

BYTOVÁ POLITIKA MĚSTA SVITAVY

Zpracováno k datu 31. 12. 2024

Obsah

1	ÚVOD.....	2
2	BYTOVÁ POLITIKA OBECNĚ.....	3
2.1	CÍLE BYTOVÉ POLITIKY	3
2.2	SEKTORY BYDLENÍ.....	4
3	BYTOVÁ POLITIKA MĚSTA SVITAVY.....	5
4	BYTOVÁ VÝSTAVBA.....	7
4.1	STRUČNÁ REKAPITULACE.....	7
4.2	SOUČASNOST A VÝHLED	9
5	SPRÁVA DOMŮ A BYTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA.....	13
5.1	VLASTNICTVÍ BYTŮ	13
5.2	HOSPODAŘENÍ S BYTY.....	13
5.3	NÁJEMNÉ Z BYTŮ	15
5.4	POHLEDÁVKY NA NÁJEMNÉM A SLUŽBÁCH SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM BYTŮ	17
5.5	OPRAVY A ÚDRŽBA.....	22
6	SPRÁVA DOMŮ VE VLASTNICTVÍ PRÁVNICKÝCH OSOB – SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK (SVJ).....	27
6.1	OBECNĚ.....	27
6.2	ČINNOSTI VYKONÁVANÉ VE SMYSLU PŘÍKAZNÍCH SMLUV	27
6.3	ODMĚNA ZA SPRÁVU DOMŮ	28
7	ZÁVĚR	30

1 ÚVOD

Bydlení představuje jednu ze základních lidských potřeb, která zahrnuje místo pro život, odpočinek, ochranu a osobní zázemí. Jedná se o prostředí, kde lidé žijí a tráví velkou část svého života, tráví zde čas s rodinou nebo přáteli a budují si mezilidské vztahy. Je to také místo, které poskytuje jednotlivcům i rodinám bezpečí, pocit soukromí a určitého komfortu a které podporuje životní pohodu a osobní rozvoj obyvatel.

Bydlení je jedním z nejvýznamnějších ukazatelů životní úrovně, neboť jeho kvalita, dostupnost, bezpečnost a stabilita patří ke klíčovým faktorům ovlivňujícím celkově kvalitu života člověka, jeho zdraví, psychickou pohodu, sociální začlenění i ekonomickou stabilitu.

Bydlení je však nejen základní potřebou, ale také oblastí života člověka, kterou se každý začne dříve nebo později zabývat. Zajištění bydlení je především osobní odpovědností jednotlivce. Každý má určitou míru kontroly nad tím, jak, kde a v jakých podmínkách bydlí, i když jsou jeho možnosti ovlivněny mnoha vnějšími faktory, jako jsou dostupnost bydlení, trh s nemovitostmi nebo jeho finanční možnosti. Proto je i úkolem státu vytvářet stabilní prostředí podporující motivaci všech zúčastněných na trhu s bydlením k jejich osobní aktivitě a zároveň vhodnými prostředky pomoci těm, kteří si z objektivních důvodů nejsou schopni zajistit bydlení sami.

2 BYTOVÁ POLITIKA OBECNĚ

Bytová politika je jedním z klíčových prvků veřejné politiky státu, který má zásadní vliv na kvalitu života obyvatel. Jedná se o soubor opatření, strategií a pravidel, které se zaměřují na zajištění dostupného, kvalitního a přiměřeného bydlení všech obyvatel státu. Tato politika je realizována na úrovni státní správy, regionálních a místních samospráv a často zahrnuje spolupráci se soukromým sektorem, neziskovými organizacemi a dalšími partnery.

Bytová politika České republiky spadá do působnosti ministerstva pro místní rozvoj. Jejím základním strategickým dokumentem je Koncepce bydlení České republiky 2021+. Tento dokument představuje komplexní přístup k řešení bytové politiky s důrazem na dostupnost, stabilitu a udržitelnost bydlení všech skupin obyvatel. Rozdělena je na analytickou část, která hodnotí stávající stav bydlení a vymezuje problematické oblasti vyžadující intervenci státu a návrhovou část, která stanovuje úkoly, cíle, priority a opatření v oblasti bydlení od r. 2021 do dalších let.

2.1 CÍLE BYTOVÉ POLITIKY

Cíle bytové politiky jsou zaměřeny na zajištění dostupného, kvalitního a stabilního bydlení pro všechny skupiny obyvatel. Jedná se zejména o

- zajištění dostupného bydlení, a to pro všechny příjmové skupiny obyvatel, zvýšení nabídky bydlení, podporu nájemního a družstevního bydlení jako alternativy k vlastnickému bydlení, a tím vytvoření situace, kdy bude moci každá domácnost nebo jedinec nalézt pro sebe dostupné odpovídající bydlení
- rozvoj sociálního bydlení pro znevýhodněné skupiny, jako jsou senioři, a to např. výstavbou komunitního bydlení, dále pro osoby se zdravotním postižením, nízkopříjmové domácnosti nebo podporu mladých rodin při získání prvního bydlení, vytváření systému sociálního bydlení pro lidi v bytové nouzi a prevenci bezdomovectví
- snížení finanční náročnosti bydlení prostřednictvím podpory financování (hypotéky, úvěry, dotační programy,...)
- podporu kvalitního a udržitelného bydlení za pomoci rekonstrukcí a modernizací stávajících bytů a bytových domů, a s tím souvisejícího zvýšení komfortu bydlení, snížení energetické náročnosti bytových domů nebo podporu ekologických technologií
- podporu bytové výstavby v oblastech s vysokou poptávkou po bydlení, včetně řešení problémů s nevyužívanými, opuštěnými a zanedbanými budovami, podporu rozvoje infrastruktury a služeb
- stabilizaci a správné fungování trhu s bydlením regulací trhu s nemovitostmi, udržení cenové stability, ochranu práv nájemců, ale i pronajímatelů,
- spolupráci mezi státem, obcemi a soukromými investory při výstavbě nových bytů

Posláním státu je vytvářet stabilní prostředí podporující motivaci všech zúčastněných na trhu s bydlením k jejich osobní aktivitě, neboť zajištění bydlení by mělo být hlavně osobní odpovědností jednotlivce.

2.2 SEKTORY BYDLENÍ

Sektory bydlení lze rozdělit podle různých kritérií. Jedním z nich je forma vlastnictví, která zahrnuje různé způsoby, jak mohou lidé disponovat právem užívat nebo vlastnit nemovitost. Dle této formy můžeme bydlení rozdělit na

- vlastnické bydlení

Nemovitost je ve vlastnictví konkrétní fyzické nebo právnické osoby. Jedná se o vlastnictví jak rodinných domů, tak bytových domů, příp. jednotlivých bytů. Vlastník má plná práva s nemovitostí nakládat, je plně zodpovědný za správu svého majetku. Tento způsob bydlení je vhodný pro osoby hledající stabilitu a investici.

- nájemní bydlení

Vlastníkem nemovitosti je zpravidla obec, fyzická nebo právnická osoba, která ji nájemci pronajímá za nájemné. Obec zde plní roli jak z pozice vlastníka bytového fondu, tak z pozice, kdy musí hájit veřejný zájem a plnit sociální úkoly (zajištění bydlení pro občany, kteří nedosáhnou na bydlení na soukromém trhu). Rovněž se zde převážně s ohledem na příjmy nájemců využívá nižší nájemné a z tohoto důvodu zpravidla převládá poptávka nad nabídkou. Při pronajímání soukromými osobami či společnostmi se vlastníci v mnoha případech snaží o co největší zisk z pronájmu, proto pronajímají byty za tzv. tržní nájemné. Dochází tak k nesouladu mezi zájmy nájemce a pronajímatele.

- družstevní bydlení

Nemovitost je vlastněna i spravována bytovým družstvem, jehož členové mají uživatelská, nikoli vlastnická práva k jednotlivým bytům. Nájemce s družstevním bytem nemůže volně nakládat nebo ho prodat, ale má právo na převod družstevního podílu, případně převod bytu do osobního vlastnictví.

- sociální bydlení

Tento sektor bydlení se jako nástroj sociální politiky státu, obcí nebo neziskových organizací zaměřuje na poskytování cenově dostupného bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel (ubytovny, azylové domy,...)

Dalším způsobem rozdělení je např. dle typu stavby na rodinné domy, bytové domy, rekreační bydlení (chaty, chalupy) a mobilní bydlení (obytné vozy, karavany).

Dle formy využití dělíme bydlení na trvalé, dočasné (studentské koleje, azylové domy, ubytovny, krizové byty) nebo komunitní (sdílené bydlení, kde jednotlivci nebo rodiny sdílejí společné prostory, jako kuchyně, sociální zařízení nebo zahrady).

Podle způsobu financování můžeme bydlení rozdělit na hypoteční, tj. pořízené prostřednictvím hypotečního úvěru, dotační, kdy je na výstavbu či rekonstrukci využita státní dotace nebo sdílené financování, kdy je výstavba řešena za pomoci investice skupiny osob nebo subjektů.

3 BYTOVÁ POLITIKA MĚSTA SVITAVY

Ve Svitavách, tak jako i v ostatních městech a obcích České republiky, došlo přijetím zákona České národní rady č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí k bezúplatnému nabytí bytového fondu z vlastnictví státu do vlastnictví města. Následně byla zahájena privatizace, kdy nejprve docházelo k odprodeji celých domů a později i jednotlivých bytů. Tímto způsobem část svého bytového fondu převedlo město do soukromého vlastnictví občanů.

Velká část bytů, které i nadále zůstaly ve vlastnictví města, byla situována do panelových, případně zděných, domů na sídlištích. Tyto domy byly městem postupně revitalizovány, což zahrnovalo celkové zateplení fasády domu, rekonstrukci střechy, rekonstrukci vnitřních instalací, výměnu otvorových prvků, případně v pozdějších letech i zasklení lodžii. Po provedené revitalizaci těchto domů byly byty rovněž nabídnuty k prodeji stávajícím nájemcům bytů, čehož velká většina nájemců využila. Na revitalizaci domů navázala postupná regenerace sídlišť, která spočívala v úpravě zelených ploch, opravě stávajících nebo vybudování nových komunikací, parkovacích ploch, dětských hřišť apod.

Výstavba, příp. rekonstrukce bytových domů, která proběhla ve městě v minulých letech, vhodně doplnila stávající bytový fond (byty ve starších činžovních domech). Tato výstavba byla z velké části realizována za podpory dotačních titulů vyhlášených Ministerstvem pro místní rozvoj a Státním fondem rozvoje bydlení (Dnes Státní fond podpory investic) a sledovala hlavně sociální potřeby občanů města. Z tohoto důvodu jsou v současnosti obecní byty ve velké míře určeny lidem a rodinám, kteří z hlediska své sociální situace nejsou schopni dosáhnout prostřednictvím svých finančních prostředků na bydlení vlastnickou formou nebo na bydlení za komerční nájemné, lidem nacházejícím se v tíživé životní situaci, mladým rodinám, příjmově vymezeným skupinám obyvatel, osobám v seniorském věku nebo osobám se zdravotním postižením apod. Současně je značnou mírou městem podporována Svitavská nemocnice, kdy při řešení personální otázky nemocnice město poskytuje byty pro lékaře případně ostatní zdravotnický personál.

Bydlení (ubytování) skupiny obyvatel ohrožených sociálním vyloučením vyřešilo město výstavbou ubytovacího zařízení Šance, kde jsou poskytovány služby od nízkoprahového zařízení, přes noclehárnu, azylový dům, terénní programy a sociální rehabilitaci v podobě pracovních činností. Nepříznivou situaci těchto osob související se ztrátou bydlení řeší i další ubytovací zařízení na ulici Vítězná nebo U Mlýnského potoka. Stávající azylový dům pro muže byl transformován na ubytovnu města, která slouží převážně pro ubytování starobních důchodců s nízkým příjmem, invalidních osob bez nároku na výplatu důchodu a osob omezených ve svéprávnosti. Situaci žen pečujících o vlastní, případně svěřené děti, které se ocitly v krizové životní situaci spojené se ztrátou bydlení, zaměstnání a tím nedostatkem finančních prostředků, řeší možnost ubytování v azylovém domě pro matky s dětmi, jehož provoz zajišťuje Oblastní spolek Českého červeného kříže Svitavy.

Cíle bytové politiky města jsou součástí strategického plánu rozvoje města Svitavy na období 2023 – 2024. K základním stanoveným cílům patří vytváření podmínek a předpokladů pro

širokou nabídku kvalitního a pro jednotlivé skupiny obyvatel finančně dostupného bydlení rozmanitých typů a vlastnických forem, a to přípravou stavebních parcel ve vybraných lokalitách, kde město zajišťuje jejich technickou, případně dopravní infrastrukturu. Takovéto parcely jsou pak určeny jak pro individuální výstavbu rodinných domů, tak bytových domů formou developerských projektů. Tím jsou velmi dobře zabezpečovány podmínky pro řešení bytové situace obyvatel, kteří mají zájem své bydlení sami řešit, a to jak formou výstavby rodinných domů, tak formou výstavby bytů v bytových domech. Spoluprací města s případnými developerskými subjekty v oblasti nájemního bydlení se město snaží rozšířit nabídku dostupného bydlení. V neposlední řadě je dlouhodobým cílem péče o vlastní bytový fond, která je v přímé kompetenci města. Soustavným investováním do údržby, oprav a modernizace bytů a bytových domů je zajišťováno zlepšení jejich kvality. Velkou měrou se město podílí na správě domů s byty v osobním vlastnictví (společenství vlastníků jednotek).

4 BYTOVÁ VÝSTAVBA

4.1 STRUČNÁ REKAPITULACE

První velkou lokalitou, která byla v 90. letech minulého století vyčleněna v souladu s územním plánem pro novou výstavbu rodinných i bytových domů (obecních i družstevních), byla lokalita v jihozápadní části města nazvaná „Vějíř“. Vyčleňování dalších lokalit následovalo a pokračuje do současné doby i v dalších částech města.

Výstavba domů organizovaná městem byla zpočátku financována ze tří zdrojů, kterými byly státní dotace, hypoteční úvěr poskytnutý městu a finanční vklad budoucího nájemce.

Postaveno bylo

- **r. 1996:** 14 bytových jednotek (bj.) v bytovém domě na ulici Antonína Slavíčka 725/50
- **r. 1998:** 93 bj. v bytovém domě na ulici Větrná 734/4–739/14
- **r. 2000:** 56 bj. v bytovém domě na ulici Na Vějíři 783/2–786/8
5 bj. v domech na ulici Jana Wericha 807/1–811/9
5 bj. v domech na ulici Vladimíra Holana 802/2–806/10

V případě výstavby realizované v r. 2000 byly dle smluvního ujednání byty v závěru r. 2020 převedeny stávajícím nájemcům do osobního vlastnictví. V případě bytového domu na ulici Na Vějíři 783/2–786/8 vznikla převodem do vlastnictví čtyři společenství vlastníků jednotek, která město převzalo do své správy.

Za účelem další výstavby se v souladu s dotačním titulem město sdružilo s bytovými družstvy (Bytové družstvo Svitavy, Bytové družstvo občanů Domov Svitavy, Bytové družstvo Dubina II. Pardubice). Město se výstavby účastnilo poskytnutím státní dotace, případně zajištěním hypotečního úvěru a bytové družstvo finančním vkladem, jež byl tvořen členskými vklady budoucích nájemců. Tyto domy byly po dobu 20 let společným majetkem města a bytového družstva a po uplynutí této doby je postupně spoluvlastnický podíl města převáděn do vlastnictví družstva.

- **r. 1999:** 10 bj. v bytovém domě na ulici Jana Wericha 795/2 - městská vila č. 1 (sdružení s BD občanů Domov Svitavy). Příslušná smlouva o převodu podílu města na společném majetku uzavřena v měsíci březnu 2022.
- **r. 2001:** 42 bj. v bytových domech na ulici Na Vějíři 826/10, 827/12, 828/14 (sdružení s BD Svitavy. Spoluvlastnický podíl města převeden Bytovému družstvu Svitavy kupní smlouvou uzavřenou v měsíci červenci 2022.
- **r. 2002:** 28 bj. v bytovém na ulici Na Vějíři 829/16, 830/18 (sdružení s BD Svitavy). Převod podílu města se uskutečnil uzavřením kupní smlouvy v březnu 2023.
- **r. 2003:** 10 bj. v bytovém domě na ulici Jana Wericha 843/6 - městská vila č. 2. Spoluvlastnický podíl města převeden Bytovému družstvu Svitavy kupní smlouvou uzavřenou v měsíci září 2024.

10 bj. v bytovém domě na ulici Jaroslava Ježka 845/2a – městská vila č. 3 Spoluvlastnický podíl města převeden Bytovému družstvu Svitavy kupní smlouvou uzavřenou v měsíci květnu 2024.

- **r. 2004:** 33 bj. v bytovém domě na ulici Větrná 859/16, 860/18 a 861/20 (sdružení s BD Dubina II. Pardubice). Darovací smlouva na převod spoluvlastnického podílu města na bytové družstvo byla schválena zastupitelstvem města v lednu 2025.

Pro další výstavbu město využilo dotačního titulu pro příjmově vymezené osoby, kdy příspěvek na jednu byt. jednotku činil 630 tis. Kč. Zájemci o uzavření nájemní smlouvy v těchto domech musí prokázat, že jsou příjmově vymezenou osobou, tedy že jejich průměrný měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl limit stanovený každoročně Ministerstvem pro místní rozvoj na základě průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem.

- **r. 2005:** 18 bj. v bytovém domě na ulici Větrná 879/22
- **r. 2006:** 26 bj. v bytovém domě na ulici Větrná 893/24
- **r. 2007:** 25 bj. v bytovém domě na ulici Na Vějíři 894/1
32 bj. v bytovém domě na ulici V Zahrádkách 2 (rekonstrukce)
- **r. 2013:** 6 bj. na ulici Milady Horákové 494/52. Využito bylo dotačního titulu podpora výstavby podporovaných bytů. Tyto byty jsou ve vlastnictví Seniorcentra města Svitavy s. r. o. a na základě smlouvy byly předány do správy městu.
- **r. 2018:** objekt centra sociálních služeb Šance – poskytování služeb nízkoprahového denního centra, noclehárny, azylového domu pro bezdomovce a centra sociálně rehabilitačních služeb.
- **r. 2020:** 15 bj. na ulici T. G. Masaryka 11/31 - Komunitní dům seniorů (KoDuS). Pro účely financování výstavby (rekonstrukce části objektu stávajícího Domova na rozcestí) bylo využito dotace z podprogramu „Podporované byty“.
- **r. 2020:** výstavba ubytovacího zařízení na ulici U Mlýnského potoka 2342/14 (developerský projekt) s 12 ubytovacími jednotkami pro 18 osob. Ubytovna byla předána na základě smlouvy do správy města Svitavy.

4.3 SOUČASNOST A VÝHLED

V r. 2021 byl zahájen developerský projekt výstavby tří bytových domů, každý s 20 bytovými jednotkami v nově vzniklé ulici Ottendorferova, která se nachází v areálu bývalé továrny „Tabačka“. Výstavba prvního domu byla dokončena v r. 2022, výstavba druhého domu byla dokončena a kolaudace proběhne v měsíci květnu letošního roku. Výstavba třetího domu bude zahájena ve 2. polovině letošního roku. Investorem tohoto domu je Bytové družstvo Vivet Brno. Na další dva domy, každý se 32 bytovými jednotkami, je v současnosti zpracovávána projektová dokumentace pro výběr zhotovitele.



V jihovýchodní části obytného území Vějíř je naplánována výstavba komplexu 5 bytových domů s kapacitou 172 bytových jednotek včetně garážových stání umístěných v suterénu. Dopravně bude tento komplex navazovat na ulice Mýtní, Větrná, Na Vějíři a Jaroslava Ježka a urbanisticky bude navržen tak, aby vytvářel přechodový prvek mezi stávající vysokopodlažní a nízkopodlažní zástavbou. Územní rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno pro infrastrukturu i pro všech pět bytových domů. V letošním roce bude zahájena jak výstavba infrastruktury, tak výstavba prvních dvou domů (na přiloženém situačním plánu ozn. A a B), na které bylo v r. 2024 vydáno stavební povolení. Jedná se o 5 podlažní objekty, kdy jsou do podzemních podlaží jsou umístěny technické místnosti (kolárna, kočárkárna) a parkovací stání a do 4 nadzemních podlaží je situováno v jednom případě 28 bytových jednotek a ve druhém případě 22 bytových jednotek o vel. od 1+kk do 4+kk s příslušenstvím. Investorem výstavby těchto domů je firma Kambastav a.s. Svitavy.



Kromě těchto projektů jsou připravena území pro další investory. Jedná se např. lokalitu situovanou v jihozápadní části města (ulice Hálkova), kde bylo v dubnu 2023 vydáno územní rozhodnutí na dopravní a technickou infrastrukturu a současně na umístění stavby 24 rodinných domů. Na prvních 12 domů bylo v r. 2024 a na začátku r. 2025 vydáno stavební povolení a stavba byla zahájena. Investorem výstavby v tomto území je RK Mouřenín spol. s r. o. Svitavy. Jedná se o přízemní zděné domy s plochou střechou, vlastní zahradou a garáží

Další plánovaná bytová výstavba, situovaná rovněž v jihozápadní části města, je lokalita Stará kolonie, kde investorem bude město Svitavy a firma Stilla a.s. Svitavy. Stát by zde mělo v budoucnu 13 bytových domů o třech nadzemních podlažích, z nich 7 bude ve vlastnictví města a 46 domů rodinných, které budou samostatně stojící, případně dvojdomy. Jednat se bude o zděné domy s plochou střechou, plánované předzahrádky pocitově rozšíří nové komunikace. V souvislosti s touto výstavbou bylo vydáno územní rozhodnutí na dopravní a technickou infrastrukturu. Vlastní výstavba by měla být zahájena v r. 2026.





Dalším územím s plánovanou bytovou výstavbou je areál bývalého závodu firmy P-D Refractories CZ a.s. na ulici Milady Horákové. Zde by v budoucnu mohlo dojít k propojení ulic Milady Horákové a Kijevská a rekonstrukcí stávajícího objektu by mohl vzniknout bytový dům s až 80 bytovými jednotkami, do jehož prvního nadzemního podlaží by byla situovány provozovny služeb, případně menší prodejny.

5 SPRÁVA DOMŮ A BYTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA

5.1 VLASTNICTVÍ BYTŮ

K 31. 12. 2024 vlastnilo/spoluvlastnilo město Svitavy celkem 517 bytů

- 484 bytů ve výhradním vlastnictví, přičemž 113 bytů je v domě zvláštního určení pro ubytování seniorů, resp. osob s tělesným postižením, 15 bytů v komunitním domě seniorů (KoDuS) pro ubytování osob v ekonomicky neaktivním věku – seniory a pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace a ve zbývajících 356 bytech bydlí osoby, které splnily podmínky směrnice Rady města Svitavy o hospodaření s byty ve vlastnictví města Svitavy (2 byty v domě Na Vějíři 826/10 ve Svitavách získalo město do svého vlastnictví uzavřením kupní smlouvy dne 8. srpna 2024 s Bytovým družstvem Svitavy)
- 33 bytů v domě na ulici Větrná 859/16, 860/18 a 861/20 ve spoluvlastnictví s Bytovým družstvem Dubina II. Pardubice

5.2 HOSPODAŘENÍ S BYTY

5.2.1 Přidělování bytů

Město Svitavy se při poskytování nájmu uvolněných bytů řídí směrnicí rady města č. 4/2002 o hospodaření s byty ve vlastnictví města Svitavy. Ze směrnice je vyjmuto obsazování služebních bytů, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení. Doporučení na konkrétní přidělení těchto bytů v případě jejich uvolnění vydává odbor sociálních věcí a zdravotnictví Městského úřadu Svitavy.

V roce 2024 bylo uzavřeno celkem 28 nájemních smluv na byty v majetku města Svitavy, z toho

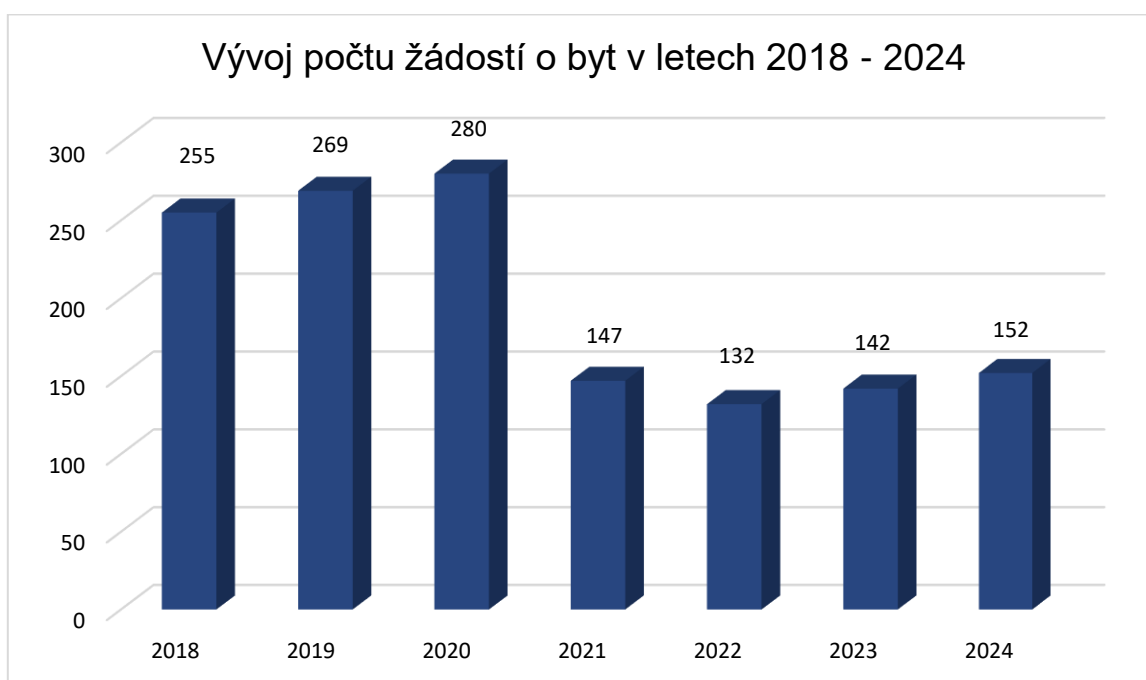
- 3 smlouvy na byt se žadateli zařazenými do bytového pořadníku. Jedná se o byty ze starší výstavby, na které je veden seznam žadatelů
- 8 smluv na byty se žadateli na základě výsledku výběrového řízení
- 11 smluv se žadateli o byty v Domě zvláštního určení s pečovatelskou službou v domě Felberova 715/31 ve Svitavách na základě doporučení odboru sociálních věcí a zdravotnictví Městského úřadu Svitavy
- 1 smlouva na byt v Komunitním domě seniorů
- 2 smlouvy se žadateli o byt mimo bytový pořadník, konkrétně s Nemocnicí Pardubického kraje, a.s., pro ubytování lékaře interního oddělení Svitavské nemocnice a s paní Ing. Terezou Schön, pracující u HZS Pardubického kraje, územní odbor Svitavy v oblasti stavební prevence
- 3 smlouvy navazující na již uzavřené nájemní smlouvy z důvodu změny právního vztahu ke dvěma bytům a v jednom případě ve věci změny smluvních podmínek k bytu

Dále bylo uzavřeno 100 dodatků k nájemním smlouvám ve věci prodloužení sjednané doby nájmu bytu.

5.2.2 Rekapitulace žádostí o byt v roce 2024

počet žádostí	typ seznamu žadatelů	
	běžný seznam žadatelů	seznam žadatelů o bytovou náhradu
stav k 1. 1. 2024	142	2
přijaté	19	0
vyřazené	6	0
vyřízené	3	0
stav k 31. 12. 2024	152	2

Z výše uvedeného přehledu plyne, že v průběhu roku 2024 bylo přijato 19 nových žádostí. Jedná se zejména o žádosti občanů nebo rodin se ztíženým přístupem k získání vlastního bydlení, ať už nájemního, družstevního nebo vlastnického. Tyto osoby nejsou z finančních důvodů schopny získat hypotéku, složit členský vklad družstvu nebo kauci v několikanásobku měsíčního nájemného. Celkem 3 žádosti byly vyřízeny poskytnutím nájmu bytu a 6 žádostí bytová komise vyřadila z důvodu pomnutí podmínek, za kterých byly do seznamu žadatelů zapsány. Zaznamenali jsme tímto meziroční zvýšení počtu celkem o 10 žádostí. Seznam žadatelů o bytovou náhradu zůstal nezměněn.



5.2.3 Ukončení nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele nebo neprodloužením platnosti nájemní smlouvy

V březnu loňského roku zanikl nájem bytu jednomu nájemci uplynutím sjednané doby. O prodloužení platnosti nájemní smlouvy nepožádal a současně neplatil nájemné z bytu a zálohy na služby. Jelikož tento bývalý nájemce byt dobrovolně nevyklidil a neodevzdal zpět

k dispozici městu Svitavy, byla podána žaloba o vyklizení bytu. Okresní soud ve Svitavách žalobě města Svitavy vyhověl a rozhodl o povinnosti žalovaného byt vyklidit ve lhůtě patnácti dnů od právní moci rozsudku. Dne 03.04.2025 proběhlo exekuční vyklizení bytu.

5.2.4 Přechod práva a dědění nájmu bytu

V roce 2024 obdrželo město Svitavy jedno oznámení o zákonném přechodu nájmu bytu ze zemřelého nájemce na jeho bratra, který s ním sdílel společnou domácnost. Bylo zjištěno, že oznamovatel splňuje zákonné podmínky pro přechod nájmu bytu. Doba nájmu je omezena pouze na dva roky, poté už je na rozhodnutí pronajímatele, zda nájem bytu prodlouží.

Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Není-li dědic znám ani do šesti měsíců od smrti nájemce, může pronajímatel byt vyklidit (majetek bývalého nájemce uskladnit) a tím nájem zaniká. V roce 2024 byla ve věci dědění práva nájmu bytu vedena jednání s notářem ve 4 případech.

5.3 NÁJEMNÉ Z BYTŮ

Nájemní smlouvy na byty uzavírané městem Svitavy obsahují mimo jiné ustanovení o způsobu zvyšování ceny nájmu bytů, na základě kterého se v průběhu nájemního vztahu mění předpis výše nájemného z podlahové plochy bytu. Město Svitavy postupuje ve věci zvyšování nájemného v téměř všech bytech jednotně tak, že využívá míru inflace, o kterou lze každoročně nájemné navýšit. Míra inflace je vyjádřena procentním přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za období předcházejícího kalendářního roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Navýšení nájemného je oznamováno nájemcům bytů písemně evidenčním listem úhrad.

Cena nájemného z bytů ve vlastnictví města Svitavy byla s účinností od 01.07.2024 v souladu s usnesením rady města č. 16/B/4a) ze dne 29.04.2025 zvýšena o 10,7 %, tj. o smluvně dohodnutou míru inflace.

Sazby nájemného platné od 01.07.2024

- byty se sjednaným nájemným

Ve všech nově obsazovaných bytech bez finanční výpomoci se sjednává cena nájemného dohodou. Sazba nájemného byla usnesením rady města č. 16/B/3a) ze dne 29.04.2024 schválena s účinností od 01.07.2024 ve výši 110,00 Kč/m²/měsíc.

- byty v Domě zvláštního určení s pečovatelskou službou na adrese Felberova 715/31 ve Svitavách

Město Svitavy je vlastníkem domu zvláštního určení s pečovatelskou službou na adrese Felberova 715/31 ve Svitavách se 113 byty. Sazba nájemného v nově přidělovaných bytech byla na základě usnesení rady města č. 16/B/3d) ze dne 29.04.2024 s účinností od 01.07.2024 zvýšena na 77,00 Kč/m²/měsíc. Z bytů po celkové rekonstrukci město Svitavy uplatňuje nájemné ve výši 110,00 Kč/m²/měsíc s účinností od 01.09.2024 na základě usnesení rady města č. 30/B/3 ze dne 26.08.2024.

- byty v okrajových částech města a byty přidělované mimo bytový pořadník

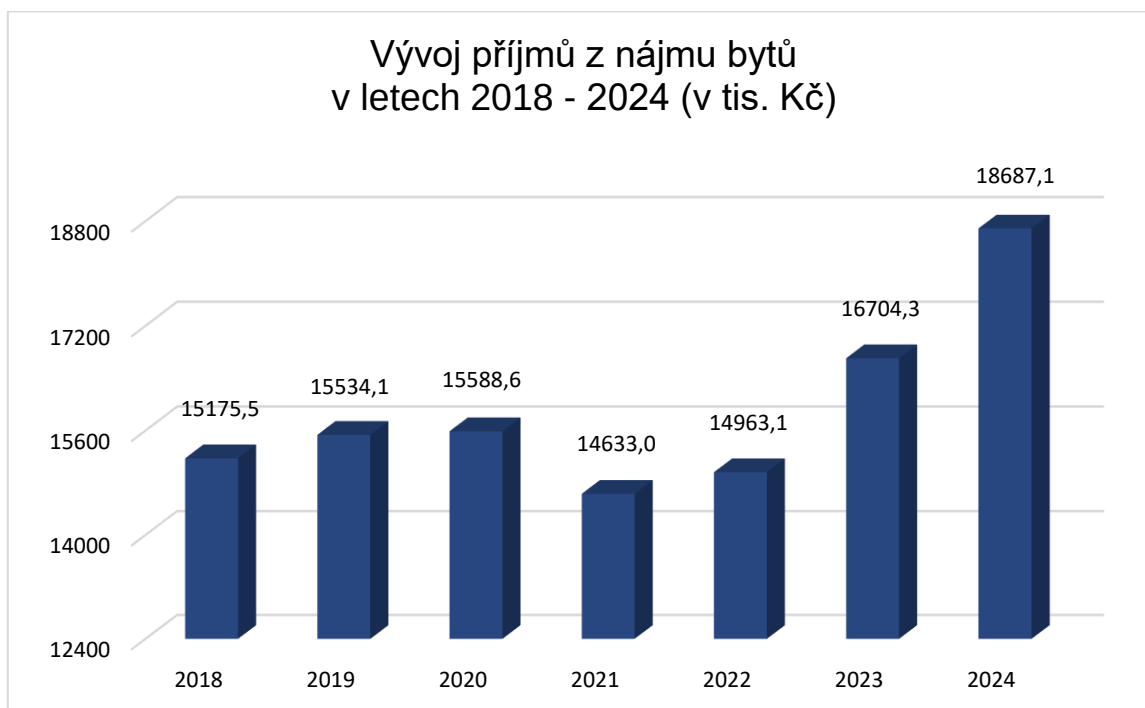
Rada města svým usnesením č. 16/B/3b) ze dne 29.04.2024 schválila, že v nově přidělovaných bytech v okrajových částech města na adresách Svitavská 767/44,

768/46, Hlavní 36/17 a Hlavní 81/168 bude s účinností od 01.07.2024 uplatňováno nájemné ve výši 88,00 Kč/m²/měsíc

- byty poskytované mimo bytový pořadník, vyjma bytů, kde je cena určena poskytovatelem finančních prostředků použitých na výstavbu nebo rekonstrukci, rada města schválila svým usnesením č. 16/B/3c) ze dne 29.04.2024 sazbu ve výši 132,00 Kč/m²/měsíc
- nájemné v novostavbách, za které považujeme domy, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla poskytnuta státní dotace Z bytů po celkové rekonstrukci město Svitavy uplatňuje nájemné ve výši 110,00 Kč/m²/měsíc s účinností od 01.09.2024 na základě usnesení rady města č. 30/B/3 ze dne 26.08.2024.. Podmínky konkrétního dotačního titulu určují, jaké nájemné má být nastaveno a na jakou dobu. Sazba nájemného se pohybuje v rozmezí od 47,93 Kč do 71,97 Kč/m²/měsíc

Výjimkou je Komunitní dům seniorů (KoDuS) na adrese T. G. Masaryka 11/31 ve Svitavách, kde je nájemné zvyšováno dle tzv. limitu nájemného, který je vyhlášován Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. S účinností od 01.07.2024 bylo nájemné dle uvedeného limitu valorizováno na částku 84,70 Kč/m²/měsíc v souladu s usnesením rady města č. 16/B/4b) ze dne 29.04.2024

Celková výše příjmu z nájemného činila za rok 2024 celkem **18 687 074,23 Kč**.

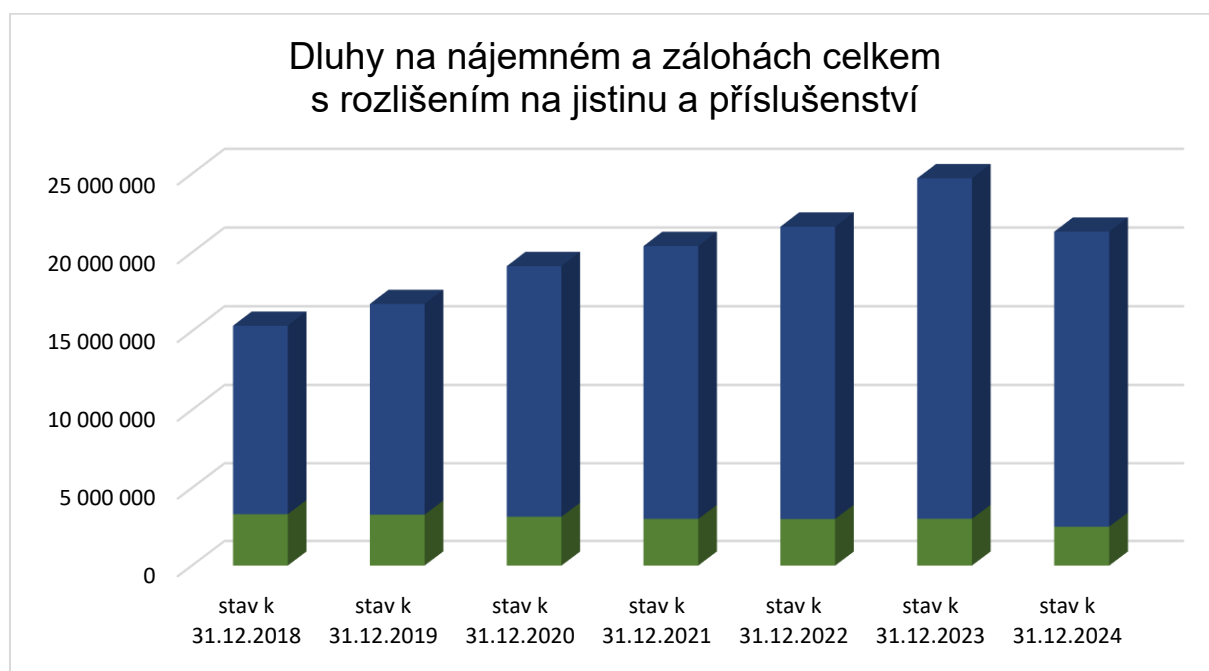


V roce 2024 došlo k meziročnímu zvýšení příjmu z nájemného z bytů o 1,98 mil. Kč vlivem valorizace nájemného provedené s účinností od 01.07.2024 a také zvýšením ceny nájemného v nově přidělovaných bytech.

5.4 POHLEDÁVKY NA NÁJEMNÉM A SLUŽBÁCH SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM BYTŮ

5.4.1 Pohledávky po splatnosti na nájemném z bytů a službách

Město Svitavy evidovalo k 31.12.2024 pohledávky po splatnosti (dále jen dluhy) na nájemném, zálohách na služby spojené s užíváním bytů a na příslušenství těchto dluhů (zákonný úrok z prodlení a/nebo poplatek z prodlení) v celkové výši 21 323 428,03 Kč, z toho příslušenství ve výši 18 820 213,73 Kč. Oproti stavu pohledávek k 31.12.2023 došlo k výraznějšímu poklesu, a to zejména z důvodu odpisu dlouhodobě nedobytných pohledávek za zemřelými dlužníky ve výši 4 240 821,10 Kč.

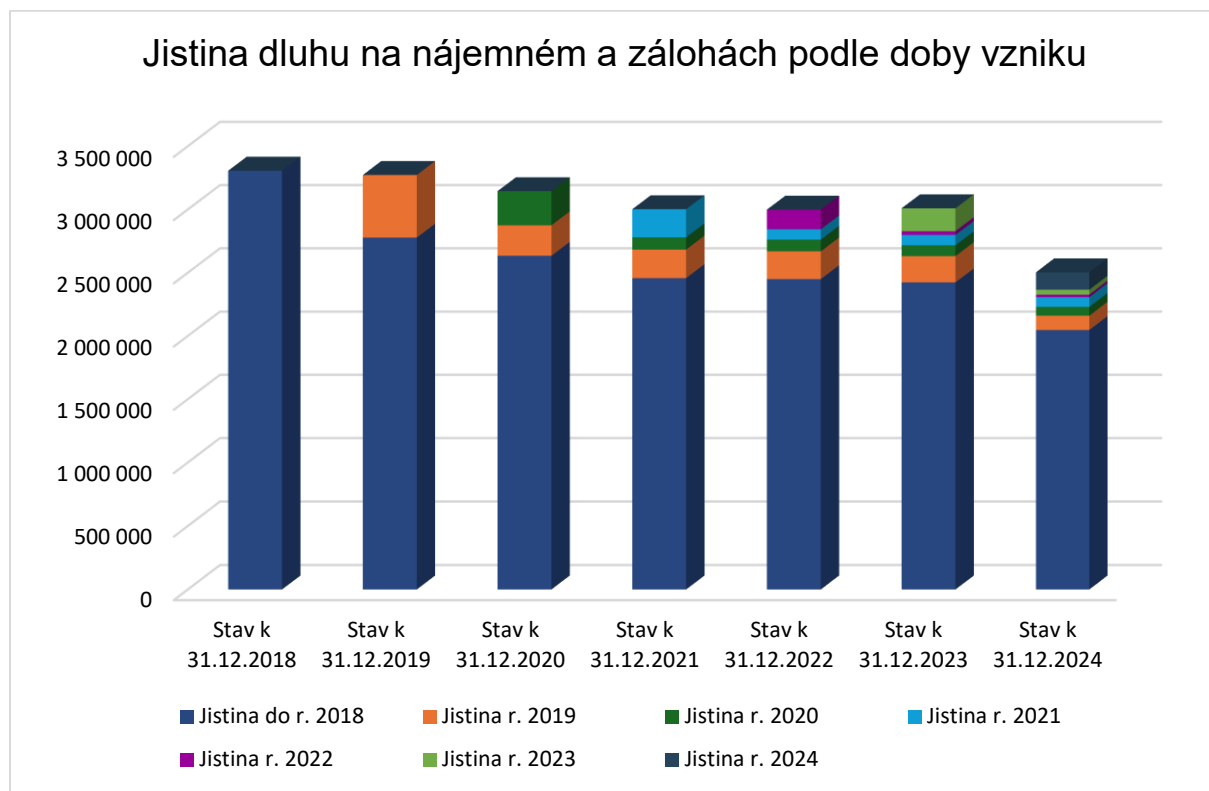


	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2024
Příslušenství	12 038 249	13 455 539	15 985 583	17 407 016	18 639 972	21 704 839	18 820 214
Jistina	3 306 655	3 272 608	3 144 724	3 001 904	2 998 973	3 009 100	2 503 214

V průběhu roku 2023 vznikla jistina dluhu, která ke dni 31.12.2023 činila 180 505,77 Kč a která se ke dni 31.12.2024 snížila na částku 38 607,19 Kč. V roce 2024 vznikla jistina dluhu, která ke dni 31.12.2024 činila 137 539,10 Kč, takže podle meziročního srovnání vzniklo v průběhu roku 2024 o cca 43 tis. Kč méně dluhů na jistině než v roce 2023. Po zpracování vyúčtování nákladů na služby za rok 2024 (zákonný termín zpracování je do 30.04.2025) se dluh na jistině vzniklý v roce 2024 dále sníží v důsledku zániku dlužných záloh. Tento způsob ročního vyúčtování nákladů na služby proti zaplaceným zálohám je uplatňován od r. 2019, a proto od tohoto roku již nejsou evidovány dlužné zálohy na služby.

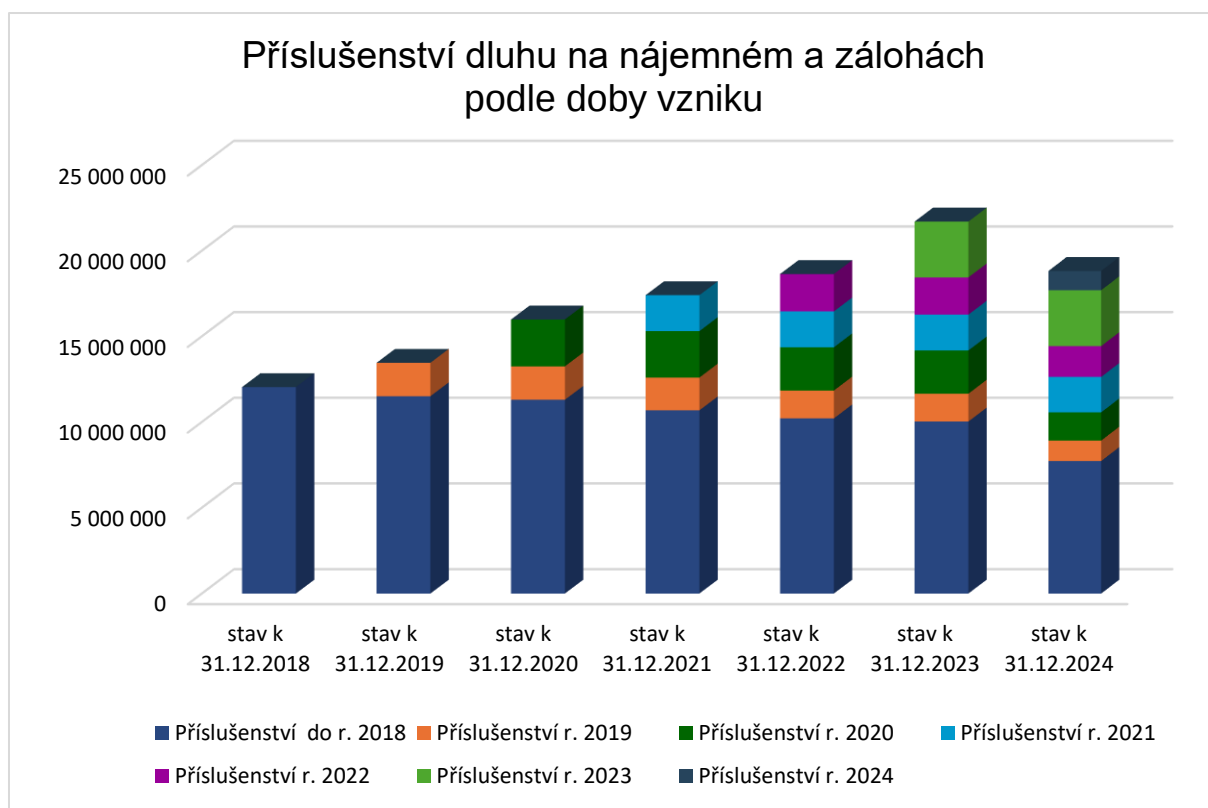
Pokud jsou náklady na služby v daném roce vyšší, než byly zaplacené zálohy, vznikne pohledávka z vyúčtování, která je v případě nezaplacení do splatnosti evidována jako dluh na nedoplatku z vyúčtování. Pokud jsou náklady na služby nižší než zaplacené zálohy,

vznikne přeplatek, který je nájemci vyplacen nebo započten oproti dluhům ve smyslu § 1982 a násl. občanského zákoníku. V r. 2024 bylo provedeno započtení u 25 plátců.



	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2024
Jistina r. 2024	0	0	0	0	0	0	137 539
Jistina r. 2023	0	0	0	0	0	180 506	38 607
Jistina r. 2022	0	0	0	0	155 545	29 942	20 608
Jistina r. 2021	0	0	0	222 311	81 823	81 823	76 918
Jistina r. 2020	0	0	270 070	96 593	92 693	85 156	69 547
Jistina r. 2019	0	494 902	240 379	225 891	219 126	208 226	113 081
Jistina do r. 2018	3 306 655	2 777 706	2 634 275	2 457 109	2 449 786	2 423 447	2 046 915

Příslušenství dluhu bylo v roce 2024 zaevidováno ve výši 1 203 767,53 Kč. Z této částky zůstalo k 31.12.2024 neuhrazeno (popř. jiným způsobem nezaniklo) 1 125 423,85 Kč. Nejvyšší podíl na této částce má příslušenství přirůstající ke starým dluhům.



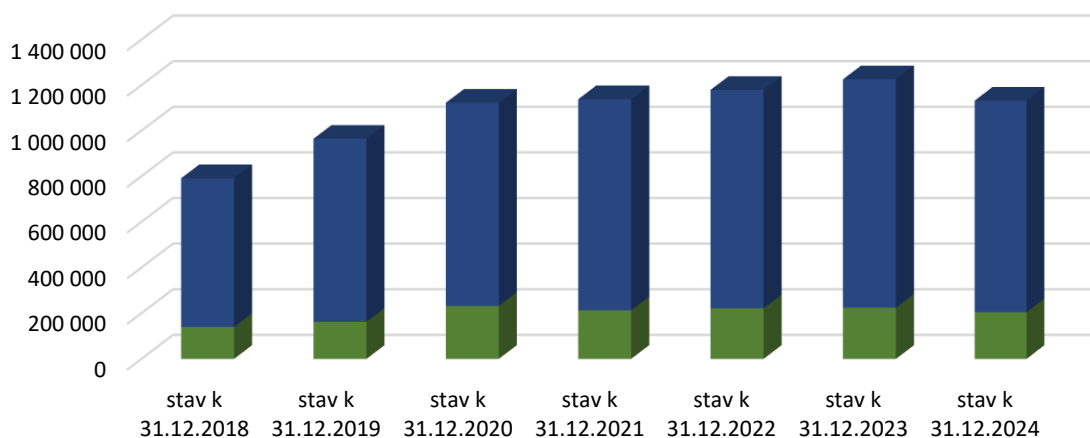
	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2014
Přísl. r. 2024	0	0	0	0	0	0	1 125 424
Přísl. r. 2023	0	0	0	0	0	3 262 093	3 260 758
Přísl. r. 2022	0	0	0	0	2 181 588	2 171 405	1 798 833
Přísl. r. 2021	0	0	0	2 100 227	2 093 670	2 089 600	2 070 490
Přísl. r. 2020	0	0	2 738 946	2 710 023	2 525 435	2 525 435	1 647 145
Přísl. r. 2019	0	1 950 223	1 946 630	1 914 384	1 626 307	1 626 307	1 191 167
Přísl. do r. 2018	12 038 249	11 505 315	11 300 007	10 682 382	10 212 972	10 029 999	7 726 397

5.4.2 Pohledávky z vyúčtování záloh na služby

Ke dni 31.12.2024 evidovalo město Svitavy také dluh na nedoplatcích z vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním bytů (vč. bezdůvodného obohacení z důvodu užívání služeb po skončení nájmu) s příslušenstvím ve výši 1 131 825,55 Kč, z toho je částka 204 322,33 Kč jistina dluhu a 927 503,22 Kč je příslušenství (zákonné úroky z prodlení a/nebo poplatky z prodlení).

Ke dni 31.12.2024 činila jistina nového dluhu vzniklého v roce 2024 (nezaplacené nedoplatky z vyúčtování nákladů na služby za rok 2023) částku ve výši 50 365,45 Kč u 14 dlužníků.

Dluhy na nedoplatech z vyúčtování s rozlišením na jistinu a příslušenství

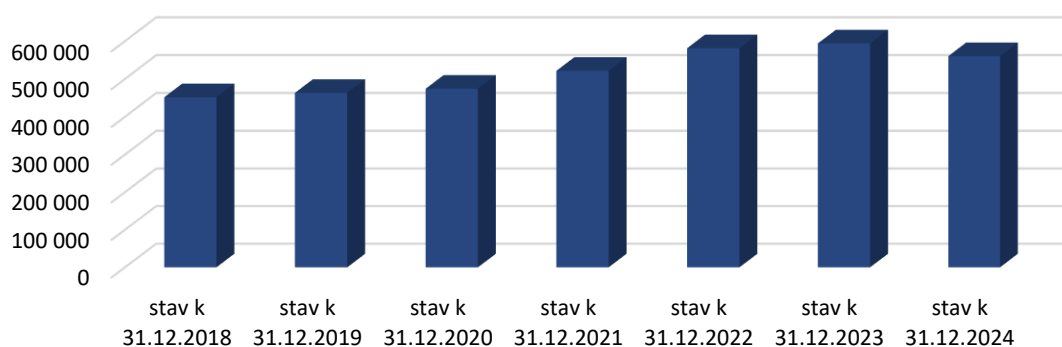


	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2024
Příslušenství	651 208	802 139	890 877	925 248	957 814	1 001 313	927 503
Jistina	140 150	162 370	231 890	212 950	221 308	224 219	204 322

5.4.3 Pohledávky na náhradách nákladů soudních řízení

V souvislosti s vymáháním dluhů z titulu nájemních smluv vznikají také pohledávky na náhradách nákladů soudních a exekučních řízení (včetně nákladů na vyklizení), které byly uloženy soudem nebo soudním exekutorem dlužníkům k úhradě. Ke dni 31.12.2024 činil dluh na náhradách nákladů řízení 560 144,92 Kč. Došlo k meziročnímu poklesu evidované dlužné částky o 33 651,22 Kč, což bylo zapříčiněno zejména odpisem dlouhodobě nedobytných pohledávek za zemřelými dlužníky celkem ve výši 64 867,41 Kč.

Dluhy na náhradě nákladů soudních řízení



	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2024
Náhrada nákladů	451 537	463 172	474 136	521 449	581 210	593 796	560 145

Většina starých dluhů je těžko vymahatelná a z dlužných jistin stále přirůstá příslušenství (zákonný úrok z prodlení a/nebo poplatek z prodlení). K (částečné) úhradě těchto starých dluhů dochází většinou v rámci exekucí, které jsou však vedeny delší dobu a v případě, kdy je proti dlužníkovi vedeno několik exekucí a jeho příjmy jsou na existenčním minimu, stává se pohledávka téměř nevymahatelnou. V poslední době se tyto případy vyskytují ojediněle a většina nově vzniklých dluhů je uhrazena.

Dále vznikají nevymahatelné dluhy v případech, kdy nájemce zemřel. Do skončení dědického řízení, které často trvá i několik měsíců, není nikdo oprávněn vstupovat do pronajatého bytu a jakkoliv nakládat s majetkem zemřelého. Pokud je rozhodnuto o zastavení řízení z důvodu nemajetnosti, nájem bytu nikdo nedědí. Nemalé dluhy na nájemném a zálohách na služby, které vznikly za období od úmrtí do skončení řízení pak není nikdo povinen uhradit. Aby byla výše dluhů minimalizována, postupuje město ve spolupráci s notářem dle § 2284 občanského zákoníku, kdy je byt na náklady města vyklizen, majetek zůstavitele do skončení řízení uskladněn a byt znovu pronajat. Takto vzniklé náklady na vyklizení a uskladnění, jsou zpravidla nižší než ušlý příjem u nájemného.

Dalším případem, kdy vznikají nevymahatelné dluhy, resp. dojde pouze k částečné úhradě dluhu s příslušenstvím, je povolení oddlužení dlužníkovi v rámci insolvence. V insolvenčním zákoně došlo nedávno k několika změnám v neprospěch věřitelů, např. zkrácení doby oddlužení na 3 roky. Pokud je dlužník po splnění oddlužení osvobozen od placení zbytku dluhů přihlášených do insolvence, nelze je dále vymáhat. U dlužníků, u kterých se dlouhodobě nedaří dluhy vymáhat, je však insolvence způsobem, kterým dojde alespoň k částečné úhradě dluhů.

5.5 OPRAVY A ÚDRŽBA

Dlouhodobým cílem bytové politiky města Svitavy je péče o vlastní bytový fond, který představuje značné majetkové hodnoty města. Opravy a údržba bytů a bytových domů jako celků jsou zásadní pro zajištění jejich funkčnosti, bezpečnosti, kvality a dlouhé životnosti.

Jedná se především o

- zajišťování pravidelných kontrol a revizí technických zařízení – v zákonem daných periodicky se opakujících intervalech povinné preventivní prohlídky, kontroly a revize např. výtahů, rozvodů plynu a elektroinstalace
- zajišťování běžné údržby a oprav podle průběžně sledovaného stavu jednotlivých domů i jejich jednotlivých konstrukčních prvků, odstraňování závad na základě oznámení nájemců
- zajišťování havarijních oprav – rychlá opatření, která vyžadují okamžitou reakci v případě nečekaných událostí, jako je např. havárie vody, porucha vytápění nebo poškození střechy v důsledku působení nejrůznějších přírodních živlů jako jsou vichřice, krupobití, sněh
- zajišťování rekonstrukcí a investic – rozsáhlé opravy, které významně prodlužují životnost objektu a zvyšují jeho hodnotu, jako např. výměna otvorových prvků, zateplení obvodového pláště nebo rekonstrukce výtahu
- na základě stavu jednotlivých domů sestavování středně i dlouhodobých plánů oprav a investic, které zahrnují větší opravy a rekonstrukce, priorita je potom stanovena na základě jejich závažnosti a finanční dostupnosti
- pravidelnou kontrolu způsobu užívání bytů a společných prostor domů, která je zaměřena především na domy s „problémovými nájemci“. Jedná se např. o objekty Hlavní 81/168, Hlavní 36/17, Svitavská 767/44, 768/46, Kapitána Jaroše 32/12 a V Zahrádkách 1884/2
- kontrolu rozsahu a kvality provedených prací, zajištění odstraňování případných vad a nedodělků, sledování průběhu záručních lhůt a provádění kontroly a odsouhlasení faktur za provedené práce
- vedení pasportu domů a bytů, tj. evidence o údržbě a opravách, která umožňuje sledování aktuálního stavebně technického stavu domu jako celku, tak i jednotlivých bytů a nebytových prostor

Město Svitavy vlastní 32 bytových domů s byty a nebytovými prostory. Domy, jejichž výstavba, případně rekonstrukce proběhla po roce 1993, jsou v dobrém technickém stavu. V těchto domech se provádí převážně běžné opravy, údržba a revize.

Naproti tomu u domů ze starší zástavby bylo prověřením technického stavu zjištěno, že do nich bude třeba v nejbližších letech investovat nemalé finanční prostředky, protože si vyžádají celkovou rekonstrukci společných částí domu, případně bytů. Jedná se zejména o opravy nebo rekonstrukce střešních plášťů včetně klempířských prvků, opravy, případně i zateplení fasád, výměny otvorových prvků, rekonstrukce vnitřních rozvodů elektro, plynu, vody a kanalizace, opravy sklepů – izolace proti zemní vlhkosti, opravy omítek a výmalby a nátěry společných částí domu.

K provádění kompletních rekonstrukcí bytových jednotek se přistupuje postupně, a to v návaznosti na jejich uvolnění po odstěhování nebo úmrtí nájemců. Jedná zpravidla o rekonstrukce starých rozvodů vodoinstalace a odpadů kanalizace, elektroinstalace a plynoinstalace, rekonstrukce koupelen a kuchyní (výměny dlažeb, obkladů a zařizovacích předmětů), výměny podlahových krytin, výmalby bytů, provedení nátěrů, popř. výměny oken.

V bytových domech, případně v bytových domech s nebytovými prostory byly v r. 2024 provedeny např. tyto opravy

- nátěr oken v bytech č. 1, 4 a 6 v domě na náměstí Míru 104/22
- otlučení omítek ve společných prostorách a vyklizení půdních prostor v domě na náměstí Míru 70/23
- oprava omítek, nátěr brány, oprava a nátěr plechové garáže, výměna otvorových prvků skladu, montáž hromosvodu a elektromontážní práce v domě na náměstí Míru 106/24
- dodávka a montáž sestavy listovních schránek domu na náměstí Míru 31/83
- oprava střešní krytiny včetně výměny izolace v domě na náměstí Míru 143/90
- stavební, obkladačské, podlahářské, elektromontážní a malířské práce, výměna radiátorových těles a zařizovacích předmětů, oprava a nátěr oken v bytě č. 4 v domě na náměstí Míru 143/90
- oprava střešní krytiny a klempířských prvků v domě na náměstí Míru 144/92
- stavební, elektromontážní, obkladačské, podlahářské, malířské, vodoinstalatérské a topenářské práce včetně výměny zařizovacích předmětů v bytech č. 1 a č. 11 v domě na ulici Alešova 1427/9 v bytě č. 8 v domě na ulici Rokycanova 1109/15
- oplechování komínů a oprava střešní krytiny v domě na ulici Antonína Slavička 725/50
- výmalba a nátěry společných částí domů Větrná 734/4, 735/6, 736/8, 737/10, 738/12 a 739/14
- stavební, instalatérské, topenářské, elektromontážní, obkladačské a podlahářské práce, případně výměny zařizovacích předmětů a radiátorových těles v bytech č. 10 v domě na ulici Větrná 735/6, č. 9 a č. 15 v domě Větrná 736/8, č. 11 v domě na ulici Větrná 737/10, č. 1 v domě Větrná 738/12 a č. 5 na ulici Větrná 739/14
- výměny vstupních zvonkových tabel a domácích telefonů elektrického vrátného v domech na ulici Větrná 734/4, 735/6, 736/8, 737/10, 738/12 a 739/14, Větrná 879/22, Větrná 893/24, Na Vějíři 894/1, náměstí Míru 104/22, náměstí Míru 70/23, náměstí Míru 106/24, náměstí Míru 35/75, náměstí Míru 143/90, náměstí Míru 144/92, náměstí Míru 31/83, T.G.Masaryka 166/4, Purkyňova 238/20, Rokycanova 1108/13, 1109/15 a 1113/19, Alešova 1425/5, 1426/7 a 1427/9, Antonína Slavička 725/50
- výměny plynových kotlů v bytech č. 8 v domech na ulici Antonína Slavička 725/50, č. 5 na ulici Alešova 1426/7, č. 1 a 11 na ulici Alešova 1427/9, č. 7 na ulici Rokycanova 1109/15, č. 5 a 6 na ulici Rokycanova 1113/19, č. 3 na ulici T. G. Masaryka 166/4
- v závěru roku 2024 skončila po deseti letech platnost Průkazů energetické náročnosti budov, proto bylo u držitele platné certifikace zajištěno jejich opětovné vypracování. Jedná se o dokument, který vypovídá o energetické efektivitě budovy tím, že objekt hodnotí z hlediska potřeby všech energií potřebných pro provoz budovy. Povinnost zajistit jeho zpracování je dána zákonem 406/2000 Sb., o hospodaření energií ve znění

pozdějších předpisů. Průkazy energetické náročnosti budovy budou v platnosti opět deset let, případně do doby nejbližších provedených větších stavebních úprav domu (např. zateplení obvodového pláště, výměna oken) nebo při realizované změně vytápění

V domech s výhradně nebytovými prostory byly v r. 2024 realizovány např.

- vodoinstalační práce včetně dodávky a montáže dvou kusů elektrických ohříváčů vody, vypracování návrhu na opravu střechy a technické dokumentace ve věci posouzení nosnosti stropů a oprava schodiště skladu společnosti SPORTES s.r.o. na ulici Tovární 677/28
- úprava stávajícího regálu za barem, dodávka a montáž nových polic a opravy výrobku ledu v Kavárně V Parku na ulici Dvořákova 2202/5
- výměna elektrického ohříváče vody, oprava stoupačky v 1.NP a výměna podlahové krytiny v kanceláři č. 1.09 v domě na náměstí Míru 118/48

Objektem, který by vzhledem ke svému stáří a současnému stavebně-technickému stavu měl v dohledné době projít zásadní rekonstrukcí, je dům zvláštního určení s pečovatelskou službou na ulici Felberova 715/31 (DPS). Jedná se o 113 bytových, převážně jednopokojových, jednotek a dále o nebytové prostory, které jsou užívány na základě uzavřených smluv o nájmu nebytového prostoru.

Zpracovaná projektová dokumentace předpokládá, že rekonstrukcí objektu dojde ke snížení energetické náročnosti zateplením obvodového pláště, výměnou otvorových prvků a opravou střešních konstrukcí včetně nové krytiny střech. Dále dojde k výměně stávajících vzduchotechnických jednotek. Po dokončení bude provedena i rekonstrukce veřejné zeleně, včetně výstavby zpevněných ploch pro kontejnery.

Samotná rekonstrukce potrvá cca 1,5 roku a bude náročná nejen finančně, ale i technicky. Proto si před vlastním zahájením prací vyžádá důkladnou analýzu možnosti užívání jednotlivých bytů v průběhu stavby.

V r. 2024 v tomto domě na základě rozhodnutí rady města zahájena i postupná celková oprava samotných bytových jednotek, spočívající v rekonstrukci elektroinstalace, vodoinstalace a kanalizačních odpadů a v dispozici koupelny je stávající vana nahrazena sprchovým koutem. Zrekonstruované byty jsou následně kompletně vybaveny novými zařízovacími předměty – kuchyňskou linkou včetně varné desky a odsavače par, v předsíni vestavěnými skříněmi, koupelna je vybavena umyvadlem se zrcadlovou skříňkou, sprchovým koutem se zástěnou a WC. Kompletně jsou vyměněny podlahové krytiny, otopná tělesa a provedeny nové nátěry a výmalba bytu. Tímto způsobem budou postupně rekonstruovány ty uvolněné byty, které probíhajícími opravami – bouracími pracemi při výměně stoupaček – neomezují v užívání sousední nájemce.

V roce 2024 byly takto kompletně zrekonstruovány první 4 jednopokojové byty s celkovým nákladem 2 052 957,76 Kč. Dále byla v prosinci uzavřena smlouva o dílo na rekonstrukci bytu, přičemž tento dvoupokojový byt byl ve stejném rozsahu zrekonstruován za částku ve výši 577 067,32 Kč.

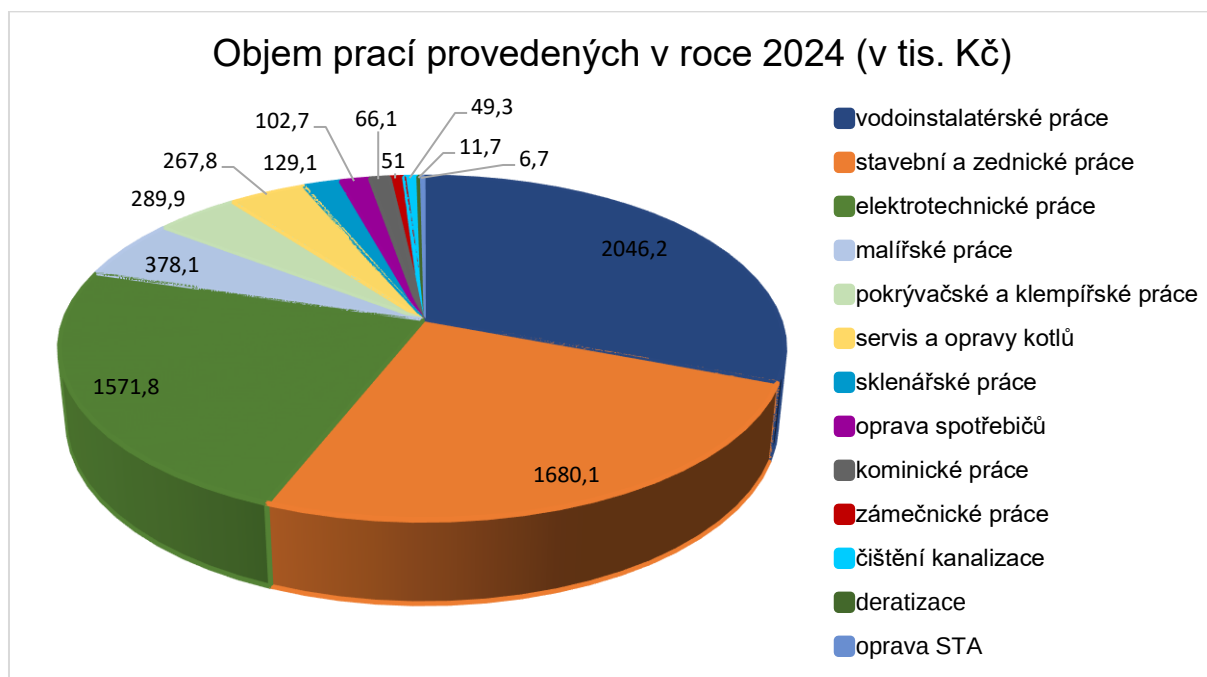
V roce 2024 byla ve společných prostorách DPS provedena celá řada oprav většího či menšího rozsahu, jako např.:

- úprava rozvodů teplé užitkové vody a montáž filtru včetně dávkovače STOPKOR
- výměna výměníku vzduchotechniky sekce D
- oprava hlavních uzávěrů a podstoupačkových ventilů sekcí A a E
- oprava vodoinstalace, přívodu TUV a utěsnění stoupaček v topném kanálu sekce E
- oprava přívodů teplé i studené vody, instalatérské práce a oprava podstoupačkových ventilů sekce A
- zednické práce po opravách vodoinstalací
- zámečnické práce, opravy dveří a zámků

Na provedení jmenovaných oprav bylo vynaloženo 321 427,18 Kč.

Kromě těchto větších oprav byly ve společných částech domu prováděny také běžná údržba, revize a menší opravy s nákladem ve výši 130 278,59 Kč. V různém rozsahu byly dále prováděny kontroly, dílčí revize a opravy, případně výměny zařizovacích předmětů v jednotlivých bytech. Jednalo se zejména o elektrikářské a instalatérské práce, opravy a výměny baterií, klozetových mís, elektrických vařičů, výměny kuchyňských linek nebo jejich částí, výměny dřezů, opravy oken, výměny podlahových krytin, opravy omítek a malířské práce. Náklady s tím spojené představují částku 474 718,00 Kč.

V souhrnu bylo tedy za opravy v domě s pečovatelskou službou v roce 2024 vynaloženo **3 556 448,85 Kč**.



Celkové náklady na běžné opravy bytového a domovního fondu města dosáhly v roce 2024 částky **9 983 406,41 Kč**. U nebytových prostor tato částka dosáhla výše **675 235,47 Kč**.

Zaznamenáno bylo 732 požadavků na provedení drobných a středních oprav, což představuje v souhrnu cca 556 faktur. Všechny tyto opravy, popř. výměny zařizovacích předmětů a dalšího vybavení a zařízení v bytech nájemců, ale i opravy ve společných prostorách domů v majetku nebo ve správě města, jsou v pasportech domů a bytů kompletně evidovány.

6 SPRÁVA DOMŮ VE VLASTNICTVÍ PRÁVNICKÝCH OSOB – SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK (SVJ)

6.1 OBECNĚ

Dle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů vznikla v domech s byty prodanými do osobního vlastnictví společenství vlastníků jednotek. Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů byl ke dni 31.12.2013 zrušen a s účinností od 01.01.2014 jsou příslušná ustanovení zakotvena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Město Svitavy mělo k 31.12.2024 uzavřeno 84 příkazních smluv o výkonu některých činností správy domu a pozemku. Na základě těchto smluv byla v roce 2024 zajišťována správa v 84 bytových domech s 1 497 bytovými jednotkami. K meziročnímu nárůstu oproti roku 2023 došlo na základě usnesení rady města 41/B/1. ze dne 17.11.2023, kterým bylo schváleno uzavření příkazní smlouvy s účinností od 01.01.2024 se Společenstvím vlastníků domu Palackého č.p. 1692, 1693, 1694, Svitavy s 24 bytovými jednotkami.

6.2 ČINNOSTI VYKONÁVANÉ VE SMYSLU PŘÍKAZNÍCH SMLUV

Na základě uzavřených příkazních smluv zajišťuje bytové oddělení správu společenstvím vlastníků jednotek, která v sobě zahrnuje administrativní a technickou správu.

Jedná se zejména o

- vedení aktuální evidence vlastníků bytů, počtu osob v bytech a nastavení výše záloh na služby spojené s užíváním bytu
- zpracování předpisů plateb, evidenci úhrad záloh na služby spojené s užíváním bytu, evidenci úhrad příspěvku na správu domu a pozemku a evidenci neplatičů (zasílání upomínek, případně příprava podkladů pro vymáhání nedoplatků)
- evidenci a zpracování prvotních účetních dokladů, vedení podvojného účetnictví společenství, vedení zákonem stanovených účetních knih, zpracování ročních účetních závěrek, sestavování rozvah a výkazů zisku a ztrát
- přípravu příkazů k úhradě došlých faktur, úhrady faktur a plateb z bankovních účtů jednotlivých společenství
- sestavení přehledu o aktuálním stavu prostředků příspěvku na správu domu a pozemku
- pomoc při vyřizování úvěrů a podpor k úvěrům na opravy domů, vypracování statistických hlášení
- zajištění komunikace se zdravotními pojišťovnami a vypracování přehledů o platbách pojistného na zdravotní pojištění zaměstnavatele a komunikace s okresní správou sociálního zabezpečení a pravidelného předkládání přehledu o výši pojistného
- vypracování přiznání k dani z příjmů právnických osob, příprava dohod o provedení práce

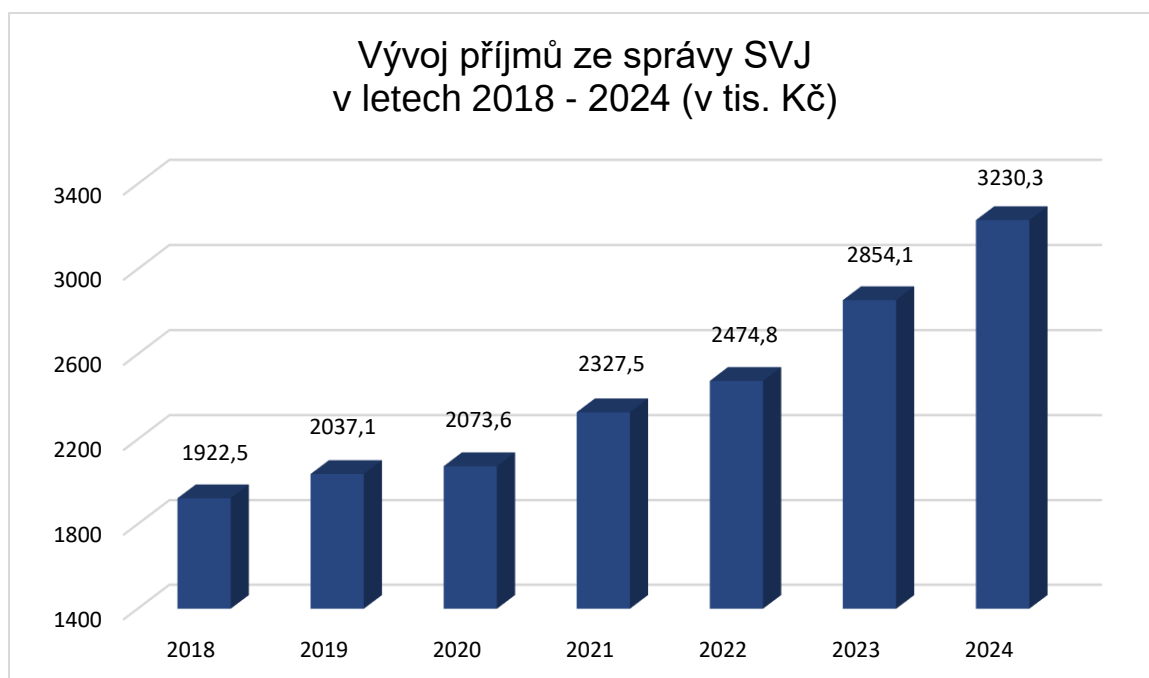
- vyhotovení vyúčtování záloh za služby spojené s užíváním bytu, a to včetně započtení přeplatků na případné nedoplatky a vyplacení přeplatků jednotlivým vlastníkům
- administrativní a organizační pomoc při svolávání a jednání shromáždění vlastníků jednotek, vyhotovení zápisů ze zasedání těchto shromáždění, v případě jakýchkoliv schválených změn podléhajících zápisu v rejstříku SVJ vedeného u krajského soudu příprava návrhů na zápis těchto změn
- na základě požadavků vznesených zástupci statutárních orgánů společenství vlastníků jednotek zajišťování menších a středních oprav
- pravidelné zajišťování předepsaných kontrol, zkoušek, revizí technických zařízení a zajištění odstranění případných zjištěných závad
- organizační výpomoc při zajišťování cenových nabídek k plánovaným opravám společných částí domu
- pomoc statutárním orgánům s úkony ve stavebním, vodohospodářském a jiném správním řízení, při uzavírání smluv s dodavateli (např. dodávku el. energie, vody, tepla atd.)
- vedení evidence o údržbě, investicích a opravách všeho druhu společných částí domu, přenášení těchto údajů do pasportu domů

6.3 ODMĚNA ZA SPRÁVU DOMŮ

Příkazní smlouvy o výkonu některých činností správy domu a pozemku, které byly s účinností od 1. 7. 2019 uzavřeny s jednotlivými společenstvími vlastníků jednotek, ukládají vlastníkům bytů povinnost hradit správci domu, tedy městu Svitavy, za tyto činnosti odměnu. Současně je v této smlouvě zakotvena možnost oprávnění města každoročně zvýšit odměnu za činnost vykonanou dle této smlouvy o míru inflace (tj. o procentní přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) za období předcházejícího kalendářního roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

V roce 2024 město postupovalo ve smyslu výše uvedeného smluvního ujednání, tzn. zvýšilo odměnu o míru inflace v roce 2023 ve výši 10,7 %. S účinností od 01.04.2024 byla tedy odměna za správu domu a pozemku navýšena, a to na částku v rozmezí od 180,00 Kč/měs. do 250,00 Kč/měs. za bytovou jednotku.

Celková výše příjmu ze správy SVJ za rok 2024 činila **3 230 319 Kč**.



V roce 2024 došlo vlivem valorizace odměny provedené s účinností od 01.04.2024 k meziročnímu zvýšení příjmu z odměny za správu domů o **376 228 Kč**.

7 ZÁVĚR

Závěrem lze konstatovat, že bytová politika města hraje velkou roli při vytváření podmínek pro zajišťování kvalitního a dostupného bydlení pro všechny občany. Přípravou lokalit a investicemi do infrastruktury jsou vytvářeny předpoklady jak pro individuální výstavbu, tak pro výstavbu bytových domů formou developerských projektů. Výstavbou nájemních bytů s využitím dotačních titulů státu vyřešilo město v minulých letech značnou měrou bydlení pro skupinu obyvatel s nižšími příjmy. Revitalizací panelových domů, postupnou regenerací sídlišť a soustavnou péčí o vlastní bytový fond, včetně postupné rekonstrukce bytových domů ze starší zástavby, zlepšuje město úroveň i v této oblasti bydlení. Řešeno je i bydlení občanů, kteří svými příjmy nedosáhnou ani na nájem bytu nebo o tento nájem přijdou a hrozí jim sociální vyloučení. Situaci těchto osob řeší ubytovací zařízení na ulicích U Mlýnského potoka, Vítězná, azylové domy, jak pro muže, tak pro ženy a objekt centra sociálních služeb Šance, kde je vytvořeno zázemí pro poskytování služeb nízkoprahového denního centra, noclehárny, azylového domu pro bezdomovce a centra sociálně rehabilitačních služeb.

Zpracovali: pracovníci bytového oddělení odboru rozvoje města a vedoucí exekučního oddělení odboru financí Městského úřadu Svitavy

Ve Svitavách dne 07.04.2025