

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI

USNESENÍ

č. R-106-038-13

ze dne 19.3.2013

Koncepce nakládání s bytovým fondem MČ Praha 12

Rada městské části

1. s c h v a l u j e

1.1. předloženou „Koncepci nakládání s bytovým fondem MČ Praha 12 pro rok 2013 a další“

Viz příloha tohoto usnesení

1.2. první variantu prodeje (privatizace) bytového fondu dle předložené koncepce, tj. prodej domu včetně zastavěného pozemku jako celku právnické osobě ustavené v bytovém objektu (družstvo, spol. s r. o.) včetně všech závazků na základě „Pravidel prodeje obecního bytového fondu ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřeného městské části Praha 12“, schválených usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. 408/2006 a doplněných usneseními zastupitelstva č. 426/2006 a č. 141/2008

2. u k l á d á

2.1. Ing. Jiřímu Veselému - vedoucímu odboru investic a správy majetku

2.1.1. na základě dosud obdržených žádostí o prodej bytových domů uvedených v tabulce v kapitole č. 5. Koncepce nakládání s bytovým fondem MČ Praha 12 postupovat dále dle bodu 1.2 tohoto usnesení

Termín: průběžně

2.2. PhDr. Daniele Rázkové - uvolněné členky rady

2.2.1. zahájit jednání o spolupráci s hl. m. Prahou v oblasti tvorby a realizace celopražské Koncepce sociálního bydlení

Termín: 30.9.2013

Poměr hlasů: 8 pro 0 proti 0 se zdrželo 1 mimo jednací místnost

Mgr. Petr Prchal
starosta

Ing. Eva Tylová
zástupkyně starosty

Předkladatel: Ing. Jiří Fremr - zástupce starosty

Zpracovatel: Ing. Jiří Fremr - zástupce starosty

Na vědomí: Ing. Jiří Fremr - zástupce starosty, Ing. Jiří Veselý - vedoucí odboru investic a správy majetku

Tisk: R-00762

KONCEPCE
NAKLÁDÁNÍ S BYTOVÝM FONDEM MČ PRAHA 12
pro rok 2013 a další

Zpracoval: Ing. Jiří Fremr se spolupracovníky

únor 2013

OBSAH

1.	Úvod	2
2.	Přehled stávajícího bytového fondu	2
3.	Finanční analýza	4
4.	Požadavky na pořizování nového bytového fondu	4
5.	Další postup prodeje stávajícího bytového fondu	6
6.	Závěr	7

Příloha č. 1 Stručný popis, situační plánec s umístěním a fotografií jednotlivých bytových objektů

Příloha č. 2 Finanční analýza - bytové domy ve správě SBO 2009 – 2016

1. Úvod

Zpracování koncepce nakládání s bytovým fondem jako základního materiálu pro další případný prodej bytů bylo zadáno usnesením rady MČ Praha 12 číslo R-094-023-12 ze dne 13. 11. 2012.

Koncepce navazuje na materiál „*Koncepce bytové politiky městské části Praha 12 pro rok 2001 a navazující období*“ schválený 14. zasedáním zastupitelstva městské části Praha 12 dne 12. prosince 2000.

Hlavním mottem zpracování koncepce je otázka, zda má městská část pokračovat v prodeji bytového fondu, v jakém rozsahu a za jakých podmínek, a zda je schopna zajistit bytové potřeby svých občanů.

Městská část v minulosti prodala většinu bytů ze svého majetku, které měla k dispozici k výchozímu stavu datovaného 1. lednem 1994. Od té doby se počet domů a bytů z původního počtu 449 obecních domů s 9992 byty snížil na stávajících 38 domů s 361 byty.

V současné době jsou všechny byty obsazeny nájemníky se smlouvami na dobu určitou či neurčitou a městská část nedisponuje volnými byty. Během posledních let se počet uvolněných bytů během kalendářního roku pohyboval okolo 10 (v roce 2009 to bylo 14 bytů, v roce 2010 opět 14 bytů, v roce 2011 10 bytů a konečně v roce 2012 9 bytů).

Přitom je evidováno značné množství žádostí o byt, zejména pak narůstá počet žádostí o zajištění tzv. sociálního bydlení.

2. Přehled stávajícího bytového fondu

V současné době vlastní MČ Praha 12 celkem 361 bytů v 38 domech. Domy jsou rozmístěny v katastrálních územích Kamýk, Modřany a Komořany. Stručný popis, situační plánec s umístěním a fotografií jednotlivých bytových objektů jsou uvedeny v příloze č. 1 této koncepce.

Strukturu bytového fondu k 31. 12. 2012 dokumentuje následující tabulka:

Počet domů: 38 Počet bytů: 361

Počty bytů dle velikosti		Rozdělení bytů dle stáří	
1+0	45	do r. 1954	196
1+1, 1+kk, 2+0, 2+kk	136	1955 - 1989	127
2+1	146	1990 a novější	38
3+1, 3+0, 3+kk	32		
4+1 a větší	2		
CELKEM	361		361

Nájemné

Výše nájemného v těchto bytech se od roku 2008 nezměnila a v současné době činí:

u standardních bytů

77,34 Kč/m² (dříve I. kategorie)

66,92 Kč/m² (dříve II. kategorie)

u bytů se sníženou kvalitou

55,96 Kč/ m² (dříve III. kategorie)

47,32 Kč/ m² (dříve IV. kategorie)

Vymezení pojmů byt a přístřeší

Bytem se dle zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) a §2, písmeno b) rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Přístřeším se dle zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník) a §712 (bytové náhrady) rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby.

Právní důsledky poskytnutí bytu nebo přístřeší

- U bytu je v případě neplacení nájemného nutné podat výpověď z nájmu bytu. Pokud se nájemník nevystěhuje do konce výpovědní doby nebo pokud nepodá k příslušnému soudu odvolání proti případné výpovědi z nájmu bytu, následuje podání žaloby na vyklizení bytu, poté žádost o nařízení vyklizení bytu - exekuce. Proces trvá zhruba 1 – 1,5 roku, dojde-li k odvolání 2 – 3 roky. Po celou tuto dobu většinou není hrazeno nájemné. Pokud je uzavřena smlouva na dobu určitou a po uplynutí sjednané doby nedojde k vyklizení bytu, nastává stejný proces tj. žádost o nařízení vyklizení bytu a následná exekuce.
- U přístřeší je jeho poskytnutí vždy na dobu určitou maximálně 6 měsíců s tím, že o dalším prodloužení může rozhodnout rada městské části. Pokud dojde k neplacení nákladů spojených s užíváním přístřeší nebo k jinému porušení smluvních podmínek, je možné přístřeší kdykoli odejmout. O tomto kroku rozhoduje rada MČ. Proces je časově méně náročný, nemusí zde být rozhodnutí soudu a přístřeší lze vyklidit téměř obratem. Tím dále nenarůstá dluh vzniklý neplacením nákladů spojených s užíváním přístřeší a dále se šetří náklady na exekuci a soudy.

3. Finanční analýza

Přehled stávajícího bytového fondu je v příloze č. 2 této koncepce doplněn o finanční analýzu výnosů a nákladů jednotlivých bytových domů v letech 2009 – 2016 a o stav pohledávek na nájemném a službách spojených s užíváním bytu evidovaných Správou bytových objektů Praha – Modřany ke dni 31.12.2012.

4. Požadavky na pořizování nového bytového fondu

Jak již bylo výše uvedeno, v současné době disponuje městská část s **361 byty v 38 domech**. Všechny tyto byty jsou obsazeny nájemníky se smlouvami na dobu určitou či neurčitou. V případě, že se některý z obecních bytů uvolní (odstěhováním či úmrtím nájemce, vyklizením bytu na základě výpovědi z nájmu bytu), je obsazen novým nájemníkem vybraným ze seznamu žadatelů na základě doporučení bytové komise a schválení radou městské části.

Městská část Praha 12 v současné době eviduje 1214 žádostí o byt v seznamu místních uchazečů o pronájem obecního bytu v Praze 12. Jedná se o žádosti občanů, kteří mají trvalé bydliště na jejím správním území nejméně tři roky (bez přerušení) v bytě svého přímého příbuzného a nemají vlastní byt; dále pak o žádosti na základě zákona č.102/92 Sb. – o zajištění bytové náhrady.

Bytové potřeby občanů městské části Praha 12 lze rozdělit do třech základních skupin:

- a) klasické nájemní bydlení
- b) naléhavá bytová nouze
- c) sociální bydlení

K zajištění výše uvedených skupin bydlení je navrhováno následující:

4.1 Klasické nájemní bydlení

Pro alespoň dílčí řešení problematiky nájemního bydlení by bylo nutné postavit nebo jinak získat nové bytové prostory. Množství žádostí, finanční náročnost výstavby nových bytů a finanční možnosti MČ Praha 12 však v současnosti neumožňují řešit problém nedostatku bytů tímto způsobem. V nejbližších letech se proto neuvažuje s vlastní výstavbou bytového objektu. Žádosti o byt budou řešeny nadále současným způsobem, tj. v případě uvolnění některého ze stávajících bytů budou noví nájemníci vybíráni ze seznamu uchazečů o pronájem obecního bytu.

4.2 Naléhavá bytová nouze

Pro zajištění naléhavých případů bytové nouze (domácí násilí, živelná pohroma - požár, vytopení) je nutné pořízení několika malometrážních bytů (velikosti 1+1, 1+kk, 2+kk) nebo smluvní zajištění s poskytovatelem ubytování podnikajícím na území městské části. Náklady na pořízení budou v tomto případě hrazeny z výnosu prodeje stávajícího bytového fondu. Další možností je využití některého ze stávajících obecních bytů, který v případě uvolnění již nebude obsazen a bude ponechán jako rezerva. Poskytnutí bytu pro tento účel bude vždy pouze formou přístřeší a to maximálně na dobu 6 měsíců.

4.3 Sociální bydlení

Pojem sociálního bydlení představuje termín pro bydlení osob, které se ocitly v nepříznivé sociální situaci, které nejsou schopny zajistit si bydlení vlastními silami. Bydlení tohoto typu je poskytováno zpravidla v sociálních bytech, na dobu určitou a za zvýhodněné nájemné. Jeho cílem je motivace klientů k mobilizaci vlastních sil a schopností k tomu, aby byli schopni dosáhnout standardního (tržního) bydlení, pokud je to u dané cílové skupiny možné.

Jako cílové skupiny, na které by měla být koncepce sociálního bydlení zaměřena, vystupují převážně senioři nad 65 let, osoby se zdravotním postižením, osoby sociálně znevýhodněné a osoby s psychickým onemocněním nad 18 let, ale i mladé rodiny jako klienti tzv. startovacích bytů.

Pro pomoc seniorům provozuje městská část DPS v Olbramovické, kde má k dispozici 24 bytů o vel. 1+1. Výše nájemného zde v současné době činí 37,07 Kč/m²/měsíc.

V tomto objektu je zároveň zajišťováno azylové ubytování v rozsahu dvou bytů o velikosti 2 +kk.

Pro rozšíření možností zajistit sociální bydlení bude do budoucna využit bytový dům Krupná č. p. 2079 v Komořanech s 24 malometrážními bytovými jednotkami 1+1. Jelikož i tento dům je v současnosti plně obsazen, bude v budoucnu obsazován potřebnými postupně vždy po uvolnění některého z bytů.

Další možností, podobně jako v předchozím případě, je pořízení několika malometrážních bytů pro jednotlivé cílové skupiny (předpoklad 10 bytů o velikosti 1+1, 1+kk, 2+kk). Náklady na pořízení budou hrazeny z výnosu prodeje stávajícího bytového fondu. Poskytnutí bytu pro tento účel bude vždy pouze formou přístřeší a to na dobu určitou v trvání maximálně 6 měsíců s možností prodloužení.

Z výše uvedeného vyplývá, že městská část Praha 12 nemá finanční prostředky ani kapacity, aby bez významnější pomoci MHMP pokryla potřeby svých obyvatel o některou z forem nekomerčního bydlení. Území Prahy 12 je pro svou polohu a životní podmínky sice vyhledávanou oblastí pro realizaci developerských projektů komerčního rezidenčního bydlení, to však městské části nepřináší pro oblast nájemního nebo sociálního bydlení žádný efekt. Z tohoto pohledu by bylo vhodné zahájit jednání s hl. m. Prahou směřující k vypracování celopražské Koncepce sociálního bydlení. Pro řešení nepříznivých sociálních situací na úrovni městské části máme sice odborníky a síť kvalitních sociálních služeb, ale nemáme prostředky v podobě volných bytů.

Nelze v této souvislosti také přehlédnout skutečnost, že stávající nevyváženost struktury obyvatelstva Prahy 12 generuje do budoucna výrazné zhoršení věkové skladby populace s prudkým propadem podílu ekonomicky aktivního obyvatelstva a s extrémním nárůstem podílu seniorů nad 65 let věku. Tento nepříznivý trend může být zpomalen kladným migračním saldem v souvislosti s již zmíněnými developerskými projekty rezidenčního bydlení.

5. Další postup prodeje stávajícího bytového fondu

Pokračovat v prodeji nebo si ponechat bytový fond nadále ve vlastnictví? Pokud pokračovat v prodeji, tak v jakém rozsahu?

To jsou otázky, které řeší členové zastupitelstva městské části již delší dobu. Z posledního období je třeba zmínit usnesení zastupitelstva č. 44/2011, kterým schválilo pozastavení prodeje bytového fondu a posléze jednání zastupitelstva dne 4. 12. 2012, které uvedené usnesení revokovalo a usnesením č. Z-20-002-12 **schválilo pokračování prodeje**.

Do současnosti bylo podáno několik žádostí o prodej, které se týkají bytových domů uvedených v tabulce:

poř. č.	objekt	č.p./č.or.	počet bytů	podání žádosti	znalecký posudek ¹⁾
1.	Lysinská	473/14	5	2009	
2.	K Vystrkovu	560/1	4	2010	05/2012
3.	Rytířova	785/2	70	2009	12/2011
4.	Pod sady	1710/30	4	2011	
5.	Pod sady	1711/32	4	2011	
6.	Klostermannova	1761/6	6	2011	
7.	Klostermannova	1762/8	6	2011	
8.	Ke Zvonici	1768/2	4	2011, 2012	
9.	Ke Zvonici	1770/6	4	2011	
10.	Krupná	2079/13	24	2011	
11.	Krupná	2082/19	4	2009	01/2009
	CELKEM		135		

¹⁾ Znalecké posudky budou muset být aktualizovány v roce předpokládaného prodeje

Městská část Praha 12 předpokládá, že v průběhu příštích měsíců a let bude postupně pokračovat prodej bytového fondu, a to na základě dosud obdržených žádostí. Potom zůstane ve správě MČ Praha 12 v cílovém stavu, který ovšem nelze termínově specifikovat, 27 bytových objektů s 226 byty. V počtech nejsou samozřejmě zahrnuty byty eventuálně nově pořízené.

I po prodeji výše uvedených objektů bude tak městská část mít možnost v ponechaných objektech zajistit ubytování v určitém rozsahu. Podle předpokladů uvedených v tabulce přílohy č. 2 bude i potom převyšovat vybrané nájemné nutné náklady na údržbu. To umožní rovněž dotovat prázdné nově pořízené byty do doby, než budou obsazeny, což by znamenalo zlepšení situace proti současnému stavu.

Varianty prodeje bytového fondu:

1. Prodej domu vč. zastavěného pozemku jako celku právnické osobě ustavené v bytovém objektu (družstvo, spol. s r. o.) vč. všech závazků na základě „*Pravidel prodeje obecního bytového fondu ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřeného městské části Praha 12*“, schválených usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. 408/2006 a doplněných usneseními zastupitelstva č. 426/2006 a č. 141/2008. V této souvislosti doporučujeme realizaci prodeje bytového domu nejen včetně zastavěného pozemku, ale i pozemků, plotů, kontejnerových stání, klepadel, přístupových chodníků, případně dalšího příslušenství bezprostředně s domem souvisejících a tvořících s domem jeden historický, logický a funkční celek. Otázkou zůstává způsob ocenění resp. stanovení prodejní ceny, a to zejména u pozemků, kde by se musela výsledná prodejní cena pravděpodobně stanovit odlišně od ceny stanovené znaleckým posudkem. Námětem může být usnesení Rady hl. m. Prahy č. 125 ze dne 5. 2. 2008. Tento způsob prodeje by řešil do budoucna závazky městské části spojené s údržbou pozemků a opravami těchto drobných staveb.

2. Prodej domu postupně po jednotlivých bytových jednotkách vč. příslušné ideální výměry společných ploch ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. Správa bytových objektů zůstává správcem objektu až do doby, kdy dojde event. k ustavení nového subjektu, který činnosti na základě smlouvy převezme. Pro tuto možnost by muselo zastupitelstvo MČ Praha 12 odsouhlasit nová pravidla prodeje. S ohledem na věcnou, časovou a personální náročnost zpracovatel tuto formu prodeje nedoporučuje.

6. Závěr

Z výše uvedené analýzy bytového fondu vyplývají následující závěry a doporučení:

6.1. V oblasti prodeje

Z původního počtu 449 obecních domů s 9992 byty zůstalo ve správě MČ Praha 12 již jen 38 domů s 361 byty, tedy cca 8,5% domů a dokonce jen 3,6% bytů. V souladu s usnesením Zastupitelstva městské části č. Z-20-002-12 ze dne 4.12.2012 doporučujeme pokračovat v dalším průběžném prodeji bytového fondu dle varianty 1 za podmínky zachování stanoveného portfolia bytů za účelem zajištění nájemního a sociálního bydlení.

6.2. V oblasti péče o stávající bytový fond

Lze očekávat, že postupný prodej bytového fondu se bude zhoršovat bilance výnosů a nákladů a mohou vzniknout nároky na dotace spojené s opravami a údržbou bytového fondu. V rozsahu této koncepce by však taková situace neměla nastat.

6.3. V oblasti nájemního bydlení

Městská část Praha 12 nemá finanční prostředky ani materiálně – technické předpoklady, aby aspirovala v nejbližších letech na řešení otázky klasického nájemního bydlení za současné výše nájemného a za situace zhoršující se demografické struktury obyvatelstva.

6.4. V oblasti sociálního bydlení

S ohledem na kvalitní síť sociálních služeb a kvalifikované personální zázemí jsou vytvořeny předpoklady pro to, aby Městská část Praha 12 postupně řešila naléhavé problémy v oblasti sociálního bydlení, a to s využitím:

- a) **zahájit jednání** o spolupráci s hl. m. Prahou v oblasti tvorby a realizace celopražské Koncepce sociálního bydlení,
- b) **bytového fondu v DPS** Olbramovická (senioři), ZŠ Angelovova (pedagogičtí pracovníci) a dalších vyčleněných bytů určených výhradně pro oblast nájemního a především sociálního bydlení,
- c) **vlastních zdrojů a aktivit**, a to buď vlastní výstavbou nebo nákupem či případně darem od developerských společností realizujících bytové projekty na území Prahy 12, za účelem pořízení určitého počtu malometrážních bytů pro jednotlivé cílové skupiny sociálního bydlení a pro řešení naléhavé bytové nouze. Pro tento účel budou agregovány finanční prostředky na vytvořeném podúčtu „sociální bydlení“, jednak z finančních darů k tomuto účelu, a také ve výši 20% z uskutečněných prodejů bytových domů. Pravidla užití těchto prostředků budou dodatečně stanovena paralelně s výsledky jednání dle bodu ad a)

**STRUČNÝ POPIS,
SITUAČNÍ PLÁNEK
S UMÍSTĚNÍM A FOTOGRAFIÍ
JEDNOTLIVÝCH BYTOVÝCH OBJEKTŮ**

OBSAH PŘÍLOHY č. 1

1.	Komořanská 35/12, na pozemku parc. č. 143/1 v k.ú.Modřany	10
2.	Komořanská 108/43, na pozemku parc. č. 3313 v k.ú.Modřany	10
3.	K Vysrkovu 165/19, na pozemku parc. č. 3322/1 v k.ú.Modřany	11
4.	Lysinská 473/14, na pozemku parc. č. 1182 v k.ú.Modřany	11
5.	K Vysrkovu 560/1, na pozemku parc. č. 3315 v k.ú.Modřany	12
6.	Olbramovická 703/9, na pozemku parc. č. 345/100 v k.ú.Kamýk	12
7.	Rytířova 785/2, na pozemku parc. č. 1864/27 v k.ú.Kamýk	13
8.	Emlerova 851/6, na pozemku parc. č. 1144 v k.ú.Modřany	13
9.	Modřanská 1061/15, na pozemku parc. č. 190 v k.ú.Modřany.....	14
10.	K Vltavě 1380/60, na pozemku parc. č. 1739 v k.ú.Modřany	14
11.	K Vltavě 1381/62, na pozemku parc. č. 1740/1 v k.ú.Modřany	15
12.	Převoznická 1526/3, na pozemku parc. č. 660 v k.ú.Modřany.....	15
13.	Vzpoury 1616/6, na pozemku parc. č. 3605 v k.ú.Modřany.....	16
14.	K Vltavě 1620/28, na pozemku parc. č. 3024 v k.ú.Modřany	16
15.	K Vltavě 1685/26, na pozemku parc. č. 3023 v k.ú.Modřany	17
16.	Pod sady 1710/30, na pozemku parc. č. 2967/15 v k.ú.Modřany	17
17.	Pod sady 1711/32, na pozemku parc. č. 2967/14 v k.ú.Modřany	18
18.	Pod sady 1733/15, na pozemku parc. č. 2967/18 v k.ú.Modřany	18
19.	Lysinská 1756/32, na pozemku parc. č. 1328 v k.ú.Modřany	19
20.	Klostermannova 1761/6, na pozemku parc. č. 22/2 v k.ú.Modřany	19
21.	Klostermannova 1762/8, na pozemku parc. č. 22/1 v k.ú.Modřany	20
22.	Ke zvonici 1768/2, na pozemku parc. č. 2967/23 v k.ú.Modřany	20
23.	Ke zvonici 1769/4, na pozemku parc. č. 2967/22 v k.ú.Modřany	21
24.	Ke zvonici 1770/6, na pozemku parc. č. 2967/21 v k.ú.Modřany	21
25.	Okružní 2030/4, na pozemku parc. č. 145 v k.ú.Komořany	22
26.	Okružní 2031/6, na pozemku parc. č. 144 v k.ú.Komořany	22
27.	Okružní 2035/20, na pozemku parc. č. 22 v k.ú.Komořany	23
28.	Okružní 2036/22, na pozemku parc. č. 21 v k.ú.Komořany	23
29.	Okružní 2037/24, na pozemku parc. č. 19 v k.ú.Komořany	24
30.	Nad teplárnou 2073/19, na pozemku parc. č. 35 v k.ú.Komořany	24
31.	Nad teplárnou 2074/21, na pozemku parc. č. 36 v k.ú.Komořany	25
32.	Nad teplárnou 2075/23, na pozemku parc. č. 37 v k.ú.Komořany	25
33.	U skladu 2078, na pozemku parc. č. 30 v k.ú.Komořany	26
34.	Krupná 2079/13, na pozemku parc. č. 254 v k.ú.Komořany	26
35.	Krupná 2080/15, na pozemku parc. č. 245 v k.ú.Komořany	27
36.	Krupná 2082/19, na pozemku parc. č. 247 v k.ú.Komořany	27
37.	Krupná 2088/6, na pozemku parc. č. 255 v k.ú.Komořany	28
38.	Angelovova 3429/17, na pozemku parc. č. 4400/691 v k.ú.Modřany	28

1. Komořanská 35/12, na pozemku parc. č. 143/1 v k.ú.Modřany

Pětipodlažní (podsklepený) zděný objekt po celkové rekonstrukci. V I.NP a II.NP se nachází Husova knihovna, ve III.NP a IV.NP (podkroví) se nacházejí byty. Vytápění etážovými plynovými kotli v jednotlivých bytech.



2. Komořanská 108/43, na pozemku parc. č. 3313 v k.ú.Modřany

Čtyřpodlažní částečně podsklepený zděný bytový dům, v I.NP se nachází restaurace + byty, v patrech byty. Nová okna, dům vyžaduje celkovou rekonstrukci, problémy s kanalizací (ucpává se). Vytápění el. přímotopy a lokální topení na pevná paliva.



3. K Vysrkovu 165/19, na pozemku parc. č. 3322/1 v k.ú.Modřany

Třípodlažní zděný dům (III.NP půda). Nová střecha a okna, zateplená fasáda. Jeden byt před rekonstrukcí. Vytápění lokálními plynovými kotli, topení na pevná paliva.



4. Lysinská 473/14, na pozemku parc. č. 1182 v k.ú.Modřany

Čtyřpodlažní (tři nadzemní a jedno podzemní podlaží) zděná vila. Nová střecha, nová okna, nová fasáda (na fasádě se objevují poruchy – odpadávající nátěr !). Vytápění el. přímotopy, lokální plynové topení, topení na pevná paliva.



5. K Vysrkovu 560/1, na pozemku parc. č. 3315 v k.ú.Modřany

Třípodlažní (dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží) zděný bytový dům, po celkové rekonstrukci. Vytápění el. přímotopy, topení na pevná paliva.



6. Olbramovická 703/9, na pozemku parc. č. 345/100 v k.ú.Kamýk

Panelový devítipodlažní bytový dům, krajní sekce slouží jako DPS (24 bytů), provedena rekonstrukce balkonů a zateplení fasády. Vytápění dálkové.



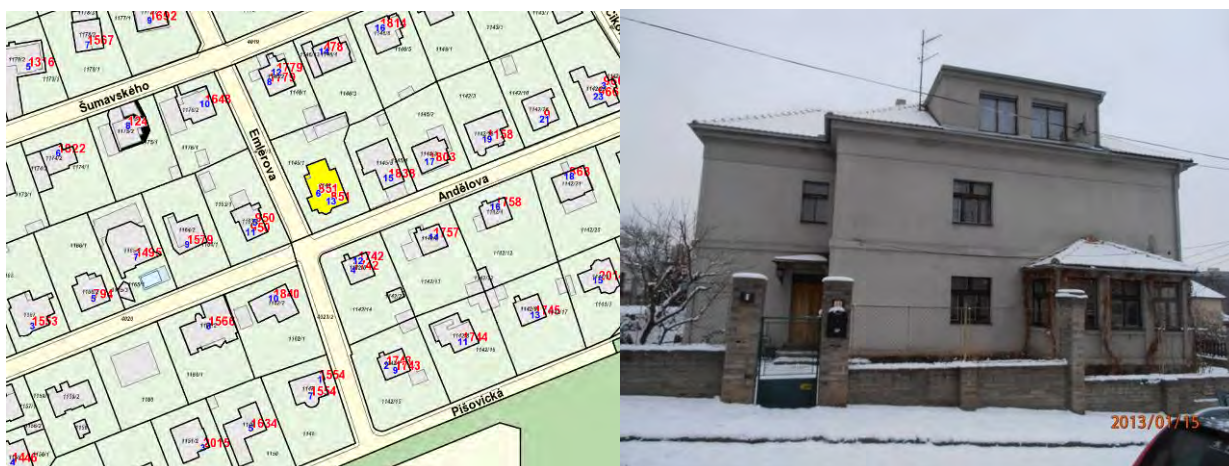
7. Rytířova 785/2, na pozemku parc. č. 1864/27 v k.ú.Kamýk

Panelový patnáctipodlažní bytový dům, po celkové rekonstrukci. Vytápění dálkové.



8. Emlerova 851/6, na pozemku parc. č. 1144 v k.ú.Modřany

Čtyřpodlažní (podsklepená) zděná vila, ve IV.NP podkroví + půda. Nová střecha, nutné vyměnit okna, fasáda v dobrém stavu. Vytápění etážovými plynovými kotli v jednotlivých bytech.



9. Modřanská 1061/15, na pozemku parc. č. 190 v k.ú.Modřany

Pětipodlažní (podsklepený) zděný bytový dům, v I.NP s nebytovými prostory. Nová okna pouze do Modřanské ul., do ul. Generála Šišky je nutná výměna, fasáda je v dobrém stavu. V objektu pět místností používaných jako přístřeší. Vytápění lokálními plynovými kotli nebo lokální topení na pevná paliva.



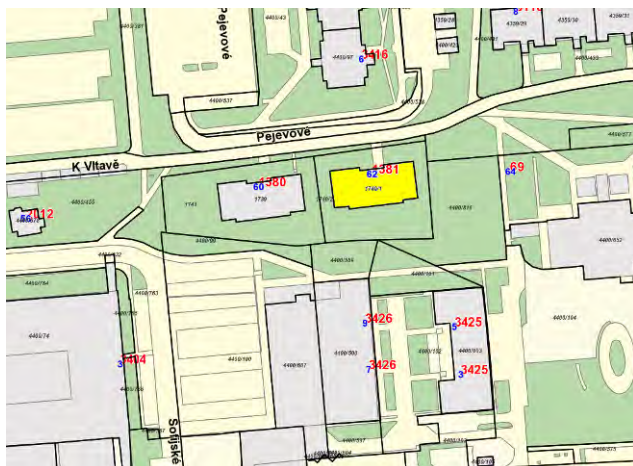
10. K Vltavě 1380/60, na pozemku parc. č. 1739 v k.ú.Modřany

Čtyřpodlažní zděná vila. Nová okna, nová střecha, připravuje se zateplení a odvlhčení objektu. Vytápění el. přímotopy nebo lokální topení na pevná paliva.



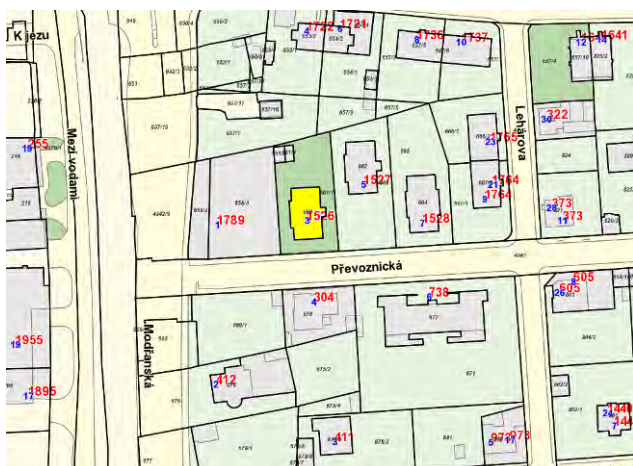
11. K Vltavě 1381/62, na pozemku parc. č. 1740/1 v k.ú.Modřany

Čtyřpodlažní zděná vila. Nová okna, nová střecha, připravuje se zateplení a odvlhčení objektu. Vytápění el. přímotopy nebo lokální topení na pevná paliva.



12. Převoznická 1526/3, na pozemku parc. č. 660 v k.ú.Modřany

Pětipodlažní (podsklepený) zděný bytový dům (ve IV.NP podkroví+půda). Nová okna, nová střecha, fasáda zachovalá – bez zjevných poruch. Vytápění lokálními plynovými kotli nebo topení na pevná paliva. Problém s vlhkostí objektu.



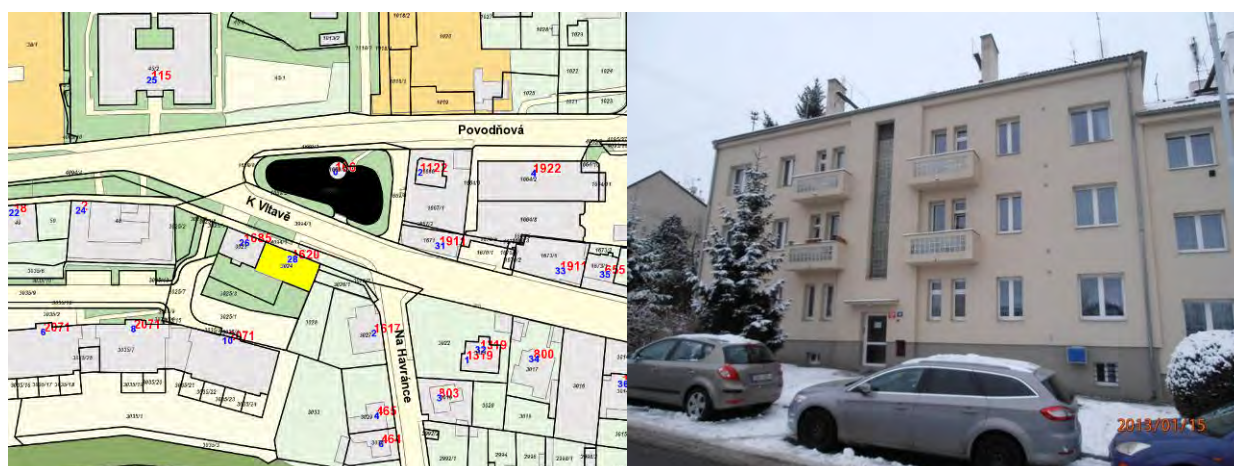
13. Vzpoury 1616/6, na pozemku parc. č. 3605 v k.ú.Modřany

Čtyřpodlažní zděný bytový dům. Provedeno zateplení objektu, nová okna, nová střecha. Vytápění el. přímotopy. Problémy s vyvážením odpadních vod – přístup k žumpě přes cizí pozemek! Je vypracovaná projektová dokumentace napojení na stávající kanalizaci.



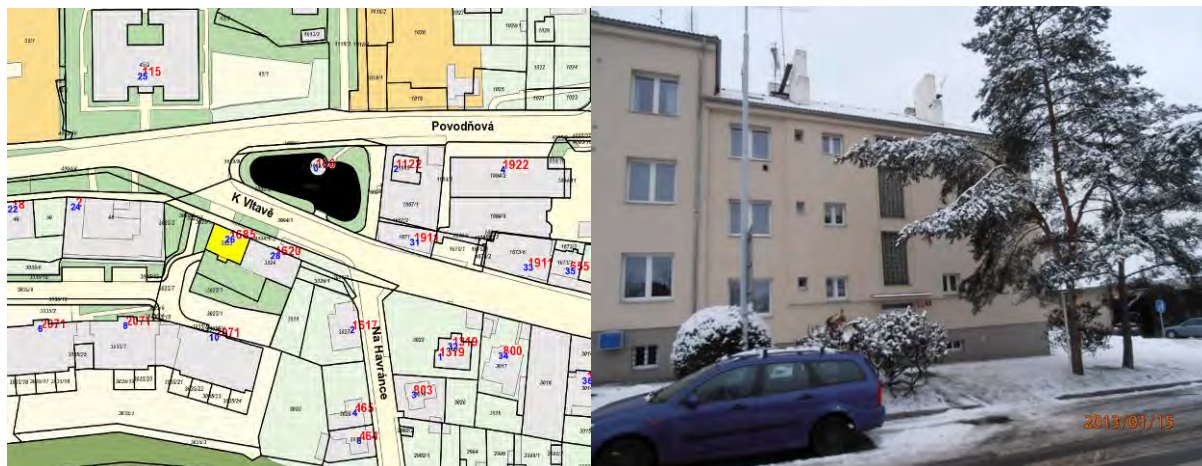
14. K Vltavě 1620/28, na pozemku parc. č. 3024 v k.ú.Modřany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům. Nová okna, nová střecha, provedeno zateplení fasády. Vytápění lokálními plynovými kotli.



15. K Vltavě 1685/26, na pozemku parc. č. 3023 v k.ú.Modřany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům. Nová okna, nová střecha, provedeno zateplení fasády. Vytápění lokálními plynovými kotli.



16. Pod sady 1710/30, na pozemku parc. č. 2967/15 v k.ú.Modřany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům (ve III.NP půda) Je potřeba vyměnit okna, opravit fasádu (nejlépe zateplit). Vytápění lokálními plynovými kotli.



17. Pod sady 1711/32, na pozemku parc. č. 2967/14 v k.ú.Modřany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům (ve III.NP půda). Je potřeba vyměnit okna, opravit fasádu (nejlépe zateplit). Vytápění lokálními plynovými kotli.



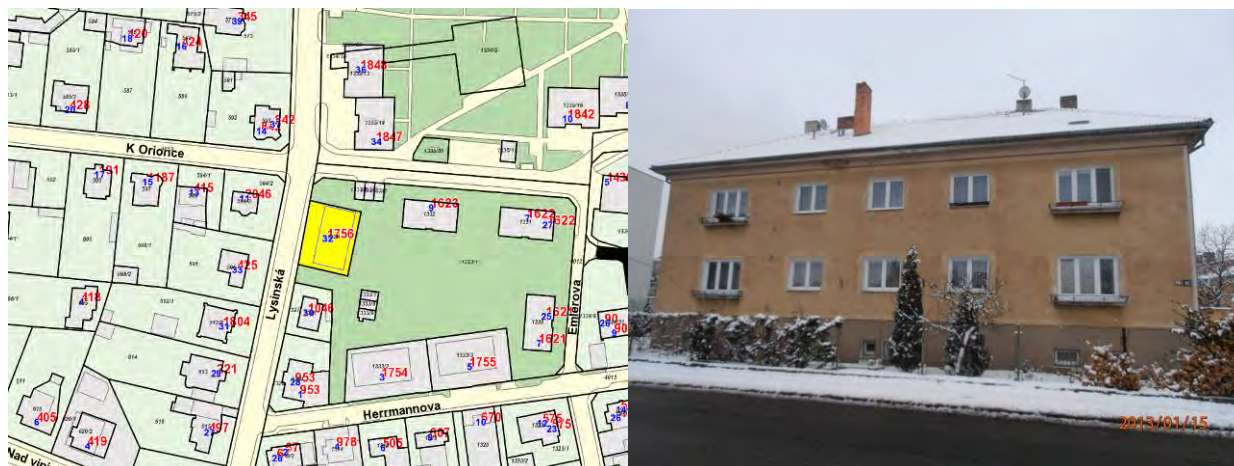
18. Pod sady 1733/15, na pozemku parc. č. 2967/18 v k.ú.Modřany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům (ve III.NP půda). Nová okna, je potřeba opravit fasádu (nejlépe zateplit) a střechu. Vytápění lokálními plynovými kotli.



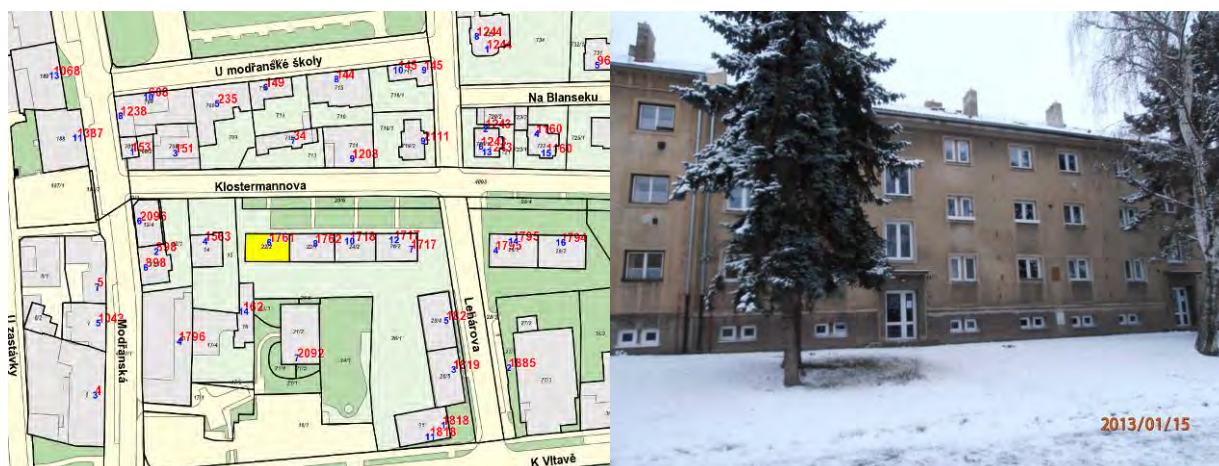
19. Lysinská 1756/32, na pozemku parc. č. 1328 v k.ú.Modřany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům. Nová okna, nová střecha, je potřeba opravit fasádu (nejlépe zateplit). Vytápění el. přímotopy + kotel na pevná paliva.



20. Klostermannova 1761/6, na pozemku parc. č. 22/2 v k.ú.Modřany

Pětipodlažní (podsklepený) zděný bytový dům (ve IV.NP půda). Nová střecha a okna, fasádu by bylo vhodné renovovat (nejlépe zateplit). Vytápění lokálními plynovými kotli.



21. Klostermannova 1762/8, na pozemku parc. č. 22/1 v k.ú.Modřany

Pětipodlažní (podsklepený) zděný bytový dům (ve IV.NP půda). Nová střecha a okna, fasádu by bylo vhodné renovovat (nejlépe zateplit). Vytápění lokálními plynovými kotli.



22. Ke zvonici 1768/2, na pozemku parc. č. 2967/23 v k.ú.Modřany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům (ve III.NP půda). Nová okna, fasáda vyžaduje opravu, nejlépe zateplení. Vytápění lokálními plynovými kotli.



23. Ke zvonici 1769/4, na pozemku parc. č. 2967/22 v k.ú.Modřany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům (ve III.NP půda). Nová okna, nová střecha, fasáda vyžaduje opravu, nejlépe zateplení. Vytápění lokálními plynovými kotli.



24. Ke zvonici 1770/6, na pozemku parc. č. 2967/21 v k.ú.Modřany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům (ve III.NP půda). Nová okna, nová střecha, fasáda vyžaduje opravu, nejlépe zateplení. Vytápění lokálními plynovými kotli.



25. Okružní 2030/4, na pozemku parc. č. 145 v k.ú.Komořany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům (ve III.NP podkroví + půda). Nová okna a střecha, fasáda vyžaduje renovaci, nejlépe zateplení. Vytápění lokálními plynovými kotli a topení na pevná paliva.



26. Okružní 2031/6, na pozemku parc. č. 144 v k.ú.Komořany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům, nová střecha a půdní vestavba, je potřeba provést výměnu oken a opravu fasády (zateplit). Vytápění lokálními plynovými kotli.



27. Okružní 2035/20, na pozemku parc. č. 22 v k.ú.Komořany

Třípodlažní (podsklepený) zděný bytový dům. Nová střecha, je potřeba vyměnit okna, fasáda zachovalá. Vytápění lokálními plynovými kotli.



28. Okružní 2036/22, na pozemku parc. č. 21 v k.ú.Komořany

Třípodlažní (podsklepený) zděný bytový dům. Nová střecha, je potřeba vyměnit okna, fasáda zachovalá. Vytápění lokálními plynovými kotli.



29. Okružní 2037/24, na pozemku parc. č. 19 v k.ú.Komořany

Třípodlažní (podsklepený) zděný bytový dům. Nová střecha, je potřeba vyměnit okna, fasáda zachovalá. Vytápění lokálními plynovými kotli.



30. Nad teplárnou 2073/19, na pozemku parc. č. 35 v k.ú.Komořany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům. Nová okna, nová střecha, realizováno zateplení objektu. Rovněž provedeno odvlhčení domu. Vytápění el. přímotopy a lokální topení na pevná paliva.



31. Nad teplárnou 2074/21, na pozemku parc. č. 36 v k.ú.Komořany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům. Nová okna, nová střecha, realizováno zateplení objektu. Vytápění el. přímotopy a lokální topení na pevná paliva.



32. Nad teplárnou 2075/23, na pozemku parc. č. 37 v k.ú.Komořany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům. Nová okna, nová střecha, fasáda zachovalá. Vytápění el. přímotopy, lokální topení na pevná paliva a plynové topení.



33. U skladu 2078, na pozemku parc. č. 30 v k.ú.Komořany

Třípodlažní bytový objekt (ve III.NP půda). Nová okna, nová střecha. Problémy s elektřinou – hl. jistič umístěn ve vedlejším provozním objektu. Problémy rovněž s kanalizací. Vytápění na pevná paliva.



34. Krupná 2079/13, na pozemku parc. č. 254 v k.ú.Komořany

Pětipodlažní (podsklepený) zděný bytový dům (ve IV.NP půda). Nová střecha, nová okna, provedeno zateplení objektu. Vytápění dálkové.



35. Krupná 2080/15, na pozemku parc. č. 245 v k.ú.Komořany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům (ve III.NP půda). Nová střecha, nová okna, fasáda vyžaduje opravu (zateplení). Vytápění dálkové.



36. Krupná 2082/19, na pozemku parc. č. 247 v k.ú.Komořany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům (ve III.NP půda). Nová střecha, nová okna, fasáda vyžaduje opravu (zateplení). Vytápění dálkové.



37. Krupná 2088/6, na pozemku parc. č. 255 v k.ú.Komořany

Čtyřpodlažní (podsklepený) zděný bytový dům (ve III.NP půda). Nová střecha, nová okna, fasáda vyžaduje opravu (zateplení). Vytápění dálkové.



38. Angelovova 3429/17, na pozemku parc. č. 4400/691 v k.ú.Modřany

Nástavba na objektu školy, samostatné vstupy umístěné mimo objekt. Vytápění etážovými plynovými kotli v jednotlivých bytech. Slouží jako ubytovna pro učitele.



Finanční analýza
Bytové domy ve správě SBO 2009 - 2016

Finanční analýza - bytové domy ve správě SBO 2009 - 2016											vše v tis. Kč	
poř. č.	Objekt č.p. / č.or.	rok kolaudace	počet bytů [ks]	2009 - 2012			2013 - 2016			pohledávky k 31.12.2012	akce v letech 2001-2008 (včetně investičních)	
				předpis nájemného	náklady na opravy a provoz		+ zisk/ - ztráta	potřeba finančních prostředků na opravy a provoz	předpis nájemného 1)			+ zisk/ - ztráta
					SBO	FO						
1	Komořanská 35/12	2005 ²⁾	6	1 777	423	0	1 354	500	1 830	1 330	9	1 244
2	Komořanská 108/43	1920	9	1 276	369	0	907	400	1 199	799	125	725
3	K Vystrkovu 165/19	1911	9	1 099	1 483	1 500	-1 884	500	1 272	772	55	1 348
4	Lysinská 473/14	1924	5	1 034	485	0	549	400	1 089	689	76	1 315
5	K Vystrkovu 560/1	1926	4	921	93	0	828	100	975	875	0	4 103
6	Olbramovická 703/9	1998	24	1 740	452	0	1 288	500	1 770	1 270	6	2 898
7	Rytířova 785/2	1979	70	13 485	1 835	1 126	10 524	1 800	13 879	12 079	261	32 694
8	Emlerova 851/6	1929	3	1 176	133	0	1 043	650	1 211	561	0	1 064
9	Modřanská 1061/15	1932	18	2 541	262	0	2 279	2 000	2 659	659	393	1 424
10	K Vltavě 1380/60	1937	22	2 432	366	147	1 919	3 400	2 581	-819	74	2 200
11	K Vltavě 1381/62	1937	24	2 637	1 309	147	1 181	3 400	2 901	-499	159	2 339
12	Převoznická 1526/3	1939	9	1 370	1 091	0	279	500	1 473	973	120	1 413
13	Vzpoury 1616/6	1947	6	1 201	1 634	2 879	-3 312	2 500	1 266	-1 234	11	3 092
14	K Vltavě 1620/28	1942	6	1 549	220	1 509	-180	100	1 609	1 509	113	797
15	K Vltavě 1685/26	1942	6	978	308	1 509	-839	100	1 013	913	5	797
16	Pod sady 1710/30	1949	4	677	75	0	602	1 250	704	-546	0	
17	Pod sady 1711/32	1949	4	697	31	0	666	1 250	722	-528	0	
18	Pod sady 1733/15	1949	5	778	412	288	78	100	838	738	0	350
19	Lysinská 1756/32	1952	6	1 103	512	1 305	-714	100	1 148	1 048	9	480
20	Klostermannova 1761/6	1958	6	1 229	245	1 899	-915	100	1 275	1 175	111	857
21	Klostermannova 1762/8	1958	6	1 151	189	1 899	-937	100	1 197	1 097	5	859
22	Ke Zvonici 1768/2	1949	4	798	455	894	-551	1 200	830	-370	0	
23	Ke Zvonici 1769/4	1949	4	759	533	1 112	-886	100	790	690	0	
24	Ke Zvonici 1770/6	1949	4	749	461	1 112	-824	100	779	679	10	
25	Okružní 2030/4a	1940	6	962	549	1 532	-1 119	500	1 002	502	0	
26	Okružní 2031/6a	1940	3	721	37	1 254	-570	600	750	150	0	
27	Okružní 2035/20	1965	3	711	429	1 204	-922	100	827	727	0	485
28	Okružní 2036/22	1965	3	741	197	1 204	-660	100	771	671	0	485
29	Okružní 2037/24	1965	3	784	262	1 204	-682	100	825	725	1	771
30	Nad Teplámou 2073/19	1940	11	1 384	475	0	909	1 200	1 444	244	243	6 792
31	Nad Teplámou 2074/21	1940	12	1 314	450	0	864	1 200	1 427	227	141	5 823
32	Nad Teplámou 2075/23	1940	10	1 593	594	0	999	1 200	1 670	470	181	1 753
33	U Skladu 2078	1935	2	311	575	41	-305	1 050	393	-657	123	1 070
34	Krupná 2079/13	1958	24	2 398	991	2 987	-1 580	200	2 522	2 322	304	2 009
35	Krupná 2080/15	1958	4	775	73	0	702	100	798	698	6	1 013
36	Krupná 2082/19	1958	4	782	99	0	683	100	805	705	11	1 013
37	Krupná 2088/6	1958	4	771	98	0	673	100	791	691	7	650
38	Angelovova 3429/17	2005	8	2 016	126	0	1 890	100	2 148	2 048	9	
	CELKEM		361	58 420	18 331	26 752	13 337	27 800	61 183	33 383	2 568	81 863
Akce provedené a hrazené investičním oddělením: (v horní tabulce započítány)												
1) úroveň roku 2012		K Vystrkovu 560/1			zateplení domu, kanal.připoj., arch.průzkum						2006	4 103
2) rekolaudace		Rytířova 785/2			celková revitalizace domu (okna, zateplení, střecha, jádra, stoupačky, výtah)						2002	28 440
		Nad Teplámou 2073/19			zateplení, opr.střechy, vnitřní omítky, odvodnění obj.do vsak.jímky, venkov.dlažba						2008	4 849
		Nad Teplámou 2074/21			zateplení domu, střecha						2007	5 823

Mgr. Petr Prchal
starosta

Ing. Eva Tylová
zástupkyně starosty