

Analýza správy a využití bytového fondu města Jilemnice

Kontrolní výbor Zastupitelstva města Jilemnice, schváleno KV per rollam dne 11. 6. 2024.

VÝSLEDNÉ TEZE:

1. Město Jilemnice má aktuálně **12 prázdných bytů**, z toho **7 v domech určených k privatizaci**.
2. Za posledních **deset let vydělal pronajímaný bytový fond města téměř 33 milionů Kč**. (Čistý zisk po odečtení nákladů na rekonstrukce, správu apod.)
3. Příjmy z privatizace bytového fondu činily za posledních 10 let **75 milionů Kč**.
4. SBD Sever je při přípravě rozpočtu na péči o městské domy a byty vázáno ročním výběrem nájemného, což znemožňuje plánování větších oprav a **způsobuje narůstající vnitřní dluh na městském majetku**.
5. SBD Sever se daří hospodárně s přijatelným výsledkem rekonstruovat uvolněné byty.
6. SBD Sever odhaduje rekonstrukci 1 bytu určeného k privatizaci v ul. Ambrožova na 450 tis., v ul. Roztocká na 470 tis. **Při aktuální ceně nájmu by návratnost rekonstrukce byla 9 let.**

DOPORUČENÍ:

1. Připravit **střednědobý plán rekonstrukcí, který dožene vnitřní dluh** se zohledněním prostředků, který bytový fond za posledních deset let vydělal.
2. Pro lepší přehled o stavu bytového fondu **zavést kategorizaci bytů, která zohledňuje aktuální stav daného bytu**.
3. **Nenechávat prázdné byty určené k privatizaci**. V případě, že je politická vůle pokračovat v privatizaci, nabídnout k prodeji. Pokud není, rozhodnout o zastavení privatizace a co nejrychlejšímu nabídnutí těchto bytů k užívání.

PODKLADY K VÝSLEDNÝM TEZÍM

1. Město Jilemnice má aktuálně 12 prázdných bytů, z toho 7 v domech určených k privatizaci.

CELKEM BYTOVÝ FOND JILEMNICE:¹

Nájemné běžné	37	Čp. 41, 64, 70, 381-2
Služební (školy...)	8	Čp. 103, 216, 232, 259, 716, 994
DPS	68	Čp. 328, 476-7, 482-3, 985
Sociální	11	Čp. 70, 477, 482
K privatizaci	45	Čp. 1000-1001; 1207-1208; 12010-1213
Celkem	169	

AKTUÁLNĚ PRÁZDNÉ BYTY:²

Ulice čp.	Číslo bytu	Kategorie	Plocha v m2
Nepřidělujeme			
Dolení 41	10	2+1	85
Komenského 70	2	2+1	89
K prodeji			
Ambrožova 1207	2	1+1	46
Ambrožova 1213	11	1+1	44
Ambrožova 1210	8	1+1	46
Roztocká 1001	2	3+1	83
Roztocká 1001	5	3+1	83
Ambrožova 1210	14	1+1	46
Roztocká 1001	8	3+1	83
V řešení			
J. Havlíčka 483	6	1+1	49
Komenského 70	D	1 + 1	43
Poštovní 477	8	1+ kk	33

¹ Vycházíme z tabulky poskytnuté Odborem RIM:

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1EPtbt0e4MA1a6Niwk5aUU-ggZfnBarp/edit?usp=sharing&ouid=103834443561290326848&rtpof=true&sd=true>

² Mail od N. Trömerové 10. června 2024 (přes sekretariát).

2. Za posledních deset let vydělal bytový fond města více jak 32 milionů Kč. (Čistý zisk po odečtení nákladů na rekonstrukce apod.)

Tabulka příjmů a výdajů vycházející z dat Finančního odboru:³

PŘÍJMY (v tis. Kč)											
Název	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	celkem
BH - služby byt. prostory	3658	3345	2892	3051	2372	1607	1784	1740	1560	2827	24836
BH - nájemné byt prostory	8845	7995	7753	7845	7769	7852	8582	8202	7815	8533	81191
VÝDAJE (v tis. Kč)											
Název	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Byty - opravy z nájemného	3736	6156	3928	3264	5135	2476	6996	3148	7950	3223	46012
Byty - platby za služby	3748	3153	3277	3590	3060	1954	2106	1963	2003	2353	27207

Tj. celkem 32.804.000 Kč.

³ Mail od sekretariátu města, 2. 5. 2024

3. Příjmy z privatizace činily za posledních 10 let 75 331 000 Kč.

Privatizace bytů podle rozpočtu:⁴

Rok	Celková částka
2014	18 239 000 Kč
2015	10 403 000 Kč
2016	4 338 000 Kč
2017	0
2018	1 631 000 Kč
2019	11 499 000 Kč
2020	9 540 000 Kč
2021	11 481 000 Kč
2022	8 200 000 Kč
2023	0

Celkem tedy: 75 331 000 Kč.

Dalších cca 40 milionů byl příjem při započtení prodeje bytů čp. 1292-1295, které město postavilo s příspěvem dotace s udržitelností, jako podporu vlastnického bydlení. Tabulka níže nereflektuje tyto rozdíly, ale poskytuje celkový přehled.⁵

Rok	Počet prodaných bytů	Celková částka	Průměrná cena za byt
2014	35	19 204 170 Kč	548 691 Kč
2015	15	9 246 616 Kč	616 441 Kč
2016	9	5 521 336 Kč	613 482 Kč
2017	2	1 133 191 Kč	566 596 Kč
2018	41	16 755 615 Kč	408 674 Kč
2019	2	1 273 595 Kč	636 798 Kč
2020	19	20 140 498 Kč	1 342 700 Kč
2021	23	34 531 409 Kč	1 501 366 Kč
2022	4	8 200 000 Kč	2 050 000 Kč
2023	0		

Celkem bylo prodáno 150 bytů za 116 006 430 Kč.

⁴ Dle tabulky z Finančního odboru: https://drive.google.com/file/d/1UtrbEQPDx71LZmlft-IR1Ot54RfRA5wZ/view?usp=drive_link

⁵ Dle tabulky z Odboru RIM: <https://docs.google.com/spreadsheets/d/1mYmtRJfQzB2nAActdv0totfphH8ekO9T/edit?usp=sharing&ouid=103834443561290326848&rtpof=true&sd=true>

4. SBD Sever je při přípravě rozpočtu na péči o městské domy a byty vázáno ročním výběrem nájemného, což znemožňuje plánování větších oprav a způsobuje narůstající vnitřní dluh na městském majetku.

Městský bytový fond generuje cca 3,2 milionu Kč každý rok. SBD je však vázáno tím, že může realizovat opravy je ve výši ročního příjmu z nájemného (viz tabulka na str. 3), což na větší opravy nestačí.

Aktuálně je v horizontu několik let nutné:⁶

Dolení 41 (11 bytů + nebytové prostory)

- bude nutné řešit střechu - v současné době asfaltové pásy z roku 2016
- zarostlé stoupačky ve všech 3 částech
- zateplení, fasáda
- elektroinstalace
- byt č. 10 čeká na kompletní rekonstrukci, cena z projektu + stavební dozor 2.800.000,-

Roztocká 381 (11 bytů)

- 7 bytů k případné kompletní rekonstrukci -koupelny, elektroinstalace, podlahy
- hydroizolace
- projekt na změnu vytápění celého objektu je na stavebním úřadě, cena z projektu je 4.000.000,- vč. DPH

Žižkova 382 (8 bytů)

- 5 k případné kompletní rekonstrukci – koupelny, elektroinstalace, podlahy
- rekonstrukce sklepů v čp 382

Poštovní 476-477 (24 bytů)

- 18 bytů před kompletní rekonstrukcí – koupelny, podlahy, elektroinstalace
- dožívají stoupačky – řešeno zatím místně

Jaroslava Havlíčka 482-483 (28 bytů)

- u 15 bytů proběhla již kompletní rekonstrukce koupelny při výměně stoupaček
- plechová střecha už dožívá
- plánovaná rekonstrukce sklepů

J. Buchara 985 (22 bytů)

- dožívají již ve všech bytech kuchyňské linky a podlahové krytiny,
- během několika let bude nutná nová střešní krytina, která zatím je pouze opravována v rámci zatékání
- stoupačky sice v plastu, byla ale již několikrát na jedné z nich řešena havárie vody, bude zřejmě nutné jednu měnit

⁶ Mail od paní Lambertové, 10.5. 2024

5. SBD Sever se daří hospodárně s přijatelným výsledkem rekonstruovat uprázdněné byty.

Více fotek z bytů v originální velikosti naleznete [zde v galerii](#).

Byt v Poštovní 477 (DPS, 1+kk) před rekonstrukcí:



Byt v Jaroslava Havlíčka 482-3 (DPS, 1+1) po rekonstrukci:



Prázdný byt v ul. Amborožova (1+1) aktuálně připravený k privatizaci:



6. SBD Sever odhaduje rekonstrukci 1 bytu určeného k privatizaci v ul. Ambrožova na 450 tis., v ul. Roztocká na 470 tis. Při aktuální ceně nájmu by návratnost rekonstrukce byla 9 let.

Hrubý odhad ceny rekonstrukcí (paní Lambertová v prosinci 2023):⁷

Ambrožova: všechny byty 1+1,46m²

Na 1 byt

450.000,- (zdění jádra-koupelna 200.000,- podlahy 70.000,-, malby 40.000,-, elektroinstalace 70.000,-, zednické a dokončovací práce 20.000,-, kuchyň+sporák 50.000,-)

Za 3 byty:

1207/2, 1210/8, 1213/11 , = 1.350.000,-

Roztocká: oba byty 83m²

Na 1 byt

470.000,- bez zdění jádra a koupelny, je vyzděno (podlahy 140.000,-, malba 70.000,-, elektroinstalace 150.000,-, 20.000,- zednické a dokončovací práce 30.000,-, kuchyň + sporák 60.000,-)

Za 2 byty 1001/2 a 1001/5 kč: 940.000,-

CELKEM odhad Kč 2.290.000,-

Následující tabulka vypočítává návratnost investice do 5 bytů, které byly v době výpočtu (začátek roku 2024 – *aktuálně jich je volných 7*) volných k privatizaci:

byt	m ²	nájem m ²	nájem měsíc	nájem rok	platby do SVJ/rok	platby SBD/rok
1207/2	46	97	4 462Kč	53 544Kč	14 256Kč	2328
1210/8	46	97	4 462Kč	53 544Kč	14 004Kč	2328
1213/11	46	97	4 462Kč	53 544Kč	14 280Kč	2328
1001/2	83	97	8 051Kč	96 612Kč	22 080Kč	2328
1001/5	83	97	8 051Kč	96 612Kč	22 080Kč	2328

tržby z nájemného/rok	353 856Kč
platby za byty	98 340Kč
odhadovaná cena rekonstrukce	2 290 000Kč
tržby za 9 let fungování	2 299 644Kč

Tedy **návratnost na rekonstrukci těchto bytů je 9 let**. Při modelaci situace ke stavu k 22. 5., kdy byl volný další byt v Roztocké čp. 1001, je bilance během 9. roku fungování pozitivnější.

⁷ Mail od paní Lambertové 14. 5. 2024

Nutno podotknout také to, že platby minus město Jilemnice platí aktuálně i při situaci, kdy jsou byty volné. Tedy ke stavu 11. 6. (7 volných bytů) **město zaplatí za tyto prázdné byty 155.688,- ročně!**



Vojtěch Mečír
předseda Kontrolního výboru
zastupitelstva města Jilemnice