

Informace k městským bytům

(příloha k dokumentu do ZM)

1 Základní informace k bytům

- Lysá nad Labem má dohromady 461 městských bytů s celkovou podlahovou plochou 26,6 tis m² (průměrně 57,7 m² na jeden byt).
- Z toho 76%, tedy 350 městských bytů je v Milovicích
- Těchto 350 bytů má celkovou plochou 20 134 m² (průměrně 57,5 m² na jeden byt) a nachází se v Milovicích v těchto 7 domech:

Adresa	Počet bytů	Plocha bytů	Roční nájemné (mil Kč)
Slepá 550	48	2 532	2,1 mil Kč
Slepá 551	48	2 532	2,1 mil Kč
Sportovní 600	48	2 837	2,4 mil Kč
Sportovní 601	48	2 837	2,4 mil Kč
Sportovní 602	48	2 837	2,3 mil Kč
Lesní 620	42	3 292	2,7 mil Kč
Tyršova 609-13	68	3 265	2,8 mil Kč
BYTY MILOVICE	350	20 134	16,8 mil Kč

- Celkový sjednaný nájem za rok 2019 činil 16,8 mil. Ne všechny byty však byly obsazeny po celý rok. Skutečný nájem za rok 2019 činil 15,9 mil = 95% obsazenost bytů.
- Ke konci roku 2019 bylo již volných 19 bytů a tento stav dále narůstá.
- Minimální nájem schválený Radou města Lysá nad Labem je od poloviny roku 2019 nastaven na 68 Kč na m². Skutečně dojednaný nájem je 69,6 Kč na m² na měsíc. V Lysé nad Labem je to méně a to 61,4 Kč na m².

2 Dosavadní rozhodnutí RM a ZM

- RM dne 11. 12. 2018
 - schválila zvýšení minimální ceny nájemních bytů na 68,- Kč (kategorie bytů I.) od 1. 7. 2019
- RM dne 9. 4. 2019 (usnesení č. 230):
 - I. b e r e n a v ě d o m í návrh pravidel pro prodej bytů v Milovicích,
 - II. u k l á d á místostarostovi dopracovat finanční analýzu, rozpracovat variantu č. 4. Termín: do 30. 05. 2019.
- RM dne 21. 5. 2019 (usnesení č. 290):
 - Schvaluje pozastavení příjmu žádostí na nájem bytů z důvodu chystané privatizace bytů v Milovicích a to do odvolání.
- ZM dne 10.12.2019 (Usnesení č. 189):
 - I. s c h v a l u j e prodej bytů v Milovicích mimo bytový dům v ulici Tyršova č. p. 609 až 613, Milovice,
 - II. u k l á d á RM připravit návrh rozdělení finančních prostředků z příjmů bytů v Milovicích. Termín: do příštího jednání ZM

- Toto ZM odložilo schvalování Pravidel postupu při prodeji jednotek ve vlastnictví města Lysá nad Labem v Milovicích na další ZM
- Navíc Mgr. Tužinská Synková M. upozornila, že schválený bod není právně v pořádku.
- **Zastupitelstvo město schválilo záměr prodeje 282 městských bytů v Milovicích, tedy 61% celého svého bytového fondu.**
- RM dne 5. 5. 2020 (usnesení č. 260):
 - zrušila bytovou komisi s odůvodněním, že již není potřeba

3 Struktura rozpočtu 2020

PROVOZ (Běžné výdaje)

Lysá nad Labem Provozní rozpočet 2020	Částka (mil Kč)
Daňové a nedaňové příjmy (bez příjmu z radaru)	191
Neinvestiční dotace (především na činnost úřadu)	33
ZÁKLADNÍ PŘÍJMY (pravidelné)	224
Provoz úřadu a daně	-92
Městská policie, hasiči, školy	-40
Čistota a údržba města (silnice, chodníky, osvětlení, odpady, voda, kanalizace, zeleň, bez nákladu na radar)	-71
Kultura, sport a sociální věci	-22
BĚŽNÉ VÝDAJE	-225
PROVOZ celkem (Příjmy – Výdaje)	-1

INVESTICE (Kapitálové výdaje)

Lysá nad Labem Investiční rozpočet 2020	Částka (mil Kč)
Příjmy z městských bytů v Milovicích (viz analýza ze ZM 10. 12. 2019)	10
Příjmy z Radaru (příjem – výdaj)	11
Příjmy z ostatní hospodářské činnosti (voda, ostatní městské byty)	15
Kapitálové příjmy (příjmy z prodeje nemovitostí)	6
Investiční dotace	74
SPECIÁLNÍ PŘÍJMY	116
Investice do silnic a chodníků	-103
Investice do škol, školek a sportovišť	-39
Investice do vody, kanalizace, ostatní investice, výkupy nemovitostí	-116
INVESTIČNÍ VÝDAJE (Kapitálové výdaje)	-251
INVESTICE celkem	-135

Poznámky:

- *Příjmy z prodeje nemovitostí jsou pouze jednorázové příjmy pro rok 2020 a není možné s nimi v dalších letech počítat*
- *Polovina investičních dotací je dotace na P+R parkoviště u nádraží. Zároveň ani dotace nejsou stabilním příjmem.*

Závěry:

- 1) Příjmy z daní, nedaňové příjmy a neinvestiční dotace pokryjí pouze Běžné výdaje rozpočtu a již nezbude nic na investice.
- 2) Město Lysá nad Labem má z vlastních pravidelných příjmu pouze 35 mil na investice:
 - 10 mil Kč z městských bytů v Milovicích
 - 11 mil Kč z radaru ve Vestci
 - 15 mil Kč z ostatní hospodářské činnosti mimo městské byty v Milovicích (voda, městské byty v Lysé nad Labem, nebytové prostory)
- 3) **Prodejem 282 městských bytů přijdeme o více jak 8 mil Kč ročních zisků, tedy o 23% pravidelných městských příjmů na investice**

4 Hodnota bytového fondu v Milovicích

- 7 bytových domů (350 městských bytů) v Milovicích získalo město Lysá nad Labem v letech 1995-96 od státu (PRIVUM) s podmínkou, že tyto bytové zrekonstruuje a poté budou 20 let sloužit k nájemnímu bydlení (byty nebudou prodány). Zároveň stát poskytl finanční podporu na rekonstrukci jednotlivých bytových domů.
- Následně během let 1997-99 byla provedena revitalizace bytových domů (zateplení, střecha s nástavbou, plynové kotelny, rekonstrukce bytů...)
- V letech 2010 – 12 se nevyužil dotační program Zelená úsporám pro zásadnější rekonstrukci. Bylo možné získat až 40% dotace na zateplení, výměnu oken, opravu střech (v případě úspory tepla nad 40%). Dotace se získávala již od úspory 20%, kdy činila 450 Kč na m², a mohla se využít na výměnu oken.
- Od roku 2014 probíhají postupné opravy, zaměřené hlavně na výměnu oken.
- V následujících letech bude potřeba investice cca 60 mil Kč na výměnu výtahů, plynových kotelen, oken (již pouze Tyršova), oprava fasád, výměna umakartového bytového jádra.
- V minulých měsících si město nechalo zpracovat odhady pro 20 bytů. Odhadní cena bytu se pohybuje od 27 tis do 34 tis Kč na m². Průměrně je to 32 tis na m².
- Tržní prodejní ceny bytů se dnes v Milovicích pohybují od 38 tis (nerekonstruovaný dům) do 54 tis Kč za m² (zrekonstruovaný dům), průměrně kolem 44 tis za m²:
- Následující tabulka ukazuje přínos rekonstrukce na zhodnocení bytového fondu:

Přínos investice do opravy bytového fondu v Milovicích	Plocha bytů (m ²)	Prodejní cena Kč na m ² (tis)	Cena majetku (mil. Kč)
Aktuální cena bytů (před rekonstrukcí)	20 134	32	644
Odhad ceny bytů po rekonstrukci	20 134	44	886
<i>Náklady na rekonstrukci</i>			-60
ZHODNOCENÍ bytového fondu rekonstrukcí			182

Závěr: Rekonstrukcí bytového fondu v Milovicích se zvýší jeho hodnota o 182 mil. Kč (při započtení nákladu rekonstrukce ve výši 60 mil Kč)

5 Nájemné v městských bytech

- Aktuální nájemné v městských bytech v Milovicích je průměrně 69,6 Kč na m² měsíčně. Minimální nájemné je od 1. 7. 2019 nastaveno na 68 Kč na m² měsíčně. Do té doby bylo 59 Kč na m² měsíčně.
- Průměrný tržní nájem v Milovicích se pohybuje od 156 Kč za m² do 300 Kč za m², průměrně 212 Kč za m² měsíčně.
- V minulých letech ceny nemovitostí a tedy i nájmu výrazně rostly. Očekává se jejich mírný pokles pro následující letech a poté opětovný růst.
- Nejrizikovější skupinou jsou dnes senioři, matky/otcové samoživitelé a mladé rodiny. Pokud nemají vlastní bydlení, tak aktuální tržní nájemné je již tak vysoko, že tu hrozí nebezpečí propadu do chudoby. Tento trend se bude ještě prohlubovat.
- Proto je **velmi důležité zachovat nájem v městských bytech na rozumné úrovni, speciálně pro výše zmíněné rizikové skupiny.**
- Zároveň však platí, že je **stále velký prostor pro postupný růst ceny nájmu v městských bytech, speciálně pokud se provede rekonstrukce.**

6 Závěr

Již na zastupitelstvu města (dne 10. 12. 2019), kdy se rozhodovalo o závěru prodeje 282 městských bytů v Milovicích, tedy 61% celého svého bytového fondu, jsme jako opoziční zastupitelé byli výrazně proti této variantě.

Doba se však za poslední měsíce výrazně změnila a s ní i ekonomické vyhlídky do dalších let, které nejsou příznivé ani pro Lysou nad Labem a její obyvatele.

Proto přicházíme s návrhem zastavit záměr privatizace 282 městských bytů z těchto důvodů:

- Byty jsou jedna z nejjistějších investic, kterou jako město při dobré správě máme.
- Byty generují pravidelný příjem do rozpočtu města (v minulých letech přes 8 mil Kč i při investicích do oprav domů). Po rekonstrukci bude pravidelný příjem ještě vyšší.
- Byty zřejmě budou v nadcházejících letech recese potřebné pro lidi, kteří se dostanou do horší finanční situace, ať již kvůli svému věku, nedostatku pracovních míst či neschopnosti splácet kvůli recesi své závazky.
- Byty v budoucnosti budou klíčové pro rodiny s dětmi, pro které bude těžší dosáhnout na vlastní bydlení, a také pro ty, které Lysá potřebuje a potřebovat bude, ať už jde o lékaře, učitele, hasiče či strážníky.
- Byty jsou také skvělou zárukou pro banky, které mohou městu na nutné velké investice půjčit více a levněji díky zajištění.