

Důvodová zpráva

Předmět

Návrh bytového odboru na přijetí strategie dalšího rozvoje bytového fondu v lokalitě Bedřiška.

Informace

Do správy městského obvodu MHaH je svěřen bytový fond v lokalitě Bedřiška, který je tvořen dřevostavbami typu finských domků a dvěma zděnými bytovými domy, z nichž pouze jeden je využíván k bydlení. Druhý je z důvodu jeho technického stavu neobydlený. Tento bytový fond nabylo SMO od společnosti OKD, a.s. v roce 1997. Již v době nabytí nebyl stav bytových jednotek nejlepší a odpovídal jejich stáří a době užívání. Bytové jednotky byly postaveny ve čtyřicátých a padesátých letech minulého století. Od roku 1997 provádí městský obvod jejich údržbu a záchovné práce. Několik jednotek již bylo po odchodu nájemců sneseno.

Technický stav dřevostaveb v lokalitě byl od roku 2018 opakovaně posouzen znalci v oboru stavebnictví a z posudků vyplývá, že stavby jsou za dobou životnosti, jejich stav je špatný a s ohledem na způsob jejich užívání nájemci, kteří ne vždy jsou schopni nebo ochotni o pronajatý majetek řádně pečovat, je dlouhodobě neudržitelný. Generální opravy jsou dle znalců neekonomické.

Ve špatném technickém stavu jsou také přípojky vodovodu a kanalizace, které jsou napojeny na vodovod a kanalizaci pro veřejnou potřebu až na ulici Plzeňská. Celková rekonstrukce těchto přípojek v délce několika set metrů každá, by vyžadovala náklady ve vyšších desítkách milionů korun, kterými městský obvod nedisponuje.

Jako nejvhodnější možnost pro zachování lokality v obyvatelném stavu a zároveň pro co nejšetrnější zásah do životů nájemců se jeví postupné uvolnění a následné odstranění cca poloviny současných staveb, příprava uvolněných pozemků k nové výstavbě dostupného bydlení a současné hledání dostatečných prostředků pro rekonstrukci infrastruktury.

K zajištění výše uvedeného se současným omezením dopadu na nájemce je navrženo:

- 1) aby u bytových jednotek s nájemními smlouvami končícími letos v červnu, listopadu a prosinci, případně v únoru roku 2025 byl uzavřen dodatek nájemní smlouvy, který bude zaručovat nájemcům prodloužení smluvního vztahu do 30. 9. 2025 s možností provedení požadovaných oprav na vlastní náklady se souhlasem městského obvodu. V dodatcích bude deklarováno, že další prodloužení nájemního vztahu není možné. Bytové jednotky a jejich nájemci, kterých se dotýká navržená úprava, jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto materiálu.
- 2) aby u bytových jednotek opravených v roce 2021 byl uzavřen dodatek nájemní smlouvy, který bude zaručovat nájemcům prodloužení smluvního vztahu do 31. 5. 2029 s možností provedení požadovaných oprav na vlastní náklady se souhlasem městského obvodu a na náklady obvodu budou prováděny záchovné práce. Výše nájemného může být upravena s ohledem na rozsah budoucích oprav realizovaných v konkrétním domě. V dodatcích bude deklarováno, že další prodloužení nájemního vztahu není možné. Bytové jednotky a jejich nájemci, kterých se dotýká navržená úprava, jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.
- 3) u nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou nebudou žádné dodatky smluv

uzavírány. Bytové jednotky a jejich nájemci, kterých se nedotýká úprava smluv, jsou uvedeny v příloze č. 3 tohoto materiálu.

V případě neočekávané havárie vodovodního či kanalizačního řadu může rada městského obvodu MHaH zvážit finanční pomoc k zajištění nového bydlení poskytnutou nájemcům dle odst. 1) a 2). U smluv na dobu neurčitou bude povinností pronajímatele zajistit náhradní bydlení.

Bude-li přijata uvedená strategie, budou připraveny dodatky nájemních smluv k předložení radě do 24.06.2024.

Rada městského obvodu může, na základě individuálních pohovorů, které budou provedeny se všemi nájemci, rozhodnout o změně délky trvání dodatku ke smlouvě. Může rovněž zvážit poskytnutí podpory k zajištění nového bydlení ve výši do 30.000,- Kč.

Stanovisko bytového odboru

Bytový odbor doporučuje radě městského obvodu MHaH přijmout výše uvedenou strategii dalšího rozvoje lokality Bedříška a zajistit tak možnost budoucí výstavby nového bydlení, odpovídajícího současným standardům.

Upozornění

Odbor bytový upozorňuje na skutečnost, že předkládaný materiál může obsahovat údaje spadající pod režim zejména Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, popř. jiných zákonů ČR.