

## Městská ubytovna v Ouvalové ulici - koncepční materiál (doplnění)

**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:**

V průběhu projednávání programového bodu č. 14/36/2018/ZM - *Městská ubytovna v Ouvalové ulici - koncepční materiál* klesl 25. dubna počet zastupitelů pod nadpoloviční většinu a zasedání se tak stalo neuskutečnitelným. V souladu s § 92 odst. 3 zákona o obcích zasedání starosta ukončil. Nebylo proto možné reagovat na veškeré vznesené dotazy či nastíněné možné problémy. Aby nedošlo k opakování dotazů a části následné diskuze, došlo k zápisu některých dotazů a odpovědí.

### **Možný problém opatření obecné povahy (Mgr. Zárubová):**

Generální ředitelství Úřadu práce ČR zastává názor, pro kontaktní pracoviště závazný, že pokud se nezmění předmět nájmu, považuje se nájemní vztah za pokračování původního nájemního vztahu i při uzavření nových nájemních smluv. Z toho vyplývá, že u osob, které užívají ubytovací zařízení dlouhodobě, **by měl Úřad práce přihlížet k datu platnosti prvního uzavření smlouvy o ubytování, protože následné uzavírání nových smluv je fakticky pokračováním původního smluvního vztahu.**

Ovšem v zájmu nastavení funkčních procesů v lokalitě je nutné, aby bylo ubytovací zařízení „Mexiko“ – i vzhledem k minimálnímu výskytu sociálně nežádoucích jevů, dle sdělení městské policie – vyjmuto z opatření obecné povahy, pro umožnění flexibilnějšího a smysluplného využívání prostor v rámci sociální politiky města a možnosti modernizace budovy v souladu s koncepčním materiálem a Strategickým plánem sociálního začleňování.

### **Možný problém s výší plateb ubytovacího zařízení (Mgr. Zárubová, Mgr. Hrabánek, RNDr.**

#### **Kulich):**

Sociálně citlivé navýšení, vymezené hranicemi zákona o pomoci v hmotné nouzi, na základě kterého by ubytovací zařízení začalo generovat i určitý zisk (protože současné ceny jsou zjevně podhodnocené, bez pokrytí výdajů základního provozu), bylo reakcí na **argumentaci zastánců prodeje** ubytovacího zařízení, týkající se jeho **současné ztrátovosti**. Nastíněný rámec umožňuje obci současně zajistit obyvatelům základní životní podmínky bez ekonomického ohrožení, a zároveň chovat se jako řádný hospodář. Výše stropů navýšení plateb jsou vyjádřeny v příloze č. 4 Koncepčního materiálu na str. č. 2. Jak je v příloze uvedeno, tyto částky představují 80% normativních nákladů na bydlení podle zákona o státní sociální podpoře a **započítávají se plně (tzn. 100%)** do odůvodněných nákladů na bydlení pro potřeby výpočtu výše dávek hmotné nouze.

Výše plateb je z podstaty zákona konstruována s ohledem na nepříznivé ekonomické poměry osob, ovšem zároveň reflektuje potřebu krýt provozní náklady ubytovacích zařízení. Platby zvýšené do hranice uvedených částek se obyvatel pobírajících dávky hmotné nouze nedotknou, protože dávky budou navýšeny úměrně. Obyvatelé, kteří dávky nepobírají (respektive na ně ze zákona vzhledem k příjmům nedosáhnou), mají dostatečné příjmy na to, aby navýšení pokryli vlastními finančními prostředky.

O výši poplatku za ubytování rozhoduje rada města. Je plně v její kompetenci, jak problém uchopí, ovšem z výše uvedeného vyplývá, že k pokračování ztrátového provozu není reálný důvod, čímž

**argumentace zastánců prodeje pro neekonomičnost zařízení ztrácí ve světle výše uvedeného jakékoliv opodstatnění.**

**Otázkou zůstává, jakým způsobem bylo město připraveno o ekonomiku obyvatel pečovat, v případě scénáře prodeje ubytovny, kdy ovlivňování výší nájmu by již nebylo v jeho moci, a platby by určoval volný trh.**

**Možný problém 20 let udržitelnosti (Ing. Prokešová):**

Tento limit byl pro výzvu stanoven úmyslně, kvůli ochraně účelu a záměru poskytnutí dotace před spekulanty s nemovitostmi. Obava, že v tomto časovém horizontu město Slaný nenalezne dostatečně početnou cílovou skupinu obyvatel, je neopodstatněná. To mohou potvrdit mimo jiné i zástupci **KDU – ČSL**, z jejichž stěžejního kréda vyplývá již minimálně **dva tisíce let trvajících potřeba křesťanské péče o chudé, nemocné, vdovy a sirotky**. Pro případ, že by však byli uspokojeni všichni žadatelé z cílových skupin, je možné dle Specifických pravidel výzvy (str. 17) uzavřít nájemní smlouvu i s osobou, která nepatří do cílových skupin, **čímž je obava o dlouhodobou udržitelnost v tomto směru vyvrácena.**

**Možný problém, že všichni obyvatelé ubytovacího zařízení nejsou cílovou skupinou pro sociální bydlení (Ing. Prokešová):**

Cílové skupiny obyvatel stanovuje kapitola 2.3. Specifických pravidel výzvy.

*„Osobou v bytové nouzi se dále rozumí osoba v ekonomicky produktivním věku, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely a zároveň její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy. Při určování započitatelných příjmů posuzované osoby se postupuje podle zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu.“ (ZŽEM)*

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

Za příjem se podle § 7 odst. 5 ZŽEM nepovažuje příspěvek na péči, část příspěvku na úhradu potřeb dítěte náležející z důvodu závislosti na pomoci jiné fyzické osoby ve stupni I až IV, příspěvek na mobilitu, příspěvek na zvláštní pomůcku.

**Pro ilustraci:** dle sdělení MPSV č. 447/2017 Sb. o vyhlášení průměrné mzdy v národním hospodářství za 1. až 3. čtvrtletí 2017 pro účely zákona o zaměstnanosti, průměrná mzda v národním hospodářství za 1. až 3. čtvrtletí 2017 činila **28.761,- Kč**. K tomu je třeba říci, že tato částka neustále stoupá.

**Příjmové limity osob v domácnosti:**

1 osoba	17.256,60 Kč
2 osoby	22.936,80 Kč
3 osoby	25.884,90 Kč
4 osoby	28.761,- Kč
5 a více osob	34.513,20 Kč

Z porovnání příjmů domácností, uvedených v příloze č. 2 původního Koncepčního materiálu, je zřejmé, že **ze současných obyvatel ubytovacího zařízení do cílové skupiny výzvy spadají všichni.**

### **Obava z nezvládnutí podání žádosti vzhledem k nedostatku času a vytíženosti manažerky rozvoje města (Ing. Prokešová, RNDr. Kulich):**

Současný projekt není nijak provázán se stávající skladbou nájemníků (např. rodiny s dětmi, či dvojice nebo jednotlivci) při potřebě minimální velikost m<sup>2</sup> na jednu osobu. Přestože v počátku spolupráce s Agenturou pro sociální začleňování (ASZ) byla všeobecná shoda, že „Mexiko“ by mělo být opraveno pro stávající obyvatele, konkrétní stavebně-technické otázky se s ASZ neřešily. Poté již **místostarosta města směřoval své úsilí k přípravě prodeje objektu. Zda tímto směrem postupoval již ve funkci starosty se předkladatelům materiálu nepodařilo zjistit.**

Výzva č. 80 byla avizována na listopad 2017 (harmonogram z června 2017), ale k vyhlášení došlo až v roce 2018. **Existoval tedy dostatečný časový prostor pro přípravu projektu, aby splňoval veškeré náležitosti pro podání žádosti o dotaci z IROP. Tímto směrem ale žádné úsilí nebylo vyvíjeno.**

Podle dostupných informací žádost o dotaci na sociální bydlení v ulicích Masnokrámská, Wilsonova a Soukenická administrovala soukromá společnost. Lze postupovat tímto způsobem i nadále.

### **Dotaz na finančního odhadu celkové možné dotace**

Pro skutečný kvalifikovaný odhad je potřeba mít vstupní údaje, které však nejsou k dispozici. Nástin možné dotace dle ASZ:

Dotace (tedy způsobilé náklady) je 29 979 Kč. Dotace je pro obec 90% ze způsobilých nákladů. Pokud bude mít byt **50m<sup>2</sup>**, tak hlavní způsobilé výdaje jsou cca 1,5 mil. Kč. K tomu můžou být vedlejší náklady až 15% (to je na PD, zeleň apod.). Počítáno max. 100 000 Kč na takový jeden byt. **Tedy 1,6 mil. Kč. Z toho dotace by byla 90%, tj. 1,440 mil. Kč. Byt se 70m<sup>2</sup> je kryt dotací ve výši skoro 2mil. Kč.**

Když bychom tedy předpokládali velikost bytů 50-70m<sup>2</sup>, tak to máme 15 bytů po průměrně 60 metrech čtverečních. Celkem 900m<sup>2</sup>. Náklady na metr 29 979 Kč. Hlavní způsobilé výdaje 26 981 000 Kč, vedlejší řekněme kolem 3 mil. Kč. Celkem tedy skoro 30 mil. Kč (pro zjednodušení). **Spoluúčást 10%, tj. 3 mil. Kč. Dotace 90%, tj. 27 mil. Kč.**

Samozřejmě je nutné předfinancovat. Úroky z úvěrů nejsou způsobilé, tedy další náklad pro žadatele. Ale nesmí se zapomenout na to, že v režimu SOHZ se dotace umozňuje. **Za 20 let je potřeba vložit do objektu stejný obnos jako byla dotace.** Co se neumoří náklady na provoz, opravy, technická zhodnocení, sociální služby, domovník, zvýhodněné nájemné apod., bude nutné po uplynutí 20 let vracet. Prokazuje se to jednou za tři roky a po uplynutí 20 let. V jednoduchosti - **když bude dotace 20 milionů, musí se do provozu ročně zase aspoň 1mil. Kč vložit. Při dotaci 27 mil. Kč, to pak je 1,350 mil. Kč.** Je potřeba to dobře zvážit.

### **Obava z nemožnosti generovat zisk (Ing. Prokešová):**

Přiměřený zisk je povolen. V příloze 12 pro výpočet kompenzačního mechanismu v režimu SOHZ je toto stanoveno jako aktuální swapová sazba navýšená o 100 bazických bodů. S takovým ziskem je počítáno. Pokud jde o režim de minimis, pak i tady je to v pořádku. Proto je to de minimis. Co je ale zásadní – pokud je poskytnuta dotace v režimu SOHZ, je potřeba dotaci umořit v nákladech na provoz objektu za 20 let. Pokud by z domu vzešel velký zisk, pak umořování bude komplikované. Příjmy související s domem se do tabulky zapisují všechny (nájemné, dotace, zůstatková hodnota, další příjmy) a pak zisk neumožní umořit dotaci. Na druhou stranu ale bude vytvořen **dostatečný finanční rámec pro udržování budovy ve stavu, který svému majiteli – městu Slaný - nebude dělat hanbu. Umožní tak se o objekt starat s péčí řádného hospodáře.**