

**Popis:**

1. Obec vlastní 70 bytů ve třinácti objektech.
2. Obec má 68 nájemníků, dva byty jsou nyní neobydlené.
3. Za rok vybereme regulované nájemné ve výši cca 1 000 tis. Kč
4. Všechny byty potřebují drobné opravy, většina celkovou rekonstrukci, některé jsou přímo v havarijním stavu.
5. Níže uvedené zásady mají vést ke kvalitnímu bydlení za odpovídající náklady.

**Zásady:**

1. Nakládat s bytovým fondem tak, aby se postupně všechny byty opravily a aby se bytový fond dlouhodobě stal trvalým příjmem do obecní pokladny. \*<sup>1</sup>
2. Byty již neprodávat, ponechat si co největší počet bytů, popř. jej rozšířit.
3. Bytový fond spravovat a rozšiřovat pouze z vlastního výnosu. \*<sup>2</sup>
4. V případě výjimečného prodeje se byt prodá za tržní hodnotu (tzn. maximální cenu) a příjem z tohoto prodeje se použije na revitalizaci bytového fondu. \*<sup>3</sup>
5. Při obsazování obecních bytů bude obec sledovat především svoje zájmy (služební byty, nouzové byty, změny smluv apod.) a zájmy stávajících nájemníků (směny bytů menší - větší apod.).
6. Zájemci o bydlení v obecním bytě jsou na seznamu, nikoliv v pořadníku.
7. Nové smlouvy se budou uzavírat na dobu určitou a dle zásad, které se dnes běžně uplatňují ve vztahu nájemce – nájemník.
8. O obsazování bytů a o nakládání s nimi bude podle předem daných zásad rozhodovat obecní rada. Svá rozhodnutí vždy vysvětlí a dostatečně zdůvodní. \*<sup>4</sup>
9. Z vybraného nájemného se každoročně použije část financí na havarijní opravy a revitalizaci bytů. Měl by vzniknout „fond oprav“, jehož využití by se domlouvalo s nájemníky. \*<sup>5</sup>
10. Změny ve vztahu nájemce – nájemník by se měly provádět tak, aby zbytečně nedocházelo k sociální nejistotě nájemníků. \*<sup>6</sup>
11. Za tržní nájemné se pronajmou pouze opravené byty.
12. Každý bytový dům bude mít svého domovníka, který bude řešit drobné opravy, dbát na pořádek a zastupovat ostatní nájemníky při komunikaci s obecním úřadem.
13. Důsledněji řešit problémové soužití nájemníků s asociálními sousedy

## **Komentář:**

**\*1** Radnice, co by správce našich společných věcí, nemá v současné době mnoho zdrojů příjmů. Bytový fond by se po deregulaci nájemného a opravě bytů mohl jedním se zdrojů stát.

**\*2** V posledních padesáti letech měla obec aktivní bytovou politiku a postavila na své náklady mnoho bytů. To bylo jistě dobře, ale negativním průvodním jevem byly dvě věci: za prvé nedostávalo se tolik peněz na obecní (společné) prostory (chodníky, cesty, občanskou vybavenost) a za druhé nyní ručíme a splácíme velké úvěry, které nás budou zatěžovat ještě v r. 2022. V současné době, kdy naše možnost čerpat peníze z EU je též podmíněna určitou výší zadluženosti, nemá smysl dluhovou zátěž způsobenou minulou výstavbou bytů ještě zvyšovat.

**\*3** Po roce 1989 obec prodala velké množství bytů za poměrně nízké ceny. Někteří noví majitelé byty prodali za 3 - 4 násobek. Obec tak přišla o nemalé částky peněz, za které mohla opravit zbývající obecní byty. To už by se nemělo opakovat.

**\*4** Dříve tu byla bytová komise, která přidělovala obecní byty. Kvalitu bydlení nebo větší opravy neřešila, a přiznejme si, ani řešit nemohla. Nyní ale hlavním problémem není komu byt dát a komu ne, ale jak vůbec dál nakládat s obecním majetkem, jak zanedbané byty opravit a kde vzít na opravy peníze. Výše peněz, kterou je možné dát na opravy se odvíjí od celkového hospodaření obce. Toto je komplexní problém, který bytová komise nevyřeší, ale musí se tím zabývat obecní rada.

**\*5** Tato částka by z hlediska rychlosti nápravy neutěšeného stavu měla být co nejvyšší, ale musíme si uvědomit, že peníze vybrané na nájemném z části zajišťují chod obce (vyhrnování sněhu, péči o veřejná prostranství, veřejné osvětlení, provoz úřadu apod.).

**\*6** Sociální nejistoty při zvyšování nájemného, při stěhování, při stárnutí, (nezůstanu sám, sama?) apod. chceme řešit nejen ve spolupráci s pečovatelským domem ve Svobodě, ale v první řadě nabídkou docházení sociálního pracovníka do bytu, vytipovat spoluobčany, kteří pomoc potřebují a chtějí, pomoci jim dosáhnout na peněžní dávky apod.

Rada obce Horní Maršov, 12/2008