

Koncepce nakládání s byty města Lanškroun

V majetku města Lanškroun je v současné době 514 bytů v bytových a rodinných domech, které jsou ve správě Městského bytového podniku Lanškroun, s.r.o. (dále jen MBP) na základě mandátní smlouvy. Vedle toho jsou ve správě MBP byty v DPS (celkem 14 bytů v domě na ul. 28. října a 69 bytů v objektu B. Martinů 980 – dříve Penzion). Město tedy vlastní k 31.10.2008 celkem 597 bytů.

Původně (na počátku 90. let min. století) město vlastnilo více než 800 bytů v bytových a rodinných domech, z nichž bylo v letech 1995 až 2007 více než 400 prodáno (většinou uživatelům těchto bytů) ve dvou vlnách. Z první vlny jsou prodány téměř všechny byty (poslední 3 se v současnosti prodávají obálkovou metodou). Z druhé vlny zůstalo neprodaných 7 bytů a v současné době platí stop stav prodeje bytů obsazených nájemníkem na základě rozhodnutí ZM. Prodávají se pouze prázdné byty za tržní cenu. V letech 1998 až 2006 město postavilo se státní podporou více než 130 nových bytů. Vedle toho bylo formou družstevní výstavby realizováno dalších více než 120 bytů, na kterých se město vlastnický podílí 51 %.

Při návrhu dalšího nakládání s byty se vycházelo z následujících faktů:

- většina bytů v majetku města je v solidním stavu, pouze v některých domech je nutno, ke zvýšení úrovně bydlení, vyměnit bytová jádra a provést zateplení, vč. výměny oken
- finanční situace města přímo nevyžaduje, aby město bylo nuceno prodávat byty, ale vzhledem k nutným investicím do infrastruktury pro bytovou výstavbu bude vhodná část bytů prodána
- od roku 2010 bude uvolněno nájemné a podle úrovně nájemného se bude hodnotit ekonomika pronájmu, příp. prodeje.

S ohledem na výše uvedené jsou byty rozděleny do 5 skupin a uspořádány v tabulce v příloze.

Kategorie 1 - neprodávat

Byty zařazené do této skupiny jsou v dobrém stavu a kromě běžné údržby nevyžadují financování větších oprav (s výjimkou dvou domů v těsné blízkosti náměstí, kde je nutná oprava střešní krytiny, avšak byty jsou na tak atraktivním místě, že v budoucnu bude výhodné je mít v majetku). Není důvod tyto byty prodávat. U některých to ani není možné, protože byly pořízeny se státní dotací a v podmínkách dotace je zákaz prodeje (např. byty Sokolská nebo Pivovarské

Zpracovali: Ing. Jan Šebrle, místostarosta
JUDr. Milan Slezák, jednatel MBP
Jaroslav Urban, bytový technik MBP

Tento dokument schválilo
Zastupitelstvo města Lanškroun
svým usnesením č. 140/2008
dne 12.11.2008.

nám.). U dalších je omezení převodu až po uplynutí 20 let od kolaudace (např. půdní vestavby Palackého, byty Kežmarská I. a II. etapa). Nicméně stavebně technický stav těchto bytů je natolik dobrý, že není nutné je prodávat. Dále jsou v této kategorii bytové domy, stavěné na konci 50 let, stavěné tradiční cihlovou technologií, které umožňují zvýšit dům o jedno podlaží provedením nástavby (z lehkých porobetonových tvárnic) pod zvednutou střechou (klasická trémová vazba). Tím by bylo možné získat až 40 nových bytů. U některých domů v této kategorii bude časem potřebné opravit střechu (B. Němcové 124 a 125) nebo modernizovat bytová jádra (Žižkova a Horova ul.), která jsou z materiálu sololak na dřevěné konstrukci.

Kategorie 2 – zvážit ekonomiku – prodej x pronájem

U bytů v této skupině je nutno zvážit, zda se vyplatí do bytů investovat (většinou potřebují rozsáhlejší opravy) nebo zda je prodat podle schválených pravidel. Zásadním v tomto rozhodování je stanovení prodejní ceny bytu a výtěžek porovnat s ekonomikou opravy a následného pronajímání.

Kategorie 3- rozdělit na b.j. a prodat

Do této skupiny jsou navrženy byty, které dosud nebyly prodány v předchozích vlnách, příp. jsou ve starších domech s menším počtem bytů, kde je předpoklad nutnosti větších oprav. Stanovení prodejní ceny, v případě bytu s nájemníky, by bylo stejnou metodikou jako u kategorie 2. V případě uvolněných bytů dražbou s vyvolávací cenou dle usnesení RM.

Kategorie 4 – prodat dům jako celek

Jedná se o několik domů, kde se nevyplatí nebo je obtížné je dělit na jednotky a stav domu je nedobrý, takže je lepší prodat jej jako celek k dalšímu využití privátní osobou. V jednom případě je nutno počkat na schválení nového územního plánu (otázka vedení nové komunikace) a poté rozhodnout o prodeji nebo demolici.

Kategorie 5 – demolice

Několik domů je v tak špatném stavu, že bude lepší rozhodnout o demolici a pozemek prodat na novou výstavbu, případně se jedná o domy, které budou určeny k demolici např. z důvodu stavby komunikace. Variantně je možno prodat dům na demolici – s již vydaným demoličním výměrem smlouvou o budoucí smlouvě.

Příloha

Tabulka s rozdělením domů do kategorií

Zpracovali: Ing. Jan Šebrle, místostarosta
JUDr. Milan Slezák, jednatel MBP
Jaroslav Urban, bytový technik MBP

Tento dokument schválilo
Zastupitelstvo města Lanškroun
svým usnesením č. 140/2008
dne 12.11.2008.