

Zápis z jednání Bytové komise Rady Městského obvodu Ostrava-Hrabová

Datum jednání:	9.9.2024
Přítomní členové bytové komise:	Květoslava Hrabovská Tomáš Gajec Tomáš Kopřiva Jana Vášová Marcel Kulma Petr Nováček
Nepřítomní členové bytové komise:	Martin Krejčíček
Přizvaní:	Lucie Slívová Petr Přeček Jana Ziobrová

Projednávané body:

1. Zabezpečení akutních a havarijních případů elektřina, voda, plyn

U havarijních a akutních případů řešení neplánovaných zásahů na elektřině, vodě, plynu, topení je nutné mít předem sjednanou či zasmluvněnou službu. Aktuálně jsou tyto případy zabezpečeny pouze u voda, topení, plyn. Pan Přeček zajistí, aby i v pro akutní případy či havárie v oblasti elektro (zejm. ve společných prostorách bytových domů) byl předem domluven případný zásah v oblasti elektro, za předem domluvené ceny.

2. Rámcové smlouvy na služby

Aktuálně jsou běžný servis a opravy řešeny na základě rámcových objednávek s určeným rozsahem prací – voda, topení, plyn, zámečnické práce, servis kotlů. Na dodávky a montáž kuchyňských linek je uzavřena rámcová smlouva.

Doporučujeme pro všechny činnosti služeb v rámci bytového odboru vysoutěžít a uzavřít od roku 2025 rámcové smlouvy, které lépe stanoví základní podmínky, pravidla, ceny, odpovědnost apod. než rámcové objednávky.

3. Evidence stavebních úprav v bytech

Na základě provedené pasportizace byly zmapovány stavební úpravy v bytech nájemníků. BK požaduje porovnání skutečného stavu se zápisy stavebního odboru a s žádostmi nájemníků o provedené stavební úpravy. Následně je nutné veškeré stavební úpravy zaevidovat do modulu SSB, aby byl evidován reálný stav jednotlivých bytů.

4. Řešení hygienického stavu bytů

V rámci provedené pasportizace BK zjistila v jednom z bytů nedostatečné hygienické podmínky bytu, spočívající zejména v nedostatečném vytápění, což může vést k rozvoji plísní, dále nefunkční ohřev vody. BK požaduje provedení místního šetření v bytě, sepsat veškeré nedostatky a domluvit s nájemníkem postup při jejich odstranění.

5. Společné prostory v bytových domech

• Chodby

V rámci provádění pasportizace bylo zjištěno, že ve společných prostorách jednotlivých bytových domů mají nájemníci umístěné různé předměty (např. botníky, skříně, nefunkční spotřebiče, sportovní pomůcky apod.). Na chodbách a únikových cestách by nemělo být umístěno nic, co by mohlo bránit v evakuaci v případě požáru nebo jiné nouzové situaci. V nájemních smlouvách nájemníků je ustanovení, že nájemníci nesmí znečišťovat společné prostory a nesmí v nich umísťovat žádné předměty.

BK doporučuje kontrolu všech chodeb v bytových domech a vyzvat nájemníky k odstranění všech předmětů, které se tam nacházejí a mohly by být problematické z pohledu požární bezpečnostních důvodů. Nájemníky je nutné zároveň upozornit, že pokud do určeného termínu chodby nevyklidí, bude provedeno vyklizení na náklady pronajímatele s tím, že tyto náklady budou v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou jednotlivým nájemníkům vyúčtovány v rámci ročního vyúčtování služeb.

• Sklepy a půdy

V rámci provádění pasportizace bylo zjištěno, že kromě sklepních kójí, které jsou jednotlivým nájemníkům vyčleněny v nájemních smlouvách, někteří nájemníci neoprávněně zabírají a uzamykají pouze pro svoji potřebu i další prostory sklepů, příp. i půd. Oddělené nebytové prostory ve společných částech domu, na které nemá nájemník uzavřenou nájemní smlouvu, musí být přístupné pro vstup všem nájemníkům. I v těchto prostorách je nutné zabezpečit požárně bezpečnostní a další předpisy.

BK doporučuje, na základě zápisů z pasportizace, sjednat nápravu v domech, kde bylo hlášeno neoprávněné uzamknutí a zneprístupnění společných nebytových prostor.

6. Kontrola duplicit v pronajímání zřizovacích předmětů

V rámci provádění pasportizace bylo zjištěno, že některým nájemníkům byl duplicitně účtován nájem zřizovacích předmětů. Tato nesrovnalost byla již odstraněna.

7. Sociální bydlení

Dle zásad na pronajímání bytů má obvod Hrabová upraveny podmínky pronajímání bytů v mimořádných situacích a v režimu sociálního bydlení. Případní zájemci tak mohou získat nájemní bydlení v režimu sociálního bydlení za zvýhodněné nájemné, mimo výběrové řízení na pronájem bytů. Hrabová je zároveň zapojena do projektu sociálního bydlení v rámci SMO. Aktuálně není evidován žádný zájemce o sociální bydlení, a to ani přímou žádostí na náš obvod, ani v rámci SMO. BK doporučuje zjistit trvání a pokračování režimu poskytování sociálního bydlení v rámci SMO, zjistit požadavky na byty pro rok 2025.

8. Minimální výše nájemného při výběrovém řízení na nájemné

V roce 2023 bylo stanovena minimální výše nájemného pro pronájem bytů formou VŘ takto:

1+1	130 Kč/m ²
2+1	120 Kč/m ²
3+1	110 Kč/m ²

BK doporučuje každoroční zvyšování této částky o příslušné procento inflace. Pro byty zařazené do VŘ v roce 2024 aktuálně zvýšit takto:

1+1	150 Kč/m ²
2+1	139 Kč/m ²
3+1	127 Kč/m ²

9. Plán oprav a revitalizací na rok 2025 a další roky

BK vycházela při doporučení pro rok 2025 z čerpání výdajů na opravy a investice z předchozích let:

Rok	Opravy	Investice
2018	3 010 244 Kč	2 460 860 Kč
2019	3 645 499 Kč	200 406 Kč
2020	3 459 658 Kč	733 153 Kč
2021	4 002 857 Kč	293 862 Kč
2022	3 722 617 Kč	6 779 870 Kč
2023	3 167 192 Kč	2 395 447 Kč

Z výše uvedených údajů vyplývá, že investice do bytového fondu byly v předchozích letech minimální, od doby, kdy má náš obvod ve správě bytové domy do roku 2022 (cca 30 let) bylo z celkového počtu 31 bytových domů zrevidováno (zejm. zateplení, nová střecha) 5 nájemních domů:

Šrobárova 22
Příborská 15+17+22
Příborská 31

V roce 2023 a 2024 byly zrevidovány 3 nájemní domy:

Příborská 16 (částečně)
Šídlovecká 32
Příborská 28 (nové nájemní byty)

Aktuálně se připravuje veřejná zakázka na revitalizaci domů Viktora Huga 10+12.

BK doporučuje nadále provádět revitalizace domů a pro tento účel nechat postupně zpracovat PD na revitalizaci všech domů.

V souvislosti s tímto plánem bylo nutné zvýšení nájemného všem nájemníkům dle indexace zvyšování nájemného v nájemních smlouvách.

BK doporučuje u všech zrevidovaných domů (i v předchozích letech) zvýšit nájemné v zákonné výši v důsledku zlepšení energetických úspor domu, avšak max. do výše nájemného platného pro aktuální rok jako nejvyšší částka nájemného při dražbách bytů (viz bod 8. tohoto zápisu).

Návrh rozpočtu na rok 2025:

- opravy v minimální výši 4 mil. Kč
- investice v minimální výši 24 mil. Kč (revitalizace 4 domů)

10. Sanace sklepních prostor Obchodní 6

Dlouhodobě jsou sklepní prostory pod domem Obchodní 6 (pod restaurací Beskyd) ve špatném stavu, zejm. v důsledku prostupu vody. BK doporučuje nalézt řešení – vyhledat odborníka, který zjistí příčinu prostupu vody a navrhne sanační úpravy.

Zapsala dne 10.9.2024

K.Hrabovská

předsedkyně bytové komise