

MATERIÁL PRO RADU MĚSTA č. 91

DNE: 11. 6. 2018

JEDNACÍ ČÍSLO: 1582/2018/OS

NÁZEV:

Sociální bydlení ve Žďáře nad Sázavou

ANOTACE:

Město Žďár nad Sázavou má možnost získat finanční podporu na pořízení sociálních bytů v rámci výzvy č. 80 Integrovaného regionálního operačního programu. Jedná se o investiční dotaci, díky které dojde k naplňování Strategického plánu sociálního začleňování

NÁVRH USNESENÍ:

Rada města po projednání schvaluje realizaci projektu Sociální bydlení ve Žďáře nad Sázavou, a to formou nákupu bytů.

Rada města doporučuje zastupitelstvu schválit uvolnění finančních prostředků ve výši Kč na předfinancování projektu.

Starosta města:	Místostarosta města:	Tajemník MěÚ:
Odbor majetkoprávní:	Odbor komunálních služeb:	Odbor finanční:
Odbor dopravy:	Odbor rozvoje a územního plánování:	Odbor stavební:
Odbor školství, kultury a sportu:	Odbor sociální:	Odbor občansko-správní a OŽÚ:
Odbor životního prostředí:	Úsek tajemníka a správu MěÚ:	Oddělení informatiky:
Odd. fin. kontroly a inter. auditu:	Odd. projektů a marketingu:	Krizové řízení:
Městská policie:	Regionální muzeum:	Technická správa budov města:
Zpracoval: Odbor sociální	Předkládá: Odbor sociální	

Název materiálu: Sociální bydlení ve Žďáře nad Sázavou

Počet stran: 7

Počet příloh: 0

Popis

Cílem projektu je rozšíření bytového fondu města o min. 5 bytů (schváleno ve Strategickém plánu sociálního začleňování) v režimu sociálního bydlení.

V březnu 2018 byl vyhlášen dotační program Integrovaného regionálního operačního programu (dále jen „IROP“) na podporu sociálního bydlení pro sociálně vyloučené lokality. Příjem žádostí o podporu je stanoven na období od 14. 6. do 18. 9. 2018. Celková alokace výzvy je 1,6 mld. Kč. Je možné žádat o podporu v režimu de minimis. Dle Registru de minimis může město v tomto režimu využít až 14,3 mil. Kč. Realizace projektu musí být ukončena nejpozději k 31. 12. 2021. Realizace však nesmí být dokončena v době před podáním žádosti o podporu.

Celkové náklady na hlavní aktivity projektu nesmí přesáhnout částku 29.979,- Kč za m² včetně pořízení základního vybavení bytu (kuchyňská linka, varná deska, trouba, vana/sprchový kout, umyvadlo a WC) a rekonstrukce společných prostor zahrnutých v projektu. Měsíční nájemné pak nesmí přesáhnout částku 57,50 Kč za m².

Nájemní smlouva může být uzavřena na dobu 1 roku s možností prodloužení na 2 roky. Poté je možnost opakovaného prodloužení podle konkrétní situace nájemce. To znamená, že pokud nájemce a další osoby užívající domácnost nadále splňují podmínky pro uzavření nájemní smlouvy. Všem nájemcům sociálních bytů musí být dostupná podpora v podobě sociální práce. Udržitelnost projektu, tedy obsazování bytů výzvou stanovenými skupinami obyvatel, je výzvou stanovena na 20 let od vyplacení poslední platby dotace. Akce musí žadatel předfinancovat z vlastních prostředků a po realizaci bude vyplacena dotace ve výši 90% uznatelných nákladů.

Financování projektu:

- EU 85%
- státní rozpočet 5%
- spoluúčast města 10%

Cílová skupina „osoby v bytové nouzi“

Osoba, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu nebo nemá ve vlastnictví/spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt apod. a zároveň jeho průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy (dle zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu), tj. k 31. 5. 2018 18.987,60 Kč.

- mladé rodiny žijící ve vícegeneračních domácnostech (např. s rodiči),
- osoby či rodiny žijící v azylových domech (popř. v následném bydlení po azylovém ubytování)
- TZP osoby dlouhodobě ubytované (žijící) v azylovém domě
- osoby pro opuštění dětské instituce či pěstounské péče

Sociální byt nesmí být obsazen následujícími osobami, i kdyby splňovaly všechny charakteristiky cílové skupiny:

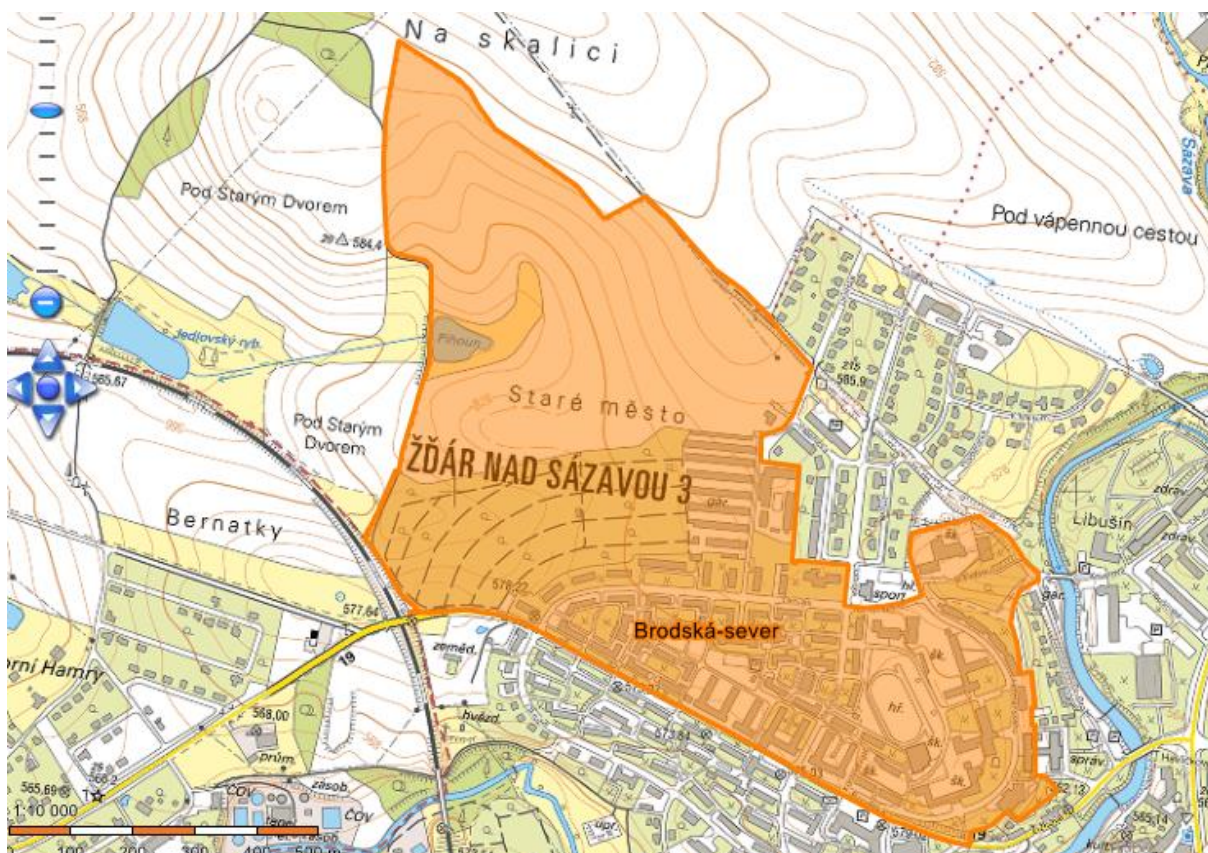
- statuární orgán příjemce nebo jeho člen,
- osoba blízká výše uvedené fyzické osobě.

Nájemní smlouva může být také uzavřena s osobou z cílové skupiny, která není v ekonomicky produktivním věku (tj. 65 let a výše), když minimálně dalších 50% členů, užívajících domácnost, je v ekonomicky produktivním věku (tj. 15 – 64 let) a zároveň jsou splněny výše uvedené podmínky a zároveň její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhne:

- 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy;
- 0,9 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy;
- 1,0 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy;
- 1,2 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 a více členy.

Podporované aktivity

Nová výstavba a nákup bytů budou povoleny pouze mimo základní sídlení jednotky uvedené v Seznamu základních sídelních jednotek s vyloučením podpory nové výstavby nebo nákupu sociálních bytů viz obrázek.



Pokud má objekt, nebo vchod bytového domu se samostatným číslem popisným více než 12 bytových jednotek, počet sociálních bytů v objektu nebo vchodu se samostatným číslem popisným nepřekročí součet sociálních bytů a podílu max. 20% z celkového počtu bytů v objektu nebo vchodu se samostatným číslem popisným nad hranicí 12 bytových jednotek. Tato povinnost se netýká objektů či vchodů bytového domu se samostatným číslem popisným, které mají maximálně 12 bytových jednotek.

Hlavní aktivity (85% celkových způsobilých výdajů):

- nákup objektů/bytů,
- výstavba nových sociálních bytů,
- nákup a dostavba nedokončených staveb,
- pořízení základního vybavení,
- rekonstrukce a úpravy společných prostor.

Vedlejší aktivity (do výše 15% celkových způsobilých výdajů):

- technický dozor, BOZP, autorský dozor,
- zeleň v okolí budov a na budovách,
- demolice původního objektu,
- projektová dokumentace,
- studie proveditelnosti,
- pořízení služeb bezprostředně souvisejících s realizací projektu (zadávací a výběrová řízení),
- povinná publicita.

Na základě konzultací s odborníky na problematiku bydlení a výzvy IROP na jednání ve Žďáře nad Sázavou dne 31. 10. 2017 byly vybrány tyto dvě varianty:

1. přestavba části hotelu FIT,
2. nákup a rekonstrukce bytů.

Rada města na své 88. schůzi konané 23. 4. 2018 projednala jednotlivé možnosti získání sociálních bytů a rozhodla realizovat variantu č. 2 – nákup a rekonstrukce bytů.

Rada města po projednání ukládá odboru majetkoprávnímu a odboru sociálnímu připravit podmínky pro uskutečnění nákupu bytů pro projekt sociálního bydlení.

Nákup a rekonstrukce bytů

Nákup min. 5 (počet dle SPSZ) stávajících bytů na území města mimo stanovenou základní sídelní jednotku viz obrázky výše.

Nákupem bytů v různých lokalitách bude ztížena jejich správa, a to i z důvodů účasti v různých společenstvích vlastníků bytových jednotek. Výhodou bude, že noví nájemníci nebudou zatíženi problematickým soužitím ve „svobodárnách,“ kam se mnozí bohužel budou muset vrátit po ukončení možnosti bydlení v sociálním bytě.

Ukončení realizace projektu by v tomto případě znamenalo ukončení prováděné rekonstrukce bytů.

Město musí nakoupit byty, zaplatit je ze svého rozpočtu, poté podat žádost do vyhlášeného dotačního programu a cca v květnu 2019 se dozví, zda bude dotace poskytnuta. Do té doby může město byt využívat dočasně jakýmkoliv nájemníkem. Po uzavření smlouvy o dotaci bude muset být byt obsazen pouze osobami uvedených výše.

Pokud zastupitelstvo schválí finanční částku ve výši např. 8,5 mil. Kč, majetkoprávní odbor zrealizuje poptávku a nákup 5 sociálních bytů se zápisem do katastru nemovitostí s tím, že se v bytech provedou nutné opravy, popř. rekonstrukce vč. malování. Město podá žádost o podporu pořízení těchto konkrétních sociálních bytů formou nákupu. Poté se bude čekat na rozhodnutí řídicího orgánu (MPSV), zda bude dotace přidělena. V mezidobí je nutné byt využívat náhradním způsobem tak, aby nedocházelo k úniku nájemného.

Podmínky dotace:

Celkové náklady projektu (nákup + rekonstrukce) nesmí přesáhnout 29.979,- Kč/m²

Doklad o prokázání právních vztahů – k žádosti možné doložit smlouvu o smlouvě budoucí. V tomto případě musí žadatel doložit nejpozději do vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace výpis z katastru nemovitostí, kde je město zapsáno jako vlastník nebo jako subjekt s právem hospodaření.

Pro	Proti
– okamžité řešení – minimální stavební úpravy – není potřeba projektová dokumentace – v období mezi podáním žádosti o podporu a rozhodnutím o poskytnutí dotace mohou být byty pronajímány i osobám mimo cílovou skupinu	– limit celkových nákladů 29.979,-/m² – poptávka po bytech ve městě přesahuje nabídku – pokud město dotaci nezíská, bude byty spravovat ve vlastní režii – účast města v několika SVJ – 20letá udržitelnost s nízkým příjmem z nájemného, ze kterého budou prováděny příspěvky do fondu oprav bytového domu

Pravidla pro pronájem sociálních bytů

Tato pravidla budou součástí Pravidel pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďáru nad Sázavou. Úprava pravidel je projednávána pracovní skupinou pro tvorbu Koncepce bydlení ve Žďáře nad Sázavou pro období 2019 – 2023, která bude schválena do konce roku 2018.

Sociální byty: Jsou nájemní byty, které byly pořízeny v rámci dotace Integrovaného regionálního operačního programu. Sociální byty jsou určeny pro bydlení osob, které se ocitly v bytové nouzi. Okruh nájemníků se omezuje na osoby, které nemají uzavřenou jinou nájemní smlouvu nebo nejsou vlastníkem/spoluvlastníkem bytového domu, rodinného domu, bytu apod. a zároveň jejich průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy (dle zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu).

- Mladé rodiny žijící ve vícegeneračních domácnostech (např. s rodiči),
- osoby či rodiny žijící v azylových domech (popř. v následném bydlení po azylovém ubytování)
- TZP osoby dlouhodobě ubytované (žijící) v azylovém domě
- osoby pro opuštění dětské instituce či pěstounské péče

Nájemní smlouva může být také uzavřena s osobou z cílové skupiny, která není v ekonomicky produktivním věku (tj. 65 let a výše), když minimálně dalších 50% členů, užívajících domácnost, je v ekonomicky produktivním věku (tj. 15 – 64 let) a zároveň jsou splněny výše uvedené podmínky a zároveň její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl:

- 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy;
- 0,9 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy;
- 1,0 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy;
- 1,2 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 a více členy.

Nájemníkům je k dispozici podpora ve formě terénní sociální práce.

Způsob výběru nájemníka

V případě sociálního bydlení zájemce vyplní přihlášku při osobním pohovoru na odboru sociálním. Následně pracovníci sociálního odboru, popř. terénního programu příspěvkové organizace Sociální služby města Žďár nad Sázavou, provedou sociální šetření, zda žadatel splňuje podmínky pro udělení sociálního bytu.

Obecné podmínky výběrového řízení

Při výběru uchazeče o nájem bytu se přihlíží zejména k těmto skutečnostem:

- zda je uchazeč schopen pravidelně a v řádném termínu hradit náklady spojené s bydlením (sociální postavení). V případě sociálních bytů, pokud má nastavený splátkový kalendář (ve všech agendách MěÚ), který plní.

Obecné podmínky pro uzavření smlouvy o nájmu bytu

- prodloužení nájemní smlouvy nutné doložení sociální situace nájemce. Tot bude zjištěno na základě sociálního šetření.
- hranice výše nájemného stanovena na 57,50 Kč za m².

Rizika

- Udržitelnost projektu stanovena na 20 let od poslední platby. Po tuto dobu bude každé 2 roky probíhat obměna nájemníků. Vzhledem k podmínkám je možné předčasné nasycení poptávky po sociálních bytech.
- Od doby nákupu může být byt pronajímáný v rámci běžného nájemního bydlení. Může nastat problém s uvolněním bytu dočasnými nájemníky, čímž bude ohrožen termín zahájení realizace projektu.
- Pokud město byt nepronajme na přechodnou dobu v rámci běžného nájemního bydlení, dojde k úniku nájemného, a tedy ke ztrátě.
- Případný prodej bytů za nižší než pořizovací cenu v případě, že město nezíská dotaci.
- Účast v několika SVJ může být časově, administrativně a finančně náročná. Spoluúčast na opravách domu. Pokud bytový dům projde rekonstrukcí a zvýší se příspěvek do fondu oprav, může měsíční nájemné překročit hranici 57,50 Kč/m², což není přípustné.
- Po uplynutí 2 let se může stát, že nájemníci nebudou ochotni byt opustit, ačkoliv již nesplňují podmínky užívání sociálního bydlení, což s sebou nese nároky soudního řízení a může dojít k neplacení nájemného.

Geneze případu

Město Žďár nad Sázavou mělo zájem řešit složitou situaci ve Žďáře nad Sázavou 3, proto podalo na konci roku 2015 přihlášku ke spolupráci s Agenturou pro sociální začleňování. Město bylo agenturou vybráno Agenturou ke spolupráci, proto se realizovaly další kroky.

- Zastupitelstvo města dne 25. 2. 2016 schválilo toto usnesení.

Zastupitelstvo města bere na vědomí informaci o výsledcích Monitorovacího výboru Agentury pro sociální začleňování o tom, že město Žďár nad Sázavou bylo vybráno ke spolupráci s Agenturou pro sociální začleňování do 4. vlny Koordinovaného přístupu k sociálně vyloučeným lokalitám. Zastupitelstvo města bere na vědomí vyhlášené výběrové řízení na pozici „Manažer Strategického plánu sociálního začleňování města Žďáru nad Sázavou“.

Zastupitelstvo města schvaluje rozpočtovou změnu, a to navýšením položky Místní správa - limit osobních výdajů o částku ve výši 417 tis. Kč a limit věcných výdajů ve výši 61 tis. Kč na pokrytí výdajů tohoto zaměstnance z rezervy rozpočtu

Zastupitelstvo města schvaluje Memorandum o spolupráci s Odborem pro sociální začleňování Úřadu vlády ČR včetně Prointegračních záměrů města Žďáru nad Sázavou.

Tím byla zahájena vzájemná spolupráce mezi městem a Agenturou pro sociální začleňování. Agentura od února do června roku 2016 mapovala město, a zpracovávala Situační analýzu stavu vyloučení a jeho příčin. Tato analýza byla představena v srpnu a výstupy byly poskytnuty členům pracovních skupin, aby s nimi mohli pracovat při tvorbě Strategického plánu sociálního začleňování.

Již od zahájení tvorby Strategického plánu sociálních začleňování bylo rozšíření bytového fondu o sociální byty prioritou pracovní skupiny Bydlení Lokálního partnerství Žďár nad Sázavou.

- Strategický plán sociálního začleňování a Místní plán inkluze byl schválen Zastupitelstvem města na svém 18. zasedání konaném 15. 12. 2016, s tímto usnesením (18/2016/OS/3):

Zastupitelstvo města schvaluje Strategický plán sociálního začleňování, včetně Místního plánu inkluze, který je integrální přílohou dokumentu.

Hlasování: pro: 26, proti: 0, zdržel se: 0

Schválením Strategického plánu sociálního začleňování společně s Místním plánem inkluze získalo město Žďár nad Sázavou možnost čerpat finanční prostředky v rámci Koordinovaného přístupu na aktivity v těchto dokumentech uvedené. Díky projektu bude zajištěno naplňování cíle 1.2.1.1 „Do konce roku 2018 vznikne minimálně 8 sociálních městských bytů mimo sociálně vyloučenou lokalitu.“ Získání určitého počtu sociálních bytů je schváleno i v jiných strategických dokumentech města. Jedná se o Komunitní plán sociálních služeb města Žďáru nad Sázavou pro roky 2018 – 2020, kde je toto řešeno v bodech: 3.2. Podpora bydlení především pro sociálně slabé (str. 16) a 4.3. Podpořit zřízení sociálního (dostupného) bydlení (str. 26)

Dále se sociální bydlení objevuje ve Strategii rozvoje města.

Jednání o možnosti podání žádosti o podporu na zajištění sociálního bydlení byla zahájena v druhém pololetí roku 2016, kdy byla vyhlášena výzva IROP č. 35 Sociální bydlení pro SVL zařazené pro předešlou vlnu koordinovaného přístupu k řešení sociálně vyloučených lokalit (vyhlášena 06 – 12/2016).

Postupně byly projednávány možnosti v jednotlivých variantách řešení, kdy ve většině se naráželo na nesoulad s územním plánem města nebo na nutnost jednání s UZSVM a na čekání na jejich stanovisko. Např. využití části horní budovy bývalého okresního úřadu, popř. výstavbou po objektech rodinných domů v blízkosti městského úřadu.

Dne 5. 4. 2018 byla vyhlášena výzva IROP č. 80 Sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality II. Jedná se o poslední možnost získat finanční podporu na pořízení sociálních bytů v rámci Koordinovaného přístupu k sociálně vyloučeným lokalitám, díky kterému má město Žďár nad Sázavou v této výzvě alokované finanční prostředky.

- záměru pořízení sociálních bytů byla informována Rada města na své 85. schůzi dne 8. 3. 2018.

Rada města pak na své 88. schůzi konané 23. 4. 2018 rozhodla realizovat variantu č. 2 – Nákup a rekonstrukce bytů, a to usnesením (Usn. 1520/2018/OS):

- Rada města po projednání ukládá odboru majetkoprávnímu a odboru sociálnímu připravit podmínky pro uskutečnění nákupu bytů pro projekt sociálního bydlení.

Hlasování: Pro: 6, proti: 0, zdržel se: 1

Návrh řešení

Schválit podání žádosti o podporu projektu.

Doporučit zastupitelstvu města schválit uvolnění finančních prostředků na předfinancování projektu.

Varianty návrhu usnesení

nejsou

Doporučení předkladatele

viz návrh usnesení

Stanoviska

Odbor sociální realizaci projektu podporuje.

Odbor majetkoprávní návrh nedoporučuje a nepodporuje.

Nákup bytů (předpokládáme nabytí 5 bytů) za kupní cenu, která se pohybuje ve výši cca 1.600.000 Kč za jeden byt, tj. 8.000.000 Kč celkem, je pro město nevýhodné zejména z těchto důvodů:

- vysoké pořizovací náklady v situaci, kdy město nemá jistotu, že tyto náklady budou vráceny, a to s ohledem na skutečnost, že na získání dotace není právní nárok;
- město se stane členem společenství vlastníků bytů a bude přispívat do fondu oprav. Nájemné za užívání bytů však po dobu 20 let bude stanoveno jako dotované. Může nastat situace, že město, jako vlastník bytové jednotky, bude hradit do fondu oprav vyšší částku, než získá na nájemném, tzn., že bude sociální bydlení dále dotovat;
- zhoršení postavení města v očích jeho obyvatel (město levně byty prodalo, v současné době by je kupovalo za tržní cenu pro sociální účely, začleňování do doposud bezproblémových domů);
- vztahy mezi – na jedné straně stávajícími nájemníky bytů, kteří za byty uhradili kupní cenu, popřípadě mají byty pronajaté za tržní nájemné a na druhé straně sociálně slabými občany, kteří budou užívat byt za dotovaný nájem;
- soudní spory vyvolané tím, že po době určené k bydlení se nájemníci nevystěhují. Tato situace se jeví jako velmi pravděpodobná, neboť ani po uplynutí doby pronájmu bytu určeného pro sociální bydlení, nebudou mít nájemníci zajištěno náhradní bydlení. Nebudou se tedy mít kam vystěhovat. Za situace, kdy není vytvořený fungující systém prostupného bydlení, se nákup bytů jeví jako nesystémový;
- vysoké vedlejší náklady spojené s nájmem sociálních bytů (dlužné nájemné, náklady na vymáhání, soudní spory spojené s vyklizením, exekuční vystěhovávání a náklady na uskladňování věcí), opravy a časté rekonstrukce bytů;
- závazek 20 let udržitelnosti podmínek dotace pro sociální bydlení je nepřiměřeně dlouhý;
- nabytí 5 bytů nevyřeší sociální situaci ve městě, a s ohledem na shora uvedené, se v porovnání s pořizovacími náklady toto řešení jeví jako nevyhovující.

Majetkoprávní odbor upozorňuje, že stanovisko bylo předloženo pouze z pohledu úkolů majetkoprávního odboru, ne z pohledu sociální politiky města. Vzhledem ke skutečnosti, že součástí náplně tohoto odboru je pronájem bytů, potýkají se pracovníci odboru zejména s problematikou nedostatku bytů pro mladé, začínající rodiny a pro středně příjmové občany (např. po dosažení vzdělání, návratu ze zahraničí atp.). Město zajistilo bydlení pro občany s vyššími příjmy (pozemky pro rodinné domy, byty v bytových domech stavěných formou developerských projektů za vyšší kupní ceny). Není však zajištěno bydlení pro středně a nižší příjmové občany. Tito občané pak z města odchází, což má další negativní dopady do rozpočtu města. Za této situace se jeví nákup 5 sociálních bytů za kupní cenu ve výši cca 8.000.000 Kč – při porovnání řešení problémů města a pořizovací ceny sociálních bytů - jako nevhodný.