539, 540.

- byty zvláštního určení

9 bytů v sídlišti Na Stráni v čp. 661, 662, 663, 664, 665, 666, 671, 672, 673.

- byty sociální

12 bytů v sídlišti Pod Makovým vrchem čp. 617, 618, 619, 620, 621 a 622.

- byty v domě s pečovatelskou službou

15 bytů v Domě s pečovatelskou službou Holýšov v ulici MUDr. Šlejmara čp. 235.

- byty služební

Město Holýšov v současné době nemá služební byt.

Správa bytového fondu

Vlastníkem bytového fondu je město Holýšov, se sídlem Holýšov, náměstí 5. května 32, PSČ: 345 62, IČ: 00253367, DIČ: CZ00253367.

O prodeji bytů na základě § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění (dále jen zákon o obcích), či o výstavbě nových bytů na základě § 84 zákona o obcích rozhoduje Zastupitelstvo města Holýšova.

O přidělování uvolněných bytů, o prodloužení či ukončení nájemních smluv rozhoduje na základě § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích Rada města Holýšova.

Město Holýšov vede evidenci žadatelů o nájem bytu.

Ostatní činnosti související se spravováním bytového fondu zajišťuje správce.

Správce bytového fondu

Na základě článku I. odst. 2 písm. a) Komisionářské smlouvy o obstarání správy a údržby domů, bytů, nebytových prostor, veřejného osvětlení, veřejné zeleně, veřejných prostranství, místních komunikací, kanalizací včetně vpustí, kotelen a o výrobě a distribuci a rozúčtování tepla a o spolupráci pro případ živelných havárií a mimořádných stavů, kterou schválila Rada města Holýšova dne 5. 10. 2015 číslo usnesení 387/2015, je správcem bytového fondu města Holýšova společnost Městské technické a bytové středisko Holýšov, s. r. o., sídlem Holýšov, náměstí 5. května 14, PSČ: 345 62, IČO: 25217879, DIČ: CZ25217879, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni v oddíle C, č. vložky 9612.

Záměr využití (nakládání) bytového fondu

Přidělování bytů

O přidělování uvolněných bytů, o prodloužení či ukončení nájemních smluv rozhoduje Rada města Holýšova, které si jako iniciativní a poradní orgán si v této věci v souladu s § 122 odst. 1 zákona o obcích zřídila Bytovou komisi. Práce Bytové komise se řídí jednacím řádem a plánem práce, které schvaluje Rada města Holýšova.

Prodej bytů

Z výše uvedených údajů a z přílohy č. 1 vyplývá, že město Holýšov již vlastní pouze 325 bytů. S ohledem na potřeby uspokojování bytových potřeb občanů Holýšova, kteří si ať z důvodu nedostatku finančních prostředků, stáří či zdravotního postižení nedosáhnou na vlastnické či nájemní bydlení, které nabízí trh s byty na území města Holýšova, se tento počet nejeví jako dostatečný. Přesto však s ohledem na požadavky holýšovských občanů má Zastupitelstvo města Holýšova vůli pokračovat v prodeji bytů. Aby však město Holýšov nedošlo do

stavu, kdy bude vlastnit příliš málo bytů, musí postupovat při prodeji bytů rozumně a obezřetně. Město Holýšov by mělo prodat jen tolik bytů, aby jeho počet neklesnul pod 200 bytových jednotek.

Město Holýšov bude prodávat zejména byty, které jsou větší a za vyšší nájemné. A dále se bude snažit prodat byty v domech, kde již nevlastní většinu bytových jednotek a možnost ovlivnit chod společenství vlastníků jednotek (SVJ) je tak velmi slabá.

Prodej bytů se řídí zásadami pro prodej bytů z majetku města Holýšova.

Výstavba nových bytů

V současné době město Holýšov nevlastní dostatek finančních prostředků, aby mohlo samo zahájit výstavbu nových bytů. Nevlastní ani potřebné množství majetku, který by mohlo prodat a získané finanční prostředky použít na výstavbu nových bytů. V době zpracování této bytové koncepce se jako jediná přijatelná možnost jeví výstavba nových bytů z finančních prostředků získaných z dotací, ať již z Evropské unie, od státu či od kraje. Je tu ještě možnost získat finanční prostředky na výstavbu nových bytů z úvěrů, ale tomu by se město Holýšov chtělo vyhnout, protože nechce ztěžovat práci budoucích zastupitelstev povinnostmi splácet tyto úvěry. Tato možnost by přicházela v úvahu pouze v případě velmi tíživé situace na trhu s byty a velmi akutní potřebě získat nové byty pro občany, kteří nemají dostatek finančních prostředků, jsou staří či zdravotně postižení, a nedosáhnou tak na vlastnické či nájemní bydlení, které nabízí trh s byty.

O výstavbě nových bytů rozhoduje Zastupitelstvo města Holýšova vydáním záměru.

Závěr

Město Holýšov bude při nakládání s bytovým fondem postupovat rozumně a předvídavě, kdy bude mít na paměť zejména to, že obec je pro její občany nejbližší a mnohdy i jediným subjektem, který jim může pomoci v jejich těžkých životních situacích. Zastupitelstva město Holýšova musí ustát tlaky ať již od nájemníků nebo od jiných zejména soukromých subjektů a neprodávat byty pod stanovený limit.

Schvalovací doložka

Tato Bytová koncepce města Holýšova byla schválena Zastupitelstvem města Holýšova dne 29. 6. 2016 číslo usnesení 225 nadpoloviční většinou hlasů členů zastupitelstva města.

Seznam základních právních předpisů a sdělení v oblasti bydlení:

- **Zákon č. 128/2000 Sb.**, o obcích (obecní zřízení), v platném znění
- **Zákon č. 89/2012 Sb.**, občanský zákoník
- **Zákon č. 211/2000 Sb.**, o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 391/2002 Sb., zákona č. 482/2004 Sb., zákona č. 61/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., zákona č. 71/2010 Sb., zákona č. 239/2012 Sb. a zákona č. 276/2012 Sb.
- **Nařízení vlády č. 494/2000 Sb.**, o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť, ve znění nařízení vlády č. 99/2007 Sb.
- **Nařízení vlády č. 80/2001 Sb.**, o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám
- **Nařízení vlády č. 396/2001 Sb.**, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů, ve znění nařízení vlády č. 397/2002 Sb., nařízení vlády č. 59/2004 Sb., nařízení vlády č. 145/2006 Sb., nařízení vlády č. 98/2007 Sb., nařízení vlády č. 322/2009 Sb. a nařízení vlády č. 319/2014 Sb.
- **Nařízení vlády č. 466/2001 Sb.**, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení k úhradě nákladů spojených s jeho správou
- **Nařízení vlády č. 394/2002 Sb.**, o poskytnutí finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám postiženým povodněmi, ve znění nařízení vlády č. 234/2005 Sb. a nařízení vlády č. 236/2006 Sb.
- **Nařízení vlády č. 395/2002 Sb.**, o poskytnutí nenávratné finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám nebo obcím postiženým povodněmi na úhradu nákladů spojených s odstraněním stavby pro bydlení, ve znění nařízení vlády č. 237/2006 Sb.
- **Nařízení vlády č. 370/2004 Sb.**, o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků k úhradě úvěrů zajištěných Státním fondem rozvoje bydlení, ve znění nařízení vlády č. 438/2009 Sb.
- **Zákon č. 378/2005 Sb.**, o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů), ve znění zákona č. 126/2008 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 344/2013 Sb.

- **Nařízení vlády č. 465/2005 Sb.**, vydané na základě zmocnění uvedeného v zákoně o podpoře výstavby družstevních bytů
- **Nařízení vlády č. 28/2006 Sb.**, o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 146/2006 Sb., nařízení vlády č. 98/2007 Sb., nařízení vlády č. 323/2009 Sb. a nařízení vlády 319/2014 Sb.
- **Nařízení vlády č. 63/2006 Sb.**, o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s opravami panelového domu
- **Nařízení vlády č. 284/2011 Sb.**, o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků SFRB formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území ČR, ve znění nařízení vlády č. 268/2012 Sb. a nařízení vlády č. 78/2016 Sb.
- **Nařízení vlády č. 468/2012 Sb.**, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právníkům a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, ve znění nařízení vlády č. 269/2013 Sb. a nařízení vlády č. 144/2014 Sb.
- **Nařízení vlády č. 319/2014 Sb.**, o použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou a o změně některých nařízení vlády
- **Vyhláška č. 269/2015 Sb.**, o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům
- **Nařízení vlády č. 78/2016 Sb.**, kterým se mění nařízení vlády č. 284/2011 Sb., o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky, ve znění nařízení vlády č. 268/2012 Sb., a ruší některá nařízení vlády
- **Nařízení vlády č. 100/2016 Sb.**, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů na pořízení obydlí osobami mladšími 36 let pečujícími o dítě do 6 let

Mgr. Jan Mendřec

starosta

Mgr. Bc. Kamil F. Šefl

místostarosta

Přílohy:

1. Seznam bytů v majetku města