

Příloha k materiálu – Žádost MOb Ostrava-Jih o schválení přijetí úvěru na opravy a modernizaci bytového fondu

1. PŘEDPOKLÁDANÉ PARAMETRY ÚVĚRU

Účel úvěru:	opravy a modernizace bytového fondu MOb Ostrava-Jih
Celkový objem úvěru:	150 mil. Kč
Způsob čerpání úvěru:	postupné čerpání v rozsahu tří let
Počátek splácení úvěru:	březen 2021
Délka splatnosti úvěru:	15 let
Frekvence splácení jistiny:	čtvrtletně
Frekvence splácení úroků:	čtvrtletně
Forma splácení:	oddělené splácení jistiny a úroků
Typ úrokové sazby:	fixní (pevná)
Forma splácení jistiny:	čtvrtletně
Možnost předčasného splacení:	ANO
Zajištění úvěru:	bez zajištění
Způsob financování úvěru:	vyšší nájemné získané z modernizovaných bytových domů a rovněž zvýšené nájemné odrážející růst komfortu bydlení v kompletně opravených volných bytových jednotkách a v bytech po modernizaci bytových jader

Konkrétní plánovaný průběh postupného načerpání úvěru ve lhůtě do 31. 12. 2023

Období	1. čtvrtletí (do 31.03.)	2. čtvrtletí (do 30.06.)	3. čtvrtletí (do 30.09.)	4. čtvrtletí (do 31.12.)	CELKEM ročně
2021	38 700 000 Kč	10 000 000 Kč	10 000 000 Kč	6 000 000 Kč	64 700 000 Kč
2022	35 700 000 Kč	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč	5 000 000,00	50 700 000 Kč
2023	20 000 000 Kč	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč	4 600 000 Kč	34 600 000 Kč
ÚVĚR CELKEM					150 000 000 Kč

➤ Plánované čerpání v roce 2021 na konkrétní jmenovité akce a modernizaci bytových jader

Období 2021	1. čtvrtletí (do 31.03.)	2. čtvrtletí (do 30.06.)	3. čtvrtletí (do 30.09.)	4. čtvrtletí (do 31.12.)	CELKEM
BD Lumírova 7	22 500 000 Kč				22 500 000 Kč
BD Jubilejní 73	11 500 000 Kč				11 500 000 Kč
BD Volgogradská 161		4 000 000 Kč			4 000 000 Kč
BD Volgogradská 165			4 000 000 Kč		4 000 000 Kč
výměny bytových jader	4 700 000 Kč	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč	22 700 000 Kč
ČERPÁNÍ ZA ROK	38 700 000 Kč	10 000 000 Kč	10 000 000 Kč	6 000 000 Kč	64 700 000 Kč

➤ Plánované čerpání v roce 2022 na konkrétní jmenovité akce a modernizaci bytových jader

Období 2022	1. čtvrtletí (do 31.03.)	2. čtvrtletí (do 30.06.)	3. čtvrtletí (do 30.09.)	4. čtvrtletí (do 31.12.)	CELKEM
BD Fr. Formana 55	21 000 000 Kč				21 000 000 Kč
BD Fr. Formana 57					
BD Mládeže 12	8 700 000 Kč				8 700 000 Kč
výměny bytových jader	6 000 000 Kč	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč	21 000 000 Kč
ČERPÁNÍ ZA ROK	35 700 000 Kč	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč	50 700 000 Kč

➤ Plánované čerpání v roce 2023 na konkrétní jmenovité akce a modernizaci bytových jader

Období 2023	1. čtvrtletí (do 31.03.)	2. čtvrtletí (do 30.06.)	3. čtvrtletí (do 30.09.)	4. čtvrtletí (do 31.12.)	CELKEM
BD Dr. Šavrdy 7					
BD Dr. Šavrdy 9	15 000 000 Kč				15 000 000 Kč
BD Dr. Šavrdy 11					
výměny bytových jader	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč	4 600 000 Kč	19 600 000 Kč
ČERPÁNÍ ZA ROK	20 000 000 Kč	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč	4 600 000 Kč	34 600 000 Kč

2. VYUŽITÍ ÚVĚRU

Prioritou městského obvodu Ostrava-Jih, který má ve správě 311 domů s 5 190 byty, je potřeba urychlení oprav a modernizace bytového fondu tak, aby se obnovila atraktivita obecního bydlení v této lokalitě. Toto nelze financovat z běžně vybraného ročního nájemného, jež generuje prostředky hlavně na standardní běžnou údržbu bytových domů, proto je odborem bytového a ostatního hospodářství (dále jen OBH) předkládán návrh záměru na přijetí úvěru ve výši 150 mil. Kč.

V případě schválení úvěru by byly finanční prostředky postupně využity jak na modernizaci bytového fondu, tak i na nezbytné výměny bytových jader, a to jak v uvolněných bytových jednotkách i v obsazených bytech.

➤ Plánované rekonstrukce celých bytových domů

Níže je uveden přehled připravovaných a plánovaných projektů rekonstrukcí bytových domů. U některých bude nutné zejména zateplit obvodový plášť, u jiných obvod plánuje kompletní rekonstrukci, včetně opravy všech volných bytových jednotek v domě. Jedná se také o 2 domy, které se nacházejí na hranici Jubilejní kolonie, která je významnou dominantou obvodu, proto je jejich celková oprava žádoucí. Tam, kde to bude možné, je rovněž záměrem obce čerpat část finančních prostředků z dotací IROP.

Tabulka č. 2.1. – Přehled plánovaného čerpání financí na jmenovité investiční akce v průběhu tří let

Období 2021 až 2023	1. čtvrtletí (do 31.03.)	2. čtvrtletí (do 30.06.)	3. čtvrtletí (do 30.09.)	4. čtvrtletí (do 31.12.)	CELKEM
BD Lumírova 7	22 500 000 Kč				22 500 000 Kč
BD Jubilejní 73	11 500 000 Kč				11 500 000 Kč
BD Volgogradská 161		4 000 000 Kč			4 000 000 Kč
BD Volgogradská 165			4 000 000 Kč		4 000 000 Kč
ČERPÁNÍ ZA ROK 2021	34 000 000 Kč	4 000 000 Kč	4 000 000 Kč	0 Kč	42 000 000 Kč
BD Fr. Formana 55	21 000 000 Kč				21 000 000 Kč
BD Fr. Formana 57					
BD Mládeže 12	8 700 000 Kč				8 700 000 Kč
ČERPÁNÍ ZA ROK 2022	29 700 000 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	29 700 000 Kč
BD Dr. Šavrdy 7					
BD Dr. Šavrdy 9	15 000 000 Kč				15 000 000 Kč
BD Dr. Šavrdy 11					
ČERPÁNÍ ZA ROK 2023	15 000 000 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	15 000 000 Kč
CELKEM ZA REKONSTRUKCE BYTOVÝCH DOMŮ					86 700 000 Kč

Na výše uvedené rekonstrukce bytových domů je již zpracována projektová dokumentace, ceny uvedené v tabulce jsou z položkových rozpočtů. Realizace bude zajišťována prostřednictvím odboru investic, se kterým byl tento harmonogram akcí odsouhlasen. V případě úspor finančních prostředků z důvodu nižší realizační ceny (v současné době dochází k úsporám cca ve výši 20 % z rozpočtové ceny) budou tyto prostředky využity na další opravy bytových domů.

Plán akcí k realizaci v případě úspor

BD Abramovova 10	5 000 000 Kč	zateplení domu, oprava střechy, hydroizolace a změna způsobu vytápění na etážové plynové topení
BD Čujkovova 31	16 000 000 Kč	zateplení domu, střechy, sklepů

Akce pro rok 2021

- **Zateplení fasády bytového domu Lumírova 487/7, Ostrava-Výškovice 22 500 000 Kč**
Zateplení fasády panelového domu bylo provedeno v roce 1992, fasáda je silně poškozena, vlivem vlhkosti degradovala a místy opadáva. Balkony jsou v havarijním stavu. Dle znaleckého posudku je nutné provést co nejdříve nové zateplení celé fasády a celkovou opravu balkonů, včetně oplechování. Dále bude provedena výměna klempířských prvků a výměna schodišťových oken a vstupních dveří do domu.

Doplnění:

Zateplení fasády panelového domu bylo provedeno v roce 1992, v tloušťce zateplovacího systému 5 cm. Fasáda je silně poškozena, napadena řasami, vlivem vlhkosti degradovala, zpuchřela a místy opadáva. Balkony jsou v havarijním stavu, oplechování je narušené a na mnoha místech, je již obnažená výztuž, která podléhá korozi. Na základě zhoršeného technického stavu bylo zadáno zpracování znaleckého posudku technického stavu fasády a balkonů bytového domu, který v roce 2018 zpracoval autorizovaný inženýr Ing. Jiří Fidler. Tento havarijní stav je v posudku potvrzen. Taktéž je v posudku uvedeno, že odtrhová zkouška na betonové ploše balkonů nevyhovuje. Na základě zpracovaného posouzení je nutno v nejbližší době provést opravy fasády a balkonů. Vzhledem k tomu, že fasáda byla zateplena před 28 lety 5 cm polystyrénem, který časem zdegradoval a již nesplňuje současné normy na zateplení bytových domů, je nutno provést nové zateplení celé fasády a celkovou opravu balkonů, včetně oplechování. V souvislosti s výše uvedeným je potřeba provést výměnu klempířských prvků a výměnu původních kovových schodišťových oken a vstupních dveří.

Vzhledem k tomu, že zateplení proběhlo v roce 1992 a tento dům byl ve správě několika různých pověřených správců, není možné dohledat, která firma zateplení prováděla a jaké byly v té době jejich náklady.

- **Rekonstrukce bytového domu Jubilejní 506/73, Ostrava-Hrabůvka 11 500 000 Kč**
Jedná se o jeden z posledních dvou neopravených domů v Jubilejní kolonii, původně určen k privatizaci, který byl v roce 2016 trvale vyňat z prodeje. Dům je celkově ve špatném technickém stavu a je nutno provést jeho celkovou rekonstrukci v rozsahu opravy střechy, fasády, zateplení půdy i sklepů, opravu komínových těles, GO elektroinstalace ve společných prostorách a v jednotlivých bytech, GO vodoinstalace a kanalizace, GO plynoinstalace a provedení hydroizolace domu, výměnu oken v bytech, na schodištích i sklepních prostorách a výměnu vstupních dveří do domu a dveří ve sklepních prostorách, na závěr je nutné provést výmalbu společných prostor v domě. Bude provedena i celková rekonstrukce všech čtyř bytových jednotek v domě.

Doplnění:

Jedná se o blok domů s šesti vchody, který se nachází na území ochranného pásma Jubilejní kolonie. Dům je podsklepen, má 2 NP a 1 PP s celkovým počtem 4 bytových jednotek o velikosti 1+2. Vytápění v jednotlivých bytových jednotkách je etážové plynové, plynové spotřebiče GAMAT a kamna na tuhá paliva (dříve byty III. kat.). Výstavba proběhla v roce 1942. Čtyři vchody Jubilejní 75, 71, 69 a Mládeže 10, již byly v předchozích letech odprodány do osobního vlastnictví. Vzhledem k tomu, že tento dům byl určen k privatizaci, byly na domě a v bytech prováděny pouze nezbytně nutné a havarijní opravy. S ohledem na rozsah provedení potřebných oprav není možné tyto práce provádět za plného provozu bytového domu, a proto je bytový dům vystěhován.

- **Výměna umakartových bytových jader v BD Volgogradská 161 a 165 4 000 000 Kč/dům**
Jedná se o obdobnou investici jako u pilotního projektu výměny bytových jader v domě Volgogradská 159, realizované na jaře roku 2020. Bytová jádra jsou již s ohledem na jejich stáří a míru opotřebení ve velmi špatném technickém stavu a je nutné je vyměnit za sádrokartonová ve všech 12 bytech v domě. Rovněž bude provedena výměna rozvodů plynoinstalace, vodoinstalace a rozvodů elektřiny. Dojde k výměně zařizovacích předmětů, podlahových krytin, sanity, keramických obkladů i dlažby v koupelnách i WC, na závěr bude provedena výmalba všech dotčených prostor.

Doplnění:

Jedná se o panelové bytové domy typu G57 s umakartovými bytovými jádry. Výstavba domů proběhla v roce 1964. Domy jsou podsklepeny, mají 4 NP a 1 PP, jedná se o nejstarší typy panelových domů, které má městský obvod Ostrava-Jih ve své správě. S ohledem na rozsáhlé stavební úpravy nemohou nájemníci užívat po dobu rekonstrukce pronajaté bytové jednotky. Jelikož se jedná o bytové jednotky převážně užívané dlouhodobými nájemci, byly v bytech v minulosti prováděny pouze opravy nezbytně nutné.

Akce pro rok 2022

- **Rekonstrukce bytového domu Mládeže 12, Ostrava-Hrabůvka 8 700 000 Kč**
Jedná se o druhý z posledních dvou neopravených domů v Jubilejní kolonii, původně určen k privatizaci, který byl v roce 2016 trvale vyňat z prodeje. Dům je celkově ve špatném technickém stavu a je nutno provést jeho celkovou rekonstrukci v rozsahu opravy střechy, fasády, zateplení půdy i sklepů, opravu komínových těles, GO elektroinstalace ve společných prostorách, provedení hydroizolace domu, výměnu oken v bytech, na schodištích i sklepních prostorách a výměnu vstupních dveří do domu a dveří ve sklepních prostorách, na závěr je nutné provést výmalbu společných prostor v domě.

Doplnění:

Jedná se o blok domů s šesti vchody, který se nachází na území ochranného pásma Jubilejní kolonie. Dům je podsklepen, má 2 NP a 1 PP s celkovým počtem 4 bytových jednotek o velikosti 1+3. Vytápění v jednotlivých bytových jednotkách je etážové plynové. Výstavba proběhla v roce 1942. Čtyři vchody Jubilejní 75, 71, 69 a Mládeže 10 již byly v předchozích letech odprodány do osobního vlastnictví. Vzhledem k tomu, že tento dům byl určen k privatizaci, byly na domě a v bytech prováděny pouze nezbytně nutné a havarijní opravy. Po

vyjmutí z privatizace docházelo v jednotlivých bytech postupně, po jejich uvolnění nebo za užívání bytu, k realizaci oprav a investic jako např.: změna vytápění na plynové etážové topení, rekonstrukce koupelen, výměnu podlah, zařizovacích předmětů, apod.

➤ **Zateplení obvodového pláště domu, střechy a stropů sklepních prostor, oprava střechy v bytovém domě Fr. Formana 55 a 57, Ostrava-Hrabůvka 21 000 000 Kč**

Bytové domy tvoří jeden komplex o dvou samostatných vchodech. Jedná se o čtyřpodlažní pavlačové bytové domy s pultovou střechou. S ohledem na špatný technický stav střechy a nezateplení obvodového pláště dochází ke snížení tepelné pohody nájemců, v bytech se tvoří plísně, které zhoršují kvalitu bydlení. Proto je nutno na daném komplexu provést zateplení obvodového pláště, včetně střechy, opravit střechu i balkony včetně oplechování, vyměnit okna i vstupní dveře v domě. V rámci investiční akce bude provedena i hydroizolace domu, oprava vstupů a bude provedena estetizace vstupních prostor výměnou zvonkového tabla a poštovních schránek.

Akce pro rok 2023

➤ **Zateplení obvodového pláště domu, střechy a stropů sklepních prostor, oprava střechy a balkonů bytových domů Dr. Šavrdy 7, 9 a 11, Ostrava-Bělský Les 15 000 000 Kč**

Bytové domy tvoří jeden komplex o třech samostatných vchodech. Jedná se o pěti a šestipodlažní bytové domy s mansardovou nástavbou. Fasáda byla zateplena v době výstavby v roce 1998. S ohledem na špatný technický stav střešní krytiny a balkonů dochází k opakovanému zatečení do bytů, v mansardové nástavbě vznikají tepelné mosty, byty vlhnou a poté se v nich tvoří plísně, které zhoršují kvalitu bydlení. Proto je nutno na daném komplexu provést nové zateplení obvodového pláště, mansardy a střechy, opravit střešní krytinu i balkony včetně oplechování a výměny zábradlí. V rámci investiční akce bude rovněž provedena oprava okapových chodníků a případná výměna mříží ve sklepních oknech.

Doplnění:

Z důvodu opakovaně se vyskytujících plísní byla provedena odborná prohlídka měření teploty a vlhkosti v bytě č. 17, kterou provedla společnost MARPO s.r.o. Na základě doporučení výsledné zprávy je nutno provést výše popsané.

Akce pod čarou

➤ **Zateplení obvodového pláště domu, střechy a stropů sklepních prostor, oprava střechy, v bytovém domě Abramovova 10, Ostrava-Zábřeh 5 000 000 Kč**

Dům je celkově ve špatném technickém stavu a je nutno provést jeho celkovou rekonstrukci v rozsahu opravy střechy, zateplení fasády, půdy i sklepů, opravy komínových těles, provést hydroizolaci domu, výměnu luxfer na schodištích za plastová okna, zajistit změnu vytápění bytů na plynové etážové topení, GO rozvodů vody a kanalizace, instalace topných těles, výměnu zařizovacích předmětů, výměny dlažby a obkladů v koupelnách a výmalbu společných prostor v domě. Jedná se o dům v bloku domů se třemi vchody. Jeden vchod Abramovova 12 (situován mezi domy Abramovova 10 a 14) byl již v předchozích letech odprodán do osobního vlastnictví. Dům Abramovova 14 byl celkově rekonstruován v roce 2019.

Vzhledem k tomu, že tento dům byl určen k privatizaci, byly na domě a v bytech prováděny pouze nezbytně nutné a havarijní opravy. Po dlouhodobém jednání se stávajícími nájemci

nedošlo k dohodě na odprodej domu a v březnu 2020 bylo rozhodnuto o vynětí tohoto domu z prodeje.

➤ **Zateplení obvodového pláště domu, střechy a stropů sklepních prostor, oprava střechy, v bytovém domě Čujkovova 31, Ostrava- Zábřeh 16 000 000 Kč**

S ohledem na špatný technický stav střešní krytiny a obvodového pláště domu, který není zateplen, je nutno provést zateplení obvodového pláště, půdy a sklepů, opravu střechy včetně odbourání nefunkčních komínových těles, výměny sklepních oken, provedení sanačních omítek ve sklepních prostorech, opravu podlahy, výměnu sklepních kójí, GO elektroinstalace ve sklepních prostorech.

➤ **Systematická výměna umakartových bytových jader**

Další prioritou OBH, je pokračování v procesu výměny původních umakartových bytových jader, neboť MOb Ostrava-Jih má z celkových 311 bytových domů ve správě **119 panelových domů** s **2 676** bytovými jednotkami. Cílem tohoto kroku je postupně nevyhovující a zastaralá bytová jádra modernizovat a výrazně tak zvýšit komfort bydlení v obecních bytech. V posledních 3 letech obvod opravil jádra již v přibližně 290 bytových jednotkách a v tomto trendu hodlá pokračovat s ještě vyšší intenzitou. Proto předběžně vyčlenil významnou část čerpání zvažovaného úvěru v rozsahu cca 63.000.000,- právě na tuto oblast.

Tabulka č. 2.2. – Přehled plánovaných nákladů vynaložených na výměny bytových jader v jednotlivých čtvrtletích

Období	1. čtvrtletí (do 31.03.)	2. čtvrtletí (do 30.06.)	3. čtvrtletí (do 30.09.)	4. čtvrtletí (do 31.12.)	CELKEM ročně
2021	4 700 000 Kč	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč	22 700 000 Kč
2022	6 000 000 Kč	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč	5 000 000,00	21 000 000 Kč
2023	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč	4 600 000 Kč	19 600 000 Kč
Celkem na výměnu bytových jader					63 300 000 Kč

➤ **Zahájení výměny bytových jader ve volných bytech**

➤ **Krok první - zpracování projektové dokumentace a vizualizace**

V roce 2019 byla zpracována projektová dokumentace na výměnu bytových jader, včetně vizualizací tří variant. Byly dopracovány projekty na všechny typy panelových domů, které má městský obvod ve správě tak, aby bylo možno operativně řešit rekonstrukci jakéhokoliv uvolněného bytu. Jednalo se o 6 odlišných panelových domů, ve kterých je celkem 26 typů bytových jader. Projektové dokumentace se průběžně aktualizují tak, jak se při skutečných realizacích objevují praktičtější a efektivnější řešení.

➤ **Krok druhý – realizace výměn bytových jader prostřednictvím systému DNS**

Díky této modelové projektové dokumentaci byla zahájena výměna bytových jader realizovaných dodavatelsky prostřednictvím systému DNS, a to prioritně ve volných bytech. Pokud se jedná o volné byty ve špatném technickém stavu, je provedena jejich kompletní

rekonstrukce. Vyjma bytového jádra je opravena elektroinstalace, položeno nové PVC na podlahy, na stěnách jsou nataženy nové omítky a je proveden nátěr zárubní a radiátorů. V bytě bude instalována nová moderní kuchyňská linka, sporák a vestavěné skříně. Neboť se cena těchto rozsáhlých rekonstrukcí pohybuje okolo 400 tis. Kč, byla navýšena základní hranice požadované výše minimálního nájemného z původních 70 Kč/m²/měsíc na **minimálních 100 Kč/m²/měsíc**.

➤ **Krok třetí - modelace nákladů a stanovení harmonogramů prací**

Za období od října 2019 do června 2020 byla provedena výměna 41 bytových jader ve volných bytech. Po detailní analýze dosavadních nákladů vynaložených na rekonstrukci pouze koupelen (nikoliv celých volných bytů) lze konstatovat, že náklady na rekonstrukci 1 bytového jádra se v průměru pohybují okolo cca 184 tis. Kč (dle velikosti koupelny je rozmezí nákladů 100 – 250 tis. Kč – viz tabulka č. 2.3.). Při zvažovaném ročním načerpávání finančních prostředků v rozmezí cca 20 až 23 milionů by bylo možné ročně opravit 110 až 130 jader.

Tabulka č. 2.3 – Přehled nákladů vynaložených na rekonstrukci 41 bytových jader

velikost bytu	počet opravených jader	průměrná cena bez DPH	celkové náklady v Kč
0+1	4	147 808,58	591 234,33
1+1	1	121 060,58	121 060,58
1+2	14	139 315,38	1 950 415,32
1+3	22	177 045,07	3 894 991,49
Celkový součet bez DPH	41	159 943,94	6 557 701,72
CENA včetně DPH	41	183 935,54	7 541 356,98

➤ **Krok čtvrtý – vyhodnocení návratnosti vložených nákladů**

Po zvýšení základní sazby požadované výše minimálního nájemného z původních 70 Kč/m²/měsíc na **minimálních 100 Kč/m²/měsíc** bylo provedeno vyhodnocení tohoto kroku. Analýze bylo podrobena 24 uvolněných bytových jednotek s původní výší nájemného 50,02 Kč. Jedná se o byty v původním stavu, u kterých byla provedena celková rekonstrukce bytu, včetně výměny bytového jádra. O tyto byty je uchazeči o pronájem bytu projevován zájem a při novém pronájmu byla dosažena průměrná sazba v Kč za 1 m²/měsíc **122,40 Kč** (sazby se pohybovaly v rozmezí od 103 do 150 Kč/m²/měsíc). Tím bylo dosaženo **zvýšení ročních příjmů** z původních 814 993,87 Kč na 1 994 424 Kč, tedy o **1 179 430,13 Kč**.

Doplnění:

V letech 2017-2020 se uvolnilo celkem 977 bytových jednotek, z toho 799 prošlo opravami s celkovým nákladem ve výši 122,1 mil. Kč – viz tabulka níže.

rok	počet vrácených bytů	počet opravených bytů	počet bytů nevyžadujících žádnou opravu	oprava ve zděných domech bez nutnosti výměny BJ	realizovaná větší oprava vč. výměny BJ	byty v panelových domech bez výměny BJ z důvodu nedostatku financí	cena za opravy volných bytů vč. DPH
2017	301	249	52	84	50	115	27 422 900,00
2018	302	255	47	113	95	47	37 736 945,50
2019	255	195	60	40	104	51	37 527 321,64
leden - červen 2020	119	100	19	28	41	31	19 425 530,23
CELKEM	977	799	178	265	290	244	122 112 697,38

Z této tabulky vyplývá, že ve 244 případech nebyla součástí opravy bytu v panelovém domě výměna bytového jádra, jelikož výše rozpočtovaných prostředků v daném roce nedovoluje realizovat komplexní opravy vedoucí ke zvýšení standardu bydlení ve všech uvolněných bytových jednotkách. V bytech, které vykazují pouze běžné známky opotřebení a nejsou předchozími nájemci zničené, jsou provedeny opravy v nezbytně nutném rozsahu a byt je nabídnut k pronájmu novému nájemci s požadavkem na minimální nájemné ve výši 70 Kč/m²/rok. Naopak byty po celkové rekonstrukci jsou nabízeny k novému pronájmu s požadovaným nájemným od 100 Kč/m²/rok.

➤ Zahájení výměny bytových jader v obsazených bytech

➤ Krok první - individuální posouzení

Ke dni 31. 7. 2020 eviduje OBH 89 písemných žádostí nájemců o jejich výměnu. Tyto žádosti jsou postupně technicky prověřovány. Vzhledem k finanční náročnosti výměny bytového jádra, viz tabulka č. 2.3., není možné uspokojovat požadavky nájemců z prostředků vyčleněných na běžnou údržbu či na opravy volných bytů. Z dosavadního seznamu zájemců o výměnu bytového jádra vyplývá, že **77 %** těchto zájemců má sjednáno nájemné **55,02 Kč/m²/měsíc a méně**, 12% zájemců má sjednáno nájemné od 56 Kč/m²/měsíc do 80 Kč/m²/měsíc a pouhých 11% má sjednáno nájemné mezi 80 – 92 Kč/m²/měsíc.

Doplnění:

Ke dni 8. 9. 2020 eviduje OBH celkem 90 žádostí o výměnu BJ s tím, že nájemci jsou informováni, že výměna BJ v obsazených bytech bude zahájena po schválení podmínek, za kterých budou bytová jádra měněna. V případě, že nájemci nepřistoupí na stanovené podmínky a výměnu bytového jádra odmítnou, prostředky vyčleněné na realizaci akce budou použité na výměnu bytových jader v uvolněných bytech, které jsou v současné době nedostačující.

➤ Krok druhý - stanovení podmínek výměny bytového jádra v obsazených bytech

U rekonstrukcí volných bytových jednotek obvod stanovil minimální hranici nájemného, kterou požaduje. V případě obsazených bytových jednotek je situace odlišná. Z tohoto důvodu budou po přijetí úvěru předloženy radě městského obvodu Ostrava-Jih ke schválení podmínky, za kterých budou bytová jádra v obsazených bytech vyměněna. Rekonstrukci bytového jádra bude předcházet **uzavření dohody mezi nájemcem a pronajímatelem o zvýšení nájemného**. Dohoda bude uzavřena v souladu s § 2250

občanského zákoníku, kdy bude pronajímatelem využito toto ustanovení a nájemné bude navýšeno o 10 % vynaložených nákladů za 1 rok, maximálně však na částku 100 Kč/m²/měsíc – viz příklad v tabulce č. 3.2.

➤ **Krok třetí – realizace výměn bytových jader prostřednictvím systému DNS**

Po vyhodnocení požadavku nájemce na výměnu bytového jádra a jeho akceptace navýšení nájemného formou uzavření dohody o zvýšení nájemného bude výměna bytového jádra realizována prostřednictvím systému DNS.

3. ZPŮSOB FINANCOVÁNÍ ÚVĚRU A NÁVRATNOST VLOŽENÝCH FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ

Předpokládaným zdrojem splácení úvěru je vyjma inflačního navýšování nájemného, především očekávané vyšší nájemné odrážející růst komfortu bydlení v kompletně opravených volných bytových jednotkách a v obsazených bytech po modernizaci bytových jader a rovněž nájemné vybrané z modernizovaných bytových domů.

Spravovaný bytový fond je rozsáhlý a obecně lze předpokládat, že přirozenou fluktuací občanů bude docházet k uvolňování bytů, jejich následné opravě a uzavření nových nájemních smluv s výrazně vyšší sazbou nájemného. Např. **průměrná výše smluvního nájemného** u opravených bytů v letošním roce **dosáhla k hranici 122,- Kč/m²/měsíc**.

Zvažovaný úvěr je primárně určen na rekonstrukce bytů či bytových domů, vedoucí ke zvyšování kvality bydlení, a proto je možné zákonným způsobem stávajícím nájemcům nájemné navýšit.

U investičních akcí zateplování fasád domů má vlastník v souladu s § 2250 OZ odst. 2 možnost **navýšit nájemné minimálně o 3,5 % z účelně vynaložených nákladů** na provedenou rekonstrukci, neboť se jedná o stavební úpravy, které mají za následek trvalé úspory energie.

V případě investice do domu ve výši 22 mil. Kč dojde konkrétně u domu Lumírova 7 ke zvýšení příjmu za 1 rok ve výši 770 tis. Kč.

Tabulka č. 3.1. - Příklad zvýšení nájemného u celkových rekonstrukcí domu o 3,5 % účelně vynaložených nákladů z investice ve výši 22 mil. Kč – Lumírova 7

Název	Současný stav	Stav po rekonstrukci, zvýšení nájmu o 3,5%	Rozdíl - zvýšení nájemného za 1 měsíc	Rozdíl za 1 rok
měsíční předpis nájemného	252 340,00 Kč	316 506,67 Kč		
započitatelná plocha bytů v m ²	4 198,83	4 198,83	64 166,67 Kč	770 000,00 Kč
průměrná výše nájemného Kč/m ² /měsíc	60,10 Kč	75,38 Kč		

Rekonstrukcí bytového jádra pronajímatel provede stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu a tato rekonstrukce bude **podmíněna zvýšením nájemného o 10 % účelně vynaložených nákladů ročně**, tudíž je zřejmé, že v následujících letech dojde k navýšení příjmů.

Pro ilustraci je níže uveden dopad provedené rekonstrukce bytového jádra pro nájemce bydlící v různě velkých bytech s nájemným ve výši 53,20 Kč/m²/měsíc, cena rekonstrukce je predikována v průměrné výši 180 tis. Kč, tedy dojde ke zvýšení nájemného po dohodě o 18 tis. ročně, tj 1 500 Kč za měsíc.

Tabulka č. 3.2. - Příklady dopadu výměny BJ v obsazeném bytě různých velikostí

popis	byt o velikosti 70 m ²	byt o velikosti 50 m ²	byt o velikosti 30 m ²
stávající nájemné Kč/m ² /měsíc	53,2	53,2	53,2
současné měsíční nájemné v Kč	3 724,00 Kč	2 660,00 Kč	1 596,00 Kč
náklad na rekonstrukci BJ v Kč	180 000,00 Kč	180 000,00 Kč	180 000,00 Kč
možnost navýšení ze zákona o 10 % uznatelných nákladů ročně	18 000,00 Kč	18 000,00 Kč	18 000,00 Kč
navýšení sazby za m ² na výši	71,05 74,63	83,20	103,20 *
zvýšení měsíčního nájemného v Kč/měsíc	1 500,00 Kč	1 500,00 Kč	1 500,00 Kč
nové nájemné celkem měsíčně v Kč	5 224,00 Kč	4 160,00 Kč	3 096,00 Kč
Dojde k navýšení o Kč/m²/měsíc	17,85 21,43	30,00	50,00

* poznámka

V tomto případě bude měsíční sazba nájemného navýšena na 100 Kč/m²/měsíc, tzn. měsíční nájemné bude zvýšeno o 1404 Kč, tj. ročně o 16 848 Kč.

Finanční prostředky načerpané z úvěru a použité na rekonstrukci stávajícího bytového fondu, ať už celých domů nebo bytových jader, budou v následujících letech generovat zvýšené příjmy z nájemného, a to ve výši 3,5 % nebo 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně. **Celkové navýšení příjmů lze predikovat ve výši cca 6 184 000 Kč ročně.**

Využití úvěru	Výše úvěru	Zvýšení nájemného o	Výnos za 1 rok	Výnos za 10 let
rekonstrukce celých domů – viz tabulka č. 2.1.	86 700 000 Kč	3,5 % ročně	3 034 500 Kč	30 345 000 Kč
rekonstrukce bytových jader – viz tabulka č. 2.2.	63 300 000 Kč	10 % ročně	* 3 150 000 Kč	31 150 000 Kč
CELKEM	150 000 000 Kč		6 184 500 Kč	61 495 000 Kč

* poznámka

částka 3 150 000 Kč je vypočtena jako 10 % účelně vynaložených nákladů, ale pouze z jedné poloviny výše úvěru alokovaného na výměnu bytových jader (tj. z částky 31 500 000 Kč), jelikož nelze přesně určit, kolik bytových jader bude vyměněno v obsazených bytech a kolik ve volných

Stanovisko odboru právního k problematice navýšování nájemného

Dle § 2250 odst. 1 OZ *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.*

Pokud tedy pronajímatel chce do bytu investovat a objektivně zlepšit kvalitu nájmu provedením stavebních úprav, které nemají povahu pouhé údržby či opravy, ke kterým by byl povinen, může se

s nájemci, kterých se daná investice týká dohodnout na jednorázovém zvýšení nájmu, které může činit až 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně.

Pokud k takové dohodě nedojde, může pronajímatel v souladu s § 2250 odst. 2 OZ navrhnout zvýšení o 3,5 % z vynaložených nákladů a případně se s návrhem na takové zvýšení obrátit na soud.

4. ZÁVĚR

OBH není schopen bez masivního navýšení volných finančních prostředků ze zvažovaného úvěru zrychlit tempo modernizace bytového fondu a uspokojit rostoucí požadavky stávajících nájemců bytů na rekonstrukce zastaralých, již nevyhovujících bytových jader a přiblížit jejich bydlení standardům 21. století. Splátky úvěru je dle modelace budoucích příjmů schopen hradit bez problémů.

Zpracovala:

Ing. Blanka Jalovíková, dne 9. září 2020