

---

# BYTOVÁ KONCEPCE MĚSTSKÝCH BYTŮ V ÚVALECH

# ANALÝZA BYTOVÉ SITUACE VE MĚSTĚ ÚVALY

## Obsah

1	Bytové možnosti města Úvaly .....	3
1.1	Přehled obecních bytů a ubytovacích kapacit.....	3
1.2	Přehled dispozicí hlavních bytových domů včetně nájmu.....	3
2	Specifikace přidělování bytů .....	6
2.1	Systém přidělování sociálních bytů .....	6
2.2	Systém přidělování služebních bytů .....	6
2.3	Systém přidělování tržních bytů .....	6
2.4	Žadatelé o byt .....	7
2.5	Cena za pronájem 1m <sup>2</sup> městského bytu: .....	7
3	Bytové domy, jejich stav a náklady .....	7
3.1	Průběžné náklady na údržbu domů za rok 2018:.....	7
3.2	Náklady na rekonstrukci bytů .....	7
3.3	Potřebné úpravy současných budov.....	8
3.3.1	P. Velikého 1346 .....	8
3.3.2	P. Velikého 1347 .....	11
3.3.3	Kollárova 1095 a 1096.....	13
3.3.4	Škvorecká 181 .....	16
3.3.5	Škvorecká 75 .....	18
3.3.6	Škvorecká 105 .....	21
4	Možná řešení stávajících režimů přidělování bytů .....	22
4.1	Návrh na pronájem tržních bytů .....	22
4.2	Návrh na řešení služebních bytů.....	22
4.3	Návrh na přidělování sociálních bytů.....	22
4.4	Startovací byty .....	22
5	Nájmy .....	23
5.1	Možnosti zvyšování nájmu dle zákona:.....	23
5.2	Shrnutí a varianty řešení zvyšování nájmu: .....	24
6	Závěr.....	25
6.1	Kompletní shrnutí .....	25

## Přílohy

Příloha č. 1 Metodika pro zvyšování nájemného v městských bytech

# 1 Bytové možnosti města Úvaly

V současné době má město Úvaly k dispozici 67 bytových jednotek z toho 7 sociálních, 12 služebních a 48 tržních. Tyto jednotky jsou rozděleny do 14 objektů.

## 1.1 Přehled obecních bytů a ubytovacích kapacit

Budova	Adresa	Počet bytů
Bytový dům	Kollárova 1095	5
Bytový dům	Kollárova 1096	4
Bytový dům	P. Velikého 1346	10
Bytový dům	P. Velikého 1347	11
Bytový dům	Škvorecká 181	9
Bytový dům	Škvorecká 75	8
<b>Bytový dům</b>	<b>Škvorecká 105</b>	<b>5</b>
<b>Bytový dům</b>	<b>Jiráskova 90</b>	<b>3</b>
<b>Bytový dům</b>	<b>Pražská 527</b>	<b>4</b>
Základní škola	Arnošta z Pardubic 7	4
Mateřská škola	Sedláčkova č.p. 447	1
Hasičárna	Klánovická 918	1
<b>Dům</b>	<b>Škvorecká 328</b>	<b>1</b>
<b>Dům</b>	<b>Arnošta z Pardubic 18</b>	<b>1</b>
<b>Celkem</b>		<b>67</b>

**V současné době neobyvatelné**

**Určeno k budoucí demolici**

## 1.2 Přehled dispozic hlavních bytových domů včetně nájmů

Název ulice		Č.popisné 1346		Počet bytů 15			
Prokopa Velikého							
Č. bytu	Patro	Plocha	Vel. bytu	Druh bytu	Druh nájmu	Měsíční nájem	za rok
1	1	81,24	3+1	BN	regulované	5 172,00 Kč	62 064,00 Kč
2	1	68,23	3+1	BN	regulované	4 344,00 Kč	52 128,00 Kč
3	2	65,75	3+1	BN	smluvní	2 958,00 Kč	35 496,00 Kč
4	2	65,76	3+1	BN	regulované	4 187,00 Kč	50 244,00 Kč
5	2	68,23	3+1	BN	regulované	4 344,00 Kč	52 128,00 Kč
6	3	69,41	3+1	BN	smluvní	7 982,00 Kč	95 784,00 Kč
7	3	65,75	3+1	BN	regulované	7 561,00 Kč	90 732,00 Kč

8	3	65,76	3+1	BN	regulované	4 187,00 Kč	50 244,00 Kč
9	3	65,76	3+1	BN	regulované	4 187,00 Kč	50 244,00 Kč
15	1	50,10	1+1	BN	sociální	1 969,00 Kč	23 628,00 Kč
		666,00			<b>celkem</b>	<b>46 891,00 Kč</b>	<b>562 692,00 Kč</b>

Bytové družstvo VESNA č.p.1346

Č.bytu	Patro	Plocha	Vel.bytu				
10	4	71,68	2+kk				
11	4	50,28	2+kk				
12	4	40,54	1+kk				
13	4	48,31	1+1				
14	4	71,13	2+kk				

		Název ulice		Č.popisné 1347		Počet bytů 15	
		Prokopa Velikého					
Č. bytu	Patro	Plocha	Vel. bytu	Druh bytu	Druh nájmu	Měsíční nájem	za rok
1	1	81,24	3+1	BN	regulované	5 197,00 Kč	62 364,00 Kč
2	1	68,22	3+1	BN	regulované	4 343,00 Kč	52 116,00 Kč
3	2	62,57	3+1	BN	smluvní	2 840,00 Kč	34 080,00 Kč
4	2	65,75	3+1	BN	regulované	4 186,00 Kč	50 232,00 Kč
5	2	68,22	3+1	BN	regulované	4 343,00 Kč	52 116,00 Kč
6	3	68,39	3+1	BN	regulované	4 354,00 Kč	52 248,00 Kč
7	3	65,75	3+1	BN	regulované	4 186,00 Kč	50 232,00 Kč
8	3	65,75	3+1	BN	regulované	4 186,00 Kč	50 232,00 Kč
9	3	68,22	3+1	BN	regulované	4 343,00 Kč	52 116,00 Kč
15	1	30,40	1+kk	BN	sociální	1 155,00 Kč	13 860,00 Kč
16	1	44,50	1+1	BN	sociální	1 696,00 Kč	20 352,00 Kč
		689,01			<b>celkem</b>	<b>40 829,00 Kč</b>	<b>489 948,00 Kč</b>

Bytové družstvo VESNA č.p.1347

Č.bytu	Patro	Plocha	Vel.bytu				
10	4	71,68	2+kk				
11	4	50,28	2+kk				
12	4	40,54	1+kk				
13	4	48,31	1+1				
14	4	71,13	2+kk				

		Název ulice		Č.popisné 1095		Počet bytů 7	
		Kollárova					
Č. bytu	Patro	Plocha	Vel. bytu	Druh bytu	Druh nájmu	Měsíční nájem	za rok
1	1	74,71	2+1	BN	regulované	4 762,00 Kč	57 144,00 Kč
2	1	56,17	2+1	BN	regulované	3 581,00 Kč	42 972,00 Kč
3	2	59,17	2+1	BN	regulované	3 772,00 Kč	45 264,00 Kč
4	2	57,81	2+1	BN	regulované	3 681,00 Kč	44 172,00 Kč
5	příz.	33,80	1+kk	BN	sociální	1 289,00 Kč	15 468,00 Kč
		281,66			<b>celkem</b>	<b>17 085,00 Kč</b>	<b>205 020,00 Kč</b>

## Bytové družstvo VESNA

Č.bytu	Patro	Plocha	Vel.bytu				
5	3	62,79	1+1				
6	3	44,44	1+1				

č.p.1096

Revizní zpráva	Datum sepsání	Datum příští revizní zprávy
Elektroinstalaci společných prostor	12/2013	12/2023
Hromosvodů	12/2013	4/2022
Hasicí přístroje	3/2017	3/2019

Název ulice		Č.popisné 1096		Počet bytů 6			
Kollárova							
Č. bytu	Patro	Plocha	Vel. bytu	Druh bytu	Druh nájmu	Měsíční nájem	za rok
1	1	62,15	2+1	BN	regulované	3 957,00 Kč	47 484,00 Kč
2	1	62,03	2+1	BN	smluvní	2 791,00 Kč	33 492,00 Kč
3	2	52,58	2+1	BN	regulované	3 348,00 Kč	40 176,00 Kč
4	2	56,61	2+1	BN	regulované	3 604,00 Kč	43 248,00 Kč
		233,37				13 700,00 Kč	164 400,00 Kč

## Bytové družstvo VESNA

Č.bytu	Patro	Plocha	Vel.bytu				
5	3	63,24	1+1				
6	3	40,66	1+1				

Objekt – Škvorecká ul.	Č.p.181	Úvaly
------------------------	---------	-------

Č. bytu	Patro	Plocha	Vel. Bytu	Druh bytu	Druh nájmu.	Měsíční nájem	za rok
1	1	63,88	1+1	BN	regulované	4 067,00 Kč	48 804,00 Kč
2	2	63,10	1+1	BN	Smluvní služební	7 257,00 Kč	87 084,00 Kč
3	1	62,68	2+1	BN	regulované	3 591,00 Kč	43 092,00 Kč
4	1	66,23	2+1	BN	regulované	3 794,00 Kč	45 528,00 Kč
5	2	47,85	2+1	BN	regulované	3 094,00 Kč	37 128,00 Kč
6	2	79,44	1+1	BN	regulované	4 551,00 Kč	54 612,00 Kč
7	3	58,90	2+kk	BD	sociální	2 219,00 Kč	26 628,00 Kč
8	3	34,81	1+kk	BD	sociální	1 253,00 Kč	15 036,00 Kč
9	3	55,70	2+kk	BD	sociální	2 133,00 Kč	25 596,00 Kč
		532,59				31 959,00 Kč	383 508 ,00 Kč

Název ulice		Č.popisné 75		Počet bytů 8			
Škvorecká							
Č. bytu	Patro	Plocha	Vel. Bytu	Druh bytu	Druh nájmu	Měsíční nájem	za rok
1	1	77,73	2+1	BN	regul.	5 136,00 Kč	61 632,00 Kč
2	1	61,43	1+1	BN	regul.	3 911,00 Kč	46 932,00 Kč
3	1	86,48	2+1	BN	smluvní	4 003,00 Kč	48 036,00 Kč
4	1	60,29	1+1	BN	regul.	3 864,00 Kč	46 368,00 Kč
5	2	78,20	2+1	BN	smluvní	3 519,00 Kč	42 228,00 Kč
6	2	80,66	1+1	BN	smluvní	3 630,00 Kč	43 560,00 Kč
7	2	63,11	2+1	BN	regul.	4 287,00 Kč	51 444,00 Kč
8	2	106,6	2+1	BN	regul.	6 787,00 Kč	81 444,00 Kč
		614,50			<b>celkem</b>	<b>35 137,00 Kč</b>	<b>421 644,00 Kč</b>

## 2 Specifikace přidělování bytů

### 2.1 Systém přidělování sociálních bytů

Uchazeči o přidělení městského bytu, jsou povinni vyplnit žádost o přidělení městského bytu, která je k dispozici na odboru investic a dopravy (OID). Tato žádost je řádně zaevidována a zařazena do evidence žadatelů o byt, která je též vedena na odboru OID. Jestliže se uvolní sociální byt, odbor investic a dopravy vybere tři až pět uchazečů o byt ze seznamu evidence žadatelů, kteří splňují podmínky přidělení sociálního bytu, tzn. jsou v tíživé situaci, pobírají menší příjmy atd.

Jestliže jsou uchazeči vybráni, jsou buď telefonicky, nebo elektronicky kontaktováni ohledně uvolnění bytu. Uchazečům jsou sděleny veškeré informace např. výše nájmu, služeb atd. Potenciální uchazeči o byt jsou seznámeni se stávajícím stavem bytu osobní prohlídkou bytu.

Všichni vybraní uchazeči jsou povinni doložit veškeré své příjmy za rok včetně pobírání sociálních dávek např. na bydlení atd. Poté je zpracován materiál do rady města, kde jsou uvedeni uchazeči, kteří byli vybráni a splňují všechny uvedené podmínky. Rada města vybere jednoho uchazeče, kterému bude byt přidělen. Po schválení radou města, je kontaktován vybraný uchazeč a je informován o přidělení bytu. Poté je podepsána nájemní smlouva na dobu určitou.

### 2.2 Systém přidělování služebních bytů

Služební byty v majetku města Úvaly jsou přidělovány na základě doporučení ředitele ZŠ, ředitelky MŠ, velitele Policie. Jestliže se uvolní služební byt např. v objektu č.p.7, Nám. A. z Pardubic, např. ředitel ZŠ zašle na OID žádost o přidělení služebního bytu pedagogovi, který má o tento služební byt zájem, např. ředitel ZŠ musí do žádosti uvést, z jakého důvodu pedagog žádá o byt a zda má uzavřenou pracovní smlouvu se ZŠ. Služební byty jsou podmíněny pracovním poměrem.

### 2.3 Systém přidělování tržních bytů

Uchazeči o přidělení městského bytu, jsou povinni vyplnit žádost o přidělení městského bytu, která je k dispozici na OID. Tato žádost je řádně zaevidována a zařazena do evidence žadatelů o byt, která je vedena na odboru OID. Jestliže se uvolní městský byt, odbor investic a dopravy vybere tři až pět uchazečů o byt ze seznamu evidence žadatelů, kteří splňují podmínky přidělení městského bytu např. plnění placení nájemného a služeb. Město Úvaly upřednostňuje rodiny s dětmi, nebo matky samoživitelky. Jestliže jsou uchazeči vybráni, jsou buď telefonicky, nebo elektronicky kontaktováni ohledně uvolnění bytu. Uchazečům jsou sděleny veškeré informace např. výše nájmu, služeb atd. Potenciální uchazeči o byt jsou seznámeni se stávajícím stavem bytu osobní prohlídkou bytu.

Poté je zpracován materiál do rady města, kde jsou uvedeni uchazeči, kteří byli vybráni a splňují všechny podmínky. Rada města vybere jednoho uchazeče, kterému bude byt přidělen. Po schválení

---

radou města, je kontaktován vybraný uchazeč a je informován o přidělení bytu. Poté je podepsána nájemní smlouva na dobu určitou a byt předán novému nájemci.

## 2.4 Žadatelé o byt

V současné době, tj.: k 9. 1. 2019 máme v evidenci 19 žadatelů. Jako důvody pro žádost o byt se opakují zejména 3 základní:

- 1) Současný podnájem kde je žadatel ubytován je pro něj finančně příliš vysoký
- 2) Náhlá životní situace (rozvod, zrušení současného podnájmu,)
- 3) Nevyhovující stav současného podnájmu

## 2.5 Cena za pronájem 1m<sup>2</sup> městského bytu:

36Kč/m <sup>2</sup> /měsíčně	- sociální byty z dotace
45Kč/m <sup>2</sup> /měsíčně	- sociální byty
57,30Kč/m <sup>2</sup> /měsíčně apod.)	- byty ve špatném stavu (opakující se výskyt plísně, topení pouze kamny
63,67Kč/m <sup>2</sup> /měsíčně	- klasické byty (před rekonstrukcí)
115Kč/m <sup>2</sup> /měsíčně	- zrekonstruované byty

Město Úvaly měsíčně za čistý pronájem všech bytových jednotek měsíčně vybere částku ve výši 233 779 Kč, což generuje roční zisk 2 805 348 Kč.

Na základě průzkumu (sreality.cz) ceny nájemného v obci Úvaly se tržní hodnota pohybuje v rozmezí cca 190 – 230,- Kč/m<sup>2</sup>

## 3 Bytové domy, jejich stav a náklady

### 3.1 Průběžné náklady na údržbu domů za rok 2018:

TSÚ – drobné práce údržby	65 127 Kč
Instalatéři (kotle, kohouty)	94 000 Kč
Pravidelné revize (1x rok)	27 400 Kč
Zařízení bytů (DHIM)	10 000 Kč (2017 – 30 000 Kč)
Revize jednou za 5 let	60 000 Kč

K tomuto je nutné počítat s výmalbou a případnou výměnou kotlů, což loni neproběhlo. Když připočteme tyto položky tak provozní náklady na údržbu objektů v majetku města činí částku okolo 500 000 Kč. (v této částce nejsou započteny rekonstrukce bytů)

**Pokud odečteme průběžné provozní náklady od ročního nájemného za všechny objekty, vychází nám celková částka za pronájem bytů na 2 305 348 Kč.**

### 3.2 Náklady na rekonstrukci bytů

Když si sečteme m<sup>2</sup> všech bytů (3710 m<sup>2</sup>) a vydělíme je počtem bytových jednotek, vyjde nám, že máme v průměru 55 m<sup>2</sup> na jednu jednotku.

Rozdíl mezi nájemným zrekonstruovaného bytu a klasického bytu je 51,33 Kč za m<sup>2</sup>. Zvýšení měsíčního nájemného potom činí 2843 Kč/měsíc což ročně generuje zisk 34 116 Kč.

V minulých 3 letech proběhly celkem 3 rekonstrukce a na základě provedení těchto rekonstrukcí bylo nájemné navýšeno.

2018 - (P. Velikého 1346, 3kk, 65.62m<sup>2</sup>) 95.037,-Kč  
oprava balkonu, oškrábání zdí, štukování, vymalování, nové lino, natřené dveře a futra, nový sprchový kout a jedny nové dveře

2017 – (Škvorecká 181,1kk, 63,1 m<sup>2</sup>) 135.176,- Kč  
Rekonstrukce koupelny, WC včetně sociálního zařízení, rekonstrukce elektroinstalace, podlahové krytiny, výmalby a zařízení kuchyňské linky včetně sporáku a digestoře

2016 – (P. Velikého, 3+1, 69,41m<sup>2</sup>) 149.000,- Kč  
Rekonstrukce včetně kuchyňské linky a vybavení.

Vzhledem k vývoji cen ve stavebnictví počítáme s rekonstrukcí bytu 150 000 Kč. V současné době s ohledem na výše uvedené nájemní ceny by byla návratnost investice cca 4,5 roku.

### 3.3 Potřebné úpravy současných budov

#### 3.3.1 P. Velikého 1346



3.3.1.1.1.1.1.1.1 Kraj Středočeský	Obec Úvaly	Ulice Prokopa Velikého	Čp. 1346	Číslo orientač.	Typ domu bytový
	Památ. Péče NE	Rok dožití	Číslo katastru 775738	Číslo parcely 1057/1, 1057/2	Budova (trakt) Samostatně stojící

Datum pořízení do evidence majetku města: 1984

#### ZÁKLADNÍ ÚDAJE

	Samostatný	ano				
<b>Druh stavby</b>						
	Panelová	ano				
	Stěnový systém	ano				
<b>Rozměry domu</b>			<b>Schodiště</b>			
	Délka	m	30			
	Šířka	m	18			
	Výška	m	13,5	Betonové	ano	
	Zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	425			



	Počet podlaží	ks	4		Zábradlí-kov	ano	
	Z toho podzemních	ks	1				
	Plocha parcely	m <sup>2</sup>	425				

### Společné prostory domu

	Sušárny a prádelny	Ks	1				
	<b>Bytové jednotky v domě</b>						
	Počet bytových jednotek		10				
	Počet bytových jednotek VESNA		5				
	Sociální zařízení v bytech		ano				
	Bojler		---				
	Elektrický sporák		15				
	Počet radiátorů - litinové		51				

tis. Kč

Hlavní uzávěr vody umístěn:	1NP	Finanční údaje	
Hlavní uzávěr plynu umístěn:	1NP	Inventarizační hodnota	7 305 785,00 Kč
Dům je vytápěn z:	Centrální kotelna pro 2 objekty č.p.1346 a č.p.1347	Zůstatková hodnota	

### KONSTRUKČNÍ PRVKY

<b>Druhy krytin</b>							
	Šablony Cembrit		ano				
<b>Komíny</b>							
	Komínová tělesa		1				
<b>Povrchové úpravy</b>							
	Tenkovrst.omít. vnější		nástavba				
	Pohledový beton		ano				

	Fasáda panelová		ano				
<b>Podlahy</b>							
	Povlakové (PVC)		ano				
	Dlažba		ano				
<b>Sklepy</b>							
	Kóje		9	ks			
<b>Okna</b>							
	Plastová		61	ks			Nová okna 2012
<b>Dveře</b>							
	Dveře bytové		15	ks			
	Dveře domovní		2	ks			
<b>Stropy – obvodové zdivo</b>							
	Železobet. stropy		ano				

### ZDRAVOTNĚ TECHNICKÁ INSTALACE

<b>Vodoinstalace</b>							
	Požární vodovod-vybav.		ano				
	Rozvody vody		ano				
<b>Kanalizace</b>							
	Odpad novodurový		ano				

Plynofikace								
		Plynovod domovní -přívod do kotelny	ano					
Elektroinstalace								
		Schodišťový automat	1	ks				
		Zvonkový panel	1	ks				
		Hromosvodové tyče	ano					
		Hromosvodové vedení	ano					
		Rozvaděče	1	ks				
Topení								
		Tělesa litinová		ks				
Teplá voda								
		Rozvody ÚT v domě	ano					
		Rozvody TUV v domě	ano					
VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ DOMU								
45 000		Různé						

## Revize

Revizní zpráva	Datum sepsání	Datum příští revizní zprávy
Elektroinstalaci společných prostor	12/2013	12/2023
Hromosvodů	12/2013	4/2022
Hasicí přístroje	3/2017	3/2019
Kominů	6/2017	5/2019
Plyn	5/2017, 11/2017	5/2019, 11/2019

## Shrnutí

- vzduť dlažba chodba
- výměna oken v objektu č.p.1346 – r.2012
- poškozená dlažba vstup
- původní elektroinstalace
- nefunkční el. vrátný
- pozn. v přízemí 1 b.j z dotace SFRB na výstavbu bytů pro příjmově vymezené skupiny obyvatel 2006
- nástavba 3 b.j. z dotace MMR (2002)
- stavba na cizím pozemku (ČR úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)

## Plánovaná rekonstrukce

V rámci navrhovaných prací bude provedena výměna původních vnějších výplní a drobné stavební úpravy - výměna klempířských prvků, opravy vstupních zídek, výměny fasádních a exteriérových prvků (zábradlí na lodžích, čistící rohože, okapní chodníčky, atd.). Fasády budou zatepleny polystyrenem, spodní líc konstrukcí (přesahy střechy, stropy lodží a vstupu do objektu) bude opatřen minerální vlnou. Schodiště propojující všechna podlaží také zůstane stávající.

Celkové náklady 2 507 657 Kč

Současný roční příjem z nájmu 562 584 Kč

Současný předjednaný z dotace 30% 752 297

Náklady města: 1 755 360 Kč

Návratnost: 2,9 let



Dům je vytápěn z:	Centrální kotelna v č.p.1346	Zůstatková hodnota	
-------------------	---------------------------------	--------------------	--

## KONSTRUKČNÍ PRVKY

<b>Druhy krytin</b>							
	Šablony Cembrit	ano					
<b>Komíny</b>							
	Komínová tělesa	--					
<b>Povrchové úpravy</b>							
	Tenkvrst.omít. vnější	nástavba					
	Pohledový beton	ano					
	Fasáda panelová	ano					
<b>Podlahy</b>							
	Povlakové (PVC)	ano					
	dlažba	ano					
<b>Sklepy</b>							
	Kóje	9	ks				
<b>Okna</b>							
	plastová	66	ks				Nová okna v r.2012
<b>Dveře</b>							
	Dveře bytové	16	ks				
	Dveře domovní	2	ks				
<b>Stropy – obvodové zdivo</b>							
	Železobet. stropy	ano					
<b>ZDRAVOTNĚ TECHNICKÁ INSTALACE</b>							
<b>Vodoinstalace</b>							
	Požární vodovod-vybav.	ano					
	Rozvody vody	ano					
<b>Kanalizace</b>							
	Odpad novodurový	ano					
<b>Elektroinstalace</b>							
	Schodišťový automat	1	ks				
	Zvonkový panel	1	ks				
	Hromosvodové tyče	ano					
	Hromosvodové vedení	ano					
	Rozvaděče	1	ks				
<b>Topení</b>							
	Tělesa litinová	ano	ks				
	Centrální kotelna v č.p.1346	ano					
<b>Teplá voda</b>							
	Rozvody ÚT v domě	ano					
	Rozvody TUV v domě	ano					
<b>VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ DOMU</b>							
45 000	Různé						

Revize

Revizní zpráva	Datum sepsání	Datum příští revizní zprávy
Elektroinstalaci společných prostor	12/2013	12/2023
Hromosvodů	12/2013	4/2022
Hasicí přístroje	3/2017	3/2019
Komínů	6/2017	5/2019
Plyn	5/2017, 11/2017	5/2019, 11/2019

### Shrnutí

- vzduť dlařba chodba
- pořkozená dlařba vstup
- původní elektroinstalace
- zemní vlhkost v přízemním bytu
- pozn. v přízemí 2 b.j z dotace SFRB na výstavbu bytů pro příjmově vymezené skupiny obyvatel 2006
- nástavba 5 b.j. z dotace MMR (2002)
- stavba částečně na cizím pozemku ( ČR úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)
- výměna oken v objektu č.p.1347 – r.2012

### Plánovaná rekonstrukce

V rámci navrhovaných prací bude provedena výměna původních vnějších výplní a drobné stavební úpravy - výměna klempířských prvků, opravy vstupních zídek, výměny fasádních a exteriérových prvků (zábradlí na lodžích, čistící rohože, okapní chodníčky, atd.). Fasády budou zatepleny polystyrenem, spodní líc konstrukcí (přesahy střechy, stropy lodží a vstupu do objektu) bude opatřen minerální vlnou. Schodiště propojující všechna podlaží také zůstane stávající.

Celkové náklady 2 557 837 Kč

Současný roční příjem z nájmu 489 948 Kč

Současný předjednaný z dotace 30% 767 351 Kč

Náklady města: 1 790 486 Kč

Návratnost: 3,6 let

V rámci projektu „snižování energie ul. Prokopa Velikého 1346 a 1347 Úvaly“ bude realizována i výměna zdroje tepla v plynové kotelně č.p. 1346 Prokopa Velikého, která zajišťuje vytápění obou bytových domů. Finanční náklady na zateplení obou bytových domů a výměny kotlů činí celkem – 6 297 725 Kč

Dotace 30 % - 1.983.783,65 Kč

Vlastní zdroje – 4.313.942,25

Realizace akce – r. 2020

### 3.3.3 Kollárova 1095 a 1096



3.3.3.1.1.1.1.1.1 Kraj Středočeský	Obec Úvaly	Ulice Kollárova	Čp. 1095 1096	Číslo orientač.	Typ domu řadový

	<b>Památ. Péče NE</b>	<b>Rok dožití</b>	<b>Číslo katastru 775738</b>	<b>Číslo parcely 1091, 1090/1</b>	<b>Budova (trakt) Samostatně stojící objekt</b>

**Datum pořízení do evidence majetku města: 1956**

### ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<b>Druh stavby</b>							
	Cihlová						
<b>Rozměry domu</b>			<b>Schodiště</b>				
	Délka	m	29,6				
	Šířka	m	10				
	Výška	m	12	Betonové	ano		
	Zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	296				
	Počet podlaží	ks	4				
	Z toho podzemních	ks	1				
	Plocha parcely	m <sup>2</sup>	125 8				
	Garáže	Ks	1				
	Bytové jednotky v domě						
	Počet bytových jednotek	9					
	Počet bytových jednotek VESNA	4					
	Sociální zařízení v bytech	ano					
	Bojler	13	ks				
	Elektrický sporák	13	ks				
	Počet přímotopů	13	ks				
	Akumulační kamna	21	ks				
Tis. Kč							
Hlavní uzávěr vody umístěn: sklep				Finanční údaje			
Hlavní uzávěr plynu umístěn:-----				Inventarizační hodnota		2 998 628,-Kč	
Dům je vytápěn z: lokálně – el.energie				Zůstatková hodnota			

### KONSTRUKČNÍ PRVKY

<b>Druhy krytin</b>							
	Tašky		ano				
<b>Komíny</b>							
	Komínová tělesa	4	ks				
<b>Povrchové úpravy</b>							
	Fasáda měkká (vápen)		ano				
	Omítka vnitř. (štuk.)		ano				
<b>Podlahy</b>							
	Parkety, vlýsky		ano				
	Povlakové (PVC)		ano				
	Dlažba		ano				
<b>Sklepy</b>							
	Kóje	4	ks				
<b>Okna</b>							
	Plastová	15	ks		Nástavba, byty v 1PP		
	Dvojitá	42	ks				
	Dřevěná	7	ks				
<b>Dveře</b>							
	Dveře bytové	13	ks				

		Dveře domovní	2	ks				
<b>Stropy – obvodové zdivo</b>								
		Železobet. stropy	ano					
<b>ZDRAVOTNĚ TECHNICKÁ INSTALACE</b>								
<b>Vodoinstalace</b>								
		Studna	1	ks				
		Rozvody vody	ano					
<b>Kanalizace</b>								
		Odpad novodurový	ano					
		Kanalizace kameninová	ano					
<b>Elektroinstalace</b>								
		Schodišťový automat	2	ks				
		Zvonkový panel	ano	ks				
		Hromosvodové tyče	ano					
		Hromosvodové vedení	ano					
		Rozvaděče	4	ks				
<b>Topení</b>								
		Přímotopy	ano	ks				
		Akumulační kamna	ano	ks				
		El.energie - lokálně						
<b>VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ DOMU</b>								
<b>Kamna</b>								
		Krbová kamna	1	ks				

#### Shrnutí:

- původní okna ve špatném stavu
- elektroinstalace původní
- v domě je garáž pronajatá
- úprava dešť. svodů
- úprava vstupu
- byla provedena rekonstrukce elektroinstalace v bytě 1.NP v roce 2005, rekonstrukce vytápění a podlahy v kuchyni v bytě 1.NP byla provedena v roce 2010.
- v 1.PP byla vybudovaná 1b.j. z dotace SFRB pro příjmově vymezené skupiny obyvatel 2008
- byly vybudovány 4 bj. – půdní vestavby z prostředků sdružení s družstvem Vesna, byla dotace MMR 2002
- výměna vchodových dveří u č.p.1095 i č.p.1096 – r.2014

#### Plánovaná rekonstrukce

V rámci navrhovaných prací bude provedena výměna původních vnějších výplní a drobné stavební úpravy - výměna klempířských prvků, prosvětlení půdního prostoru novými okenními otvory, zateplení podlahy podkroví, výměny fasádních prvků a sanace suterénu. Fasády budou zatepleny polystyrenem, podlaha podkroví minerální vlnou. V rámci navrhovaných prací budou provedeny sanace suterénních obvodových stěn a nové podlahy v suterénu.

Celkové náklady 4 297 371 Kč

Současný roční příjem z nájmu 369 552 Kč

Současný předjednaný příjem z dotace 30% 1 353 672 Kč

Náklady města: 2 943 699 Kč

Návratnost: 7,5 let

V rámci projektu „snížování spotřeby energie ul. Kollárova 1095 a 1096 Úvaly“

Finanční náklady celkem – 4.297.371,51 Kč

Dotace 30 % - 1.353.672,02 Kč

Vlastní zdroje – 4.297.371,51 Kč

### 3.3.4 Škvorecká 181



3.3.4.1.1.1.1.1.1	Obec	Ulice	Čp.	Číslo orientač.	Typ domu
	<b>Středočeský</b>	<b>Úvaly</b>	<b>Škvorecká</b>	<b>181</b>	<b>bytový</b>
	Památ. Péče	Číslo katastru	Číslo parcely	Velikost parcely	Budova (trakt)
	<b>NE</b>	<b>775738</b>	<b>301</b>	<b>265m2</b>	<b>Samostatně stojící objekt</b>

**Datum pořízení do evidence majetku města: 1906**

#### ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<b>Druh stavby</b>						
	Smíšená	ano				
<b>Rozměry domu</b>				<b>Schodiště</b>		
	Délka	m	21			
	Šířka	m	12		Kamenné	ano
	Výška	m	12,44			
	Zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	265			
	Počet podlaží	Poč.	4			
	Z toho podzemních	ks	1			
	Plocha parcely	m <sup>2</sup>	265			

<b>Bytové jednotky v domě</b>						
	Počet bytových jednotek	9				
	Počet přímotopů v bytech	21				
	Plynové kotle	--				
	Sociální zařízení v bytech	ano				
	Bojlery	9				
	Elektrický sporák	9				
Inventarizační hodnota					3 171 575,00 Kč	
Hlavní uzávěr vody umístěn:			Sklep			
Hlavní uzávěr plynu umístěn:			Není zaveden			
Dům je vytápěn z:			Lokálně – el.energie,			

#### KONSTRUKČNÍ PRVKY

<b>Druhy krytin</b>
---------------------



		Tašky	ano			2011		Nová krytina Bramac beton
<b>Komíny</b>								
		Komínová tělesa	4	ks				
<b>Povrchové úpravy</b>								
		Fasáda měkká (vápen)	ano					
		Omítka vnitř. (štuk.)	ano					

<b>Podlahy</b>								
		Parkety, vlýsky	ano					
		Povlakové (PVC)	ano					
		Dlažba	ano					
<b>Sklepy</b>								
		Kóje	9	ks				
<b>Okna</b>								
		Dvojitá	50	ks				
<b>Dveře</b>								
		Dveře bytové	9	ks				
		Dveře domovní	2	ks				
<b>ZDRAVOTNĚ TECHNICKÁ INSTALACE</b>								
<b>Vodoinstalace</b>								
		Rozvod vody	ano					
		Studna	1	ks				
<b>Kanalizace</b>								
		Odpad novodurový	ano					
		Kanalizace kameninová	ano					
<b>Elektroinstalace</b>								
		Schodišťový automat	1	ks				
		Hromosvodové tyče	ano					
		Hromosvodové vedení	ano					
		Rozvaděče	2	ks				

<b>VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ DOMU</b>								
<b>Různé</b>								
		Krbová kamna	1	ks				

## Revize

Revizní zpráva	Datum sepsání	Datum příští revizní zprávy
Elektroinstalaci společných prostor	12/2013	7/2019
Hromosvodů	12/2013	7/2019
Hasicí přístroje	3/2017	3/2019
Komínů	6/2017	5/2019

## Shrnutí

- v roce 2011 kompletní výměna střechy a klempířských prvků
- v roce 2004 provedeny půdní vestavby – 3 b.j.
- průnik vody spodní stavbou

- nutno provést odvod dešťových vod od objektu (včetně drenáže)
- opadávající venkovní omítka
- špatná původní okna
- nutná výměna rozvaděče na společné prostory s novými povrchovými rozvody

Výhled:

Zachovat stávající využití. Objekt udržovat.

oprava rozvaděče pro společné prostory, výmalba společných prostor, výměna shnilých oken ve střešní nástavbě, doplňování elektrických přímotopů do bytů (v současné době se v některých topí pouze kamny), oprava a údržba zbylých nevyhovujících oken

### Plánovaná rekonstrukce

V rámci navrhovaných prací bude provedena výměna původních vnějších výplní, střešních oken a drobné stavební úpravy - výměna klempířských prvků, výměna střechy nad vstupním přístavkem, výměny fasádních prvků a sanace suterénu. Fasády budou zatepleny polystyrenem, v rámci navrhovaných prací budou provedeny sanace suterénních obvodových stěn, nové podlahy v suterénu a zateplení ve vikýři nad dvěma koupelnami ve 2.NP.

Celkové náklady 6 770 627

Současný roční příjem z nájmu 383 508 Kč

Současný předjednaný příjem z dotace 30% 2 031 188 Kč

Náklady města: 4 739 439 Kč

Návratnost: 12,3 let

### 3.3.5 Škvorecká 75



3.3.5.1.1.1.1.1.1	Obec	Ulice	Čp.	Číslo orientač.	Typ domu
	<b>Úvaly</b>	<b>Škvorecká</b>	<b>75</b>		<b>bytový</b>
	Památ. Péče	Číslo katastru	Číslo parcely	Velikost parcely	Budova (trakt)
	<b>NE</b>	<b>775738</b>	<b>302</b>	<b>413m2</b>	<b>Samostatně stojící objekt</b>

Datum pořízení do evidence majetku města: 1906

**ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

<b>Druh stavby</b>							
	Cihlová	ks					
<b>Rozměry domu</b>				<b>Schodiště</b>			
	Šířka	m	13,7		Kamenné		
	Výška	m	13,3				
	Zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	413				
	Počet podlaží	ks	3				
	Plocha parcely	m <sup>2</sup>	413				

<b>Bytové jednotky v domě</b>			
Počet bytových jednotek	8		
Počet přímotopů v bytech	22	ks	
Plynové kotle	--		
Sociální zařízení v bytech	Ano		
Bojler	8	ks	
Elektrický sporák	8		
Hlavní uzávěr vody umístěn:	Sklep	Finanční údaje	tis.Kč
Hlavní uzávěr plynu umístěn:	--	Inventarizační hodnota	618 809,00 Kč
Dům je vytápěn z:	Lokální – el.energie	Zůstatková hodnota	

**KONSTRUKČNÍ PRVKY**

<b>Druhy krytin</b>							
		Pozinkovaný plech	ano				
<b>Komíny</b>							
		Komínová tělesa	4				Nové- vyvložk.12/ 2016
<b>Povrchové úpravy</b>							
		Fasáda měkká (vápen)	ano				opadává
		Omítka vnitř. (štuk.)	ano				
<b>Podlahy</b>							
		Parkety, vlýsky	ano				
		Povlakové (PVC)	ano				
		Dlažba	ano				
<b>Sklepy</b>							
		Kóje	8	ks			
<b>Okna</b>							
		Zdvojená	59	ks			špatný stav
<b>Dveře</b>							
		Dveře bytové	8	ks			
		Dveře domovní	1	ks			
		Dveře bytové vyměněny u p. Gausama v r.2017					
<b>Stropy – obvodové zdivo</b>							
		Dřev. trámové stropy	ano				
<b>ZDRAVOTNĚ TECHNICKÁ INSTALACE</b>							

Vodoinstalace								
		Rozvod vody	ano					
Kanalizace								
		Odpad novodurový	ano					
		Kanalizace litinová	ano					
		Kanalizace kameninová	ano					
Elektroinstalace								
		Schodišťový automat	1	ks				
		Hromosvodové tyče	ano					
		Hromosvodové vedení	ano					
		Rozvaděče	2	ks				
VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ DOMU								
Různé								
kamna		Krbové kamna	1					
		Krbová vložka	2					

## Revize

Revizní zpráva	Datum sepsání	Datum příští revizní zprávy
Elektroinstalaci společných prostor	12/2013	12/2023
Hromosvodů	12/2013	4/2022
Hasicí přístroje	3/2018	3/2019
Kominů	6/2018	5/2019

## Současný stav

- vztlínající zemní vlhkost (nutné odvodnění)
- špatný stav oken
- degradovaná oddutá venkovní fasáda

### Výhled:

Odvodnit objekt. Zachovat využití. Udržovat objekt.

Možno vybudovat půdní vestavbu. (Např. z dotace MMR na výstavbu „vstupních bytů“).

oprava vchodových dveří, výmalba společných prostor, částečné odvedení dešťových vod okolo objektu

## Plánovaná rekonstrukce

V rámci navrhovaných prací bude provedena výměna původních vnějších výplní a drobné stavební úpravy - výměna klempířských prvků, prosvětlení půdního prostoru novými okenními otvory, zateplení podlahy podkroví, výměny fasádních prvků a sanace suterénu. Fasády budou zatepleny polystyrenem, podlaha podkroví minerální vlnou. V rámci navrhovaných prací budou provedeny sanace suterénních obvodových stěn a nové podlahy v suterénu.

Celkové náklady 7 966 487 Kč

Současný roční příjem z nájmu 421 704 Kč

Současný předjednaný příjem z dotace 30% 2 389 946 Kč

Náklady města: 5 576 541 Kč

Návratnost: 13,2 let

### 3.3.6 Škvorecká 105



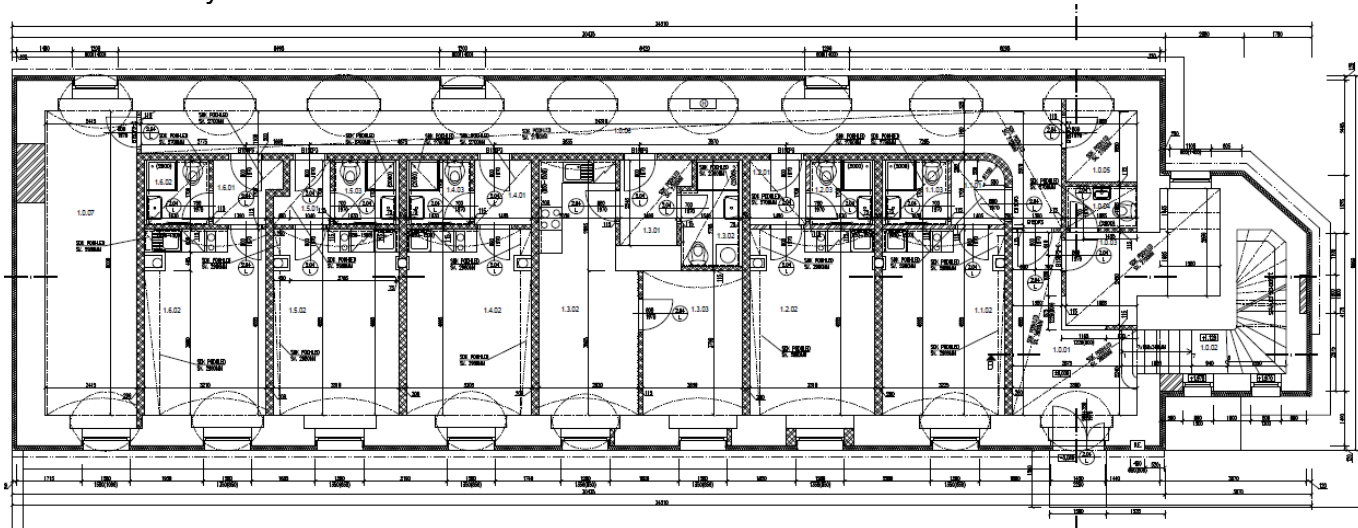
**Datum pořízení do evidence majetku města: 1995**

#### **Plánovaná rekonstrukce**

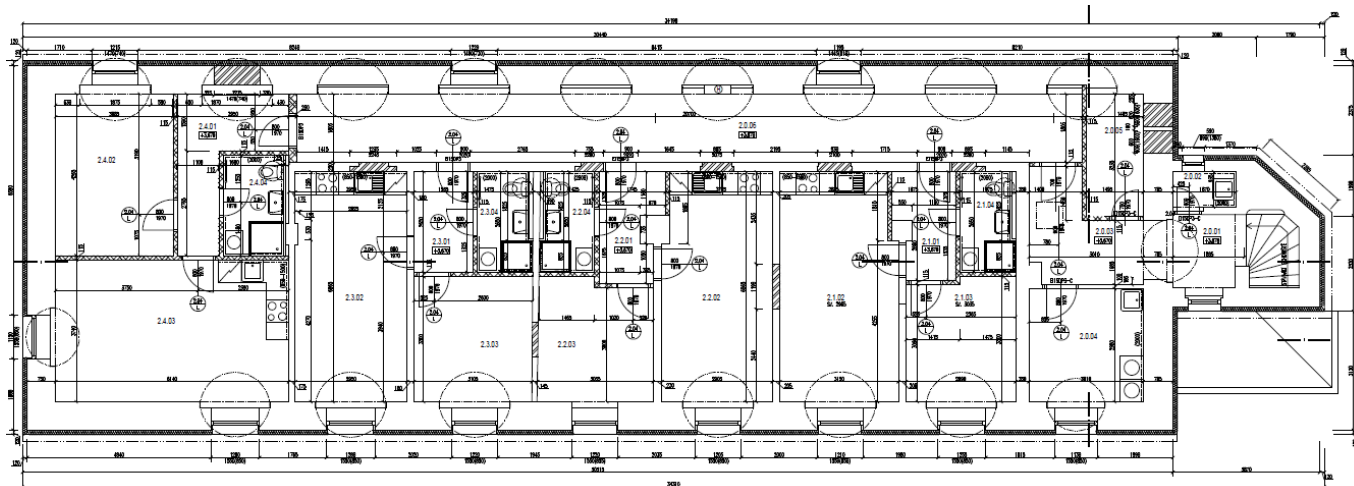
Stávající objekt obsahuje v přízemí původní stáje a patře několik sociálních bytů. Celkově je objekt naprosto dezolátním stavu, proto jsou nájemníci postupně vystěhováváni do jiných budov. Zastupitelstvo města se rozhodlo mezi prodejem zchátralého objektu nebo jeho nákladnou rekonstrukcí. Bylo rozhodnuto, že město sociální bydlení potřebuje a proto připraví rekonstrukci objektu a bude čekat na vhodnou dotaci.

Dne 15. 1. 2014 Rada města usnesením č. R-17/2014 schválila vystavení objednávky na zpracování studie rekonstrukce objektu čp. 105 ve Škvorecké ulici v Úvalech. Dne 10. 3. 2014 byla akce projednána na Výboru pro výstavbu – podkladem pro jednání byly dva návrhy variant. Dále byl podán požadavek na zpracování třetí varianty. Tato třetí varianta bude projednána na dalším jednání Výboru pro výstavbu. Zadáním bylo prověření kapacitních možností objektu při jeho dalším využívání pro sociální bydlení. Požadavkem bylo navrhnout malometrážní byty (1+KK, 2+KK) s vlastním hygienickým zázemím pro každý byt. Z důvodu dohledu nad uživateli objektu byl požadován centrální vstup do objektu pro obě podlaží s vrátnicí.

Celkové náklady 11.355.850 Kč



**1.NP**



2NP

## 4 Možná řešení stávajících režimů přidělování bytů

### 4.1 Návrh na pronájem tržních bytů

Prověřili jsme přidělování městských a obecních bytů v jiných městech (např. Český Brod, Kolín, Žďár nad Sázavou, Vlašim a Mělník). Všechny uvedená města mají městských bytů málo, městské byty se snaží prodat, jelikož měli velké problémy s přidělováním bytů (žádosti o byt měli občané v evidenci žadatelů o byt několik let, rozhořčení občané atd.). Proto města přistoupila k nejjednoduššímu způsobu přidělení bytů:

Na základě rozhodnutí rady města zveřejní záměr o pronájmu bytu s parametry bytu a dalšími podmínkami. V praxi by tento způsob fungoval takto:

- bude zrušena evidence žadatelů o městský byt.
- město zveřejní záměr na pronájem bytu, v záměru budou uvedeny veškeré náležitosti k bytu (tzn. výměra, dispozice, určení nájemného, které se platí v Úvalech - nižší částka, nájem bytu na dobu určitou atd.).
- poté komise vybere uchazeče popř. náhradníka, který bude splňovat všechny požadavky (nejvyšší cena, zda má uchazeč trvalé bydliště v Úvalech atd.).
- OID vypracuje návrh přidělení bytu na radu města.
- rada města rozhodne o přidělení bytu a OID zpracuje další náležitosti k uzavření nájemní smlouvy s uchazečem. Některá města také požadují po vybraném uchazeči 1 - 3 měsíční kauci (viz. Žďár nad Sázavou)

### 4.2 Návrh na řešení služebních bytů

U přidělování služebních bytů doporučujeme zachovat stávající systém

### 4.3 Návrh na přidělování sociálních bytů

Sociální byty ve vlastnictví města navrhujeme přidělit sociálnímu odboru města Úvaly a to z důvodu znalosti a přehledu sociálních případů v Úvalech. Jednalo by se pouze o přidělování bytů uchazečům (sociální případy), kde sociální odbor na základě dostupných informací vyhodnotí potřebu přidělení tohoto bytu.

### 4.4 Startovací byty

Startovací byty by sloužily mladým manželským párům k dočasnému bydlení, než si koupí nebo postaví vlastní byt nebo dům. U těchto startovacích bytů jsou určené striktní podmínky k přidělení bytu. Uchazeči musí doložit např. smlouvu s bankou o hypotečním úvěru na bydlení, své příjmy, že nejsou v evidenci

---

dlužníků, nemají exekuce, trvalé bydliště ve městě atd.). Nájemní smlouvy se v těchto bytech uzavírají na dobu 5 let, není možnost prodloužení. Tyto byty město Úvaly v současné době nemá k dispozici

## 5 Nájmy

### 5.1 Možnosti zvyšování nájmu dle zákona:

Možnosti zvýšení nájemného v bytech v majetku města podle nového občanského zákoníku, který byl přijat Parlamentem České republiky a vyhlášen ve Sbírce zákonů pod číslem 89/2012 Sb.

RELATIVNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA (ČÁST ČTVRTÁ) » Závazky z právních jednání (Hlava II) » Přenechání věci k užití jinému (Díl 2) » Nájem (Oddíl 3) » Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu Základní ustanovení (Pododdíl 2) »

#### § 2249

(1) Neujedná-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.

(2) Prováděcí právní předpis stanoví podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

(3) Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu.

(4) Navrhuje-li nájemce snížení nájemného, použijí se ustanovení odstavců 1 až 3 obdobně.

Nájem srovnatelný a obvyklý v místě Úvaly:

Úvaly jsou velmi atraktivní lokalita a pronájmy bytů nejsou nyní k dispozici, je velmi obtížné určit výši obvyklého nájemného v tomto místě. Jedním dostupným příkladem je nabídka pronájmu kompletně vybaveného bytu 2+kk o rozloze 71m<sup>2</sup> ve 3. patře novostavby za cenu 12.000,- Kč (169,-Kč/m<sup>2</sup>).

Vzhledem ke stavu jednotlivých objektů (zejména č.p. 75 a č.p. 181), vysokému věku a sociálnímu postavení některých nájemníků se nabízí rozdělení jednotlivých bytů do 3 interních kategorií pro určení výše nájemného:

1. Ekonomicky aktivní domácnost, rekonstruovaný byt do 10 let v objektech 1346,1347,1095 a 1096 v částce 180,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíčně.
2. Nerekonstruovaný byt v objektech č.p. 1346,1347,1095 a 1096 a rekonstruovaný byt v posledních 10 letech v objektech č.p. 75 a 181 v částce 135,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíčně.
3. Nerekonstruovaný byt v objektech č.p. 75 a 181, nájemníci ve věku 65+ a byty sloužící jako služební v částce 90,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíčně.

Nájemné v bytech ve vlastnictví města Úvaly nebylo v období posledních třech let zvýšeno ani jednou, nabízí se zvýšení nájmu všem nájemníkům o 20 % na další období 3 let, nebo každý rok zvyšovat nájemné o 6,66 % až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Toto pravidlo platí pro nájemníky se smlouvou na dobu určitou i na dobu neurčitou. Město Úvaly měsíčně inkasuje ze všech bytových jednotek nájemné ve výši 233.779,-Kč, když se od této částky odečte příjem za nájemné sociálních bytů a bytů v jiné režii, který je v součtu za měsíc 14.214,-Kč je výsledná částka 219.565,-Kč. Po navýšení o 20 % bude měsíční nárůst příjmu z nájmu o 43.913,- Kč, celková částka činí za měsíc 263.478,- Kč.

Možnosti zvyšování nájemného u nájemních smluv:

- u sociálních bytů je možné zvýšení nájmu po doložení výše příjmů celé domácnosti za uplynulý rok a vynásobením koeficientu 0,0033.
- na dobu neurčitou: zvýšení nájmu všem nájemníkům o 20 % na další období 3 let, nebo každý rok zvyšovat nájemné o 6,66 % až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.
- na dobu určitou: 1. zvýšení nájmu všem nájemníkům o 20 % na další období 3 let, nebo každý rok zvyšovat nájemné o 6,66 % až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. V tomto případě by se uzavíral dodatek ke smlouvě.  
2. zvýšení srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě ukončením stávajících nájemních smluv a uzavřením nových s novou částkou za nájem

Takové smlouvy jsou v objektech:

č.p. 75, kde je 5 smluv na dobu určitou s průměrnou výší nájmu 52,46 Kč/m<sup>2</sup> (2x 63,67 Kč, 3x 45,-Kč) o celkové výměře 369,88 m<sup>2</sup> - spadající do 3. kategorie (90,- Kč/m<sup>2</sup>)

č.p. 181, kde je 1 smlouva na dobu určitou s výší nájmu 63,67 Kč/m<sup>2</sup> o výměře 63,88 m<sup>2</sup> - spadající do 3. kategorie (90,- Kč/m<sup>2</sup>)

č.p. 1096, kde jsou 3 smlouvy na dobu určitou s průměrnou výší nájmu 57,44 Kč/m<sup>2</sup> (2x 63,67, 1x 45 Kč/m<sup>2</sup>) o celkové výměře 176,76 m<sup>2</sup> - spadající do 1. (90,-Kč/m<sup>2</sup>) a 2. kategorie (135,- Kč/m<sup>2</sup>)

č.p. 1346, kde jsou 3 smlouvy na dobu určitou s průměrnou výší nájmu 74,55 Kč/m<sup>2</sup> (1x 45,- Kč/m<sup>2</sup>, 1x 115,-/m<sup>2</sup>, 1x 63,67 m<sup>2</sup>) o celkové výměře 200,92 m<sup>2</sup> - spadající do 1. (180,- Kč/m<sup>2</sup>) a 2. kategorie (135,- Kč/m<sup>2</sup>)

č.p. 1347, kde je 1 smlouva na dobu určitou s výší nájmu 63,67 Kč/m<sup>2</sup> o výměře 68,39 m<sup>2</sup> - spadající do 2. kategorie (135,- Kč/m<sup>2</sup>)

Na základě projednání vedení města bylo dohodnuto, že výše uvedené zvyšování nájmu bude platné od 1.5.2020. Nájemníci o této skutečnosti budou informováni po projednání tohoto materiálu a schválení usnesení.

Nový občanský zákoník dále podle § 2250 umožňuje zvýšení nájemného takto:

(1) Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce.

(2) Nedojde-li k dohodě podle odstavce 1, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z těchto důvodů ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů; má se za to, že náklady byly vynaloženy účelně. K návrhu, který neobsahuje výši nájemného nebo nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.

## 5.2 *Shrnutí a varianty řešení zvyšování nájmu:*

1. vzhledem ke stavu jednotlivých objektů (zejména č.p. 75 a č.p. 181), vysokému věku a sociálnímu postavení některých nájemníků se nabízí rozdělení jednotlivých bytů do 3 interních kategorií pro určení výše nájemného platného od 1.5.2020 a to následovně:

1. Ekonomicky aktivní domácnost, rekonstruovaný byt do 10 let v objektech 1346,1347,1095 a 1096 v částce 180,- Kč/m<sup>2</sup>.

2. Nerekonstruovaný byt v objektech č.p. 1346,1347,1095 a 1096 a rekonstruovaný byt v posledních 10 letech v objektech č.p. 75 a 181 v částce 135,- Kč/m<sup>2</sup>.

3. Nerekonstruovaný byt v objektech č.p. 75 a 181, nájemníci ve věku 65+ a byty sloužící jako služební v částce 90,- Kč/m<sup>2</sup>



- 
2. zvyšování nájemného u nájemních smluv sociálních bytů po doložení výše příjmů celé domácnosti za uplynulý rok a vynásobením koeficientu 0,0033
  3. 1. varianta: zvýšení nájmu všem nájemníkům se smlouvami na dobu neurčitou o 20 %  
2. varianta: každý rok zvyšovat nájemné o 6,66 % až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě
  4. 1. varianta: zvýšení nájmu všem nájemníkům o 20 % se smlouvami na dobu určitou.  
2. varianta: každý rok zvyšovat nájemné o 6,66 % až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě pro nájemníky se smlouvami na dobu určitou.  
3. varianta: zvýšení srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě ukončením stávajících nájemních smluv na dobu určitou a uzavřením nových smluv s novou částkou za nájem dle určených kategorií bytů

## 6 Závěr

### 6.1 Kompletní shrnutí

Na základě všech výše uvedených skutečností vyplývá, že po jednom bytě je v hasičárně (hasič), MŠ Kollárově (školník). Dále objekt č. p. 527 (Pražská) – plánováno parkoviště pro budoucí rozšířené zdravotní středisko, č. p. 18 (náměstí), č. p. 328 (u Penny) a č. p. 90 (Jiráskova) – plánován autobusový terminál, by se měly v horizontu následujících pár let bourat. Č. p. 105 je v současné době neobyvatelné až na výjimky, kde město v nouzi poskytuje přístřeší, (Na č. p. 105 je v současné době platné stavební povolení, situaci rozčlenění bytů zasílám v příloze).

Zbývají tedy objekty:

Č.p.	75	8 bytů, všechny tržní, 3x smlouva na dobu neurčitou
	181	9 bytů, 3x sociální, 1x služební, 5x tržní, 4x smlouva na dobu neurčitou
	7	4 byty, 4x služební
	1095	5 bytů, 1x sociální, 4x tržní, 4x smlouva na dobu neurčitou
	1096	4 byty, všechny tržní,
	1346	10 bytů, 1x sociální, 2x služební, 7x tržní, 5x smlouva na dobu neurčitou
	1347	11 bytů, 2x sociální, 3x služební, 6x tržní, 5x smlouva na dobu neurčitou

Z těchto údajů vyplývá, že budova čistě služební je č. p. 7  
že budova čistě tržní je č. p. 1096 a č. p. 75

Č. p. 181, 1095, 1346, 1347 se prolínají všechny 3 druhy podnájmů

37 nájemníků má smlouvu na dobu určitou, všichni mají nebo ještě budou mít sjednocený termín vypršení nájemní smlouvy k 30. 4. 2019.

25 nájemníků má smlouvu na dobu neurčitou

## **Metodika pro zvyšování nájemného v městských bytech Úvaly**

Výše nájemného se bude rozdělovat do tří kategorií podle nájemného v obvyklém místě a čase:

- 1) 180,- Kč/m<sup>2</sup> nájemné stanoveno v objektech č.p.1346 a č.p.1347 v ul. Prokopa Velikého a č.p. 1095 a č.p. 1096 v ul. Kollárova
- 2) 120,- Kč/m<sup>2</sup> nájemné stanoveno ve všech služebních bytech
- 3) 90,- Kč/m<sup>2</sup> nájemné stanoveno v objektech č.p. 75 a č.p. 181 v ul. Škvorecká

V objektech určených k demolici, v ulici Pražská č.p. 527, Jiráskova č.p. 90, Škvorecká č.p. 328 a č.p. 18 Arnošta z Pardubic, se zvyšovat nájemné nebude.

Zvyšování nájemného v městských bytech - nájemníci se v městských bytech rozdělují na 3 skupiny:

1. smlouvy uzavřené na dobu neurčitou - zvýšení nájemného o 20% každé tři roky, na základě Občanského zákoníku § 2249

2. smlouvy uzavřené na dobu určitou sjednocenou ke dni 30.4.2020. Tyto smlouvy se vypoví s návrhem na novou nájemní smlouvu s tržním nájemným v obvyklém daném místě a čase, výjimkou budou nájemníci starší 65 let s dobou nájmu delší než 10 let, kterým se zvýší nájemné o 20% a služební byty, které dosáhnou 2/3 standardního tržního nájemného v obvyklém místě a čase.

3. smlouvy na dobu určitou v bytech postavených ze státní dotace Ministerstva pro místní rozvoj ČR ze Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby. Tyto byty mají Ministerstvem pro místní rozvoj ČR doporučený postup při určování nájemného. Jelikož se nájemné v těchto bytech nikdy nezvyšovalo, je možné těmto nájemníkům zvýšit nájemné o 20% na tři roky. Udržitelnost těchto bytů je 30 let, ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k bytu, na něhož výstavbu byla poskytnuta dotace (rok 2004,2006,2008).

Zvyšování nájemného se zahájí od 1.5.2020.