

BYTOVÁ KONCEPCE MĚSTA KUTNÁ HORA **se zaměřením na nízkopříjmové skupiny obyvatel**

(schválená usnesením Rady města Kutná Hora č. 18/13 dne 9. 1. 2013)

Zpracovatelem návrhu bytové koncepce je pracovní skupina ve složení:

Ing. Jiří Franc, Bc. Miroslava Hebrová, Mgr. Ladislava Krčmářová, PhDr. Drahomíra Hurtová, Ing. Vít Lesák, Mgr. Markéta Skočovská, Jitka Gregorová

Východisko:

Město Kutná Hora je vlastníkem 583 bytových jednotek, v nichž bydlí celkem 1090 osob v následujících věkových kategoriích:

0 – 20 let..... 259 osob

20 – 40 let344 osob

40 let a více473 osob

(u 14 osob nebylo možné údaje zjistit, neboť nejsou trvale hlášeni v Kutné Hoře)

Úkol pracovní skupiny:

Zmapování situace v oblasti bydlení pro osoby, které nemohou za tržních podmínek získat přiměřené, kvalitativně standardní nájemní bydlení. K tomu bylo třeba mravenčí práce na detailní analýze současného stavu.

Pracovní skupina na základě výsledků mapování navrhla soubor opatření k řešení dané problematiky.

Cílové skupiny:

- starobní důchodci
- osoby se zdravotním postižením
- členové nízkopříjmových domácností včetně osob sociálně znevýhodněných, tj. mimo jiné samoživitelé/samoživitelky, domácnosti (dlouhodobě) nezaměstnaných, pracovníci s nízkou kvalifikací
- mladé rodiny
- lidé v životní krizi, lidé bez domova, včetně mladých lidí opouštějících dětské domovy

Rozdělení městských bytů dle využití

(viz příloha č. 1: Přehled volných městských bytů)

1. Byty pronajímáné za tržní nájemné

- byty nabízené výběrovým řízením (dražba nájemného)
- jedná se o zrekonstruované i nezrekonstruované byty převážně v centru města
- a) všechny byty v domech: Barborská 30, Barborská 34, Mincířská 107, Šultysova 170, Šultysova 167
- b) zařazení bytů v ostatních domech bude probíhat v dané době aktuálně na základě doporučení bytové komise a souhlasu rady města

2. Byty pronajímané ve veřejném zájmu

- jedná se zejména o byty pronajaté pracovníkům konkrétních profesí, důležitých pro chod města, provozovatele nezbytných služeb ve veřejném zájmu apod. (v současné době je takto pronajato 9 bytů v ul. Vojtěšská čp. 19 pro zaměstnance nemocnice)

3. Byty sociální

Do této kategorie patří:

- a) **startovací byty** (pronajímané na základě výběrových řízení dle pravidel pro obsazování startovacích bytů odsouhlasených usnesením rady města č. 424/12 dne 30. 5. 2012)
 - v současné době je 6 startovacích bytů v čp. 19, ul. Vojtěšská
 - pravidla pro obsazování startovacích bytů byla již vytvořena v průběhu přípravy bytové koncepce a odsouhlasena radou města.
 - pracovní skupina navrhuje zrušit podmínku danou pravidly pro obsazování startovacích bytů týkající se trvalého bydliště v Kutné Hoře s tím, že možnost přihlásit se do výběrového řízení na startovací byty by mohli mít i uchazeči, kteří nemají trvalé bydliště v Kutné Hoře. Občané Kutné Hory by byli zvýhodněni vyšším počtem bodů
 - do kategorie startovacích bytů navrhuje pracovní skupina kromě bytů již vyčleněných (č. 1,2,4,5,8,16 v ul. Vojtěšská 19) byty, které zůstaly v majetku města v již zprivatizovaných domech, případně další byty dle návrhu bytové komise s tím, že navrhuje výši nájmu 45,00 Kč/ m² s možností zvyšování o inflaci
- b) **byty v domech s pečovatelskou službou** (malometrážní nájemní byty určené seniorům nad 65 let, v současné době pronajímané dle Pravidel o přidělování obecních bytů do nájmu občanů přijatých usnesením rady města č. 641/06)
 - (*viz příloha č. 4: Seznam volných bytů v domech s pečovatelskou službou včetně nákladů na rekonstrukce*)
 - jedná se o domy U Havírny 921, U Havírny 922, Školní 400, Školní 401, Benešova 402, Benešova 403
 - pracovní skupina navrhuje změnit název domů s pečovatelskou službou (DPS) např. na **domy pro seniory**

Návrh pravidel pro přidělení bytu v DPS:

- pokud zájemci o umístění v DPS koupili od Města Kutná Hora byt v rámci privatizace, mohou být nájemci bytu v DPS pouze v případě, že byt prodají zpět Městu Kutná Hora za stejnou cenu, za jakou byt od města koupili, s přihlédnutím k inflaci
- zrušit podmínku úhrady 75 tis. Kč před podpisem smlouvy
- zvýšit nájem na 45,00 Kč/ m² s možností zvyšování o inflaci
- v případě odmítnutí nabídky na přidělení bytu vyřadit uchazeče ze seznamu (o výjimce může rozhodnout rada města např. z důvodu aktuálního zdravotního stavu)
- v případě zájmu si mohou uchazeči podat novou žádost
- nepožadovat stanovisko lékaře
- žádosti uchazečů doplnit o šetření pracovníků z odboru sociálních věcí a zdravotnictví a v případě jejich doporučení (např. z důvodu zdravotního stavu uchazečů) předložit radě města návrh na upřednostnění těchto žadatelů
- v rámci nových pravidel přijmout přechodné ustanovení spočívající v oslovení současných žadatelů s informací, že Město Kutná Hora přijalo nová pravidla, s nimiž

budou seznámeni a budou vyzváni k podání písemné zprávy, zda za podmínek stanovených v pravidlech požadují ponechat stávající žádost v seznamu. V případě jejich souhlasu zůstane pořadí v seznamu uchazečů zachováno.

c) byty pronajímané dle sociální potřeby

- pronájem bude probíhat na základě výběrových řízení

4. Ubytovny Města Kutná Hora v ul. Trebišovská 609 a Vítězná 443

Ubytovna Vítězná čp. 443:

- ubytování na ubytovně ve Vítězné ul. jsou z velké části občané romské komunity pocházející z Ovčár a Neškaredic, ubytovna má nízký ubytovací standard – společná kuchyně na patře, pokoje nejsou vybaveny nábytkem, vysoké náklady na vytápění
- pracovní skupina doporučuje: změnit systém vytápění (namísto elektrické energie napojit na plyn), provést výměnu oken, budovu zateplit

Ubytovna Trebišovská čp. 609:

- zde je více ubytovaných schopných integrace, jedná se zde o kvalitativně vyšší formu bydlení, než ve Vítězné ul.

Doporučení pracovní skupiny pro městské ubytovny

- pracovní skupina doporučuje ubytovny využít v rámci prostupného bydlení
- pracovní skupina doporučuje v případě zřízení bytové komise, aby posuzovala i žadatele o ubytovnu, čímž bude zaručena kontinuita prostupného bydlení
- pracovní skupina doporučuje, aby každý žadatel o ubytovnu předložil svou žádost včetně vyplněného krátkého dotazníku (výše příjmu, adresa trvalého pobytu, počet osob v domácnosti ...), aby tak bytové komisi podal co nejpodrobnější informace o své současné bytové situaci

5. Azylový dům pro matky s dětmi - projekt

6. Nové bytové příležitosti – potenciál

Využití objektu Tábořská 71 a bývalých kasáren

Objekt v ul. Tábořská čp. 71

- návrh na vybudování malometrážních bytů se sociálními službami (tzv. 2. stupeň prostupného bydlení)

Objekt bývalých kasáren

- v souladu s usnesením ZM č. 148/12 nebude v objektu zřízena ubytovna pro nízkopříjmové či sociálně vyloučené obyvatele (tzv. nízkoprahová zařízení) a objekt nebude sloužit k organizovanému přestěhování obyvatel z lokalit, kde žije vysoké procento sociálně vyloučených obyvatel
- návrh využít objekt pro startovací byty, byty pro seniory, byty přidělované ve veřejném zájmu a dle sociální potřeby

V případě bezúplatného převodu části bývalých kasáren do majetku města bude nutné vypracovat samostatnou studii – projekt, na konkrétní využití objektu a celého získaného

území. Studie by měla nabídnout více variant využití, případně bude vhodné zadat studii více autorům. Výsledek by měl rovněž vytvořit a respektovat urbanistickou vizi celé lokality v dlouhodobějším kontextu.

Návrh pracovní skupiny ke stabilizaci bytového fondu

(viz *příloha č. 2: Přehled volných bytů v privatizovaných domech s vyčíslením nákladů na opravy* + *příloha č. 3 seznam volných bytů s vyčíslením ročního nájemného*)

1. Aktuální finanční potřeby: V roce 2013 vyčlenit v rozpočtu města 7 mil. Kč získaných z nájemného a tyto finanční prostředky použít následovně:

- a) na rekonstrukce 4 bytů v domech s pečovatelskou službou (2 mil. Kč)
- b) na přepažení dvou vytipovaných velkometrážních bytů (1,5 mil. Kč)
- c) na opravu bytů pronajímaných na základě výběrového řízení (2 mil. Kč)
- d) na opravu bytů do pronájmu – tzv. sociální bydlení (1,5 mil. Kč)

2. střednědobé až dlouhodobé finanční potřeby:

částku ve výši nejméně 50% z částky vybrané na nájemném doporučuje pracovní skupina vyčlenit v rozpočtu města každoročně s tím, že bude použita na údržbu a rekonstrukci bytového fondu

3. Zrušení bytového pořadníku

Pracovní skupina navrhuje zrušení bytového pořadníku neboť neplní svůj účel. Již několik let nebyl dle bytového pořadníku přidělen jediný byt. Skupina navrhuje před zrušením informovat občany evidované v pořadníku o stavu bytového fondu a aktuální možnosti získání bytu (např. výběrovým řízením) s tím, že během r. 2013 bude bytový pořadník zrušen. Pracovní skupina doporučuje v nově vznikajícím systému navrženém bytovou koncepcí zohlednit dlouhodobý zájem žadatele o bydlení.

Pracovní skupina dále doporučuje:

- 1. Nejžádanější malometrážní městské byty již dále neprivatizovat** a naopak je využít v nově vznikajícím systému pronajímání městských bytů – *viz příloha č. 4*
- 2. Ustanovit bytovou komisi**, která by se zabývala žádostmi a návrhy na pronájmy bytů pro jednání rady města. Složení bytové komise by nemělo být politické, ale mělo by mít zástupce z odboru správy majetku, odboru sociálních věcí a zdravotnictví, ze sociální komise, neziskové organizace a rady města
- 3. Podmínky a kritéria pronájmů bytů, kde se nebude soutěžit výše nabízeného nájemného**, budou stanoveny při vyhlášení konkrétního výběrového řízení. Byt bude pronajat na základě splnění a vyhodnocení daných kritérií (řešení dluhové problematiky, bytové potřeby, spolupráce se sociálním pracovníkem). Nájemní smlouva bude uzavřena na kratší dobu (např. půl roku), prodloužení smlouvy se bude odvíjet od zkušeností s nájemníkem (platby nájemného, spolupráce se sociálním pracovníkem, spolupráce s OSM).

Vodítkem pro pronájmy bytů by kromě jiného měly být:

- a) reference o předchozím užívání jiných bytů žadatelem
- b) sociální potřeba žadatele
- c) seznam osob, které budou se žadatelem v bytě bydlet
- d) praktická realizace prostupného bydlení – snaha umožnit zodpovědným nájemníkům z nižšího typu bydlení přechod na kvalitativně vyšší formu bydlení
- e) zohlednění dlouhodobého zájmu uživatele o bydlení – např. účast ve zrušeném bytovém pořadníku

Tyto podmínky a kritéria byly již v průběhu činnosti pracovní skupiny z jejího podnětu vytvořeny a proběhlo první výběrové řízení – viz příloha č. 5: *První zkušenosti s výběrovým řízením*. Na základě prvních praktických poznatků bude možno podmínky pružně upravovat.

Institut zvláštního příjemce a jeho využití

Pracovní skupina doporučuje Městu Kutná Hora využít institutu zvláštního příjemce. V praxi obcí to znamená, že orgán rozhodující o dávkách rozhodne o vyplácení příslušné dávky zvláštnímu příjemci, kterým se stane pronajímatel, v tomto případě obec. Eliminuje se tak riziko neplacení nájemného.

Další nástroje pro snížení rizik neplacení nájemného

Kromě Institutu zvláštního příjemce je vhodné:

- a) využívat spolupráci s dluhovou poradnou v rámci systému včasné prevence zadlužení nájemníků
- b) nový systém částečného motivačního odpouštění penále za dluhy na nájemném
- c) u vybraných bytů ukončení využívání obálkové metody, která u mnohých domácností vedla ke zvyšování zadluženosti
- d) u rizikových, nestabilizovaných rodin intenzivní využívání sociální asistence (sociálně aktivizační služba)

Bydlení se sociálními službami s režimem

Tento typ bydlení v Kutné Hoře zcela chybí. Je základním článkem prostupného bydlení a jednou z cest, která může zabránit sociálnímu vyloučení určitých skupin obyvatelstva a umožnit jejich integraci. První kroky však již byly učiněny. Jedná se např. o azylový dům pro matky s dětmi – řeší se projekt, je připravena žádost o dotaci. Současně startuje již odsouhlasený projekt centra sociálních služeb v Trebišovské ulici, v němž bude kromě jiného poskytována sociálně aktivizační služba pro rodiny s dětmi. Oba záměry, včetně projektu na zajištění provozu Azylového domu a Centra sociálních služeb, odsouhlasila rada města. V případě schválení dotace musí přijmout usnesení ještě zastupitelstvo města. Jako vhodný objekt pro prostupné sociální bydlení se sociálními službami se jeví dům v Tábořské ul. čp. 71 (viz příloha č. 6: *Tábořská - analýza*).

Závěrečné shrnutí

Pracovní skupina bydlení ve spolupráci s odborem správy majetku zevrubně zmapovala současný bytový fond (viz. přílohy), zjistila a analyzovala potřeby obyvatel města v oblasti bydlení. Pro definici cíle koncepce vycházel pracovní tým z analýzy současného stavu. V průběhu práce na koncepci byla již průběžně realizovaná některá konkrétní opatření, které tvůrci koncepce navrhovali.

Byla to zejména úprava podmínek výběrového řízení na startovací byty, vytvoření podmínek pro výběrová řízení pro přidělování sociálních bytů bez dražení nájemného, nebo nastavení „dluhové amnestie“, tj. úprava podmínek pro neplatiče nájemného, kteří se dokáží jednorázově vypořádat s dlužnou částkou a nový systém jim umožní na základě této skutečnosti zásadně snížit výši poplatku z prodlení.

Zásadním způsobem se příprava koncepce dotkla snížení počtu malometrážních bytů nabízených k prodeji či k dražbě nájemného. Část těchto bytů byla již v průběhu druhého pololetí vyřazena z této nabídky a přeřazena do kategorie sociálních bytů pronajímaných na základě nových pravidel. První výběrové řízení pro přidělování bytů již proběhlo a byly získány cenné zkušenosti. Závěry pracovní skupiny se rovněž promítly do připravovaného rozpočtu na rok 2013, v němž se poprvé po mnoha letech objevuje významnější částka na rekonstrukci a údržbu bytového fondu.

Pracovní skupina měla rovněž možnost využívat spolupráci s Agenturou pro sociální začleňování, jejíž význam se promítl do praktického srovnání s jinými bytovými koncepcemi měst, kde agentura působí. Díky těmto poznatkům bylo také možno navrhopvat či doporučovvat opatření ke snižování zadluženosti nízkopříjmových nájemníků. Podkladem pro práci skupiny byly rovněž již provedené demografické analýzy a studie k lokalitě Kasárna v Kouřimské ulici či připravované projekty Azylový dům a Centrum sociálních služeb.

Bytová koncepce Města Kutné Hory si neklade za cíl být konečným, neměnným dogmatickým materiálem. Je to základní podklad pro rozhodování města o bytové politice, která bude s ohledem na stav společnosti nucena stále více reagovat na potřeby sociálně slabých, nízkopříjmových skupin obyvatelstva nejrůznějších kategorií a také na stav bytového fondu, který je léta zanedbáván a není v dobré kondici. Je předpoklad, že koncepce bude doplňována a aktualizována na základě praktických zkušeností s realizací návrhů a doporučení, které koncepce obsahuje.

PŘEHLED VOLNÝCH BYTŮ DO NÁJMU: /stav ke dni 15. 10. 2012/**BYTY S REGULOVANÝM NÁJEMNÝM****(nájemné, které bylo dosaženo v roce 2012, tedy v roce, kdy skončila deregulace):**

- **Komenského nám. čp. 69** – byt č. 11 ve 4. podlaží, **2+1, 92,88 m²**
(výše nájmu za 1 m² : 59,98 Kč)
- **Benešova ul., čp. 634** – byt č. 1 v 1. podlaží, **4+1, 100,20 m²**
(výše nájmu za 1 m² : 60,92 Kč)
- **Benešova ul., čp. 635** – byt č. 7 v 5. podlaží, **4+1, 100,43 m²**
(výše nájmu za 1 m² : 60,71 Kč)
- **U Lesa ul., čp. 987** – byt č. 10 ve 2. podlaží, **2+kk, 46,18 m²**
(výše nájmu za 1 m² : 46,86 Kč – dotační podmínky)
Vyhlášeno VŘ č. SN 42/12 – uzávěrka 24. 10. 2012
- **Puškinská ul., čp. 656** – byt č. 8 v 5. podlaží, **3+1, 82,06 m²**
(výše nájmu za 1 m² : 45,06 Kč – dotační podmínky)
- **Benešova ul., čp. 648** – byt č. 9 ve 3. podlaží, **3+1, 72,85 m²**
(výše nájmu za 1 m² : 45,06 Kč – dotační podmínky)
- **Benešova ul., čp. 636** – byt č. 7 v 5. podlaží, **4+1, 100,43 m²**
(výše nájmu za 1 m² : 60,71 Kč)
- **Šultysova ul., čp. 165** – byt č. 4 ve 2. podlaží, **2+1, 93,0 m²**
(výše nájmu za 1 m² : 51,53 Kč)
- **Národního odboje, čp. 56** – byt č. 10 ve 3. podlaží, **2+1, 103,40 m²**
(výše nájmu za 1 m² : 59,98 Kč)
- **Národního odboje, čp. 56** – byt č. 5 ve 3. podlaží, **2+1, 87,29 m²**
(výše nájmu za 1 m² : 59,98 Kč)
- **Benešova ul., čp. 649** – byt č. 2 v 1. podlaží, **2+kk, 53,50 m²**
(výše nájmu za 1 m² : 45,06 Kč – dotační podmínky)
Vyhlášeno VŘ č. SN 43/12 – uzávěrka 24. 10. 2012
- **Puškinská ul., čp. 656** – byt č. 7 v 5. podlaží, **2+1, 66,77 m²**
(výše nájmu za 1 m² : 45,06 Kč – dotační podmínky)
Vyhlášeno VŘ č. SN 44/12 – uzávěrka 24. 10. 2012
- **Komenského nám. čp. 69** – byt č. 4 v 1. podlaží, **1+1, 50,25 m²**
(výše nájmu za 1 m² : 60,92 Kč)
- **Komenského nám. čp. 69** – byt č. 3 v 1. podlaží, **2+1, 57,70 m²**
(výše nájmu za 1 m² : 59,98 Kč)
- **Komenského nám. čp. 69** – byt č. 1 v suterénu, **2+1, 57,87 m²**
(výše nájmu za 1 m² : 59,98 Kč (byt vhodný pro přístřeší)
- **Benešova ul., čp. 633** – byt č. 1 v 1. podlaží, **4+1, 100,20 m²**
(výše nájmu za 1 m² : 60,92 Kč)

PRONÁJEM BYTU VÝBĚROVÝM ŘÍZENÍM S DRAŽBOU NÁJEMNÉHO :

- **Barborská ul., čp. 34** – byt č. 1, 1. podlaží, **2+1, 83,03 m²**
Vyhlášeno VŘ č. SN 36/12 – vyhl.cena měsíčního nájmu 7.300,- Kč
(uzávěrka 8. 10. 2012)
- **Václavské nám., čp. 183** – byt č. 3, 2. podlaží, **4+1, 117,33 m²**
Vyhlášeno VŘ č. SN 38/12 – vyhl.cena měsíčního nájmu 7.700,- Kč
(uzávěrka 8. 10. 2012)
- **Mincířská ul., čp. 107** – byt č. 5, 4. podlaží, **3+1, 131,10 m²**
VŘ zatím nebylo vyhlášeno – předpokládaná vyhl. výše nájmu 9.100,- Kč/měs.
- **Masarykova ul., čp. 343** – byt č. 16 v 2. podlaží, **2+1, 98,70 m²**
VŘ zatím nebylo vyhlášeno – předpokládaná vyhl. výše nájmu 5.900,- Kč/měs.
- **Masarykova ul., čp. 343** – byt č. 10 ve 4. podlaží, **4+1, 104,61 m²**
VŘ zatím nebylo vyhlášeno – předpokládaná vyhl. výše nájmu 6.200,- Kč/měs.
- **Šultysova ul., čp. 165** – byt č. 3 ve 2. podlaží, **1+1, 28,44 m²**
VŘ zatím nebylo vyhlášeno – předpokládaná vyhl. výše nájmu 2.000,- Kč/měs.

BYTY K REKONSTRUKCI :

- **Tylova ul., čp. 388** – byt č. 2 ve 2. podlaží, 1+1, 62,53 m²
není zpracována projektová dokumentace – předpokládaná cena za projekt. dokumentaci a náklady na rekonstrukci je ve výši 916.000,- Kč
- **U Lazara, čp. 22** – byt č. 2 v 1. podlaží, 2+1, 76,38 m²
je zpracováno statické posouzení objektu, ze kterého vyplývá nutnost statického zajištění. Náklady na rekonstrukci lze stanovit až po odkrytí stropního záklopu, bednění a trámů
- **Kollárova ul., čp. 590** – byt č. 2 ve 2. podlaží, 3+1, 112,65 m²
je zpracována projektová dokumentace na částku 771.036 Kč (projekt z prosince 2010)
- **Kollárova ul., čp. 589** – byt č. 6 ve 3. podlaží, 2+1, 67,20 m²
není zpracována projektová dokumentace, ale předpokládaná cena za projektovou dokumentaci a náklady na rekonstrukci bytu jsou ve výši 725.000,- Kč
- **Jana Palacha, čp. 167** – byt č. 1, 4+1, 118 m²
je zpracována projektová dokumentace na vytvoření dvou menších bytů. Projekt zpracován v červenci 2009 na částku 1.969.604,- Kč
- **Sedlecká ul., čp. 652** – byt č. 2 v 1. podlaží, 2+1, 53,90 m²
- **Sedlecká ul., čp. 652** – byt č. 8 v 1. podlaží, 3+1, 81,00 m²
- **Uhelná ul., čp. 599** – byt č. 5 ve 2. podlaží, 1+1, 42,0 m²

OSTATNÍ BYTY :

- **Lorecká ul. čp. 75** – byt č. 2, 1. podlaží, 1+1, 32,06 m²
byt je určen k poskytování přístřeší
- **U Lorce, čp. 11** – byt č. 1, 3. podlaží, 2+1, 105,74 m²
byt je v areálu Pivovaru Kutná Hora
- **Radnická ul., čp. 178** – byt č. 1, 1. podlaží, 2+1, 110,0 m²
byt je v objektu Městského úřadu Kutná Hora
- **Palackého náměstí, čp. 377** – byt č. 1, 2. podlaží, 2+1, 131,13 m²
byt navazuje na objekt Sankturinovského domu

ODBYDLENÉ OBJEKTY S BYTY :

- **Uhelná ul., čp. 555** – 32 bytů
- **Palackého náměstí, čp. 379** – 4 byty
- **Táborská ul., čp. 71** – 9 bytů
- **Komenského náměstí, čp. 41** – 5 bytů
- **Komenského náměstí, čp. 42** – 5 bytů
- **Čáslavská ul., čp. 1-3** – 15 bytů

BYTY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ – BYTY V DOMECH S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU

čp. 921 – ul. U Havírny – byt č. 1, 2+1, 69,35 m² – v současné době probíhá nabízení bytu podle seznamu uchazečů podle data podání žádosti

čp. 400 – ul. Školní – byt č. 1, 1+1, 49,96 m² – nutná rekonstrukce bytu
byt č. 3, 1+1, 51,74 m² – nutná rekonstrukce bytu
byt č. 5, 1+1, 50,11 m² – nutná rekonstrukce bytu
byt č. 8, 1+1, 55,34 m² – je zpracován projekt na rekonstrukci na částku 562.685,- Kč (listopad 2009)

čp. 401 – ul. Školní – byt č.1, 1 místnost, 33,59 m² – nutná rekonstrukce bytu
byt č. 2, 1 místnost, 35,53 m² – nutná rekonstrukce bytu
byt č. 4, 1+1, 45,81 m² – nutná rekonstrukce bytu
byt č. 5, 1 místnost, 37,95 m² – nutná rekonstrukce bytu
byt č. 6, 1 místnost, 35,84 m² – nutná rekonstrukce bytu

čp. 402 – ul. Benešova – byt č. 1, 1 místnost, 47,91 m²
byt č. 12, 1 místnost, 33,12 m² – nutná rekonstrukce bytu

čp. 403 – ul. Benešova – byt č. 6, 1+1, 68,55 m² – nutná rekonstrukce bytu
byt č. 7, 1 místnost, 47,24 m² – nutná rekonstrukce bytu
byt č. 8, 1 místnost, 53,30 m² – nutná rekonstrukce bytu
byt č. 9, 1+1, 62,07 m² – nutná rekonstrukce bytu
byt č. 10, 1+1, 67,24 m² – nutná rekonstrukce bytu
byt č. 11, 1 místnost, 41,72 m² – nutná rekonstrukce bytu

Všechny uvedené byty v ul. Školní a Benešova, u kterých je uvedena nutná rekonstrukce bytu, jsou se sníženou kvalitou, tzn. že nemají vlastní příslušenství v bytě. Dále je velice podstatným důvodem k nutnosti rekonstrukce uvedených bytů skutečnost, že stávající rozvody elektro a plynu již v současné době neodpovídají zákonným normám, a bylo by tak prakticky nemožné v těchto bytech zajistit příslušné revize potřebné pro nové připojení energií.

BYTY VE ZPRIVATIZOVANÝCH DOMECH

čp. 82 – ul. Ortenova – byt č. 8, 2+1, 52,2 m² - nutná oprava bytu

čp. 83 – ul. Ortenova – byt č. 9, 2+1, 59,9 m² - nutná oprava bytu

čp. 92 – ul. Ortenova – byt č. 5, 2+1, 53,8 m² - nutná oprava bytu

čp. 302 – ul. Masarykova – byt č. 1, 2+1, 67,56 m² - nutná oprava bytu

čp. 456 – ul. Nerudova – byt č. 14, 1+1, 47,76 m² - nutná oprava bytu

čp. 469 – ul. Benešova – byt č. 4, 1+1, 47,46 m² - nutná oprava bytu
byt č. 7, 1+1, 53,79 m² - nutná oprava bytu

čp. 917 – ul. Růžová – byt č. 1, 1+kk, 33,45 m² - nutná oprava bytu

Příloha č. 2

Odhad nákladů na nejnutnější opravy v bytech:

MASARYKOVA č.p.302

číslo bytu	1
velikost	2+1
plocha m2	67,56

Odhad nákladů na nejnutnější opravy:

nejnutnější opravy	100 000,00 Kč
elektrárna	12 500,00 Kč
revize plyn	2 000,00 Kč
revize elektro	1 000,00 Kč
CELKEM	115 500,00 Kč

BENEŠOVA č.p. 469

číslo bytu	4
velikost	1+1
plocha m2	47,46

Odhad nákladů na nejnutnější opravy:

nejnutnější opravy	127 000,00 Kč
elektrárna	52 000,00 Kč
revize plyn	2 000,00 Kč
revize kominík	3 000,00 Kč
revize elektro	1 000,00 Kč
CELKEM	200 000,00 Kč

BENEŠOVA č.p. 469

číslo bytu	7
velikost	1+1
plocha m2	53,79

Odhad nákladů na nejnutnější opravy:

nejnutnější opravy	150 000,00 Kč
elektrárna	12 500,00 Kč
revize plyn	2 000,00 Kč
revize kominík	3 000,00 Kč
revize elektro	1 000,00 Kč
CELKEM	168 500,00 Kč

NERUDOVA č.p. 456

číslo bytu	14
velikost	1+1
plocha m2	40,9

Odhad nákladů na nejnutnější opravy:

nejnutnější opravy	150 000,00 Kč
elektrárna	12 500,00 Kč
revize plyn	2 000,00 Kč
revize kominík	3 000,00 Kč
revize elektro	1 000,00 Kč
CELKEM	168 500,00 Kč

ORTENOVA č.p. 82

číslo bytu	8
velikost	2+1
plocha m2	52,2

Odhad nákladů na nejnutnější opravy:

nejnutnější opravy	28 000,00 Kč
elektrárna	12 500,00 Kč
revize plyn	2 000,00 Kč
revize elektro	1 000,00 Kč
CELKEM	43 500,00 Kč

ORTENOVA č.p. 83

číslo bytu	9
velikost	2+1
plocha m2	59,9

Odhad nákladů na nejnutnější opravy:

nejnutnější opravy	29 000,00 Kč
elektrárna	12 500,00 Kč
revize plyn	2 000,00 Kč
revize elektro	1 000,00 Kč
CELKEM	44 500,00 Kč

ORTENOVA č.p. 92

číslo bytu	5
velikost	2+1
plocha m2	53,8

Odhad nákladů na nejnutnější opravy:

nejnutnější opravy	90 000,00 Kč
elektrárna	12 500,00 Kč
revize plyn	2 000,00 Kč
revize elektro	1 000,00 Kč
CELKEM	105 500,00 Kč

RŮŽOVÁ č.p. 917

číslo bytu	1
velikost	1+kk
plocha m2	33,45

Odhad nákladů na nejnutnější opravy:

nejnutnější opravy	12 000,00 Kč
elektrárna	12 500,00 Kč
revize plyn	2 000,00 Kč
revize kominík	3 000,00 Kč
revize elektro	1 000,00 Kč
CELKEM	30 500,00 Kč

BYTY K PŘIDĚLENÍ

Příloha č. 3

VNITŘNÍ MĚSTO			
ULICE	ČP.	VOLNÝ BYT	NÁJEM (roční)
Barborská	34	č.b. 1, 2+1, 83,03 m	87.600,- Kč
Národního odboje	56	č.b. 10, 2+1, 103,40 m	75.552,- Kč
Komenského náměstí	69	č.b. 11, 2+1, 92,88 m	67.865,- Kč
Komenského náměstí	69	č.b. 1, 2+1, 57,87 m	41.652,- Kč
Komenského náměstí	69	č.b. 3, 2+1, 57,70 m	41.530,- Kč
Komenského náměstí	69	č.b. 4, 1+1, 50,25 m	36.734,- Kč
Mincířská	107	č.b. 5, 3+1, 131,10	109.200,- Kč
Šultysova 165	165	č.b. 3, 1+1, 28,44 m	24.000,- Kč
Radnická	178	č.b. 1, 2+1, 110,0 m	80.374,- Kč
Václavské náměstí	183	č.b. 3, 4+1, 117,33 m -	92.400,- Kč

HLOUŠKA			
ULICE	ČP.	VOLNÝ BYT	NÁJEM (roční)
Lorecká	75	č.b. 2, 1+1, 32,06 m	23.425,- Kč
Masarykova	343	č.b. 10, 4+1, 104,61 m	74.400,- Kč
Masarykova	343	č.b. 16, 2+1, 98,70 m	70.800,- Kč
Benešova	633	č.b. 1. 4+1, 100,20 m	73.214,- Kč
Benešova	634	č.b. 1, 4+1, 100,20 m	73.214,- Kč
Benešova	635	č.b. 7, 4+1, 100,43 m	73.382,- Kč
Benešova	636	č.b. 7, 4+1, 100,43 m	73.382,- Kč
Benešova	648	č.b. 9, 3+1, 72,85 m	39.391,- Kč
Benešova	649	č.b. 2, 2+kk, 53,50 m	28.928,- Kč
Puškinská	656	č.b. 7, 2+1, 66,77 m	36.103,- Kč
Puškinská	656	č.b. 8, 3+1, 82,06 m	44.371,- Kč

ŽIŽKOV			
ULICE	ČP.	VOLNÝ BYT	NÁJEM (roční)
U Havírny	921	č.b. 1, 2+1, 69,35 m	12.998,- Kč
U Lesa	987	č.b. 10, 2+kk, 46,18 m	25.967,- Kč

Celkem nájem: 1.306.482,- Kč

**BYTY K
REKONSTRUKCI**

ULICE	ČP.	VOLNÝ BYT	NÁJEM (roční)
Školní	400	4 byty	DPS - nelze stanovit
Školní	401	5 bytů	DPS - nelze stanovit
Benešova	402	2 byty	DPS - nelze stanovit
Benešova	403	6 bytů	DPS - nelze stanovit

KARLOV			
ULICE	ČP.	VOLNÝ BYT	NÁJEM (roční)

U Lazara	22	č.b. 2, 2+1, 76,38 m	55.809,- Kč
----------	----	----------------------	-------------

ŠIPŠÍ			
ULICE	ČP.	VOLNÝ BYT	NÁJEM (roční)
Jana Palacha	167	č.b. 1, 4+1, 118 m	86.220,- Kč

Celkem nájem: 447.501,- Kč

BYTY K OPRAVÁM

VNITŘNÍ MĚSTO			
ULICE	ČP	VOLNÝ BYT	NÁJEM (roční)
Národního odboje	56	č.b. 5, 2+1, 87,29 m	63.781,- Kč
Šultysova	165	č.b. 4, 2+1, 93,0 m	67.953,- Kč
Palackého náměstí	377	č.b. 1, 2+1, 131,13 m	95.814,- Kč

Celkem nájem: 227.548,- Kč

BYTY VE ZPRIVATIZOVANÝCH DOMECH

čp. 82 – ul. Ortenova – byt č. 8, 2+1, 52,2 m² - nutná oprava bytu

čp. 83 – ul. Ortenova – byt č. 9, 2+1, 59,9 m² - nutná oprava bytu

čp. 92 – ul. Ortenova – byt č. 5, 2+1, 53,8 m² - nutná oprava bytu

čp. 302 – ul. Masarykova – byt č. 1, 2+1, 67,56 m² - nutná oprava bytu

čp. 456 – ul. Nerudova – byt č. 14, 1+1, 47,76 m² - nutná oprava bytu

čp. 469 – ul. Benešova – byt č. 4, 1+1, 47,46 m² - nutná oprava bytu
byť č. 7, 1+1, 53,79 m² - nutná oprava bytu

čp. 917 – ul. Růžová – byt č. 1, 1+kk, 33,45 m² - nutná oprava bytu

Zkušenosti z pilotního výběrového řízení na tři byty:

- počet žadatelů potvrdil velký zájem o malometrážní byty (8 žadatelů o 2+kk, 7 žadatelů o 2+kk a tři žadatelé o několik set Kč dražší 2+1)
- co se týče profilu žadatelů, přihlásily se zejména mladé rodiny s dětmi, senioři bydlící v velkých bytech, které nezvládají platit nájem, vdovy, samoživitelky a možná překvapivě i několik samoživitelů
- přihlíželi jsme individuálně k sociální situaci každého žadatele, posuzovali, zda je žadatel v bytové nouzi, tedy splňuje kritérium sociální potřeby, a zda je pro něj daný byt vhodný (zejména prostorově)
- potýkali jsme se se „srovnáváním nesrovnatelného“, tedy se situací, kdy se rozhodujeme např. mezi seniorem a matkou samoživitelkou
- je velmi důležité, jaké a nakolik úplné informace o sobě žadatel dodá, zpřehledňuje to a usnadňuje výběr
- výběru napomáhají i informace z terénu od jednotlivých členů pracovní skupiny bydlení
- výsledný materiál byl postoupen radě města ke konečnému rozhodnutí

Zapsala: Markéta Skočovská

ANALÝZA VYUŽITÍ OBJEKTU TÁBORSKÁ ČP. 71, KUTNÁ HORA**1/stávající stav**

pozemek	pč.3645 v kú Kutná Hora, dům čp.71 pč,3646/1 v kú Kutná Hora, 1304m ² – nádvoří pč,3647 v kú Kutná Hora, 858m ² – ostatní plocha
celková využitelná plocha	700m ² + 235m ² podkroví
obestavěný prostor	2.790m ³
zastavěná plocha	265m ²
podlaží	3+podkroví
velikosti stávajících pokojů	18,2m ²
plocha komunikací	150m ²
obvodové kce	450mm, cihelné
vodorovné kce	pravděpodobně dřevěné trámové
střecha	dřevěný krov – ležatá stolice, pálená krytina
zateplení krovu	není
zateplení budovy	není
sociální zařízení bytů	společné
bezbariérovost/rampa/výtah	ne
možnost rekonstrukce	v celém rozsahu vč. podkroví
možnost přístavby	ano
podklady	historická základní dokumentace 1:100 ÚPMKH návštěva místa

2/záměr - startovací byty / malometrážní byty**stavební podmínky dle stavebního zákona:**

min. velikost bytu 1+kk sociální zařízení	16m ² +sociální zařízení koupelna, wc nutno samostatné ke každému bytu
min. velikost bytu 1+1 sociální zařízení	1pokoj min.8m ² + 1pokoj min.12m ² (kuchyň) koupelna, wc nutno samostatné ke každému bytu
velikosti 2+kk sociální zařízení	2pokoje min.8m ² + kuchyňský kout, koupelna, wc nutno samostatné ke každému bytu
velikosti 2+1 sociální zařízení	2pokoje min.8m ² + samostatná kuchyň min.12m ² koupelna, wc nutno samostatné ke každému bytu
možná skladba bytů:	např 14x1+kk, 2x2+kk, (2x3+kk-podkr.), obchod např 10x1+kk, 2x2+1, 2x2+kk, (2x3+kk-podkr), provozovna

např 4x2+kk 4x3+kk (z toho 2 v podkr), 2x2+1,
obchod

odhadované hrubé náklady: *10-14.000.000,- vč podkroví bez další přístavby mimo stávající objem

možnost dotací:
nenašel jsem

3/záměr – sociální byty

stavební podmínky: Cca stejné jako u varianty 2 – startovací byty.

možná skladba bytů: Možnosti stejné jako u varianty 2 – startovací byty, větší byty lze zredukovat.

odhadované hrubé náklady: *10-14.000.000,- vč podkroví, bez další přístavby mimo stávající objem

možnost dotací:

a/mmr

dotační titul

výše podpory

podmínky

„program podpory výstavby podporovaných bytů“

vstupní byt

550.000,-/byt

de minimis 200.000 Euro!

výše příjmů uchazeče

20 let musí byt sloužit jako vstupní

b/IOP

výše podpory

podmínky

MPSV – „Azylový dům, Dům na půl cesty“

5.107,-/m³

max. kapacita 25 lůžek,

limitní velikosti pokojů, doprovodné služby atd.

4/záměr – ubytování v rámci sociálních služeb

stavební podmínky:

min. velikost pokoje

sociální zařízení

dle požadovaného standardu, u jednolůžkových 8m²,
u dvoulůžkových 12,6 (dle stavebního zákona)

společné, na každém pokoji nutnost umyvadla

s tekoucí vodou

Pokud by se jednalo o ubytovací služby, potom lze řešit společným sociálním zařízením. Přesné definice a podmínky na pokoje, pokud se jedná o sociální bydlení, se mi nepodařilo ze stavebního zákona ani zákona 108/2006 stanovit. U ubytovacích zařízení s více než 3 podlažími je nutno zřídit výtah.

možná skladba bytů: až 14 dvou i více-lůžkových pokojů + 2 společné místnosti + 1 kancelář + zázemí a basement

odhadované hrubé náklady: 8-10.000.000,- bez přístavby mimo stávající objem

možnost dotací:

IOP	MPSV „krizová pomoc-pobytová forma“
výše podpory	5.107,-/m ³
podmínky	max. kapacita 8 lůžek, velikosti pokojů atd.

5/závěr

Čp. 71 je samostatně stojící dům na dolním Žižkově. Spolu s čp.18 vytváří v místě typický volný urbanismus, umožňující rádobý volný přístup do veřejné zeleně. Nicméně takovéto plochy se většinou rovnají neudržované zeleni s nutností údržby a úklidu a nemají nic společného s veřejným prostorem a jeho sociální funkcí. Většinou země „nikoho“

Je žádoucí spolu s přestavbou čp.71 využít přilehlé městské pozemky a vytvořit vhodným doplněním/přístavbu jasnější uliční strukturu a přesně vymežit soukromé/veřejné. Minimálně je možno pozemky přiléhající k objektu částečně oplotit a nechat pro využití nájemníkům a vymežit tak výše uvedené. Část pozemků je možno ponechat volně přístupnou, ale dát jim čitelnou funkci a podobu a zbavit se tak nic neříkajícího venkovního prostoru.

Vlastní dům musí projít vzhledem k současnému využití a stavu celkovou obnovou. Je třípodlažní, přízemí tvoří zázemí k bytům + pronajímatelná plocha, dále dvě podlaží pokojů + podkroví se sedlovou střechou. Počítáno je s kompletní běžnou rekonstrukcí, s nutností splnit požadavky na energetickou náročnost budov, hygienické požadavky, požární bezpečnost a ostatní podmínky stavebního zákona apod. Každopádně navrhuji domu dát moderní současný výraz a zkultivovat jím prostředí, nedržet stávající historizující podobu. Zachovat jen to podstatné a důležité.

Stávající dispozice (pokoj-chodba-pokoj) je svým způsobem tradiční a prověřená. Teoreticky umožňuje vestavbu malých bytových jednotek s využitím stávajících konstrukcí, jejichž stav se musí prověřit. Jednotlivé stávající pokoje by bylo možné doplnit sociálním zařízením a dispozice by mohla fungovat na variabilním spojování jednotlivých pokojů v byty, menší i větší. Navrhuji do rekonstrukce zahrnout i podkroví, kde mohou být byty vyššího standardu. Nenechával bych volné podkroví do budoucna. Stavba by se měla udělat při jednom, ze zkušeností víme, že se k hotové stavbě těžko vrací a náklady se zvyšují.

Ve variantě přestavby na ubytovací zařízení by se dispozice v zásadě měnit nemusela. Velikosti stávajících pokojů umožňují vestavbu minimálních bytů nebo ubytovacích jednotek. V tomto případě by se v souvislosti s minimalizací nákladů podkroví neřešilo.

V podstatě se mi podařilo dohledat dva dostupné dotační tituly:

U vstupních bytů lze žádat o dotace MMR, program podpory výstavby podporovaných bytů. Jsou sice vysoké příspěvky (550.000,-/byt), ale nevhodné podmínky (20 let požadovaná

funkce, limitní příjmy nájemníka) a navíc pravidlo de minimis o veřejné podpoře, které je pro nás jako příjemce jiných dotací limitující.

U IOP máme podány žádosti na azylový dům v Benešově ulici a centrum sociálních služeb Trebišovská.

Bližší informace by poskytla RNDr. Civišová, která má dotace na starosti.

*Pozn. odhadované náklady byly počítány zhruba, mezi 10.000-15.000,-/m² podlahové plochy. Záleží na výsledném stavu konstrukcí a rozsahu rekonstrukce. Vzhledem k tomu, c o jsem viděl se přikláním k vyšší hranici.

M. Kremla, v Kutné Hoře 9. 8. 2012