

OBEC OBRNICE



Strategie nakládání s bytovým fondem ve vlastnictví obce Obrnice

Schváleno usnesením Zastupitelstva obce Obrnice dne 4.2.2009 pod ZO
č.1/7/2009

.....
Drahomíra Miklošová v.r.
místostarosta

.....
Stanislav Zaspal v.r.
starosta

Strategie nakládání s bytovým fondem ve vlastnictví obce **Obrnice**

Část „A“ – Komentář

Navržená Strategie nakládání s bytovým fondem ve vlastnictví obce je dokument, který navazuje na Program rozvoje obce Obrnice 2008 – 2013 , pod bodem : Modernizace a opravy stávajícího bytového fondu a nová bytová výstavba a částečně pod bodem : Sociální rozvoj.

V obci Obrnice oblasti Bytové politiky a Sociálního rozvoje na sebe úzce navazují, kdy sociální skladba obyvatel výrazně ovlivňuje technický stav bytového fondu, kulturu a kvalitu bydlení, především v lokalitě panelového sídliště, kde je hustá bytová zástavba s vysokou koncentrací obyvatel na malé ploše.

Velký vliv na strukturální změnu skladby obyvatel měla především privatizace bytového fondu, kterou realizovala nejen obec Obrnice, ale i další významní vlastníci bytů. Tím velký počet bytů a bytových domů přešly do vlastnictví soukromých osob, a to jak právnických, tak fyzických, čímž byl zahájen v obci aktivní trh s velmi levnými byty.

Obec Obrnice v rámci svého rozhodnutí privatizovat bytový fond stávajícím nájemníkům, zahájila prodej bytů v roce 2002. Obec prodala bytové jednotky do osobního vlastnictví za velmi výhodných cenových podmínek, tj 400,- Kč/m² v dobré víře, že výsledkem bude stabilizace původní struktury obyvatel.

Vyhodnocením zvyšujících se negativních dopadů výrazné změny struktury obyvatel a stále se více zhoršujících podmínek pro kvalitní bydlení, byla privatizace bytů ze strany obce ukončena v roce 2008, přestože nebyly všechny bytové jednotky zařazené do privatizace prodány.

Důvodem zastavení privatizace bylo především zjištění, že noví vlastníci, sdružení do Společenství vlastníků jednotlivých panelových domů, byty začali prodávat prostřednictvím realitních kanceláří nebo přímo realitním kancelářím, především z důvodu již zmíněných zhoršujících se životních podmínek.

Tyto byty vzhledem k nízkým cenám se staly zajímavým artiklem především pro realitní kanceláře, které zprostředkovávají prodej levných bytů nízkopříjmovým, sociálně vyloučeným skupinám obyvatel , především z lukrativních lokalit Prahy a jejího okolí.

Stále se zvyšující koncentrace výše vydefinovaných skupin obyvatel, postupně zhoršuje životní podmínky občanům bydlících nejen v sídlištní lokalitě obce, ale i v ostatních částech obce.

Byl nastartován proces odchodu především mladých, ekonomicky aktivních občanů a příliv již výše zmíněných skupin obyvatel. V obci se výrazně zvýšil nárůst kriminality – prodej drog, krádeže, ničení a poškozování majetku.

Dalším negativním dopadem je stále se zvyšující trend neplacení nájemného a služeb s nájmem spojených, což má za následek ohrožení platební schopnosti nejen vlastníků bytových domů, ale i nově vytvořených Společenství vlastníků jednotlivých bytových domů, kteří v zájmu provedení jejich oprav a zateplení, si převzaly vysoké finanční úvěry.

Zvyšuje se počet bytů, které po soudním vystěhování tzv. „neplatičů“ bývají natolik zdevastované, že je nelze bez větších oprav za vysoké finanční náklady přidělit jinému zájemci o bydlení.

Ovlivnit prodej a obsazování bytů v soukromém vlastnictví bohužel regulovat či ovlivňovat nelze. Je však možné hledat společné řešení ovlivňování skladby obyvatel i s dalším velkým vlastníkem bytového fondu, tj. fy QUICK I. v.o.s., za jakých podmínek lze přijmout společnou koncepci a společný postup při nakládání s bytovým fondem.

Pokud by nebyla přijata společná koncepce, mohou problémy spojené s neřešením různorodé skladby obyvatel, vyústit ve stejnou, téměř neřešitelnou situaci, s jakou se potýkají vlastníci bytového fondu v Litvínově-Janov.

Cílem obce by mělo být nejen vytvoření nabídky bytů vyšší cenové kategorie, která by mohla eliminovat příliv sociálně slabých občanů, kteří mají velké potíže ze svých příjmů (převážně sociálních dávek) hradit nájemné a služeb spojených s bydlením, především v bytech větších rozměrů, ale i vybudování standardních malometrážních (sociálních) bytů pro rodiny s menším počtem členů či pro občany starší (seniory) a rodiny s malými příjmy.

Je nutné pokračovat v již zahájených krocích, vedoucích ke zpětnému získání co nejvíce bytů a bytových domů, a to jak od právnických osob, tak i od fyzických osob. Nadále vyvíjet aktivní činnosti, vedoucích ke kladnému vyřízení žádosti o bezúplatný převod panelových domů č.p. 207 – 214 v k.ú. Obrnice, s celkovým počtem 88 bytových jednotek.

Zlepšení kvality bydlení a života občanů v obci, vč. zajištění ochrany majetku a jejich bezpečnosti, vyžaduje přijmout strategii nakládání s bytovým fondem ve vlastnictví obce a s tím souvisejícím preventivním opatřením.

Část „B“ - Základní body strategie :

I.

V rovině regulace migrace obyvatel přijmout rozhodnutí o zpřísnění smluvní podmínky nájemních smluv u nově přidělovaných bytů ve vlastnictví obce. Zvýšení a zpřísnění kontrol počtu osob v bytech ve vlastnictví obce, z důvodu eliminace počtu nehlášených a neplaticích osob. Pokračovat v důsledné realizaci soudních rozhodnutí na vystěhovávání neplaticů, nekompromisně vymáhat dluhy na nájemném a službách s nájmem spojených v souladu se všemi platnými legislativními předpisy, zahájit přípravu prodeje pohledávek (dlužné nájemné a služby s nájmem bytu spojených).

II.

Rozšířit rozhodnutí získat bytové domy do vlastnictví obce i na záměr výkupu bytů od občanů , případně od realitních kanceláří. Hlavním cílem zvyšování počtu bytů a bytových domů ve vlastnictví obce je dosažení možnosti obce ovlivnit sociální strukturu obyvatel a zlepšení kultury bydlení.

III.

Změnit strukturu typu bydlení :

- zřízení bytů nadstandardního typu modernizací vnitřního zařízení, snížení energetické náročnosti jejich zateplením a výměnou oken, především s cílem stabilizace mladých a ekonomicky aktivních občanů a s cílem vyvolání zájmu mladých a ekonomicky aktivních občanů o přistěhování z jiných lokalit
- zřízení malometrážních bytů se standardním vybavením pro rodiny s menším počtem členů či pro občany starší (seniory) a rodiny s malými příjmy.
- podporovat projekty na výstavbu rodinných domů.

IV.

Podporovat a provádět pozitivní prezentaci zahájené obnovy bytového fondu, revitalizaci panelového sídliště, obnovu a rozšiřování ploch pro sportovní a volnočasové aktivity dětí i dospělých, podpory rozvoje sportovních aktivit, zlepšování prostředí pro výuku žáků v Základní škole a v Mateřské škole, budování kulturně-společensko centra.

Cílem pozitivní prezentace, která je v zájmu všech občanů obce, by mělo být postupné dosažení vnímání obce Obrnice jako obec s nabídkou dobrého bydlení, s dobrou občanskou vybaveností, zajištěnou dopravní obslužností jak autobusovou, tak vlakovou, s možností kulturního a sportovního vyžití.

V Obrnicích 4.2.2009