

## Úvod:

Bytová koncepce MČ Brno-Černovice je dle našeho názoru jedním ze zásadních dokumentů, kterými se volení zastupitelé MČ zabývají. Problematika bytů je velice složitá a komplexní a vstupuje do ní mnoho faktorů (celková ekonomická situace, situace na realitním trhu, výše nájemného, nadřazené koncepce města či státu). Předkládáme proto naše názory na navrženou bytovou koncepci spolu s návrhy na možná řešení. Součástí našeho materiálu je také podrobnější **analýza** současného i budoucího stavu a také náměty z některých oblastí, které úzce souvisejí s bytovou problematikou. Očekáváme, že naše návrhy se spolu s návrhy ostatních politických stran stanou předmětem **diskuze**, která dle našeho názoru nesmí být uspěchaná a která musí být vzhledem k dlouhodobé platnosti diskutována i s opozicí. Vzhledem k tomuto předpokladu nepředkládáme v některých bodech konkrétní návrhy, ale principy, na kterých je po shodě možné vypracovat konkrétní „paragrafové“ znění.

## Privatizace ano či ne:

Rozhodnutí o zařazení do privatizace bylo hlavním spouštěcím momentem celé diskuze a i proto se TOP 09 věnovala podrobněji této problematice. Na druhou stranu chceme zdůraznit, že bytová koncepce by neměla být jen otázkou privatizace, ale měly by do ní být zahrnuty i další související problematiky (nájmy atd.).

Hlavním argumentem proti privatizaci bytů bylo zadlužení MČ a nutnost splácet půjčky z minulosti. Toto zadlužení městské části ovšem znatelně pokleslo a bude se i nadále snižovat, jak je uvedeno v analytické části. V roce 2014 klesnou splátky půjček dokonce pod úroveň dnešního souhrnného dlužného nájemného. Vývoj zadlužení je blíže popsán v analytické části. I proto se domnívám, že by MČ měla ve středědobném horizontu otevřít možnost privatizace.

**Cílový stav** bytové politiky v Brně-Černovicích by podle našeho názoru měl být:

- Pronajímání bytů a obhospodařování bytové fondu je službou městské části především vůči těm občanům, kteří nemají zájem nebo nemohou bydlet v bytech v osobním vlastnictví. Domníváme se, že takových zájemců bude většina ze současného stavu.
- Městská část se potom bude moci chovat jako jakýkoliv jiný pronajímatel, samozřejmě s tím, že na rozdíl od komerčních pronajímatelů bude plnit i sociální funkci. MČ by měla po dokončení privatizace využít možnosti dané statutem města Brna a uplatnit 10 % z příjmu z bytové politiky na jiné výdaje.

## Konkrétní návrhy:

- V zásadě nemáme nic proti rozdělení bytů do 3 kategorií
- Navrhujeme změnit charakteristiku těchto bytů v tomto smyslu:
  - zlatý + stříbrný fond => otevřít možnost privatizace od roku 2014 (dle postupu, který uvádíme dále)

- bronzový fond => umožnit privatizaci těchto bytů i před rokem 2014, v případě, že nebude zájem o privatizaci regenerovat a přesunout do zlatého fondu.
- Navržený postup u bytů zlatého a stříbrného fondu:
  - V prvním pololetí 2013 provést průzkum zájmu o privatizaci bytů mezi občany Černovic.
  - V případě bytů bronzového fondu navrhnout magistrátu zařazení na seznam privatitovaných bytů ihned.
  - V případě bytů zlatého a stříbrného fondu rozhodnout na základě výše uvedeného průzkumu, na základě aktuální ekonomické situace a na základě analýzy investičních potřeb, které byty bude možné privatizovat. Důraz bude kladen na skutečnost, aby byly privatizovány celé domy. Začátek procesu navrhujeme vzhledem k vývoji zadlužení MČ od 1. 1. 2014.
- Vzhledem k tomu, že byty se prodávají dle Pravidel za 20 % - 50 % odhadní ceny, navrhujeme umožnit privatizaci pouze těm, kteří bydlí v bytě určí počet let (navrhujeme 10 let).
- Pro finanční analýzu je nutné znát nejen nutné splátky půjček, ale také nutné investice do budoucích let. Navrhujeme proto pověřit bytový odbor vypracováním přehledu předpokládaných investičních výdajů v oblasti bytového fondu na období 4 let (rozpočtový výhled).

Další návrhy nesouvisející přímo s privatizací bytů:

#### **Nájemné**

- Navrhujeme začít diskuzi o nájemném. Stanovení představy městské části o budoucí výši nájemného by mělo být i jedním z vodítek pro občany Černovic při rozhodování o privatizaci či neprivatizaci bytů. Dle TOP 09 by mělo dojít k diferenciaci cen bytů v rámci městské části.

#### **Dlužné nájemné a sociální příspěvky**

- Navrhujeme, aby byl vypracován jasný a pokud možno automatizovaný systém postupu, jak bude jednáno s těmi, kteří neplatí řádně nájemné.
- Navrhujeme více využívat možnosti příspěvků na bydlení v souladu se zákonem o státní sociální podpoře. Bytový odbor by v případě neplatičů, kteří neplatí z důvodu špatné finanční situace, mohl doporučit požádat o příspěvek na bydlení a případně pomoci s jeho vyřízením. Novela zákona o státní sociální podpoře umožnila, aby z příspěvku bylo přímo uhrazeno nájemné či služby spojené s bydlením. Nehrozí tedy nebezpečí, že se finanční prostředky nedostanou MČ. (§59, odst. 7 zákona).

## Analytická část

### 1. Současný stav

Dle údajů ČSÚ bylo v roce 2001 v Černovicích 3022 trvale obydlených bytů v 874 trvale obydlených domech. Z toho bylo 2107 bytů v celkem 219 bytových domech. Městská část má svěřený bytový fond SMB v počtu 1328 bytů ve 116 bytových jednotkách.

Městská část, část obce	Obyvatelstvo celkem	Domy			Trvale obydlené domy			Trvale obydlené byty		
		celkem	z toho		celkem	z toho		celkem	z toho	
			rodinné	bytové		rodinné	bytové		v rodinných domech	v bytových domech
<b>Brno celkem</b>	<b>376 172</b>	<b>37 051</b>	<b>27 602</b>	<b>8 755</b>	<b>34 359</b>	<b>25 058</b>	<b>8 711</b>	<b>151 724</b>	<b>30 461</b>	<b>120 591</b>
<b>Brno-Černovice</b>	<b>7 263</b>	<b>939</b>	<b>703</b>	<b>220</b>	<b>874</b>	<b>640</b>	<b>219</b>	<b>3 022</b>	<b>901</b>	<b>2 107</b>

Tabulka 1: Počet bytů v Brně-Černovicích, zdroj SLDB 2001

Z této skutečnosti vyplývá, že městská část disponuje asi 60 % veškerého bytového fondu v Brně-Černovicích.

Pokud porovnáme počet obecních bytů s ostatními městskými částmi můžeme konstatovat, že MČ Brno-Černovice má na počet obyvatel nejvíce bytů ze všech městských částí, což dokládá následující tabulka:

Tabulka 2: Počty obecních bytů (zdroj: ČSÚ, denik.cz)

MČ	Počet obecních bytů	Počet obyvatel	Obecní byty/počet obyvatel
Bohunice	0	19456	0,00
Bosonohy	17	2362	0,72
Bystrc	2075	30580	6,79
Černovice	1328	7578	17,52
Chrlice	16	3650	0,44
Ivanovice	0	1382	0,00
Jehnice	0	1010	0,00
Jih	1000	9061	11,04
Jundrov	170	3965	4,29
Kníničky	0	783	0,00
Kohoutovice	1991	13382	14,88
Komín	100	7170	1,39
Královo Pole	2295	28521	8,05
Líšeň	2323	26679	8,71
Maloměřice	92	4775	1,93
Medlánky	210	4085	5,14
Nový Lískovec	1050	11338	9,26
Ořešín	0	530	0,00
Řečkovice	396	15382	2,57
Sever	6500	46324	14,03
Slatina	951	8502	11,19
Starý Lískovec	1381	15806	8,74
Střed	7000	91171	7,68
Tuřany	5	5152	0,10
Útěchov	0	584	0,00
Vínohrady	1202	17263	6,96
Žabovřesky	1527	21655	7,05
Žebětín	0	3089	0,00
Židenice	2620	23541	11,13

## Charakteristika obecních domů a bytů v Černovicích:

Charakteristika obecních domů – dle zástavby:

	Panelové	%	Cihlové	%	<b>Celkem</b>
Černovice	27	22,3	94	77,7	<b>121</b>
Brno	847	33,3	1694	66,7	<b>2541</b>

Tabulka 3: Charakteristika obecních domů dle zástavby (Generel bydlení 2008)

Charakteristika obecních bytů – dle zástavby:

	Panelové	%	Cihlové	%	<b>Celkem</b>
Černovice	440	30,7	991	69,3	<b>1431</b>
Brno	20481	51,4	19366	48,6	<b>39847</b>

Tabulka 4: Charakteristika obecních bytů dle zástavby (Generel bydlení 2008)

Charakteristika bytů dle vybavení:

	I. kategorie		II. kategorie		III. kategorie		IV. kategorie	
Černovice	1214	84,8	192	13,4	21	1,5	4	0,3
Brno	<b>32106</b>	80,5	5164	13	1330	3,3	1247	3,2

### LEGENDA:

původní kategorie bytu se dělily:

- dle rozsahu základního příslušenství
- dle způsobu vytápění

Dle zákona č. 107/2006 Sb. o zvyšování nájemného jsou kategorie bytů již neplatné, I. a II. kategorie je uváděna jako standardní byty, III. a IV. kategorie jako byty se sníženou kvalitou.

**KATEGORIE I.:**

- všechny obytné místnosti přímo vytápěny ústředním vytápěním
- základní příslušenství \*

**KATEGORIE II.:**

- 1) bez ústředního vytápění, základní příslušenství
- 2) s ústředním vytápěním, částečné základní příslušenství

**KATEGORIE III.:**

- 1) bez ústředního vytápění, částečné základní příslušenství
- 2) s ústředním vytápěním, bez základního příslušenství

**KATEGORIE IV.:**

- 1) bez ústředního vytápění, bez základního příslušenství

*Základní příslušenství = koupelna nebo koupelnový (sprchový) kout a splachovací záchod*

	Garsoniéra	1+1	2+1 a 2+kk	3+1	4+1	5+1 a více	Celkem
Černovice	32	325	787	266	15	6	<b>1431</b>
	2%	23%	55%	19%	1%	0%	<b>100%</b>
Brno	2487	8135	15734	11072	2205	214	<b>39847</b>
	6,20%	20,40%	39,50%	27,80%	5,50%	0,50%	<b>100,00%</b>

*Tabulka 5: Obecní byty dle počtu místností (Generel bydlení 2008)*

Z Tabulek 1-4 je možné konstatovat, že Černovice mají výrazně vyšší podíl cihlových bytů, tedy i starších bytů, než je průměr ve městě Brně. V případě rozdělení bytů dle počtu místností je markantní zvýšený podíl bytů 2+1 a 2+kk, které tvoří více než polovinu bytové fondu Černovic. Vybavenost bytů je v porovnání s ostatními MČ nadstandardní. Uporozňujeme, že data jsou z roku 2007 a od té doby jistě došlo ke změnám.

#### **Zanedbanost bytové fondu:**

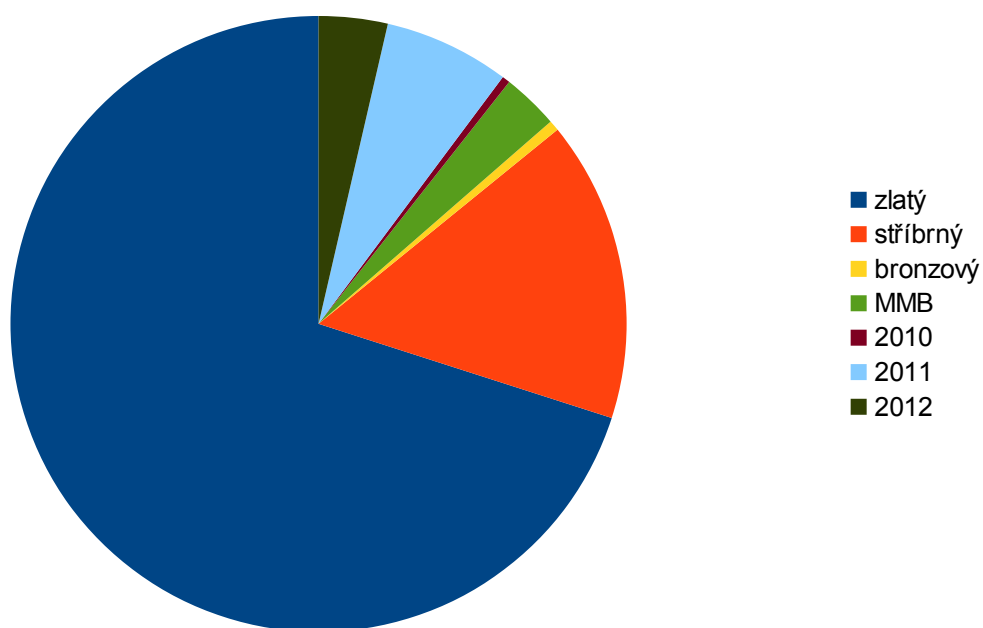
Dle údajů z roku 2007, které byly městskými částmi poskytnuty pro potřeby zpracování generelu bydlení byl předpoklad investic do cihlových domů vyčíslen na 30 000 000 Kč. Novější čísla chybějí a dle našeho názoru by bylo vhodné vypracovat plán investic do bytového fondu.

## 2. Rozdělení bytů do kategorií a výnos nájemného

*Tabulka 6: Podíl bytů na výnosu nájemného dle kategorií*

zlatý	35858377
stříbrný	8086196
bronzový	282612
MMB	1520382

*Graf 2: Podíl bytů na výnosu nájemného dle kategorií*

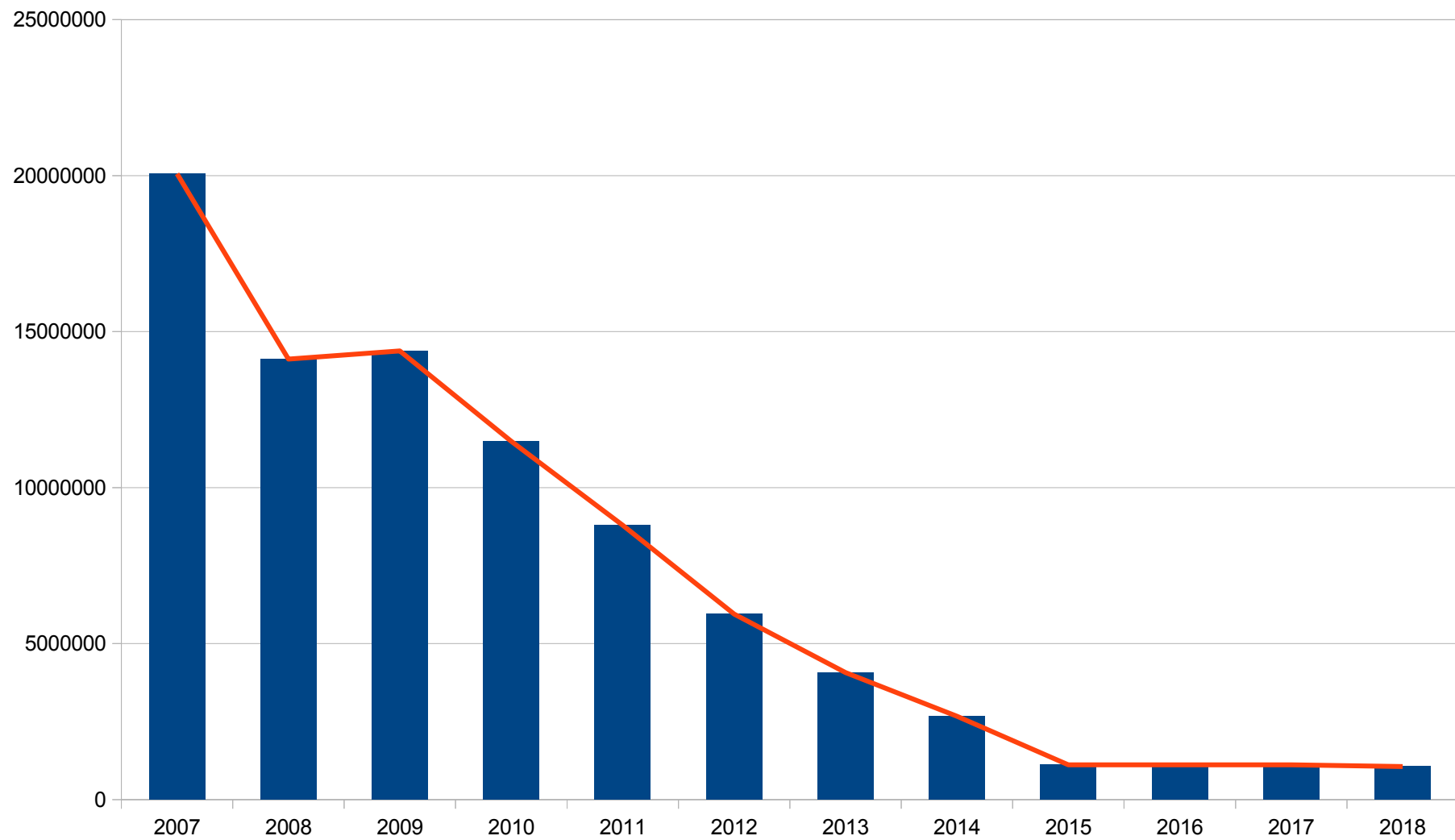


### 3. Zadlužení městské části

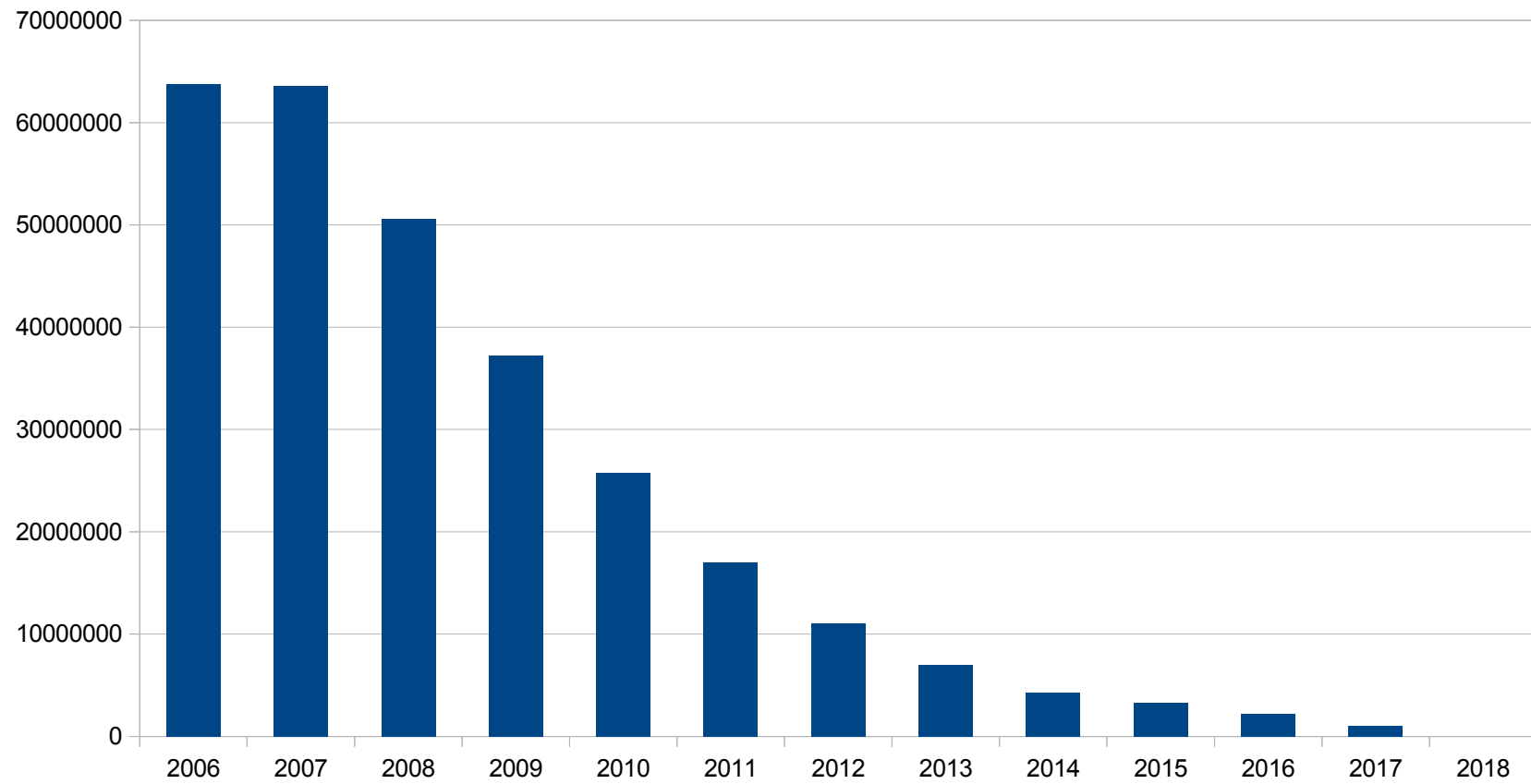
Tabulka 7: Analýza splátek úvěrů a půjček – zpracováno dle údajů ÚMČ, chybí úroky z úvěru

	FBV		FRB		Úroky		Úvěř z 2004		Úvěř z 2007		Dluhová služba v roce	Závazky celkem
	Splátky	Zůstatek	Splátky	Zůstatek	Splátky	Zůstatek	Splátky	Zůstatek	Splátky	Zůstatek		
2006		29397711		23683000		1988117,1		8650000			0	63718828,1
2007	4553924	24843787	4039600	19643400	441197,4	1546919,7	1080000	7570000		9944000	20058721,4	63548106,7
2008	5964926	18878861	5529600	14113800	435465,8	1111453,9	1080000	6490000	0	9944000	14121102,6	50538114,9
2009	6380135	12498726	5387800	8726000	424290	687163,9	1080000	5410000	0	9944000	14383335,8	37265889,9
2010	4981255	7517471	4000000	4726000	315000,2	372163,7	1080000	4330000	1111110,8	8832889,2	11487366	25778523,9
2011	3109697	4407774	3236000	1490000	254835,1	117328,6	1080000	3250000	1111110,8	7721778,4	8791642,9	16986881
2012	2146120	2261654	1490000	0	117337,6	-9	1080000	2170000	1111110,8	6610667,6	5944568,4	11042312,6
2013	1881336	380318					1080000	1090000	1111110,8	5499556,8	4072446,8	6969874,8
2014	470318	-90000					1090000	0	1111110,8	4388446	2671428,8	4298446
2015									1111110,8	3277335,2	1111110,8	3277335,2
2016									1111110,8	2166224,4	1111110,8	2166224,4
2017									1111110,8	1055113,6	1111110,8	1055113,6
2018									1055113,6	0	1055113,6	0

Graf 3: Vývoj splátek v daném roce







*Graf 4: Vývoj celkové zadluženosti*  
*Graf 5: vývoj celkového zadlužení*

## SWOT analýza:

SWOT analýza přínosů privatizace:

<p><b>S</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lidé mohou bydlet ve vlastním</li> <li>- větší odpovědnost za své bydlení</li> <li>- radnice sníží náklady na bytový odbor</li> </ul>	<p><b>W</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- radnice ztrácí vliv na obsazení bytů,</li> <li>- MČ má pouze 10 % z prodeje</li> <li>- přijdeme o sociální funkci bytů</li> </ul>
<p><b>O</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- snížení zatížení orgánů (bytová komise, rada)</li> <li>- snížení nutnosti investic</li> </ul>	<p><b>T</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- skupování bytů, sestěhovávání</li> <li>- výpadek příjmů z nájemného (v současné době jdou ale veškeré příjmy zpět do bytového fondu a ostatní občané, kteří platí tržní nájemné, z něj nemají žádný prospěch)</li> <li>- ohrožení splácení půjček</li> <li>- nemožnost financování větších investičních akcí</li> </ul>

Zdroje:

- Územně analytické podklady pro město Brno
- Generel bydlení města Brna (2008)
- Koncepce bytové politiky města Brna
- Strategie bydlení města Brna (2009)
- Český statistický úřad: Bytová výstavba v krajském městě Brně v letech 2000 až 2008 (<http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/itisk/E400416DA7>)
- Zákona o státní sociální podpoře
- Údaje finančního a bytového odboru ÚMČ