

Městská ubytovna v Ouvalové ulici - koncepční materiál

Předkládá: Ing. Pavel Bartoníček, uvolněný člen rady města

Zpracovali: Ing. Pavel Bartoníček, uvolněný člen rady města

Bc. Filip Kruncl DiS., místopředseda Komise rady města pro sociální věci a zdravotnictví

Zdůvodnění:

Společnost RF DEVELOPMENT CZ požádala o odprodej stavební parcely p.č. 651 o výměře 1.706 m² zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba ubytovacího zařízení čp. 392, stavební parcely p.č. 2699/1 o výměře 12 m² zastavěná plocha a nádvoří, garáže na stavebních parcelách p.č. 2699/1 a p.č. 2699/2 a pozemkové parcely p.č. 374/2 o výměře 1.155 m² ostatní plocha, ostatní komunikace vše v k.ú. Slaný (dále jen ubytovna Mexiko). Rada města 12. února 2018 většinou 6 hlasů doporučila zastupitelstvu města tento odprodej schválit. Zastupitelstvo města 14. března 2018 tento odprodej neschválilo, jeho projednání odložilo a těsnou většinou 14 hlasů přijalo následující usnesení: *Zastupitelstvo města pověřuje Ing. Pavla Bartoníčka, uvolněného člena Rady města, aby společně s Komisí rady města pro soc. věci a zdravotnictví připravil koncepční materiál řešící problematiku městské ubytovny „Mexiko“ včetně návrhů na řešení (s termínem plnění 3 měsíce).*

Záležitost, která spojila názory i tak vzájemně oponentních osob jako starosta M. Hrabánek a zastupitel L. Peška, vzbudila zájem nejen zastupitelů, ale i veřejnosti. Od zasedání zastupitelstva uplynul měsíc, objevily se některé nové skutečnosti, další byly iniciovány zpracovateli materiálu:

- 1) Vešla ve známost *Kolová výzva č. 80 IROP – Sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality II.*, vyhlášená 8. 3. 2018, která umožňuje městu požádat o finanční dotaci na sociální byty (viz Příloha č. 1). Za současných podmínek lze podpořit maximálně 15 sociálních bytů, nájemné z 1m² plochy nesmí překročit 57,50 Kč a celkové způsobilé výdaje na 1m² podlahové plochy nesmí přesáhnout částku 29.979 Kč. Projekt na 28 bytů, který má nyní město k dispozici, však neodpovídá vyhlášce č. 499/2006 o Dokumentaci stavby (spíše je možné považovat ho za studii), s Agenturou pro sociální začleňování (dále jen ASZ) byl diskutován spíše v obecné rovině a nepřihlíží k současné skladbě nájemníků. V praxi to znamená, že projekt nijak nereaguje na standardy minimální a maximální rozlohy sociálního bydlení v IROP (uvedené na straně 15 – 16 této výzvy) k počtu osob v domácnosti a musel by být v tomto směru rovněž přepracován.
- 2) Stavebním úřadem byla potvrzena možnost rozdělit stávající objekt s jedním čp. po realizaci projektové dokumentace a drobných stavebních zásahů na objekt s 3 – 4 čp., což by umožnilo flexibilnější podání žádosti (jedné či dvou) na IROP ohledně sociálních bytů, při zachování části stávajícího objektu pro městskou ubytovnu.
- 3) Rada města 21. 3. schválila uzavření splátkových kalendářů ke všem pohledávkám, vzniklým z titulu neplacení předepsaných plateb v Ouvalové čp. 392.
- 4) Rada města 11. 4. schválila přidělení ubytování v Ouvalové čp. 392 jedné nové osobě, trvale hlášené na území města Slaný.
- 5) Rada města 11. 4. schválila uzavření 2 smluv o ubytování v Ouvalové čp. 392 osobám zde bydlícím (jedna od roku 1997, druhá od roku 2011), kteří byli dlužníky, a své dluhy splatili.
- 6) Počet platných smluv v Ouvalové čp. 392 dosáhl nyní počtu 15, dalších 5 smluv (u osob, bydlících zde od roku 2000, 2007, 2008, 2014 a 2016) není podepsáno, se všemi je však uzavřen splátkový kalendář.

- 7) Odbor sociálních věcí, školství a zdravotnictví vypracoval komplexní *Analýzu obyvatel žijících na městské ubytovně na adrese Slaný, Ouvalova 392* (viz Příloha č. 2). Ta v nemovitosti konstatuje počet 49 osob v 18 domácnostech (19 bytových jednotek). Z nichž 98% má trvalé bydliště na území města, z toho 53% přímo na adrese Ouvalová 392. Téměř třetina ubytovaných má zdravotní omezení, u 25% je zdrojem příjmu invalidní či starobní důchod, necelých 40% je zaměstnáno, většinou ve Slaném. Jedná se o občany, žijící ve Slaném dlouhodobě, žijí zde jejich rodiny, děti zde dochází do škol, všichni jsou v evidenci slánských praktických i odborných lékařů či pediatrů.
- 8) Dne 12. 4. se uskutečnilo *Setkání k řešení problematiky ubytovacího zařízení „Mexiko“* (Zápis a presenční listina viz Příloha č. 3). Přítomni byli zástupci Komise rady města pro sociální věci a zdravotnictví, Odboru sociálních věcí, školství a zdravotnictví, ASZ, Romodromu, Církve československé husitské ve Slaném, a obyvatelé ubytovny v Ouvalové 392. Celkově mezi diskutujícími převážil názor nemovitost v Ouvalové ulici neprodávat a opravit jí buď pomocí dotace, nebo vlastními finančními prostředky města. I ti, kterým prodej budovy ubytovny rámcově nevadí, pro něj v tuto chvíli však nejsou, protože město naprosto nemá připravené návazné kroky a dostatek volných bytových kapacit pro obyvatele, kteří by museli nájem z jakýchkoli důvodů ukončit.
- 9) Byla vypracována *Analýza rezerv finanční výtežnosti ubytovacího zařízení „Mexiko“* (viz Příloha č. 4, jejíž součástí jsou pro porovnání i 2 tabulky, vypracované Odborem správy majetku, dokumentující finanční výběr a dluhy roku 2017). Z té jednoznačně vyplývá, že při správném nastavení výše nájmu a využívání dávek hmotné nouze by bylo možné od nájemníků za stávajících podmínek vybrat částku o cca 880.000,- Kč/rok převyšující současné náklady ubytovny.
- 10) Nepotvrdily se obavy některých osob (včetně zastupitelů), že ubytování vzhledem k plánovanému prodeji přestanou platit nájem a budou nemovitost demolovat a tak zůstává platné vyjádření vedoucího MP k ubytovně Mexiko ze dne 12. 3. 2018: *Od 1.3.2016 do dnešního dne, jsme na této ubytovně řešili celkem 8 událostí. Jednalo se především o narušování občanského soužití, fyzické násilí, krádež, rušení nočního klidu a pálení kabelů. Dále bylo provedeno několik asistencí při kontrolách ubytovny s úředníky MěÚ Slaný. Jak jsem již predikoval, nejedná se o nějak zvlášť problémové místo, z pohledu MP.*
- 11) Po prověření v terénu bylo s Odborem životního prostředí projednáno, že do proluky stávající vegetace mezi objektem Ouvalová 392 a silnicí dole by bylo za předpokladu úpravy terénu před samotnou výsadbou, možno vysadit 4 stromy (při sponu 7 m) a přibližně 7 keřů.
- 12) Od všech relevantních aktérů byly vyžádány podklady pro prvotní analýzu, jejíž tvorba byla ze 3 měsíců zkrácena na 1 měsíc z důvodu nutnosti odsouhlasit následný postup v co nejkratším termínu.

Komunikace ohledně některých dotazů zpracovatelů materiálu nedospěla do fáze, že by bylo možno zjistit veškeré skutečnosti. Dosud proto není zřejmé:

- a. Zda město považuje za potřebné vlastnit i nadále městskou ubytovnu, či její existenci považuje za bezpředmětnou.
- b. Jaký postup byl připraven pro nájemníky, kteří by po plánovaném prodeji ubytovny neměli šanci zůstat v prodaném objektu i nadále v nájemním vztahu.
- c. Proč u osob, které dluží (zde je používán termín „neoprávněné užívání objektu“), mnozí platí nájem a mají uzavřený splátkový kalendář, nebyl navržen postup, jakým by mohlo dojít k podmíněčnému uzavření smluv o ubytování. To by jim umožnilo požádat o doplatek na bydlení.
- d. Proč nebyl zaveden „institut přímé úhrady“ dle § 43 odst. 5 zák. č. 111/2006 Sb. o pomoci v hmotné nouzi, umožňující hradit doplatek na bydlení Úřadem práce ČR přímo na účet města Slaný.

- e. Proč nebylo přistoupeno k takovému navýšení nájemného, krytého na straně ubytovaných osob navýšením doplatku na bydlení, aby výše plateb alespoň zcela pokrývala veškeré náklady provozu ubytovny a nedocházelo ke každoroční ztrátě.
- f. Co přesně je v objektu v Ouvalové čp. 392 považováno některými zastupiteli za havarijní stav, protože vyjádření Odboru správy majetku („o havarijním stavu nemáme informace“) i *Odborné posouzení stavebně konstrukčního stavu nosných konstrukcí na objektu Slaný, Ouvalova 392/9* (se závěrem „Žádná závada nosných konstrukcí není ve stavu k datu místního šetření hodnocena jako havarijní“ – viz Příloha č. 5) žádný havarijní stav nezmiňují.

Když se nad nemovitostí v Ouvalové čp. 392 zamýšlíme komplexně, připadají v úvahu následující možnosti, z nichž každá má své rozdílné klady a zápory:

I. Prodej

Klady: jednorázový příjem financí na účet města ve výši inkasované částky za prodej
odpadá nutnost opravovat nemovitost,
odpadnou veškeré povinnosti související se správou a provozem objektu

Zápory: nedostatečně záruky pro to, aby kupující splnil svoji povinnost dalšího ubytování nyní ubytovaných osob (viz vyjádření Mgr. Štukové Spůrové, které obdrželi zastupitelé elektronicky dne 13. 3. 2018)

nutnost zajistit nájemníkům náhradní bydlení (pravděpodobně v sociálních bytech, rekonstruovaných nyní v ulicích Wilsonova, Soukenická a Masnokrámská za podpory dotace IROP, či v jiných městských bytech), vzhledem k malé šanci jejich umístění v tržním sektoru

zbytečná ztráta nemovitosti, která by při dobrém hospodaření mohla po opravě přinášet městu každoročně nemalý zisk a plnit nezastupitelnou roli sociální

vystavení současných obyvatel vysokému riziku vystěhování a tím narušení sociálního smíru v dané lokalitě ale i komunitě

reálná možnost pádu části nájemníků „do spárů obchodníků s chudobou“, tzn. vystavení riziku praktik některých soukromých ubytovatelů, čímž se mohou zvyšovat negativní dopady na celé město Slaný (viz např. epidemie žloutenky v objektu bývalé pekárny Luka)

tato varianta řeší pouze stav budovy a neochotu města investovat prostředky do její opravy, nijak se nezabývá současnými nájemníky, kteří nepředstavují výrazné bezpečnostní či jiné riziko, jsou téměř všichni občany města Slaný, trvale zde hlášenými, a někteří v budově žijí několik desítek let

II. Oprava s dotací IROP na sociální byty

Klady: dotace ušetří městu vlastní finanční prostředky

město získá bezpečný a rekonstruovaný prostor pro nízkopříjmové osoby, ve kterém za přispění sociální práce bude možné realizovat odstranění nežádoucích dopadů jejich nepříznivé sociální situace na ně samé i na město Slaný celek

vznikne příznivější prostředí k nastartování integračních procesů obyvatel dle platného *Strategického plánu sociálního začleňování pro Královské město Slaný*

Zápory: nutnost spoluúčasti města na financování části nákladů, které přesáhnou vymezený rámec dotačních pravidel

nutnost zvýšené aktivity pro přípravu žádosti v požadované kvalitě (dopracování) a ve vymezeném čase

dlouhodobá nutnost udržet účel, ke kterému bude dotace poskytnuta (20 let) a maximální částku nájmu (57,50Kč/m²)

neprovázanost připraveného projektu se současnou skladbou nájemníků

oprava a rekonstrukce části nemovitosti bude neuznatelným nákladem a tedy financována z vlastních zdrojů města

III. Oprava částečně s dotací na sociální byty a částečně bez dotace při ponechání části budovy v režimu ubytovny či azylového bydlení (tato varianta je podmíněna rozdělením stávajícího objektu s jedním čp. na objekt se 3 – 4 čp., což by umožnilo flexibilnější podání jedné či dvou žádostí na IROP ohledně sociálních bytů)

Klady: dotace ušetří městu vlastní finanční prostředky

možnost zajistit bydlení osobám, u kterých je vzhledem k nežádoucím životním návykům potřeba intenzivní sociální intervence před případným návratem do standardního typu bydlení (sociálního bydlení)

možnost vybudování tzv. krizové místnosti dle Strategického plánu sociálního začleňování, která by byla použitelná i pro aktivity poskytovatelů sociálních služeb či nenadálou ztrátu bydlení jakéhokoliv obyvatele města (např. po požáru či jiné katastrofě)

v případě zřízení azylového domu či jiné sociální služby pravděpodobná možnost získání finančních prostředků na jeho provoz

Zápory: oprava a rekonstrukce nemovitosti proběhne výhradně z vlastních zdrojů města

IV. Oprava bez dotace a ponechání funkce ubytovny, malometrážních bytů či azylového bydlení

Klady: při vhodném nastavení výše nájmu ziskový provoz ubytovny bez omezujících podmínek dotace

zůstane zachována současná ubytovací situace, nájemníci nepocítí žádný zásadní zásah do svého života, bude zachován tzv. sociální smír

město bude mít dostatek prostoru pro ubytování osob, které mohou v rámci své sociální a bytové situace z různých příčin selhat či se ocitnout v krizi

Zápory: oprava a rekonstrukce části nemovitosti proběhne výhradně z vlastních zdrojů města

Z výše představených čtyř variant se zpracovatelům materiálu jeví jako nejvhodnější varianta žádosti o dotaci IROP na část objektu a úprava zbylé části v režii města. Zda bude pokračovat v režimu ubytovny, azylového domu, či v jiné formě není v tuto chvíli prioritní. Jde o to, že by část objektu byla opravena díky dotaci na sociální byty, které mají určité specifické požadavky (počet m² na osobu, maximální výše nájemného, dlouhodobá udržitelnost). A zbylá část opravena do podoby standardů současného bydlení (sociální zařízení v každé jednotce) a využití by nepodléhalo žádným kritériím. Kdyby totiž byl celý současný objekt upraven na sociální byty, bylo by možné pomocí dotace realizovat maximálně 15 bytů a zbytek by stejně město muselo financovat samo. Takto navržený model by umožnil realizovat s plnou dotací rovněž 15 bytů (6 a 9 ve II. a III. sekci), včetně rekonstrukce části III. sekce, která je nyní neobývaná, ale na zbytek objektu by nebyla požadována pravidla IROP, protože by byl financován městem.

Tato varianta má ale úskalí v tom, zda skutečně je možné požádat o 2 projekty IROP současně (dosavadní informace to připouštějí, ale písemné stanovisko CRR zatím není k dispozici), zda bude moci stavební činnost spojenou se změnou objektu na více čp. realizovat až současně s realizací rekonstrukce dle IROP (dosavadní informace to připouštějí, ale písemné stanovisko CRR zatím není k dispozici). Dalším úskalím je dle manažerky rozvoje města konečný termín na podání. Vzhledem k nepřipravenosti současného „projektu“ a nutnosti jeho dopracování, jakož i podmínce mít podanou žádost o stavební povolení, se časové možnosti stihnout vše do termínu zdají být „na hraně“.

V případě, že by tato varianta nebyla realizovatelná, další, kterou předkladatelé preferují, je postupná oprava bez dotace, plně v režii města. S ohledem na možný zisk 850 – 900 tisíc Kč ročně by se jednalo o obvyklý model péče města o svůj majetek.

Ve veřejnosti také zazněly varianty prodat objekt a postavit jakési buňky (či kontejnerový modul) v nějaké jiné lokalitě a tam současné nájemníky či jejich většinu přestěhovat. Tento nápad má však několik úskalí – životnost těchto buněk je výrazně kratší než životnost současného objektu. Nevzhledný plášť současné budovy po opravě bude vypadat výrazně lépe než jakékoliv buňky. Není zřejmé, v jaké lokalitě by buňky měly být postaveny a jak by tuto myšlenku přijali obyvatelé bydlicí v okolí. Navíc se takové stavby realizují pro dlouhodobé neplatiče či problémové obyvatele města, což případ nájemníků v Ouvalové 392 rozhodně není. Připravované legislativní úpravy navíc směřují spíše směrem taková bydlení sociálními dávkami do budoucna nepodporovat.

Přílohy materiálu:

- Příloha č. 1 Sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality II. – kolová výzva č. 80
- Příloha č. 2 Analýza obyvatel žijících na městské ubytovně na adrese Slaný, Ouvalová 392
- Příloha č. 3 Zápis a prezenční listina ze setkání k řešení problematiky ubytovacího zařízení “Mexiko”
- Příloha č. 4 Analýza rezerv finanční výtěžnosti ubytovacího zařízení “Mexiko”; tabulky č. 1 + 2
- Příloha č. 5 Odborné posouzení stavebně konstrukčního stavu nosných konstrukcí na objektu ubytovny Slaný, Ouvalová 392/9

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města **bere na vědomí** koncepční materiál „Městská ubytovna v Ouvalové ulici“ a souhlasí s podáním žádosti o dotaci do Kolové výzvy č. 80 IROP – Sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality II na objekt v Ouvalové 392.

Zastupitelstvo města **ukládá** Ing. Martině Prokešové, manažerce rozvoje města, podniknout veškeré kroky pro rozdělení stávajícího objektu s jedním čp. na adrese Ouvalová 392 na objekt se 3 – 4 čp., a podniknout veškeré kroky pro podání žádosti o dotaci do Kolové výzvy č. 80 IROP – Sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality II na objekt v Ouvalové 392.

Zastupitelstvo **ukládá** Ing. Ivaně Hádkové, vedoucí odboru správy majetku, podniknout veškeré kroky, aby a) u osob, které v nemovitosti Ouvalová 392 dluží a mají uzavřený splátkový kalendář, byl navržen postup, který jim umožní požádat o doplatek na bydlení a návrh předložit ke schválení radě města; b) v nemovitosti Ouvalová 392 bylo přistoupeno k navýšení nájemného, krytého na straně ubytovaných osob navýšením doplatku na bydlení tak, aby celkový provoz ubytovny se stal ziskovým a návrh předložit ke schválení radě města.

Úkol č. / Ing. Martině Prokešové, manažerce rozvoje města – T: neprodleně

Zajistit rozdělení stávajícího objektu s jedním čp. na adrese Ouvalová 392 na objekt se 3 – 4 čp., a podání žádosti o dotaci do Kolové výzvy č. 80 IROP – Sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality II na objekt v Ouvalové 392.

Úkol č. / Ing. Ivaně Hádkové, vedoucí odboru správy majetku – T: neprodleně

Zajistit, aby u osob, které v nemovitosti Ouvalová 392 dluží a mají uzavřený splátkový kalendář, byl navržen postup, který jim umožní požádat o doplatek na bydlení a návrh předložit ke schválení radě města.

Úkol č. / Ing. Ivaně Hádkové, vedoucí odboru správy majetku – T: neprodleně

Zajistit, aby v nemovitosti Ouvalová 392 bylo přistoupeno k navýšení nájemného, krytého na straně ubytovaných osob navýšením doplatku na bydlení tak, aby celkový provoz ubytovny se stal ziskovým a návrh předložit ke schválení radě města.
