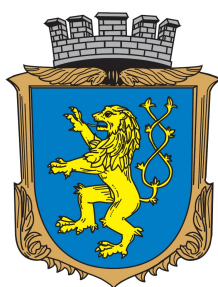


BYTOVÁ KONCEPCE MĚSTA TIŠNOVA 2017 - 2027



Tišnov, únor 2016

Zadavatel: Rada města Tišnova

Zpracovatel: Pracovní skupina pro vytvoření bytové koncepce města Tišnova

Garant: Ing. Václav Šikula, 1. místostarosta města Tišnova, garant oblasti bytové hospodářství

Členové pracovní skupiny:

Kateřina Smetanová - referent OSMKS MěÚ Tišnov – bytová agenda, tajemnice Komise bytové Rady města Tišnova

Mgr. Michal Kudláček, DiS. - vedoucí OSV MěÚ Tišnov – člen Komise bytové Rady města Tišnova

Aleš Navrátil - předseda Komise majetkové Rady města Tišnova

Období zpracování: září 2015 – únor 2016

OBSAH

A) ANALYTICKÁ ČÁST

1. Aktuální strategické dokumenty v oblasti bytové politiky pro město Tišnov.....	5
1.1 Aktuální strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni EU.....	5
1.1.1 Strategie Evropa 2020.....	5
1.2 Aktuální strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni ČR.....	5
1.2.1 Koncepce bydlení ČR do roku 2020.....	5
1.2.2 Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025.....	5
1.3 Aktuální strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni Jihomoravského kraje...6	
1.3.1 Program rozvoje Jihomoravského kraje 2014 – 2017.....	6
1.4 Aktuální strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni města Tišnova.....	6
1.4.1 Strategický plán pro město Tišnov 2014 – 2020.....	7
1.4.2 Územní plán sídelního útvaru města Tišnova (ÚPNSÚ Tišnov).....	7
1.4.3 Rozpočet města Tišnova.....	7
1.4.4 Rozpočtový výhled města Tišnova na období 2016 – 2018.....	7
1.4.5 Byty určené k prodeji.....	8
1.4.6 Investiční plán města Tišnova na léta 2016 – 2018.....	8
2. Socio – demografická analýza města Tišnova ve vztahu k problematice bydlení a prognóza vývoje počtu obyvatel.....	9
2.1 Prognóza vývoje počtu obyvatel města Tišnova 2013– 2027 (3 varianty).....	9
2.2 Průběžné hodnocení tří variant prognózy vývoje počtu obyvatel města Tišnova.....	12
3. Bydlení v městě Tišnově.....	18
3.1 Domovní fond v městě Tišnově.....	18
3.2 Bytový fond v městě Tišnově.....	19
4. Bytový fond ve vlastnictví města Tišnova.....	22
4.1 Struktura bytového fondu ve vlastnictví města Tišnova.....	22
4.2 Dotace využité na výstavbu bytového fondu města Tišnova v minulosti.....	39
4.3 Bytové hospodářství města Tišnova 2010 – září 2015.....	40
4.4 Vývoj dlužníků 2010 – září 2015.....	43
4.5 Odhad investic do stávajícího byt. fondu města Tišnova v následujících 10 letech....	45
4.6 Popis správy bytového fondu města Tišnova.....	50
4.7 Popis procesu prodeje bytu z majetku města Tišnova.....	52
5. Dotační možnosti v oblasti rekonstrukce a výstavby bytového fondu města Tišnova v současnosti a budoucnosti.....	54

6. SWOT analýza.....	55
6.1 Silné stránky.....	55
6.2 Slabé stránky.....	55
6.3 Příležitosti.....	57
6.4 Hrozby.....	59

B) NÁVRHOVÁ ČÁST

7. Vize bytové koncepce pro období 2017 – 2027.....	61
8. Návrh struktury priorit, opatření, aktivit bytové koncepce 2017 – 2027.....	61
9. Priorita A – Optimalizace struktury bytového fondu města Tišnova.....	64
10. Priorita B – Zvýšení kvality a efektivity správy bytového fondu města Tišnova.....	77
11. Bibliografie (použité zdroje).....	85
12. Rejstřík tabulek.....	86
13. Rejstřík vybraných zkratk a pojmů.....	87

1. Aktuální strategické dokumenty v oblasti bytové politiky pro město Tišnov

Strategické plány (koncepce) v oblasti bytové politiky je možné dle Šilhánové a kol. (2006) rozdělit na **4 základní úrovně**:

- a) Bytové koncepce na úrovni Evropské unie
- b) Bytové koncepce na úrovni České republiky
- c) Bytové koncepce na úrovni krajů
- d) Bytové koncepce na úrovni měst a obcí

1.1 Aktuální strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni EU

1.1.1 Strategie Evropa 2020¹ – základní strategický dokument EU od roku 2010, jehož cílem do roku 2020 je dosáhnout hospodářského růstu a větší zaměstnanosti. Strategie řeší oblasti zaměstnanost, výzkum a vývoj, vzdělávání, změnu klimatu a boj proti chudobě a sociálnímu vyloučení. Oblast boje proti chudobě a sociálnímu vyloučení se dotýká také problematiky bydlení, resp. problematiky sociálních bytů jako prevence sociálního vyloučení občanů. Tento dokument má vazby na níže uvedené koncepce ČR na národní úrovni.

1.2 Aktuální strategické dokumenty na úrovni České republiky

1.2.1 Koncepce bydlení ČR do roku 2020² – Jedná se o *základní koncepční dokument Ministerstva pro místní rozvoj ČR (Státní fond rozvoje bydlení) z roku 2011*, který obsahuje rozsáhlou analýzu oblasti bydlení v ČR s hlediska historie a stávající situace v době vzniku dokumentu, který pak především obsahuje cíle, priority, nástroje a úkoly národní úrovně v oblasti bytové politiky, včetně priorit dotační podpory z národní úrovně, zejména portfolio podpor v oblasti bydlení, podpora výstavby nájemních bytů pro skupiny obyvatel ohrožených sociálním vyloučením, podpora odstraňování právních a technických bariér staveb pro bydlení, stavební předpisy, právní úprava sociálních služeb (pobytových), sociální dávky na bydlení, institut bytové nouze a nastavení pravidel v oblasti sociálního bydlení, program na podporu snižování energetické náročnosti stávajících budov, motivace na dosažení vyšších energetických standardů nové výstavby, pomoc státu při vzniku živelných pohrom. Tyto priority se poté projevují v konkrétních *dotačních titulech Státního fondu rozvoje bydlení* (viz. část Ekonomické analýzy – Dotační příležitosti).

1.2.2 Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025³ – jde o dokument schválený v říjnu 2015 vládou ČR. Ze strany Ministerstva práce a sociálních věcí jsou zveřejněny základní principy koncepce dostupného bydlení, která by měla být podkladem

¹ Dostupné na http://ec.europa.eu/europe2020/index_cs.htm, cit. 20.5.2015

² Dostupné na <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>, cit. 20.5. 2015

³ Dostupné na <http://www.mpsv.cz/cs/22469>, cit. 20.10. 2015

pro vypracování zákona o dostupném bydlení s účinností od 1.1. 2017. Směrem k obcím prosazuje koncepce především realizaci následujících opatření: zajistit minimální velikost fondu sociálního/ dostupného bydlení (% bude určeno) na území obce (tohoto počtu budou muset dosáhnout obce postupně nejpozději k datu stanoveného zákonem); obecní fond bude možné zajistit vlastním bytovým fondem, prostřednictvím nestátních neziskových organizací (dále jen „NNO“ či pronájmem bytů od soukromých vlastníků; na obecní úrovni bude vytvářen Obecní fond rozvoje dostupného bydlení (zdroje bude možné získat z výnosů z nájmu a dále z příjmu z nové dávky na podporu bydlení, která se vytvoří sloučením současného doplatku a příspěvku na bydlení); u sociálních bytů bude povinnost poskytnout sociální práci (NNO nebo dotační titul na soc. práci dle zákona o soc. službách).

1.3 Aktuální strategické dokumenty na úrovni Jihomoravského kraje

1.3.1 Program rozvoje Jihomoravského kraje 2014 – 2017⁴ – Jedná se o základní rozvojový dokument Jihomoravského kraje z roku 2014, který se bytové problematice ve svých prioritách a opatřeních nijak nevěnuje. Nebyl nalezen jiný dokument Jihomoravského kraje vztahující se přímo k oblasti bytové politiky.

1.4 Aktuální strategické dokumenty na úrovni města Tišnova

Dle Šilhánové a kol. (2006, s. 119) rozlišujeme na úrovni města ve vazbě na bytovou politiku následující **typy plánů** v oblastech strategického, územního a ekonomického plánování města, které mají různý časový dosah a musejí být **vzájemně koordinovány**. Pro účely bytové koncepce města Tišnova byly identifikovány následující platné dokumenty mající vazbu na bytovou politiku. **Tab. č. 1 Struktura plánovacích dokumentů:**

Časový horizont / Typ plánu	Dlouhodobý nad 20 let	Střednědobý 10 – 15 let	Krátkodobý 1-4 roky
Strategické plánování	Vize (vypracováno)	Strategický plán (vypracováno)	Akční plán (vypracováno)
Územní plánování	Územní prognóza (nevypracováno)	Územní plán (vypracováno)	Regulační plán (nevypracováno)
Ekonomické plánování	Dlouhodobý finanční plán (nevypracováno)	Finanční plán (nevypracováno)	Rozpočet a rozpočtový výhled (vypracováno)

Základním problémem malých a středních měst v oblasti bytové politiky je dle Šilhánové a kol. (2006, s. 119) **nekonceptnost**, která se projevuje neexistencí plánovacích dokumentů. V případě existence těchto plánovacích dokumentů je pak základním problémem to, že jednotlivé plánovací dokumenty na úrovni města nejsou vzájemně koordinovány, nemají vazbu na nadřazené strategické dokumenty, neovlivňují praxi samospráv. Jednotlivé kroky

⁴Dostupné na <http://www.kr-jihomoravsky.cz/Default.aspx?PubID=212277&TypeID=2>, cit. 20.5. 2015

samospráv v bytové politice lze poté hodnotit právě jako nekoncepční a operativně reagující na ad hoc potřebu. **Taktéž Město Tišnov nedisponuje dosud koncepcí bydlení, daná problematika je s ohledem na aktuální potřeby obsažena dílčím způsobem v různých typech dokumentů města.**

1.4.1 Strategický plán pro město Tišnov 2014 – 2020⁵ – Jedná se o základní střednědobý strategický dokument města Tišnov z roku 2013 vypracovaný firmou SPF, Group, v.o.s., jehož součástí je **Akční plán na roky 2014 – 2015**. Strategický plán mimo jiné obsahuje analýzu domovního a bytového fondu v městě Tišnově dle výsledků SLDB 2011 a srovnání s referenčními městy v rámci Jihomoravského kraje, analýzu vývoje bytové výstavby v období 2002 – 2011 a shrnutí základních poznatků. Z obsahu návrhové části strategického plánu vyplývá absence problematiky bytové politiky v prioritách a opatřeních, což se poté promítá do absence bytové politiky v akčním plánu 2014 – 2015. Výjimku tvoří opatření č. 5.2.4, které pro rok 2015 obsahuje zmapování **stavu objektů v lokalitě Na Mlékárně** a zpracování projektu na revitalizaci těchto objektů včetně realizace režimových opatření v bytových domech.

Součástí strategického plánu je taktéž analýza vývoje a struktury obyvatelstva města Tišnova, která byla shrnutím výsledků samostatně vypracované velmi podrobné **Demografické studie a prognóza vývoje obyvatel do roku 2027**,⁶ která obsahuje zejména prognózu vývoje obyvatelstva v nízké, střední a vysoké variantě, a to taktéž ve vztahu k možnostem bytové výstavby. Tyto analýzy vypracované v roce 2013 je zapotřebí ve vybraných oblastech aktualizovat, avšak řada analýz zejména vycházejících z historie a SLDB 2011 je nadále platná a použitelná v rámci probíhající přípravy dokumentu bytové koncepce města Tišnova.

1.4.2 Územní plán sídelního útvaru města Tišnova (ÚPNSÚ Tišnov) – Byl vydán v roce 1998 dle tehdy platných předpisů. Dle zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, je jeho platnost do roku 2020 za předpokladu nezměněného zákona. V současnosti je projednáván nový Územní plán Tišnova (ÚP Tišnov), který nahradí starý ÚPNSÚ Tišnov.

1.4.3 Rozpočet města Tišnova – je zpracován dle zákona č.250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů, každoročně. Během roku se dle potřeby rozpočet města Tišnova aktualizuje. Aktuálně je platný rozpočet na rok 2015 po změnách a je zpracováván návrh rozpočtu na rok 2016. Základním paragrafem, který se týká bytové problematiky je § 3612 – Bytové hospodářství na straně příjmů a výdajů.

1.4.4 Rozpočtový výhled města Tišnova na období 2016 – 2018 - Rozpočtový výhled je dle zákona č.250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů, pomocným nástrojem územního samosprávného celku, který slouží pro střednědobé finanční plánování rozvoje jeho hospodaření. Sestavuje se na základě uzavřených smluvních vztahů a přijatých závazků zpravidla na 2 až 5 let následujících po roce, na který se sestavuje roční rozpočet. Obsahuje souhrnné základní údaje o příjmech a

⁵Dostupné na webu města Tišnova <http://www.tisnov.cz/urad/dokumenty/strategicky-plan>, cit. 20.5. 2015

⁶Dostupné na webu města Tišnova <http://www.tisnov.cz/urad/dokumenty/strategicky-plan>, cit. 20.5. 2015

výdajích, zejména o dlouhodobých závazcích a pohledávkách, o finančních zdrojích a potřebách dlouhodobě realizovaných záměrů. Aktuální rozpočtový výhled města Tišnova bude aktualizován v prosinci 2015 na základě schváleného rozpočtu na rok 2016. Příjmy a výdaje zahrnuté do rozpočtového výhledu v oblasti bytového hospodářství vycházejí z rozpočtu města Tišnova.

1.4.5 Byty v majetku města Tišnova určené k prodeji – Zastupitelstvo města Tišnova 19. 10. 1995 schválilo soupis bytů v rámci bytového fondu města Tišnova, které jsou vyňaty z prodeje, ostatní byty byly určeny k prodeji (podrobně byty určené a neurčené k prodeji viz. kapitola 4.1 této koncepce Struktura bytového fondu ve vlastnictví města Tišnova).

1.4.6 Investiční plán města Tišnova na léta 2016 – 2018 (návrh) obsahuje plánované investice v lokalitě Na Mlékárně, kde se počítá s přidělením dotace z Integrovaného operačního programu (IROP) a koupě pozemku bývalých inženýrských staveb za účelem možnosti výstavby domu s malometrážními byty pro cílovou skupinu osob se sníženými příjmy.

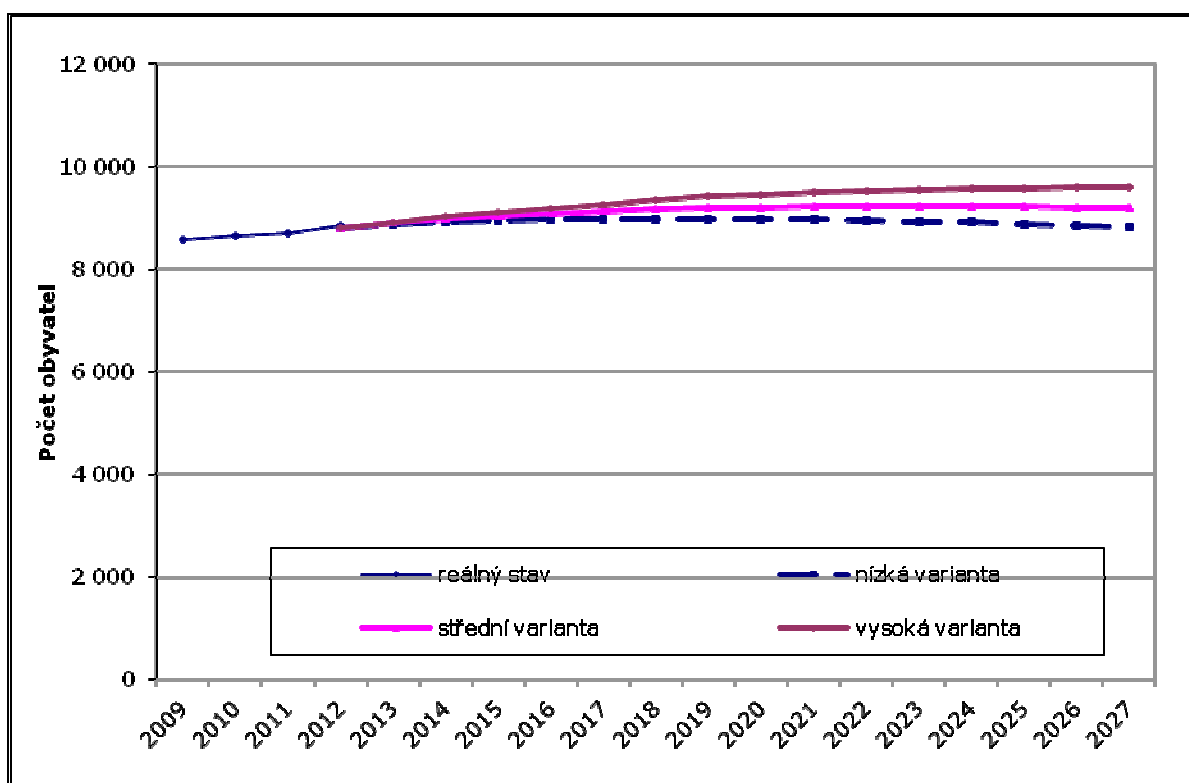
ZÁVĚRY:

- 1) Město Tišnov v současnosti nedisponuje žádným dokumentem, který by stanovoval komplexní koncepci města Tišnova pro oblast bydlení, a to vzhledem k základní funkci sídelního útvaru a utváření bytového fondu ve vlastnictví města Tišnova s ohledem na jeho očekávanou funkci do budoucna. Město Tišnov disponuje výčtem bytů určených Zastupitelstvem města Tišnova k prodeji, a to rozhodnutím z roku 1995. Bytová problematika je řešena poté dílčím způsobem v různých dokumentech s ohledem na situační potřeby.
- 2) S ohledem na absenci bytové koncepce města Tišnova není definována dlouhodobá vize města Tišnova v oblasti bydlení. Následně pak nejsou definovány střednědobé a dlouhodobé cíle např. pro systematickou dlouhodobě udržitelnou správu vlastního bytového fondu, implementaci cílů koncepce do procesu územního, investičního a finančního plánování.
- 3) Působnost strategických dokumentů na národní úrovni sahá v současnosti do roku 2020, resp. 2025, jedná se tedy o dokumenty střednědobého charakteru. Jde o časový horizont, kterým by se měla řídit taktéž připravovaná koncepce města Tišnova a opatření v její návrhové části.
- 4) Absence bytové koncepce má za následek, že jednotlivé kroky samospráv v bytové politice lze poté hodnotit jako nekoncepční a operativně reagující na ad hoc potřebu.
- 5) Zásadní změnou, která by zasáhla do bytové politiky města Tišnova, by byl zákon o sociálním/dostupném bydlení s plánovanou účinností od 1.1. 2017.

2. Socio – demografická analýza města Tišnova ve vztahu k problematice bydlení a prognóza vývoje počtu obyvatel

2.1 Prognóza vývoje počtu obyvatel města Tišnova 2013 – 2027 (3 varianty)

Základním dokumentem města Tišnova pro oblast demografické analýzy a prognózy vývoje obyvatelstva ve vztahu k vybraným oblastem života města je **Demografická studie a prognóza vývoje obyvatel do roku 2027**⁷ vypracovaná v roce 2013 firmou SPF, Group, v.o.s. (dále jen „SDS Tišnova 2013“) v rámci přípravy strategického plánu. Studie čerpá z údajů veřejné databáze Českého statistického úřadu, a to z ukazatelů sledovaných úřadem každoročně (v době vypracování studie známa výroční data za rok 2012) a výsledků sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 (rozsáhlé statistické šetření realizované v periodě jednou za 10 let). Základním přínosem studie je to, že na základě analýzy vývoje výročních demografických ukazatelů obyvatelstva města Tišnova a v roce 2013 známých projektů výstavby bytů a rodinných domů v katastru města Tišnova a jeho místních částí provedla modelový výpočet a stanovila **3 prognostické modely** představující nízkou, střední a vysokou variantu vývoje počtu obyvatel. Tyto modely znázorňuje následující graf (SDS Tišnova 2013, str. 27).



Pro následné srovnání prognózy a reality, kterou ve vývoji obyvatelstva naznačují již roky 2013 a 2014 byla zobrazena zdrojová tabulka výše uvedeného grafu v zaokrouhlení na celá čísla. Tato tabulka pomůže názorněji **srovnávat reálná data následujících let s prognózami** a určit, která z variant prognózy je nejdůvěryhodnější.

⁷Dostupné na webu města Tišnova <http://www.tisnov.cz/urad/dokumenty/strategicky-plan>, cit. 25. 9. 2015

Tab. č. 2 Prognóza vývoje počtu obyvatel města Tišnova 2014 - 2027															
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Nízká	8874	8919	8956	8969	8979	8983	8983	8979	8971	8958	8940	8917	8890	8859	8825
Střední	8894	8969	9035	9071	9121	9168	9190	9208	9221	9230	9232	9230	9224	9213	9199
Vysoká	8915	9019	9114	9174	9252	9347	9416	9457	9494	9525	9550	9570	9585	9595	9603

Výše uvedená studie uvádí, že pokud se naplní identifikované předpoklady, lze očekávat, že celkový počet obyvatel v Tišnově se **v příštích 15 letech bude pohybovat mezi 8 825 – 9 603 osob**, a to konkrétně:

- 1) **Nízká varianta** – předpokládá, že se postaví rodinné domy, ale nikoliv již nové bytové domy. Přírůstek stěhováním se očekává **240 osob do roku 2027**.
- 2) **Střední varianta** – předpokládá, že kromě rodinných domů se postaví ještě jeden bytový dům. Celkový přírůstek stěhováním pro tuto variantu bude **430 osob do roku 2027**.
- 3) **Vysoká varianta** – předpokládá oproti střední variantě navíc jeden bytový dům (tedy dva bytové domy navíc proti nízké variantě) Zároveň počítá s tím, že **do nových bytů** se budou stěhovat spíše **přespolní obyvatelé**. Přírůstek stěhováním očekáváme **640 osob do roku 2027**.

SDS Tišnova 2013 vyvozuje prognózu celkového počtu obyvatel města Tišnova z podrobné analýzy struktury obyvatelstva dle věkových skupin k 31. 6. 2012, analýzy přirozeného přírůstku let 2002 – 2012 (dán bilancí živě narozených a zemřelých) a analýzy migračního přírůstku (dán bilancí přistěhovalých a vystěhovalých). V podrobnostech si dovoluujeme odkázat přímo na studii, z níž pro účely tohoto dokumentu použijeme pouze vybrané informace ve vztahu k bytové problematice. V této souvislosti je důležité, že SDS Tišnova 2013 věnuje poměrně velkou pozornost projektům výstavby bytových domů a rodinných domů, které považuje za důležitý faktor demografického vývoje především ve vztahu k migraci.

SDS Tišnova 2013 (str. 23) uvádí, že v Tišnově probíhala v poslední době intenzivní bytová výstavba. Mezi lety 2004 až 2012 bylo postaveno 606 nových bytů, především v lokalitě Hony. **Nově postaveným bytům ovšem neodpovídá saldo migrace.** Za stejné období se do Tišnova přistěhovalo 458 obyvatel. Lze předpokládat, že nové byty jsou obsazovány již stávajícími obyvateli Tišnova, pravděpodobně ze zástavby panelových domů.

V době zpracování SDS Tišnova 2013 byl rozestavěn **v lokalitě Hony** jeden bytový dům s 32 byty a cca 10 rodinných domů. V této lokalitě pak zbýval prostor pro 1-2 další bytové domy. **V katastrálním území Tišnov již nebyly identifikovány kromě uvedených další prostory pro bytovou výstavbu.** V dalších lokalitách (**Hajánky, Jamné a Pejškov**) bylo podle územního plánu pro bytovou výstavbu (především rodinné domy) vyčleněno území pro dalších cca. 50

rodinných domů. SDS Tišnova 2013 (str. 23) poté shrnuje, že podle platného územního plánu Tišnova je možné postavit ještě cca. 150 bytů.

SDS Tišnova 2013 (str. 24) na základě předchozí migrace a odhadu budoucí bytové výstavby definuje pro **prognózu tří různých variant vývoje migrace**. Prognóza považuje právě novou domovní a bytovou výstavbu v městě Tišnově za nejdůležitější faktor migrace, která se spolu s přirozeným přírůstkem vlastně „uměle“ podílí na vývoji počtu obyvatel města Tišnova.

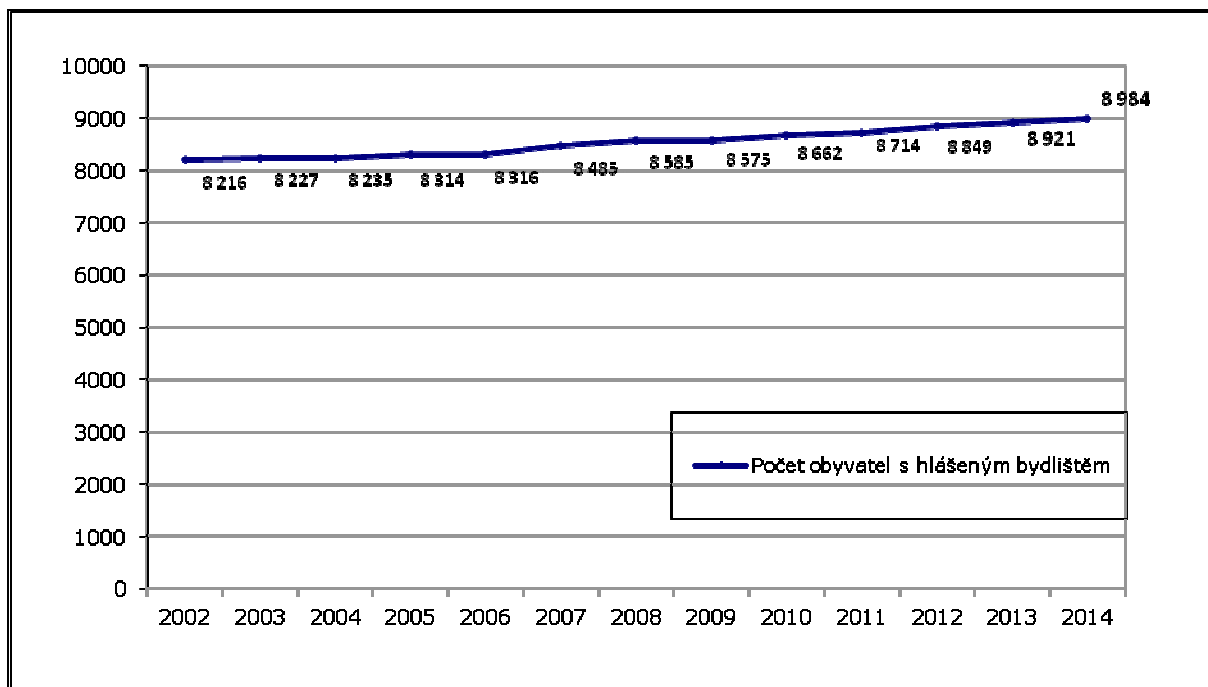
- 1) **Nízká varianta** prognózy počítá, že zájem o bydlení v Tišnově bude menší. **Oproti střední variantě se již další bytový dům v lokalitě Hony nepostaví** a do nových bytů se nastěhuje „pouze“ **průměrně 1,0 přespolních obyvatel**. Do stávající zástavby se pak ročně nastěhuje pouze 10 obyvatel. Celkově tak tato varianta počítá s **88 novými byty** postavenými v letech 2013-2027. Na migračním přírůstku se bude podílet také migrace ve stávající zástavbě. Celkově se přistěhuje **240 obyvatel**.
- 2) **Střední varianta** prognózy počítá, že se dostaví **domy v lokalitě Hony** v roce 2014, následně se v roce 2017 dostaví další **bytový dům** v lokalitě Hony. Mimo to se každý rok postaví 3 RD v Hajánkách/Jamném či Pejškově. Do nových bytů se nastěhuje **v průměru 1,3 přespolních obyvatel**. Zároveň předpokládáme, že se v rámci stávající zástavby každý rok přistěhuje 20 osob. Celkově tak střední varianta počítá se **117 novými byty** postavenými v letech 2013-2027. Na migračním přírůstku se bude podílet také migrace ve stávající zástavbě. Celkově se přistěhuje **430 obyvatel**.
- 3) **Vysoká varianta** prognózy počítá s realizací rozsáhlejší bytové výstavby. V lokalitě Hony se **oproti střední variantě postaví navíc jeden bytový dům s 32 byty**. Do nových bytů se přistěhuje **1,5 přespolních obyvatel** a do stávající zástavby 30 obyvatel ročně. Celkově tak tato varianta počítá se **146 novými byty** postavenými v letech 2013-2027. Na migračním přírůstku se bude podílet také migrace ve stávající zástavbě. Celkově se přistěhuje **640 obyvatel**.

Jak vyplývá z výše uvedených prognostických variant, jsou to **následující ukazatele**, které je zapotřebí sledovat, aby bylo možno určit, která z variant prognózy je důvěryhodnější:

- 1) **Celkový počet obyvatel** města Tišnova vždy k 31.12. příslušného kalendářního roku
- 2) **Přirozený přírůstek obyvatel** (daný počtem *narozených* a počtem *zemřelých* v příslušném kalendářním roce k 31. 12.)
- 3) **Přírůstek migrací** (daný počtem *přistěhovaných* a *vystěhovaných* osob v příslušném kalendářním roce k 31.12.)
- 4) **Počet nově postavených bytů a rodinných domů** v příslušném kalendářním roce

2.2 Průběžné hodnocení tří variant prognózy vývoje počtu obyvatel města Tišnova

Pro analýzu vývoje celkového počtu obyvatel města Tišnova byl aktualizován graf SDS Tišnov 2013 (str. 9) o data za roky 2013 a 2014.⁸ Z grafu je zřejmá tendence dlouhodobého, pozvolného a setrvalého růstu počtu obyvatelstva města Tišnova.



Pro účely bytové koncepce města Tišnova byla vytvořena pro část socio-demografické analýzy níže uvedená **Tab. č. 3 Základní socio – demografické ukazatele obyvatelstva města Tišnova v letech 2002 – 2014.**⁹

Rok	Narození	Zemřelí	Přistě-hovalí	Vystě-hovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav 31.12.
2002	81	94	170	233	-13	-63	-76	8 216
2003	79	91	235	212	-12	23	11	8 227
2004	78	74	219	215	4	4	8	8 235
2005	100	79	252	194	21	58	79	8 314
2006	90	95	261	254	-5	7	2	8 316
2007	123	74	351	231	49	120	169	8 485
2008	116	87	284	213	29	71	100	8 585
2009	97	83	222	246	14	-24	-10	8 575
2010	111	76	267	215	35	52	87	8 662
2011	122	84	266	209	38	57	95	8 714
2012	110	92	307	190	18	117	135	8 849
2013	112	85	245	200	27	45	72	8 921
2014	118	85	251	221	33	30	63	8 984

⁸ Dostupné na ČSÚ Brno: <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demografickych-udaju-za-obce-cr>, cit. 25. 9. 2015

⁹ Dostupné na ČSÚ Brno: <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demografickych-udaju-za-obce-cr>, cit. 25. 9. 2015

Z vývoje celkového počtu obyvatelstva města Tišnova vyplývá, že proti roku 2012 (8849) tento vzrostl k roku 2014 (8984) o **135 obyvatel celkem** s hlášeným pobytem. Výše uvedená nízká varianta prognózovala pro rok 2014 hodnotu 8919, střední varianta prognózovala hodnotu 8969 a vysoká varianta prognózovala 9019 obyvatel s hlášeným trvalým pobytem v městě Tišnově. Z uvedených dat je zřejmé, že **vývoj počtu obyvatelstva v městě Tišnově se pohybuje mezi střední a vysokou variantou demografické prognózy.**

Pohledem na data týkající se migračního přírůstku a přirozeného přírůstku v tabulce výše uvedené za roky 2013 a 2014 zjišťujeme, že **přírůstek přirozený a migrační se podílí na zvýšení počtu obyvatel v podstatě rovnoměrně.** Migrační přírůstek za roky 2013 a 2014 představoval celkem „pouhých“ 75 osob. Za zmínku také stojí, že z pohledu na tabulku demografických ukazatelů lze snadno vyčíst, že od roku 2007 mnohem silněji a vyrovnaněji než v minulých letech přispívá k nárůstu počtu obyvatel města Tišnova právě přirozený přírůstek, což je dáno počtem narozených dětí a zvyšujícím se věkem, kterého se obyvatelé dožívají.

V případě **zvýšeného počtu narozených dětí** dle SDS Tišnova 2013 (str. 20) jde o obecný jev, kdy početně silné ročníky žen, které posunuly rození dětí do vyššího věku, začaly zakládat rodiny. Tyto početně silné ročníky postupem svého stárnutí ovlivní život města v řadě souvisejících oblastí (především školství).

V případě **zvyšujícího se věku obyvatel**, SDS Tišnova 2013 (str. 23) předpokládá, že vývoj u **tzv. šance na dožití** bude v Tišnově kopírovat vývoj v Jihomoravském kraji, pro který existují tři základní prognózy vyjádřené v níže uvedené tabulce:

Rok	Muži (prům.věk)	Ženy (prům.věk)
2011-2012 – stávající stav	75,21	81,71
nízká varianta – prognóza	75,21	81,71
střední varianta – prognóza	75,76	82,11
vysoká varianta - prognóza	76,34	82,94

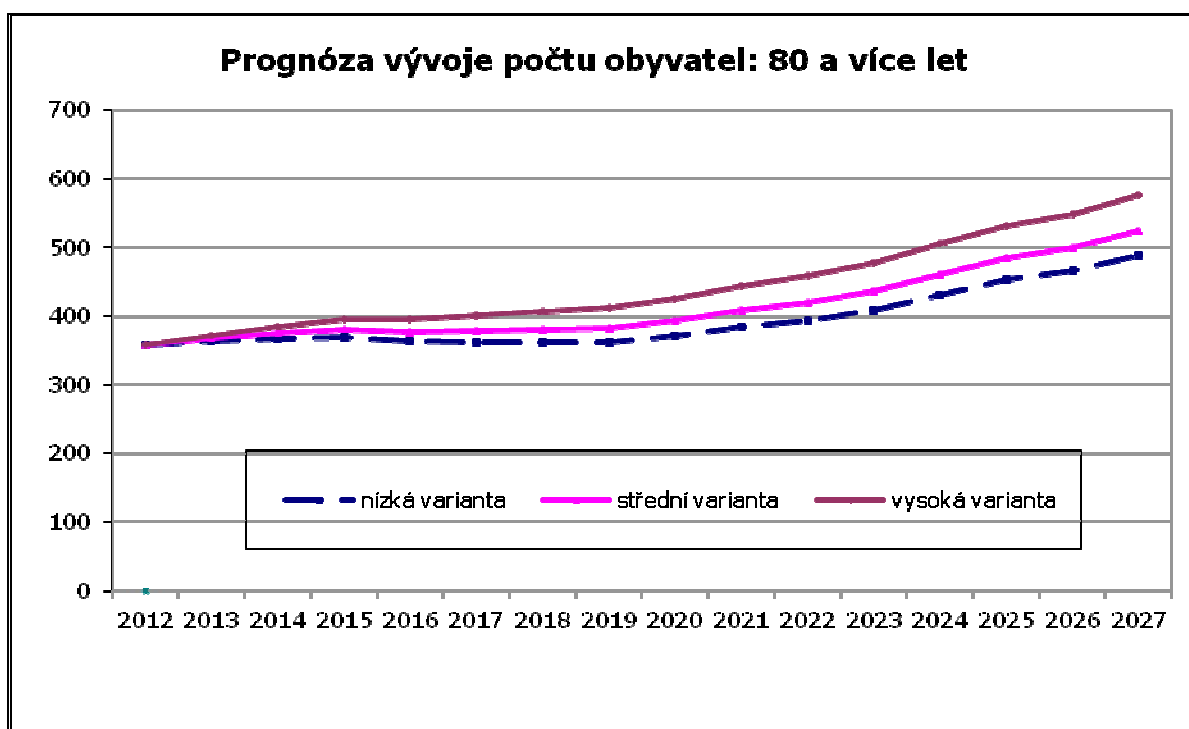
Tab. č. 4 Struktura obyvatel města Tišnova dle věku a pohlaví v letech 2004 – 2013 ¹⁰											
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Průměrný věk		40,5	40,8	40,9	40,8	40,8	41,0	41,1	41,2	41,1	41,2
Index stáří (65+ / 0 -14)		103,0	106,8	109,4	107,6	109,6	113,5	114,7	114,7	114,3	112,9
muži		3 958	3 984	3 947	4 025	4 070	4 060	4 099	4 129	4 163	4 194
věk											
	0 - 14	590	618	616	653	675	676	691	699	722	776
	15 - 64	2 879	2 847	2 816	2 838	2 847	2 815	2 795	2 812	2 797	2 750
	65 +	489	519	515	534	548	569	613	618	644	668
ženy		4 277	4 330	4 369	4 460	4 515	4 515	4 563	4 585	4 686	4 727
věk											
	0 - 14	601	595	586	607	600	602	632	650	709	725
	15 - 64	2 938	2 959	2 983	3 031	3 065	3 031	3 026	3 006	2 986	2 976
	65 +	738	776	800	822	850	882	905	929	991	1 026

¹⁰ Dostupné na ČSÚ

Brno: https://www.czso.cz/csu/xb/demograficke_udaje_za_vybrana_mesta_jihomoravskeho_kraje, cit. 27.9. 2015

Z ukazatelů ČSÚ Brno není možné získat informace o šanci na dožití u obyvatel města Tišnova, avšak je možné sledovat **strukturu obyvatel dle věku a pohlaví za období 2004 – 2013** (viz. výše uvedená tabulka), kde i přes poklesy ve vybraných letech můžeme sledovat pozvolný nárůst průměrného věku obyvatel města Tišnova, indexu stáří. Zajímavější je **srovnání absolutních čísel za rok 2013 proti roku 2004 v jednotlivých věkových skupinách** ukazuje, že u mužů došlo ve skupině 65+ k nárůstu o 36,6%, u žen 65+ o 39%. Věková skupina mužů 0 – 15 posílila o 31,5% a žen 0 – 15 o 20,6%. Naproti tomu skupina 15 – 64 u mužů zaznamenala *pokles* o 4,5% a u žen 15 – 64 nárůst jen o 1,3%. **Sledujeme zde dočasný pokles obyvatel v ekonomicky aktivním věku.**

SDS Tišnova 2013 (str. 36) obsahuje prognózu vývoje osob starších 80 let do roku 2027 v nízké, střední a vysoké variantě. Počet obyvatel starších 80 let bude dle studie až do roku 2019 víceméně stabilní, následně lze očekávat nárůst až do konce sledovaného období. Studie předpokládá, že v roce 2027 bude v Tišnově bydlet 524 osob starších 80 let, neboť počítá se střední variantou jako nejpravděpodobnějším scénářem pro Tišnov.



Pro účely bytové koncepce lze vyslovit logický závěr, že pokud se obyvatelé města Tišnova budou dožívat stále vyššího věku, **bude se prodlužovat i průměrná doba trvání realizace vlastnického a nájemního bydlení.** Lze současně předpokládat zvýšení zájmu o byty domu s pečovatelskou službou, které jsou koncipovány jako **malometrážní byty pro cílovou skupinu seniorů s možností nasmlouvání pečovatelské služby.** Lze také očekávat, že na trh s vlastnickým a nájemním bydlením vstoupí v období cca. od roku 2032 **početně silné ročníky občanů města Tišnova z „generace odložených porodů,”** kteří budou řešit svoji bytovou potřebu, což zvýší konkurenci v oblasti uspokojování potřeby bydlení v rámci této

generace, ale i mezigeneračně směrem ke starším skupinám obyvatel. Tento jev může částečně kompenzovat zvýšení počtu více generačního soužití především v podmínkách RD.

Při analýze naplnění podmínek předpokládaných prognózou je zapotřebí kromě migrace a přirozeného přírůstku věnovat pozornost také ukazateli **dokončených bytů**. Počty bytů nově dokončených v městě Tišnově v letech 2002 - 2014 ukazuje níže uvedená tabulka.¹¹

Tab. č. 5 Dokončené byty v městě Tišnově v letech 2002 až 2014													
Název obce	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Tišnov	15	17	92	133	58	80	61	76	53	30	23	12	48

Z těchto dat ve spojení s výše uvedenou informací o migračním přírůstku za roky 2013 a 2014 vyplývá pokračující trend, že **nové byty v městě Tišnově neznamenaají nutně nárůst počtu obyvatel dle trvalého pobytu, jak by se dalo čekat na první pohled**. Na 60 nově postavených bytů v letech 2013 a 2014 připadá migrační přírůstek 75 osob, což představuje **průměr 1,25 nového občana na jeden nový byt** (průměrná domácnost v městě Tišnově dle výsledků SLDB 2011 přitom činí 2,4 občana).

Faktorů, které se mohou na daném stavu podílet, je více, a to zájem stávajících občanů města Tišnova o nové byty, spíše malá a střední velikost nově budovaných bytů, nákup nových bytů za účelem pronajímání (nikoliv vlastnického bydlení).

SDS Tišnova 2013 (s. 23 – 24) uvažovala na základě informací tehdejšího stavebního odboru v době svého vzniku především **projekty výstavby bytů a rodinných domů (2013)** v následujících lokalitách a četnostech. Z výsledků je patrné, že tyto projekty jsou realizovány cca. v souladu s předpoklady. **Tab. č. 6 Stavební projekty v městě Tišnově 2014 – 2015 domy/byty:**

Lokalita	Termín	Počet bytů	Realita ¹²
Hony – bytové domy	2014	32	32/užívání
Hony – rodinné domy	2014	10	4/užívání
Hony – bytové domy	2015	64	64/povoleno
Hajánky – rodinné domy	průběžně	28	2/užívání 1/povoleno
Jamně – rodinné domy	průběžně	17	2/užívání 2/povoleno
Pejškov	průběžně	5	1/užívání
Celkem		156	41/užívání 67/povoleno

Další rozvoj a navýšení počtu bytů je závislý na schválení nového územního plánu.

¹¹ Dostupné na ČSÚ Brno - https://www.czso.cz/csu/xb/bytova_vystavba_v_obcich_jihomoravskeho_kraje, cit. 26.9. 2015

¹² Zdroj stavební odbor MěÚ Tišnov, cit. říjen 2015 (Užívání = objekt je zkolaudovaný k bydlení, Povoleno = objekt k bydlení má stavební povolení nebo jiné opatření stavebního úřadu)

Na tomto místě je nutné zopakovat již výše uvedený poznatek, že naplněním již plánovaných projektů **dle stávajícího územního plánu se v katastru města Tišnova již nenachází další prostor pro realizaci výstavby bytových domů** (SDS Tišnova, 2013, str. 23). Pokud by tato situace nastala, měla by tato skutečnost **vliv na migraci a tím i na demografický vývoj po roce 2027**. SDS Tišnova 2013 (str. 21) hovoří o tom, že zvýšená porodnost v městě Tišnově v posledních letech kromě odložených porodů souvisí s jevem **suburbanizace města Brna**, kdy se nejčastěji do Tišnova stěhují mladší lidé, kteří dříve či později následně zakládají rodiny. Z výše uvedeného také víme, že do současnosti měli o nové byty zájem z velké části taktéž dosavadní občané města Tišnova a část nových bytů vlastníci pronajímají. Zmínili jsme i předpoklad, že po roce 2032 na trh s vlastnickým a nájemním bydlením vstoupí početně silné „generace dětí odložených porodů“. Tyto podmínky kumulativně od roku 2032 povedou ke zvýšení konkurence na trhu s vlastnickým a především nájemním bydlením na straně poptávky. Poptávka bude převyšovat nabídku, což jsou podmínky, které mohou vést ke zvyšování cen komerčního nájemního a vlastnického bydlení v městě Tišnově. Základními proměnnými bude cena nájemního bydlení a počet dostupných nájemních bytů. **Za těchto podmínek budou mít problematický přístup k bydlení především občané města Tišnova s nízkými příjmy a zvýší se tlak na bytový fond ve vlastnictví města Tišnova.**

Na tomto místě je zapotřebí se zaměřit na stávající **poznatky v oblasti občanů města Tišnova neschopných zajistit si bydlení**, ať již vlastnické, nájemní či podnájemní. Tyto údaje dle Šilhánové a kol. (2006, str. 195) tvoří doporučenou součást bytové koncepce města. Následující tabulka uvádí počet občanů s trvalým pobytem ve městě Tišnově, kteří jsou odborem sociálních věcí Městského úřadu Tišnov evidováni k 10. 10. 2015 jako osoby žijící na komerční ubytovně, migrujících mezi domácnostmi v Tišnově (a okolí), dále osoby žijící v jiných prostorách bez právního důvodu či prokazatelně zcela bez přístřeší. Jedná se pouze o evidované případy. Mezi jednotlivými kategoriemi dochází neustále k přesunům.

Tab. č. 7: Počty občanů ohrožených bezdomovectvím (říjen 2015):

Počet občanů města Tišnova evidovaných na ubytovnách	6
Počet migrujících mezi jednotlivými domácnostmi bez stabilního bydlení a nacházejících se v jiných prostorách bez právního důvodu (chaty, karavany, přístřešky, jiné budovy)	14
Počet občanů města Tišnova bez přístřeší (neplatí ani jedna z výše uvedených variant)	1
Celkem	21¹³

¹³ Zdroj odbor sociálních věcí MěÚ Tišnov, říjen 2015

Závěry:

- 1) Lze očekávat, že zvyšování počtu obyvatel dosáhne svého maxima v období 2020 – 2022, kdy na daném se bude podílet konec fenoménu odložených porodů a snížení migrace do města Tišnova z důvodu dosažení limitů bytové výstavby (dle stávajícího územního plánu).
- 2) Trendem v oblasti bydlení jsou střední a malé domácnosti. Průměrná velikost domácnosti v městě Tišnově je 2,4 obyvatele.
- 3) Obyvatelé města Tišnova se budou dožívat stále vyššího věku, tj. bude se prodlužovat i průměrná doba trvání realizace vlastnického a nájemního bydlení.
- 4) Vyšší počet osob starších 65 let a především 80 a více let v populaci města Tišnova (a spádové oblasti) povede s vysokou pravděpodobností ke zvýšené poptávce po bytech domu s pečovatelskou službou, věkový průměr nájemníků domu s pečovatelskou službou se zvýší.
- 5) Na trh s vlastnickým a nájemním bydlením vstoupí cca. po roce 2032 početně silné ročníky občanů města Tišnova, kteří budou řešit svoji bytovou potřebu, což zvýší konkurenci na straně poptávky, která výrazně přesáhne nabídku.
- 6) Pokud se nezmění územní plán, Město Tišnov v nejbližších letech logicky dosáhne svého limitu v možnostech výstavby bytových a rodinných domů.
- 7) V konfrontaci s bytovými potřebami početně silných ročníků odložených porodů a početně silné skupiny obyvatel 65 + povede k výraznému převisu poptávky nad nabídkou, zvýšení cen komerčních nájmu a ztíženému přístupu občanů k nájemnímu bydlení s největším dopadem na finančně slabší skupiny obyvatel města Tišnova, což bude mít dopad na poptávku po bytech v majetku města Tišnova.
- 8) V současnosti existuje dle kvalifikovaného odhadu cca. 21 osob, které jsou v sociální evidenci bytové nouze, řeší ji provizorně a jde o osoby, které jsou v akutním nebezpečí pravého bezdomovectví. Město Tišnov nemá kapacity, jak reagovat na vznik krizové situace jednotlivce.
- 9) Nově postaveným bytům neodpovídá saldo migrace, z čehož vyplývá, že nové byty kupují spíše místní obyvatelé nebo lidé z blízkého okolí, kteří berou koupi bytů jako investici (pronájem) či zajištění si bydlení do budoucna. Velké množství uživatelů bytů z hlediska trvalého pobytu není evidovaných (nižší daňová výtěžnost, ztráta na poplatcích za komunální odpad).

3. Domovní fond v městě Tišnově (domy rodinné, domy bytové)

3.1 Domovní fond v městě Tišnově

Pro účely bytové koncepce města Tišnova je nezbytné mít informace o struktuře bytového a domovního fondu v městě Tišnově jakožto sídelním útvaru, nikoliv jen o struktuře bytového fondu ve vlastnictví města Tišnova. Nejpodrobnější informace o domovním a bytovém fondu poskytují výsledky Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 (dále jen SLDB 2011), které je možné doplnit o výsledky nové výstavby v městě Tišnově v letech následujících.

Podle výsledků SLDB bylo v březnu 2011 v Tišnově sečteno **1 381 domů**, z toho 1 236 domů trvale obydlených a 145 domů neobydlených. Podíl **rodinných domů** dosahuje 78 %, **bytové domy tvoří 22%**. Ve srovnání Brnem-venkovem i Jihomoravským krajem je v Tišnově podstatně více bytových domů (SDS Tišnova 2013, str.17).

Tab. č. 8 Domovní fond města Tišnova dle SLDB 2011 ¹⁴					
		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Domy úhrnem		1 381	1 107	252	22
Domy obydlené		1 236	964	252	20
z toho podle vlastnictví domu	fyzická osoba	950	925	22	3
	obec, stát	31	2	23	6
	bytové družstvo	30	-	30	-
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	158	19	139	-
z toho podle období výstavby nebo rekonstrukce domu	1919 a dříve	109	101	6	2
	1920 – 1970	489	404	83	2
	1971 – 1980	230	134	94	2
	1981 – 1990	91	76	14	1
	1991 – 2000	94	85	6	3
	2001 – 2011	197	145	47	5

Statistiky domovního fondu dle Strategického plánu města Tišnova z roku 2013 (str. 50 – 51) poukazují na skutečnost, že v Tišnově je **vzhledem k velikostní kategorii města velmi vysoký podíl bytových domů**. Vyšší je mezi sledovanými městy (Adamov, Ivančice, Rosice, Slavkov u Brna) pouze v Adamově, který byl za éry socialismu v podstatě dobudován v „sídlíště strojírenského gigantu Adast Adamov“. Velké množství bytových domů připadá v Tišnově

¹⁴ Dostupné na <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31288&u= VUZEMI 43 584002#w=>, cit. 30.9. 2015

jednak na socialistická sídliště Pod Klucaninou a Pod Květnicí, jednak na novou rozvojovou zónu Hony za Kukýrnou. Ta je přitom v kontextu rozvoje suburbánních zón v ČR poměrně výjimečným případem hromadné bytové výstavby. **Vysoký podíl bytových domů na domovním fondu v Tišnově vynikne zejména při srovnání počtu bydlících osob v rodinných a bytových domech.** Zatímco v ostatních městech (s výjimkou Adamova) žije většina obyvatel v rodinných domech, v Tišnově je to jen zhruba 37 % bydlících. Zajímavostí je také velký přírůstek počtu domů postavených v uplynulém desetiletí oproti výstavbě v průběhu 90. let minulého století.

Většina domovního fondu dle SDS Tišnova 2013 (str. 17) pochází z období před rokem 1980, kdy bylo postaveno 177 bytových domů (71% bytových domů v Tišnově). V letech 2001 – 2011 také vidíme výraznou výstavbu nových rodinných domů. Dle Strategického plánu města Tišnova z roku 2013 (str. 51) je **faktem vysoké zastoupení bytových domů v Tišnově, na které zde připadá cca. 63 % bytů** (větší podíl bytů v bytových domech je jen v Adamově – téměř 89 %).

3.2 Bytový fond v městě Tišnově

Dle SDS Tišnova 2013 (str. 18) bylo v SLDB 2011 bylo sečteno celkem **3 645 obydlených bytů**. **Na rozdíl od měst v okolí převažují byty v bytových domech.** Ve srovnání s Brnem-venkovem je v Tišnově podstatně méně bytů ve vlastním domě a naopak více bytů v osobním vlastnictví a nájemních bytů. Oproti Jihomoravskému kraji je v Tišnově méně bytů ve vlastním domě a naopak více bytů v osobním vlastnictví. Při celkovém počtu **8 849** obyvatel Tišnova v březnu 2011 připadá **na jeden obydlený byt v průměru 2,4 osob**. Průměrná bytová domácnost je tak nižší než v Brně-venkově (2,9 osob na byt) a výrazně nižší ve srovnání s celým Jihomoravským krajem (4 osoby na byt).

Tab. č. 9 Obydlené byty podle právního důvodu užívání a počtu obytných místností v městě Tišnově dle SLDB 2011 ¹⁵					
		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Obydlené byty		3 645	1 160	2 353	132
z toho právní důvod užívání bytu	vlastní dům	940	920	18	2
	osob. vl.	1 327	-	1 327	-
	nájemní	829	32	678	119
	družstevní	200	-	200	-
z toho s počtem obytných místností	1	247	17	154	76
	2	589	64	496	29
	3	1 136	220	912	4
	4	915	352	561	2
	5 a více	520	436	78	6

¹⁵ Dostupné na https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31288&u=VUZEMI_43_584002#w, cit. 30.9. 2015

Dle Strategického plánu města Tišnova z roku 2013 (str. 51) Průměrná obytná plocha obydlených bytů v Tišnově je menší než u referenčních měst (s výjimkou Adamova), a to vzhledem k vyššímu podílu bytů v bytových domech, kde obecně bývá obytná plocha bytů menší. V přepočtu na osobu s obvyklým pobytem je průměrná obytná plocha obydlených bytů srovnatelná s referenčními městy a jen mírně nižší, než činí průměr ČR (32,5 m²).

O rozvoji výstavby v rámci domovního a bytového fondu v městě Tišnově po roce 2011 si můžeme udělat přesnější představu z údajů o bytové výstavbě v městě Tišnova za období ukončených kalendářních roků 2011 – 2014 dle ČSÚ Brno.

Dokončené byty v městě Tišnově v letech 2002 až 2014 ¹⁶													
Název obce	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Tišnov	15	17	92	133	58	80	61	76	53	30	23	12	48

Taktéž je možné informace o rozvoji domovního a bytového fondu upřesnit vyhodnocením kolaudace stavebních projektů, které SDS Tišnova 2013 považovala za nejdůležitější při zpracování prognózy vývoje počtu obyvatel v městě Tišnově. Šlo o tehdy známé stavební projekty a rozvojové lokality dle územního plánu.

Lokalita	Termín	Počet bytů	Realita ¹⁷
Hony – bytový dům	2014	32	32/užívání
Hony – rodinné domy	2014	10	4/užívání
Hony – bytové domy	2015	64	64/povoleno
Hajánky – rodinné domy	průběžně	28	2/užívání 1/povoleno
Jamně – rodinné domy	průběžně	17	2/užívání 2/povoleno
Pejškov	průběžně	5	1/užívání
Celkem		156	41/užívání 67/povoleno

Kombinací výše uvedených výsledků SLDB 2011 a dat o dokončených bytech lze učinit závěr, že proti výsledkům za rok 2011 o 3645 obydlených bytech vzrostl počet obydlených bytů za období 2011 – 2014 v Tišnově o cca. o 113 bytů, tj. **tj. celkem cca. v Tišnově 3758 obydlených bytů.**

¹⁶Dostupné na ČSÚ Brno - https://www.czso.cz/csu/xb/bytova_vystavba_v_obcich_jihomoravskeho_kraje, cit. 26.9. 2015

¹⁷ Zdroj stavební odbor MěÚ Tišnov, cit. říjen 2015, (Užívání = objekt je zkolaudovaný k bydlení, Povoleno = objekt k bydlení má stavební povolení nebo jiné opatření stavebního úřadu)

Z analýzy bytového fondu víme, že z tohoto počtu město Tišnov výhradně vlastní či má majoritní podíl celkem v 465 bytech, což představuje cca. 12,4% podílu na celkovém bytovém fondu v městě Tišnova jakožto sídelním útvaru.

Závěry:

- 1) Dle výsledků SLDB v roce 2011 žije v městě Tišnově 37% obyvatel v rodinných domech a 63% obyvatel v bytových domech. Pro město Tišnov je charakteristický vysoký podíl bytů v bytových domech proti bytům v rodinných domech.
- 2) Lze konstatovat, že město Tišnov v současnosti má ve výhradním či majoritním vlastnictví cca. 12,4% celkového bytového fondu v městě Tišnově.
- 3) Při celkovém počtu 8 849 obyvatel Tišnova v březnu 2011 připadá na jeden obydlený byt v průměru 2,4 osob. Průměrná bytová domácnost je tak nižší než v Brně-venkově (2,9 osob na byt) a výrazně nižší ve srovnání s celým Jihomoravským krajem (4 osoby na byt).

4. Bytový fond ve vlastnictví města Tišnova

4.1 Struktura bytového fondu ve vlastnictví města Tišnova

Město Tišnov má ve svém vlastnictví v současné době **465** bytů, z toho je 125 bytů neručených k prodeji, 43 bytů určených k prodeji (rozhodnutím Zastupitelstva města Tišnova z 19. 10. 1995), 92 bytů na ulici Dlouhá (s podílem 51%) a 205 bytů v rámci Domu s pečovatelskou službou Centra sociálních služeb Tišnov, p.o.

A) 92 bytových jednotek na ulici Dlouhá (bytové družstvo Dubina II.):

1803 – 13 bytových jednotek (2x1+kk, 1x1+1, 7x2+kk, 2x2+1, 1x4+1)

1804 – 11 bytových jednotek (4x1+kk, 1x1+1, 6x 3+kk).

1805 – 11 bytových jednotek (4x1kk, 1x1+1, 3x2+kk, 3x2+1)

1806 – 11 bytových jednotek (1x1+1, 5x2+kk, 3x2+1, 1x3+kk, 1x3+1)

1807 – 11 bytových jednotek (1x1+kk, 7x2+kk, 3x2+1)

1808 – 11 bytových jednotek (2x1+kk, 2x2+kk, 7x3+kk)

1809 – 11 bytových jednotek (2x1+kk, 1x1+1, 5x2+kk, 2x2+1, 1x3+kk).

1810 – 13 bytových jednotek (1x1+kk, 9x2+kk, 2x1+1, 1x3+kk)

Město Tišnov je 51 % vlastníkem výše uvedených bytových domů. Kolaudace proběhla v roce 2005.

Celková suma vynaložená na výstavbu: 78.490.000 Kč

Infrastruktura: 7.360.000 Kč (plně hrazeno BD Dubina II.)

Město Tišnov přispělo na výstavbu částkou 36.800.000 Kč, celá tato částka byla dotací z MMR ČR, 400.000 Kč na bytovou jednotku.

Bytové Družstvo Dubina II. uhradilo zbytek z celkové částky, tzn. 41.690.000 Kč + 7.360.000 Kč (Infrastruktura).

Podmínkou dotace je, že Město Tišnov bude vlastnit po dobu udržitelnosti projektu (20 let) majoritní podíl.

B) 205 bytů v rámci domů s pečovatelskou službou Centra sociálních služeb Tišnov, p.o.

Správa bytů je svěřena příspěvkové organizaci.

C) 43 bytů určených k prodeji

Všechny byty určené k prodeji jsou byty tzv. I. kategorie, se smlouvami na dobu určitou i na dobu neurčitou. Pro lepší orientaci v následujících tabulkách jsou byty se smlouvami na dobu určitou vyznačeny v příslušném sloupci zeleně (neregulované nájemné, **50,--Kč/m2/měsíc**) a na dobu neurčitou červeně (regulované nájemné, **47,08,--Kč/m2/měsíc**).

Jiráskova 854

V bytovém domě se nachází 11 bytových jednotek, z toho město Tišnov vlastní 3 bytové jednotky. Tyto byly postavené v roce 1997 s přispěním státní dotace, dle dotačních podmínek mohou být do osobního vlastnictví převedeny až po 20 letech od kolaudace, což bude v roce 2017.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Zájem o koupi	Smlouva na dobu
854/9	1+1	44,04	2073	858	ano	neurčitou
854/10	2+1	62,33	2934	1225	ano (5 let)	určitou
854/11	3+1	95,28	4486	1960	ano (3 roky)	neurčitou

Květnická 1625-1626

V bytovém domě se nachází celkem 19 bytových jednotek, z toho město Tišnov vlastní 2 bytové jednotky:

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Zájem o koupi	Smlouva na dobu
1626/2	2+1	62,53	2944	1415	ano (cena)	neurčitou
1626/3	2+1	58,5	2754	1738	ne	neurčitou

Květnická 1717-1719

V bytovém domě se nachází celkem 31 bytových jednotek, z toho město Tišnov vlastní 7 bytových jednotek, jedna 3+1 v současné době volná k prodeji.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Zájem o koupi	Smlouva na dobu
1717/7	2+1	57,61	2712	1106	ne	neurčitou

1718/2	3+1	74,9	3526	1397	ne	neurčitou
1718/4	3+1	74,7	3517	1397	ne	neurčitou
1718/5	4+1	92,37	4349	1746	ne	neurčitou
1719/1	2+1	58,31	2745	1106	ne	neurčitou
1719/3	3+1	75,49		1397	prodej	neurčitou
1719/11	1+1	32,36	1524	695	ano (5 let)	neurčitou

Květnická 1722-1724

V bytovém domě se nachází celkem 31 bytových jednotek, z toho 3 jsou ve vlastnictví města Tišnova.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Zájem o koupi	Smlouva na dobu
1722/1	2+1	58,31	2745	450	ano (5 let)	neurčitou
1723/1	4+1	91,37	4302	750	ano (10 let)	určitou
1724/7	2+1	60,71	2858	450	ne	neurčitou

Osvobození 1658-1659

V bytovém domě se nachází 19 bytových jednotek, z toho město Tišnov vlastní 1 bytovou jednotku.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Zájem o koupi	Smlouva na dobu
1658/6	2+1	59,05	2780	1662	ano (3 roky)	neurčitou

Králova 1667-1668

V bytovém domě se nachází celkem 19 bytových jednotek, z toho 4 jsou ve vlastnictví města Tišnova.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Zájem o koupi	Smlouva na dobu
1667/2	1+1	36,88	1844	1142	ne	neurčitou
1667/7	1+1	33,15	1561	1669	ne	neurčitou

1667/11	1+1	38,66	1820	1815	ne	neurčitou
1668/4	1+1	35,28	1661	1706	ne	neurčitou

Králova 1669-1670

V bytovém domě se nachází celkem 19 bytových jednotek, z toho 6 je ve vlastnictví města Tišnova.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Zájem o koupi	Smlouva na dobu
1669/10	1+1	33,15	1561	1288	ne	neurčitou
1670/1	2+1	56,69	2669	2178	ne	neurčitou
1670/2	1+1	36,93	1739	1570	ne	neurčitou
1670/3	2+1	57,82	2722	2178	ne	neurčitou
1670/6	2+1	59,16	2785	2319	ano	neurčitou
1670/10	1+1	33,2	1563	1288	ne	neurčitou

Králova 1677-1678

V bytovém domě se nachází celkem 19 bytových jednotek, z toho 10 je ve vlastnictví města Tišnova.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Zájem o koupi	Smlouva na dobu
1677/2	3+1	78,39	3920	1735	ano (5 let)	určitou
1677/4	2+1	58,24	2742	1777	ano	neurčitou
1677/5	3+1	80,74	3801	2314	ano	neurčitou
1677/7	3+1	78,39	3691	2200	ano (5 let)	určitou
1677/8	2+1	58,69	2763	1777	ano (cena)	určitou
1678/5	3+1	79,49	3742	2200	ne	neurčitou
1678/6	2+1	62,89	3961	1890	ne	neurčitou
1678/7	1+1	35,47	1774	1356	ne	neurčitou
1678/8	3+1	79,29	3733	2200	ne	neurčitou

1678/9	2+1	62,89	3961	1890	ne	neurčitou
--------	-----	-------	------	------	----	-----------

Halasova 993-994

V bytovém domě se nachází celkem 39 bytových jednotek, z toho 3 jsou ve vlastnictví města Tišnova.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Zájem o koupi	Smlouva na dobu
993/9	3+1	75,62	3560	1324	ano	neurčitou
993/20	1+1	35,57	1675	663	ne	neurčitou
99323	1+1	35,67	1679	666	ne	neurčitou

Halasova 995-996

V bytovém domě se nachází celkem 39 bytových jednotek, z toho 2 jsou ve vlastnictví města Tišnova.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Zájem o koupi	Smlouva na dobu
995/2	3+1	73,81	3475	1238	ne	neurčitou
996/2	1+1	34,36	1618	563	ne	určitou

Halasova 997-998

V bytovém domě se nachází celkem 39 bytových jednotek, z toho 2 jsou ve vlastnictví města Tišnova.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Zájem o koupi	Smlouva na dobu
998/7	2+1	55,31	2604	1149	ne	neurčitou
998/16	3+1	75,12	3537	1548	ne	neurčitou

Z výše uvedeného plyne, že o prodej bytu v nejbližším možné termínu by uvažovali čtyři nájemci bytů. Deset nájemců uvažuje o koupi bytu až v delším časovém horizontu, zbytek o koupi bytu neuvažuje.

Privatizace bytového fondu proběhla ve městě Tišnově ve třech vlnách, a to v roce 1997, 1999 a 2011. V roce 2013 a 2014 byl prodej bytů zastaven, v roce 2015 došlo k prodeji jednoho bytu.

Z přehledu je patrné, že byty určené k prodeji tvoří malé podíly, vzhledem k celkům, a výše placená do fondů oprav je vzhledem k provedeným revitalizacím velká. Nacházejí se ve společenstvích vlastníků jednotek, kde město má minimální zastoupení, ve věcech týkajících se chodu domu. Město Tišnov zde nemá dostatek hlasů na to, aby mohlo něco ovlivnit. Prodejem bytů by se pro SVJ zjednodušila správa bytů a komunikace s majitelem bytů, který by v domě bydlel přímo a byl tak o potřebách domu lépe informován.

Dalším důvodem je potřeba výhledově rekonstruovat bytová jádra a elektroinstalace, které jsou původní, domy jsou ze sedmdesátých až osmdesátých let minulého století.

Tab. č. 10: Počty bytů v majetku měst Blansko, Boskovice, Kuřim, Bystřice, Rosice

Město	Počet obyvatel	Počet bytů
Blansko	21000	534
Boskovice	11381	110
Kuřim	10753	185
Bystřice nad Pernštejnem	7062	1847
Rosice	6000	200

Město Blansko má z celkového počtu bytů 213 určeno k prodeji, ty se nachází v domech se společenstvím vlastníků a prodávají se při uvolnění tzv. obálkovou metodou.

Město Boskovice v současné době byty neprodává a prodej bytů v tomto volebním období neplánuje.

Město Kuřim v současné době prodává byty na základě posouzení žádostí stávajících nájemců, ročně prodají 1-2 byty.

Město Bystřice nad Pernštejnem v současné době bytový fond rekonstruuje, v prodeji již pokračovat nechce.

Město Rosice v současné době v prodeji bytů nepokračuje, nové vedení města spíše uvažuje o rozšíření bytového fondu novou výstavbou.

D) 125 bytů určených k prodeji

Všechny následující byty jsou byty tzv. I. kategorie, se smlouvami na dobu určitou i na dobu neurčitou. Pro lepší orientaci v následujících tabulkách jsou byty se smlouvami na dobu určitou vyznačeny v příslušném sloupci zeleně (neregulované nájemné,

50,--Kč/m2/měsíc) a na dobu neurčitou červeně (regulované nájemné, 47,08,--Kč/m2/měsíc). V domech, které jsou čistě v majetku města Tišnova, nejsou zřízeny fondy oprav, proto je v níže uvedených tabulkách ve sloupci fond oprav uvedena 0,--Kč.

Smlouvy na pronájem bytu v majetku města Tišnova jsou uzavírány cca. od roku 2008 vždy na dobu určitou, jedinou výjimkou jsou výměny bytů. Nájemníky tak lze rozdělit na staré nájemníky se smlouvou na dobu neurčitou a nové nájemníky se smlouvou na dobu určitou. Z právního hlediska je případné navýšení nájmu u smluv na dobu neurčitou podmíněno dohodou města Tišnova a nájemníka v podobě dodatku ke smlouvě. U smluv na dobu určitou je možné zvýšit nájem při uzavírání nové nájemní smlouvy a nemusí dojít k dohodě mezi městem Tišnovem a nájemníkem.

nám. Komenského 145

V domě se nachází 7 bytových jednotek, 2 nebyty – Drogerie Teta, Květinářství Diantus, dům je v majetku města Tišnova.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Smlouva na dobu
145/1	1+1	48,26	2272	0	neurčitou
145/2	2+1	71,7	3376	0	neurčitou
145/3	2+1	67,4	2856	0	neurčitou
145/4	2+1	74,6	3512	0	neurčitou
145/5	3+1	101,7	4788	0	neurčitou
145/6	2+1	78,9	3715	0	určitou
145/7	2+1	104,06	3909	0	určitou

Halouzskova 34

V domě se nachází 4 bytové jednotky, 3 nebyty – Opravna obuvy, Zámkařství, Oděvy, dům je v majetku města Tišnova.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Smlouva na dobu
34/1	2+1	53,5	2675	0	určitou
34/2	2+1	52,24	2612	0	neurčitou
34/3	2+1	52,37	2466	0	neurčitou
34/4	2+1	52,11	2606	0	určitou

Polní 639-640

V domě se nachází 16 bytových jednotek, dům je v majetku města Tišnova.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Smlouva na dobu
639/1	1+1	40,85	2300	0	určitou
639/2	1+1	37,95	1923	0	neurčitou
639/3	1+1	37,95	1787	0	neurčitou
639/4	1+1	45,3	2265	0	určitou
639/5	1+1	40,85	1923	0	neurčitou
639/6	1+1	39,9	1995	0	určitou
639/7	1+1	40,61	1912	0	neurčitou
639/8	2+1	59,05	2953	0	určitou

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Smlouva na dobu
640/1	1+1	46,86	2206	0	neurčitou
640/2	1+1	35,86	1793	0	neurčitou
640/3	1+1	40	2000	0	určitou
640/4	1+1	46,64	2332	0	určitou
640/5	1+1	39,05	1953	0	určitou
640/6	1+1	38,9	1230	0	neurčitou
640/7	1+1	45,1	2255	0	určitou
640/8	2+1	58,75	2766	0	neurčitou

nám. 28. října 1708

Byty se nachází v nástavbě nad školou 28. října, jsou rozmístěny ve třech pavilonech, celkem je zde 20 bytových jednotek, všechny jsou v majetku města Tišnova. Byty byly postavené se státní dotací, kolaudace proběhla v roce 1999, po dobu dvaceti let nesmějí být prodány do osobního vlastnictví. Od počátku zde platí pravidlo tzv. startovacích bytů, kdy nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou pěti let, po této době by si nájemce měl bydlení zařídit jinde. Od roku 2011 byly z režimu startovacích bytů vyňaty dvě bytové jednotky č. 7 a 8 vzhledem k rozloze a s tím spojené finanční náročnosti. V praxi bohužel dojde k nastartování ve velice málo případech, neboť v současné době v seznamu žadatelů o byt

figurují zejména matky samoživitelky, které se svými příjmy na hypotéky nedosáhnou. Většinou tedy dochází k tomu, že pokud není někomu po pěti letech umožněno v nájmu bytu pokračovat, vrací se do podnájmu nebo je doporučen v případě řádného nájemce do jiného bytu města Tišnova, je tedy otázkou, zda v tomto režimu pokračovat.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Smlouva na dobu
1708/1	1+kk	41,6	2080	0	určitou
1708/2	1+kk	40,6	2030	0	určitou
1708/3	1+1	51,47	2574	0	určitou
1708/4	1+kk	38,12	1906	0	určitou
1708/5	1+1	51,42	2571	0	určitou
1708/6	1+kk	37,2	1860	0	určitou
1708/7	2+1	106,53	5327	0	určitou
1708/8	2+1	93,63	4682	0	určitou
1708/9	1+kk	35,52	1776	0	určitou
1708/10	1+1	47,12	2356	0	určitou
1708/11	1+1	45,8	2290	0	určitou
1708/12	1+1	45,8	2290	0	určitou
1708/13	1+1	44,26	2213	0	určitou
1708/14	1+1	46,37	2319	0	určitou
1708/15	1+kk	51,17	2559	0	určitou
1708/16	1+1	39,92	1996	0	určitou
1708/17	1+1	45,9	2295	0	určitou
1708/18	1+1	40,2	2001	0	určitou
1708/19	1+1	44,01	2201	0	určitou
1708/20	1+1	50,3	2515	0	určitou

K Čimperku 1811

V domě se nachází 8 bytových jednotek, dům je v majetku města Tišnova. Byl postavený za přispění státní dotace, je určen pro osoby se sníženými příjmy, dle podmínek dotace osoby zde bydlící musí každé dva roky dokládat příjmy, ty nesmí přesáhnout u samostatně bydlící osoby částku odpovídající 0,8 násobku průměrné měsíční mzdy, u více osob částku 1,6 násobku průměrné měsíční mzdy. Příjmy se dokladují za dobu půl roku. Nájemní smlouvy

jsou zde uzavírány na dobu určitou dva roky, pokud nájemce splňuje podmínky dané dotací, může zde bydlet neomezeně.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Smlouva na dobu
1811/1	2+1	60,52	2850	0	určitou
1811/2	1+1	36,53	1720	0	určitou
1811/3	2+1	60,79	2862	0	určitou
1811/4	1+1	44,17	2080	0	určitou
1811/5	2+1	66,22	3118	0	určitou
1811/6	2+1	56,03	2638	0	určitou
1811/7	1+kk	35,48	1670	0	určitou
1811/8	1+1	57,02	2685	0	určitou

Na Mlékárně 255 a 795

Byty v domech Na Mlékárně č.p. 255 a 795 jsou tzv. byty se sníženou kvalitou, se smlouvami na dobu určitou i na dobu neurčitou. Pro lepší orientaci v následujících tabulkách jsou byty se smlouvami na dobu určitou vyznačeny v příslušném sloupci zeleně (neregulované nájemné, 37,--Kč/m2/měsíc) a na dobu neurčitou červeně (regulované nájemné 35,--Kč/m2/měsíc).V případě 4 holobytů se jedná o smlouvy na dobu určitou (nájemné 30,--Kč/m2/měsíc).

V domě č.p. 255 se nachází 10 bytových jednotek, dům je v majetku města Tišnova. Není zde plynofikace, v bytech se topí tuhými palivy, i proto jsou částky za nájemné nižší. Celkově je nutná rekonstrukce.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Smlouva na dobu
255/1	1+kk	23,8	678	0	určitou
255/2	1+1	41,1	1233	0	určitou
255/3	2+1	55,6	2057	0	určitou
255/4	1+1	39,55	1463	0	určitou
255/5	1+1	39,7	1469	0	určitou
255/6	2+1	67,3	2238	0	určitou
255/7	1+1	31,6	1169	0	určitou

255/9	1+1	30,5	1129	0	určitou
255/10	1+1	40,7	1506	0	určitou
255/11	1+kk	30,22	1118	0	určitou

V domě č.p. 795 se nachází 19 bytových jednotek, dům je v majetku města Tišnova. Stejně jako u č.p. 255 zde není plynofikace.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Smlouva na dobu
795/1	2+kk	62,45	2311	0	určitou
795/2	1+kk	30	1110	0	určitou
795/3	1+kk	32,9	987	0	neurčitou
795/4	1+kk	31,1	1151	0	určitou
795/5	1+kk	32,7	1209	0	určitou
795/6	1+kk	32,9	1002	0	neurčitou
795/7	1+kk	31,1	1077	0	krizové lůžko
795/8	1+kk	31,1	857	0	neurčitou
795/9	1+kk	32,9	1217	0	určitou
795/10	1+kk	32,9	1217	0	určitou
795/11	1+kk	31,1	1151	0	určitou
795/12	1+kk	35,7	1035	0	určitou
795/13	1+kk	32,9	1059	0	určitou
795/14	1+kk	32,9	1217	0	určitou
795/15	1+kk	31,1	933	0	neurčitá
795/16	holobyt	23,04	691	0	krizové lůžko
795/17	holobyt	22,04	661	0	krizové lůžko
795/18	holobyt	31,57	947	0	určitou
795/19	holobyt	23,4	702	0	krizové lůžko

Všechny následující byty jsou byty tzv. I. kategorie, se smlouvami na dobu určitou i na dobu neurčitou. Pro lepší orientaci v následujících tabulkách jsou byty se smlouvami na dobu určitou vyznačeny v příslušném sloupci zeleně (neregulované nájemné, **50,--Kč/m2/měsíc**) a na dobu neurčitou červeně (regulované nájemné, **47,08,--Kč/m2/měsíc**).

nám. Míru 111, Kostelní 910

V domech se nachází 11 bytových jednotek v majetku města Tišnova, dva byty v osobním vlastnictví a jeden nebytový prostor – Studio zdravého spánku, dům je veden jako jedna nemovitost a je v majetku Společenství vlastníků jednotek Kostelní 910.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Smlouva na dobu
910/1	2+1	56,4	2655	500	neurčitou
910/2	2+1	55,19	2598	500	neurčitou
910/3	2+1	55,9	2632	500	neurčitou
910/4	2+1	59,69	2810	500	neurčitou

911/1	1+1	41,05	2053	500	určitou
911/2	2+1	52,17	2456	500	neurčitou
911/3	2+1	54,95	2587	500	neurčitou
911/4	2+1	74,2	3493	500	neurčitou
911/5	2+1	52,44	1658	500	neurčitou
911/6	2+1	54,25	2554	500	neurčitou
911/7	2+1	72,77	3426	500	neurčitou

Bezručova 35

V domě se nachází 12 bytových jednotek v majetku města Tišnova a dva byty v osobním vlastnictví. Dům je v majetku SVJ Bezručova 35. V současné době probíhá diskuze o možném prodeji bytů do osobního vlastnictví.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Smlouva na dobu
35/1	2+1	73,36	3454	100	neurčitou
35/2	1+1	38,86	1830	100	neurčitou
35/3	1+1	43,86	2193	100	určitou

35/4	2+1	70,36	3313	100	neurčitou
35/5	2+1	74,32	3716	100	určitou
35/6	2+1	62,15	2926	100	určitou
35/7	1+1	47,88	2254	100	určitou
35/8	2+1	76,51	3602	100	neurčitou
35/9	2+1	73,98	3843	100	neurčitou
35/10	2+1	60,74		100	volný
35/11	1+1	45,98	1454	100	neurčitou
35/12	2+1	74,86	3743	100	neurčitou

Jungmannova 932-934

V domě se nachází 18 bytových jednotek v majetku města Tišnova, tři byty v osobním vlastnictví a jeden nebytový prostor – Nábytek.

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Smlouva na dobu
932/1	2+1	59,55	2804	321	neurčitou
932/2	2+1	61,45	3073	342	určitou
932/3	2+1	58,6	2930	321	určitou
932/4	2+1	60,9	2867	321	neurčitou
932/5	2+1	59,8	2815	321	neurčitou
932/6	2+1	58,1	2735	301	neurčitou

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Smlouva na dobu
933/1	2+1	63,7	3026	321	určitou
933/2	1+1	34,8	1740	181	určitou
933/3	2+1	56,6	2830	301	určitou
933/4	2+1	62,85	3143	321	určitou
933/5	1+1	35,8	1686	201	neurčitou
933/6	2+1	57,35	2700	301	neurčitou

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Smlouva na dobu
934/1	2+1	57,65	2883	301	určitou
934/2	1+1	33,6	1680	181	určitou
934/3	2+1	63,7	2999	342	neurčitou
934/4	2+1	56,7	2670	301	neurčitou
934/5	1+1	33,1	1655	181	určitou
934/6	2+1	62,9	2961	321	neurčitou

Tab. č. 11 Popis struktury stávajícího bytového fondu (byty neurčené k prodeji) - stav leden 2016

Velikost bytu	Počet bytů neurčených k prodeji	Počet bytů neurčených k prodeji v %
3+1	1	0,8%
2+kk	1	0,8%
2+1	51	40,8%
1+1	45	36,0%
1+kk	23	18,4%
1+0	4	3,2%
	125	100,0%

Byty neurčené k prodeji by se měly postupně revitalizovat. Kancelář projektové podpory by se měla mimo jiné zaměřit na možnost získání dotace na vybudování více malometrážních bytů pro žadatele s nízkými příjmy, kterých je nedostatek.

Měly by se zachovat byty se sníženou kvalitou, provést zde nutné rekonstrukce, neboť o byty je neustále velký zájem ze strany žadatelů se sníženými příjmy, kteří na dražší bydlení svými příjmy nedosáhnou.

V současné době je v seznamu žadatelů o byt 77 žadatelů, z toho 15 v užším výběru žadatelů o byt.

Tab. č. 12 Analýza struktury žádostí (září 2015) ve vztahu k adekvátní velikosti bytu

Skupina žadatelů	Počet žádostí	% zastoupení žádostí	Adekvátní velikost bytu k žádosti
rodina	10	13,0%	2+1 (13%)
žena a děti	22	28,6%	1+1 (9,5%), 1+kk (9,5%), 2+kk (9,5%)
pár bez dětí	3	3,8%	1+1 (1,3%), 1+kk (1,3%), 2+kk (1,3%)
muž	22	28,6%	1+1 (14,3%), 1+kk (14,3%)
žena	20	26,0%	1+1 (13%), 1+kk (13%)
	77	100,0%	

Hodnoty ve sloupci adekvátní velikost bytu k žádosti uvedené v závorkách v % byly získány vydělením % zastoupení žádostí o byt a počtu kategorií bytů ve vztahu k dané skupině žadatelů. Např. žena a děti 28,6% / 3 kategorie = 9,5%.

Jako ideální plocha jednotlivých kategorií bytů se jeví 1+kk (25m²), 1+1 (40m²), 2+kk (50m²). Tyto velikosti bytů chybí v současnosti v bytovém fondu města Tišnova.

Ročně se uvolní a znovu pronajme v průměru 10 bytů.

Mezi skupiny domácností ohrožených sociálním vyloučením v oblasti bydlení patří zejména lidé na začátku a po skončení své profesní kariéry, samoživitelky a samoživitelé (v 90 % se jedná o ženy), lidé znevýhodnění na trhu bydlení z důvodu své národnosti, rasy či náboženství, mladiství a mladí, kteří opouští ústavní výchovu nebo pěstounskou péči, osoby odcházející z vězení, senioři, osoby se zdravotním postižením, lidé bez domova či nízko-příjmové domácnosti aj. (Hodnocení dopadů regulace RIA sociální bydlení v ČR, říjen 2015, str. 7). Z formálního hlediska je skupina osob ohrožená ztrátou bydlení vymezena následujícími kritérii **náklady na bydlení vyšší než 40 % disponibilních příjmů a zbylé příjmy do 1,6 násobku životního minima** (Hodnocení dopadů regulace RIA sociální bydlení v ČR, říjen 2015, str. 9). Tyto údaje se shodují se zkušenostmi Komise bytové Rady města Tišnova.

Závěry:

- 1) Tzv. startovací byty nam. 28. října 1708 v současné době neplní svojí funkci, nájemníci zůstávají po dobu delší než 5 let, protože nejsou schopni si najít jiné bydlení.
- 2) Nebytové prostory, které jsou umístěny v bytových domech majetku města Tišnova jsou stabilně pronajaty, nedochází k přetržkám, přináší městu nemalý finanční zisk.
- 3) Smlouvy na dobu určitou jsou pro Město Tišnov jako majitele bytů jednoznačně výhodnější než smlouvy na dobu neurčitou.
- 4) Město Tišnov vlastní a má majoritní podíl ve 168 bytech (mimo byty CSS Tišnov, p.o.), z toho je 43 bytů určeno k prodeji, což činí 25,4% ze stávajícího bytového fondu, jedná se o byty z privatizace, kdy město Tišnov vlastní 1 – 2 byty v bytovém domě, což je neefektivní z hlediska rozhodovacího práva, přispívání do bytového fondu, malé znalosti prostředí a personálních nákladů.
- 5) Z bytů určených k prodeji vyjádřili seriózní zájem ke koupi bytu 4 nájemníci. U zbylých nájemníků lze vyjádřit pravděpodobné uvolnění bytu ze dvou důvodů, a to úmrtí nájemníka nebo uvolnění (stěhování, nástup do pobytového zařízení). Z poloviny se jedná o nájemníky seniory a z poloviny střední ročníky. Za posledních 5 let byly prodány 2 uvolněné byty určené k prodeji.

- 6) Byty určené k prodeji jsou vhodné buď k prodeji nebo ke komerčnímu pronájmu, který je podmíněn investicí do rekonstrukce a následně odpovídající výši nájmu.
- 7) Město Tišnov potřebuje více menších bytů 1 + kk, 1 + 1 a 2+kk určených pro cílovou skupinu nájemníků se sníženými příjmy s ohledem na možnosti dávek na podporu bydlení ze strany státu.
- 8) Město Tišnov eviduje dlouhodobě převis poptávky nad nabídkou volných bytů k pronajmutí z majetku města Tišnova. Kromě ceny nájmu zde hraje roli i absence požadavku kauce ze strany města Tišnova, proti komerčnímu trhu.
- 9) V roce 2023 město Tišnov přijde o 92 bytů z BD Dubina, které přejdou do osobního vlastnictví nájemníků, nyní má město Tišnov 51 podíl. Jedná se o byty, se kterými město Tišnov žádným způsobem nenakládá, administrativně garantuje podmínky dotace. Úbytek nemá vliv na nabídku a poptávku u bytů v majetku města Tišnova, čímž dojde ke snížení poměru počtu bytů ve vlastnictví města Tišnova k celkovému počtu bytů v Tišnově.
- 10) V rámci bytového fondu města Tišnova je vysokým % zastoupen počet bytů určených pro cílovou skupinu seniorů, což je s ohledem na střednědobý a dlouhodobý výhled silná stránka.
- 11) Návrh optimální struktury stávajícího bytového fondu města Tišnova dle struktury žadatelů (k září 2015) viz. tab. č. 15 – Město Tišnov nemá nastavenou optimální strukturu bytového fondu vzhledem ke struktuře žadatelů. V současnosti má Město Tišnov nadměrný počet bytů 2+1 a nedostatek malometrážních bytů 1+kk, 1+1. Z tab. č. 12 (viz. str. 35) sečteme procentní hodnoty přiřazené k jednotlivým kategoriím bytů ze všech skupin žadatelů, čímž získáme požadované zastoupení bytu v bytovém fondu, které je uvedeno v níže uvedené tab. č. 14 po zaokrouhlení.

Tab. č. 13: Restrukturalizace stávajícího bytového fondu dle velikosti bytů

Velikost bytu	Počet stávajících bytů neurčené k prodeji	Počet stávajících bytů neurčených k prodeji v %	Požadované zastoupení bytu v bytovém fondu	Restrukturalizace stávajícího bytového fondu	Rozdíl cílového a stávajícího stavu
3+1	1	0,8%	0%	0	-1
2+kk	1	0,8%	10,8%	13	12
2+1	51	40,8%	13%	16	-35
1+1	45	36,0%	38,1%	48	3
1+kk	23	18,4%	38,1%	48	25
1+0	4	3,2%	0,0%	0	-4
	125	100,0%	100,0%	125	

12) Návrh cílového stavu struktury bytového fondu města Tišnova dle struktury žádostí o byt města Tišnova (k září 2015) a očekávanému demografickému vývoji (střední/vysoká varianta) do roku 2027 - Jako optimální se jeví zachovat celkový stávající stav 125 bytů chápaný jako potřebné minimum s ohledem na stávající počet žadatelů a s ohledem na demografický vývoj do roku 2027 navýšit o **cca. 7 bytů** (odpovídá nárůstu počtu obyvatel o 5% proti roku 2014).

Tab. č. 14: Restrukturalizace bytového fondu s přihlédnutím k demografickému vývoji do roku 2027

Velikost bytu	Stávající byty neurčené k prodeji	Požadované zastoupení bytu v bytovém fondu	Restrukturalizace stávajícího bytového fondu	Rozdíl cílového a stávajícího stavu
3+1	1	0%	0	-1
2+kk	1	10,8%	15	14
2+1	51	13%	17	-34
1+1	45	38,1%	50	5
1+kk	23	38,1%	50	27
1+0	4	0,0%	0	-4
	125	100,0%	132	

14) Na základě analýzy žádostí o přidělení bytu v majetku města Tišnova a evidence odboru sociálních věcí MěÚ Tišnov zjištěno, že je v současné době zapotřebí 10 malometrážních bytů pro uspokojení bytových potřeb jednotlivců v tíživé bytové situaci. K vybudování těchto bytů by mělo dojít v rámci restrukturalizace, tj. náhradou za prodej bytů 2+1.

15) Cílovou skupinou bytového fondu města Tišnova by měli být primárně žadatelé s náklady na bydlení vyššími než 40 % disponibilních příjmů a zbylými příjmy do 1,6 násobku životního minima, neboť se jedná o osoby ohrožené ztrátou bydlení.

16) Z právního hlediska je případné navýšení nájmu u smluv na dobu neurčitou podmíněno dohodou města Tišnova a nájemníka v podobě dodatku ke smlouvě.

17) Jako ideální plocha jednotlivých kategorií bytů se jeví 1+kk (25m²), 1+1 (40m²), 2+kk (50m²). Tyto velikosti bytů chybí v současnosti v bytovém fondu města Tišnova.

4.2 Dotace využité na výstavbu bytového fondu města Tišnova v minulosti

Tab. č. 15: Využití dotací na výstavbu bytového fondu v letech 1997 - 2003				
Ulice	č.p.	Inventární číslo	Částka	Poznámky
Jiráskova	854	439	3 687 875,40	nejsou podklady, vytvořeny 3 byty v podkroví, dokončení 1998 (udržitelnost 20 let)
K Čimperku	1811	1014	8 682 110,10	celková cena stavby 8 841 888,10 Kč, z toho na byty 8 682 110,10, Kč dotace 4 400 000,- Kč vytvořeno 8 bytů, dokončení 2003
	1812-1813	svěřeno (CSS)	46 550 565,41	celková cena stavby 49 018 132,75 Kč, z toho na byty 46 550 565,41, Kč dotace 42 000 000,- Kč, vytvořeno 60 bytů, dokončení 2003
Dubina	1803-1810	1027	37 891 417,00	město Tišnov má 51% podíl ve výši 37 891 417 Kč dotace 36 800 000,- Kč vytvořeno 92 bytů, dokončení 2003 (udržitelnost 20 let)
Nám. 28. října	1708 pav. 2,3,5	766	25 249 922,45	nejsou podklady, vytvořeno 20 bytů, dokončení 1999
Králova	1742	svěřeno (CSS)	90 596 823,09	celková cena stavby dle závěrečného vyhodnocení 114 126 456,- Kč, z toho byty (penzion) 90 596 823,09 Kč dotace 109 497 000,- Kč, vytvořeno 145 bytů, dokončení 1996

Závěry:

- 1) Poslední investice do výstavby nového bytového fondu byla v roce 2003.

4.3 Bytové hospodářství města Tišnova 2010 – září 2015

Tab. č. 16 – Příjmy § 3612 Bytové hospodářství 2010 – 9/2015 v Kč¹⁸

pol.	Příjmy - bytové hospodářství:	SK 2010	SK 2011	SK 2012	SK 2013	SK 2014	SK 9/2015
	Příjmy z pronájmů	4 061,43	3 683,06	4 965,83	4 825,35	5 053,70	3 999,91
2132	<i>Příjmy z pronájmu ostatních nemovitostí a jejich částí</i>	4 061,43	3 683,06	4 965,83	4 825,35	5 025,85	3 999,91
2133	<i>Příjmy z pronájmu movitých věcí</i>					27,85	
	Příjmy z prodeje	3 413,77	6 145,97	824,55	0,00	0,00	633,95
3112	<i>Příjmy z prodeje ostatních nemovitostí a jejich částí</i>	3 413,77	6 145,97	824,55			633,95
	Ostatní příjmy	442,13	396,22	110,50	113,56	36,19	92,58
2111	<i>Příjmy z poskytování služeb a výrobků</i>	34,20	43,20	1,80	0,71	0,85	2,58
2212	<i>Sankční platby přijaté od jiných subjektů</i>	55,50	42,91	43,47	19,37	34,69	53,84
2324	<i>Přijaté nekapitálové příspěvky a náhrady (vyučt.energií ...)</i>				93,49	0,65	13,20
2329	<i>Ostatní nedaňové příjmy (ostat.náklady související s prodejem)</i>	352,44	310,10	65,23	0,00		22,96
	PŘÍJMY CELKEM	7 917,34	10 225,24	5 900,88	4 938,91	5 089,89	4 726,44

¹⁸ Zdroj odbor finanční MěÚ Tišnov, 10/2015

Tab. č. 17 Výdaje § 3612 Bytové hospodářství 2010 – 10/2015 v Kč¹⁹

pol.	Výdaje - bytové hospodářství	SK 2010	SK 2011	SK 2012	SK 2013	SK 2014	SK 10/2015
	Opravy	2 373,46	944,04	1 265,20	2 192,82	1 178,66	533,19
5171	<i>Opravy a udržování</i>	<i>2 373,46</i>	<i>944,04</i>	<i>1 265,20</i>	<i>2 192,82</i>	<i>1 178,66</i>	<i>533,19</i>
	Příspěvek do fondu oprav a soudní poplatky	2 085,68	993,44	983,51	961,74	1 032,02	754,11
5192	<i>Poskytnuté náhrady (část)</i>	<i>2 085,68</i>	<i>993,44</i>	<i>983,51</i>	<i>961,74</i>	<i>5,00</i>	<i>5,43</i>
5199	<i>Ostatní výdaje související s neinvestičními nákupy²⁰</i>					<i>1 027,02</i>	<i>748,68</i>
	Investice	0,00	381,75	232,50	462,80	576,58	707,65
6121	<i>Budovy, haly a stavby</i>		<i>381,75</i>	<i>232,50</i>	<i>462,80</i>	<i>576,58</i>	<i>707,65</i>
	Ostatní výdaje	485,27	524,21	646,26	652,23	612,04	518,255
5137	<i>Drobný hmotný dlouhodobý majetek</i>			<i>12,08</i>		<i>37,91</i>	<i>16,06</i>
5139	<i>Nákup materiálu jinde nezařazený</i>	<i>13,97</i>	<i>7,59</i>	<i>50,67</i>	<i>110,93</i>	<i>113,86</i>	<i>161,76</i>
5151	<i>Studená voda</i>	<i>12,35</i>	<i>7,44</i>			<i>5,10</i>	<i>8,99</i>
5152	<i>Teplo</i>			<i>50,85</i>	<i>53,59</i>	<i>14,26</i>	<i>5,60</i>
5154	<i>Elektrická energie</i>	<i>2,19</i>	<i>23,12</i>	<i>11,56</i>	<i>37,36</i>	<i>57,27</i>	<i>29,99</i>
5157	<i>Teplá voda</i>			<i>1,06</i>			
5161	<i>Poštovní služby</i>	<i>1,67</i>					
5166	<i>Konzultační, poradenské a právní služby</i>	<i>53,60</i>	<i>40,10</i>	<i>14,63</i>		<i>2,45</i>	<i>2,25</i>
5169	<i>Nákup ostatních služeb</i>	<i>376,63</i>	<i>410,75</i>	<i>468,26</i>	<i>431,45</i>	<i>370,72</i>	<i>288,385</i>
5361	<i>Nákup kolků</i>	<i>24,86</i>	<i>35,21</i>	<i>37,15</i>	<i>18,90</i>	<i>10,48</i>	<i>1,00</i>
5909	<i>Ostatní neinvestiční výdaje jinde nezařazené</i>						<i>4,22</i>
	VÝDAJE CELKEM	4 944,41	2 843,43	3 127,47	4 269,59	3 399,30	2513,183

¹⁹ Zdroj odbor finanční MěÚ Tišnov, 10/2015

²⁰ Pol. 5192 obsahuje do roku 2013 fond oprav, poté od roku 2014 fond oprav přesunut do pol. 5199

Součet částek označených v tabulce červeně v daném roce představuje objem finančních prostředků vynaložených na opravy, udržování a investice do bytových domů.

Výše příjmů města je ovlivněna zejména skutečností, zda došlo v jednotlivých letech k prodeji bytů. Příjmy z pronájmů jsou ovlivněny výší nájemného (k 1.1.2011 bylo poslední navýšení nájemného) a zlepšenou platební morálkou nájemců (vystěhování neplatičů).

Výši výdajů města v rámci bytového hospodářství ovlivňují v jednotlivých letech převážně uskutečněné investice, opravy a revize v bytech.

Příjmy a výdaje ovlivňují např. dlouhodobě neobsazené byty z důvodu prodeje nebo rekonstrukce, kdy dochází k přepisu energií na město Tišnov (zvláště v zimních měsících je nutné temperovat a v době uvolnění nemá město příjem z pronájmu). V případě rekonstrukce je průměrná neobsazenost doba 2 – 3 měsíce, v případě prodeje je průměrná doba neobsazenosti 6 – 9 měsíců, což ovlivňuje stránku příjmů a výdajů. Průměrný výpadek na neobsazený byt činí ztrátu cca. 4000,--Kč na měsíc.

Tab. č. 18 Regulované nájemné (týká se nájemníků se smlouvami na dobu neurčitou)

Kategorie bytu	Regulované nájemné 1-12/2008	Regulované nájemné 1-12/2009	Regulované nájemné 1-12/2010 (doposud)
I.	22,5	29,86	47,08
II.	19,5	27,79	35
III.	16,29	24,1	29

Tab. č. 19 Neregulované nájemné (týká se nájemníků se smlouvou na dobu určitou)

Kategorie bytu	Neregulované nájemné 1 - 3/2007	Neregulované nájemné 4 - 12/2007	Neregulované nájemné 1-5/2010	Neregulované nájemné 5-12/2010 (doposud)
I.	31,62	37,56	47,08	50
II.	23,72	30,30	35	37
III.	18,42	24,40	29	30

Dle cenové mapy Asociace realitních kanceláří²¹ činí cena nájmu v městě Tišnově 92,--Kč za m², přičemž je zapotřebí připomenout, že tento údaj v sobě zahrnuje i úhrady za elektřinu, což data o nájmech za Město Tišnov neobsahují.

Závěry:

- 1) Město Tišnov má čistý roční příjem z pronájmu bytů 1 700 000,--Kč.
- 2) Město Tišnov investovalo do oprav bytových domů (bytů a společných prostor) za roky 2010 až 2014 průměrně ročně částku 1.990.964,--Kč, v roce 2015 do 31.10.2015 částku 1.418.647,-- Kč.²²
- 3) Doba za jakou město Tišnov realizuje prodej volných bytů určených k prodeji je neúměrně dlouhá, zvyšují se náklady, snižují se příjmy, což vede k finanční ztrátě.
- 4) Od května 2010 se neměnila cena nájmu v bytech ve vlastnictví města Tišnova.

²¹ Dostupné na <http://cenovamapa.gekonsro.cz/#>, cit. 25.11.2015

²² Součet položek výdajů § 3612, položky 5171, 6121, 5137, 5139 v letech 2010 – 2014 a z toho aritmetický průměr.

4.4 Vývoj dlužníků 2010 – září 2015²³

Tab. č. 20 Vývoj dlužníků 2010 – září 2015					
	bydlící počet suma	nebydlící počet suma	vyklizení soudně	vyklizení na výzvu města	ukončení dobrovolně
2010	47	20	2	3	0
	2 120 790 Kč	703 906 Kč			
2011	41	35	7	6	2
	1 392 598 Kč	1 924 506 Kč			
2012	47	45	6	4	0
	503 904 Kč	3 088 036 Kč			
2013	38	52	0	10	0
	561 779 Kč	3 253 926 Kč			
2014	35	49	1	4	0
	757 547 Kč	3 285 254 Kč			
2015	29	51	1	5	0
	482 243 Kč	3 492 546 Kč			

Z tabulky je zřejmé, že dlužící bydlící, se ať už soudní cestou, či na základě výzev z města Tišnova, postupně přesouvají z levé tabulky do pravé – nebydlící, dluhy tak již dále nerostou. Je také zřejmé, že situace se výrazně začala lepší od roku 2011, kdy město Tišnov ukončilo dlouholetou spolupráci s externí advokátní kanceláří, od tohoto roku začal veškeré žaloby a zastoupení u Okresního soudu Brno – venkov zajišťovat přímo Odbor správy majetku a komunálních služeb (v té době Odbor správy majetku a investic).

Proces vyklizení se tak výrazně urychlil z důvodu lepší kontroly průběhu jednotlivých žalob (bylo jasné, kdy byla jednotlivá žaloba k soudu zaslána, soudy zřídily tzv. Informační stránky, kde bylo dle čísla jednacího možné zjistit, v jaké fázi žaloba je, zda už nabyla právní moci atd.).

Dále výrazně pomohla spolupráce s Odborem sociálních věcí, který dělá v 9 případech dlouhodobého náhradního příjemce sociálních dávek vyplácených ze strany Úřadu práce Tišnov. Odbor sociálních věcí pobírá dávky určené na podporu bydlení (v případě potřeby i další dávky), komunikuje s klienty, zajišťuje podklady pro žádosti o dávky, realizuje včasné podání těchto žádostí, řeší s klienty adekvátní nastavení záloh s ohledem na vyúčtování. Jako zvláštní příjemce řádně hradí platby za nájemné a služby spojené s užíváním bytu a splácí případné dluhy dle domluvy s klientem. Tímto je řešena situace převážně v případech zvláště zřetele hodných, kdy s ohledem na děti, či početnost domácnosti by následné řešení bytové otázky bylo velmi složité či nemožné. Vzniklé dluhy včetně soudních poplatků a nákladů na exekuci by byly poté nevymahatelné.

²³ Zdroj odbor správy majetku a komunálních služeb MěÚ Tišnov, 12/2015

V současné době není podána žádná žaloba na vyklizení bytu, nikdo není ve výpovědi.

Co se týká vymáhání dluhů u nebydlících, všechny jsou ošetřené buď Dohodou o uznání dluhu, nebo zažalovány a po nabytí právní moci postoupeny exekutorovi. Vymahatelnost je však malá, protože většina dlužníků je na dávkách, ze kterých nelze dluh strhnout, nebo pracují, či pobírají důchod, ale exekucí mají více, takže se na Město Tišnov ještě nedostalo. Dluhy nebydlících se snižují velice malou částkou, v tomto roce průměrně 13.000 Kč měsíčně, v loňském roce průměrně 11.100 Kč měsíčně.

Dluhy bydlících jsou žalovány jen v malém procentu případů, většinou jsou včas zaplacený.

Závěry:

- 1) Pro Město Tišnov jsou v rámci prevence vzniku dluhů u nájemníků výhodné smlouvy na dobu určitou (v případech dlužníků se vyplácí krátkodobé nájemní smlouvy cca. 3 měsíce).
- 2) Pro Město Tišnov je výhodný institut zvláštního příjemce sociálních dávek u dlužníků, který slouží jako prevence vzniku dluhů a pohledávek vzniklých ze soudních řízení.
- 3) Pro Město Tišnov je výhodný princip nyní uplatňovaný na holobytech ve smyslu platíš bydlíš na příslušný měsíc.

4.5 Odhad investic do stávajícího bytového fondu města Tišnova v následujících 10 letech

BYTY URČENÉ K PRODEJI (jejich prodej schválilo Zastupitelstvo města Tišnova cca v roce 1995, kdy probíhaly první vlny privatizace bytů z majetku města Tišnova)

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha m ²	Nájemné Kč	Fond oprav Kč	Náklady na rekonstrukci násl. 5 let *
854/9	1+1	44,04	2 073 Kč	858 Kč	240 000 Kč
854/10	2+1	62,33	2 934 Kč	1 225 Kč	270 000 Kč
854/11	3+1	95,28	4 486 Kč	1 960 Kč	310 000 Kč
1626/2	2+1	62,53	2 944 Kč	1 415 Kč	270 000 Kč
1626/3	2+1	58,5	2 754 Kč	1 738 Kč	270 000 Kč
1717/7	2+1	57,61	2 712 Kč	1 106 Kč	270 000 Kč
1718/2	3+1	74,9	3 526 Kč	1 397 Kč	290 000 Kč
1718/4	3+1	74,7	3 517 Kč	1 397 Kč	290 000 Kč
1718/5	4+1	92,37	4 349 Kč	1 746 Kč	350 000 Kč
1719/1	2+1	58,31	2 745 Kč	1 106 Kč	270 000 Kč
1719/3	3+1	75,49	3 774 Kč	1 397 Kč	310 000 Kč
1719/11	1+1	32,36	1 524 Kč	695 Kč	240 000 Kč
1722/1	2+1	58,31	2 745 Kč	1 600 Kč	270 000 Kč
1723/1	4+1	91,37	4 302 Kč	2 351 Kč	100 000 Kč
1724/7	2+1	60,71	2 858 Kč	1 600 Kč	270 000 Kč
1658/6	2+1	59,05	2 780 Kč	1 662 Kč	270 000 Kč
1667/2	1+1	36,88	1 844 Kč	1 142 Kč	240 000 Kč
1667/7	1+1	33,15	1 561 Kč	1 669 Kč	240 000 Kč
1667/11	1+1	38,66	1 820 Kč	1 815 Kč	240 000 Kč
1668/4	1+1	35,28	1 661 Kč	1 706 Kč	240 000 Kč
1669/10	1+1	33,15	1 561 Kč	1 288 Kč	240 000 Kč
1670/1	2+1	56,69	2 669 Kč	2 178 Kč	270 000 Kč

1670/2	1+1	36,93	1 739 Kč	1 570 Kč	240 000 Kč
1670/3	2+1	57,82	2 722 Kč	2 178 Kč	270 000 Kč
1670/6	2+1	59,16	2 785 Kč	2 319 Kč	270 000 Kč
1670/10	1+1	33,2	1 563 Kč	1 288 Kč	240 000 Kč
1677/2	3+1	78,39	3 920 Kč	1 735 Kč	310 000 Kč
1677/4	2+1	58,24	2 742 Kč	1 777 Kč	270 000 Kč
1677/5	3+1	80,74	3 801 Kč	2 314 Kč	310 000 Kč
1677/7	3+1	78,39	3 691 Kč	2 200 Kč	310 000 Kč
1677/8	2+1	58,69	2 763 Kč	1 777 Kč	270 000 Kč
1678/5	3+1	79,49	3 742 Kč	2 200 Kč	310 000 Kč
1678/6	2+1	62,89	3 961 Kč	1 890 Kč	270 000 Kč
1678/7	1+1	35,47	1 774 Kč	1 356 Kč	240 000 Kč
1678/8	3+1	79,29	3 733 Kč	2 200 Kč	310 000 Kč
1678/9	2+1	62,89	3 961 Kč	1 890 Kč	270 000 Kč
993/9	3+1	75,62	3 560 Kč	1 324 Kč	310 000 Kč
993/20	1+1	35,57	1 675 Kč	663 Kč	240 000 Kč
993/23	1+1	35,67	1 679 Kč	666 Kč	240 000 Kč
995/2	3+1	73,81	3 475 Kč	1 238 Kč	310 000 Kč
996/2	1+1	34,36	1 618 Kč	563 Kč	240 000 Kč
998/7	2+1	55,31	2 604 Kč	1 149 Kč	270 000 Kč
998/16	3+1	75,12	3 537 Kč	1 548 Kč	310 000 Kč
celkem			121 184 Kč	66 796 Kč	17 910 000 Kč

- ⤴ rekonstrukce elektroinstalace, bytových jader, kuchyňských linek, podlah, podhledů a omítek
- ⤴ výše uvedené náklady jsou na tzv. standardní rekonstrukce, pokud by se měla realizovat rekonstrukce nadstandardní, na každý byt je třeba připočítat cca. 150.000 Kč (v případě standardní či nadstandardní rekonstrukce cena nájmu neodpovídá době návratnosti investice)

Tab. č. 21 Návratnosti investice - Byty určené k prodeji

Velikost bytu	Výše investice	Průměrná částka za byt, která zůstává městu za jeden měsíc s ohledem na rozlohu bytu	Návratnost investice v současné době	Zvýšení nájmu za m2 v případě návratnosti investice za 10 let	Zvýšení nájmu za m2 v případě návratnosti investice za 20 let	Průměrná rozloha bytu
1+1	230 000 Kč	525 Kč	36,5 roku	+ 42 Kč/měsíc	+ 13 Kč/měsíc	33 m2
2+1	270 000 Kč	1 146 Kč	19,6 roků	+ 18 Kč/měsíc	+ 0 Kč/měsíc	60 m2
3+1	310 000 Kč	2 048 Kč	12,6 roků	+ 7 Kč/měsíc	- 10 Kč/měsíc	78 m2
4+1	350 000 Kč	2 407 Kč	12,1 roků	+ 6 Kč/měsíc	- 10 Kč/měsíc	92 m2

Tab. č. 22 Byty neurčené k prodeji – Odhad nákladů v následujících 10 letech

Bytové domy - město Tišnov vlastní 100 %	Počet bytů	Nájemné Kč/rok	Nákl. násl. 10 let	Předměty oprav	Poznámka
Nám. Komenského 145 (Květinářství, Drogerie TETA)**	7	293 136 Kč (220 248 Kč)**	1 500 000 Kč	stupačky, bytová jádra, kuch. linky, topení, klempíř, pokrývač	
Halouzskova 34 (Obuvník, Zámkařství, Oděvy)**	4	124 308 Kč (47 808 Kč)**	340 000 Kč	kuch. linky, topení	
Polní 639, 640	16	403 116 Kč	3 400 000 Kč	sanace, zateplení, klempíř, pokrývač, kuch. linky, topení	
nám. 28. října 1708 (nad ZŠ)	20	598 092 Kč	0 Kč		startovací byty (doba urč. 5 let)
K Čimperku 1811	8	235 476 Kč	0 Kč		byty pro osoby se sníženými příjmy
Na Mlékárně 255	10	168 720 Kč	6 000 000 Kč	kompletní rekonstrukce	byty se sníženou kvalitou
Na Mlékárně 795	19	246 408 Kč	4 900 000 Kč	kompletní rekonstrukce	byty se sníženou kvalitou *
Celkem		2 069 256 Kč	16 140 000 Kč		

* v bytovém domě se nachází 4 tzv. Krizová lůžka (holobyty) s principem platíš – bydlíš

** v bytových domech se nachází v přízemí nebytové prostory

Tab. č. 23 Bytové domy v majetku SVJ - Odhad nákladů v následujících 10 letech

Bytové domy - Město Tišnov vlastní cca 80 %	Počet bytů + osobní vl.	Stav fonde oprav	Nájemné Kč/rok	Nákl. násl. 10 let	Poznámka
Kostelní 910, nám. Míru 911 (Studio zdravého spánku)**	11+2	359 125 Kč	346 944 Kč (174 178 Kč)**	3 200 000 Kč	elektřina společných prostor, bytové jádro, topení, kuch. linky, zateplení štítu, sanace sklepa, pokrývač, klempíř
Bezručova 35	12+2	124 320 Kč	424 380 Kč	3 500 000 Kč	elektroinstalace, stupačky, jádro, topení, kuch. linka, omítky
Jungmannova 932,933,934 (Nábytek)**	18+3	23 594 Kč	566 364 Kč (157 732 Kč)**	2 800 000 Kč	bytové jádro, topení, kuch. Linky, pokrývač, klempíř
Celkem		507 039 Kč	1 337 688 Kč	9 500 000 Kč	

** v bytových domech se nachází v přízemí nebytové prostory

Tab. č. 24 Tabulka návratnosti investice – Byty určené k prodeji

Velikost bytu	Průměrná rozloha bytu	Výše investice - bez umakartového jádra. (V bytech určených k prodeji jsou jádra zděná)	Průměrná částka za m2 a byt , která zůstává městu za jeden měsíc s ohledem na rozlohu bytu **	Současná cena nájmu za m2	Částka za m2 v Kč o kterou se musí navýšit nájemné vzhledem k předpokládané investici	Nová cena nájmu na m2 v Kč bez případného zisku
1+1, 1 + kk	42,28 m2	200 000 Kč	668 Kč	47,08 Kč - 50,00 Kč	4 Kč	51,00 Kč- 54,00 Kč
2+1, 2 + kk, 3+1	65,66 m2	240 000 Kč	1 254 Kč	47,08 Kč - 50,00 Kč	-4 Kč	43,00 Kč- 46,00 Kč

**** Částka převzata z tab. byty určené k prodeji a navýšena o cca 1/3 z důvodu rozdílu průměrné rozlohy bytu. Byty určené k prodeji mají vyšší průměrnou rozlohu bytu.**

Výše uvedená tabulka týkající se návratnosti investice ve vztahu k bytům určeným k prodeji počítá s dobou návratnosti investice 20 let. Z dané tabulky také mimo jiné vyplývá, že Město Tišnov má v současnosti dobře nastavenou průměrnou cenu za m2 u nájmu bytů určených k prodeji. Pokud by Město Tišnov mělo být adresnější, bylo by zapotřebí zvýšit cenu nájmu za m2 u bytů 1 + 1 a 1 + kk o 4 koruny za m2 a u bytů 2 +1 a 2+kk naopak snížit cenu nájmu za m2 o 4 koruny, což je dáno průměrnou velikostí bytů vztaženou k průměrné částce investice do bytu dané velikosti. Při stávající struktuře bytového fondu doplácí větší

byty na menší. **U nově zbudovaných malometrážních bytů je zapotřebí upravit cenu nájmu bytů, a to proto, že se mění poměr „malých a velkých bytů“ v rámci bytového fondu, což by mělo za následek snížení příjmů z bytů (není zajištěna návratnost investice).**

BYTY V MAJETKU MĚSTA TIŠNOVA – DRUŽSTEVNÍ, SVĚŘENÝ MAJETEK

	Počet bytů	Poznámka
Dlouhá 1803 - 1810	92	družstevní byty, město 51%, Bytové družstvo Dubina II. 49% *
Králova 1742, K Čimperku 1811, 1812	205	Domy s pečovatelskou službou, klientela senioři, majetek svěřený příspěvkové org.

*

Celková suma vynaložená na výstavbu: 78.490.000 Kč

Infrastruktura: 7.360.000 Kč (plně hrazeno BD Dubina II.)

Město Tišnov přispělo na výstavbu částkou 36.800.000 Kč, celá tato částka byla dotací z MMR ČR, 400.000 Kč na bytovou jednotku.

Bytové Družstvo Dubina II. uhradilo zbytek z celkové částky, tzn. 41.690.000 Kč + 7.360.000 Kč (Infrastruktura).

Podmínkou dotace je, že Město Tišnov bude vlastnit po dobu udržitelnosti projektu (20 let) majoritní podíl, po uplynutí doby 20 let (2023) by se byty měly bezplatně převést do vlastnictví družstevníkům. Ze strany města Tišnova nevznikají žádné investice, vše je plně hrazeno z fondu oprav.

Závěry:

- 1) Současná výše nájmu u bytů určených k prodeji nepokryje návratnost investice do ceny bytu. Při současné ceně nájmu je návratnost investice do bytu v průměru 36 let u bytu 1+1, 19 let u bytu 2+1, 12 let u bytu 3+1 (za předpokladu, že 10 let je návratnost investice a 10 let se vytváří zisk).
- 2) Byty určené k prodeji vyžadují na investice vyšší částky než ostatní byty, což vyplývá z toho, že se jedná cca. ze 75% o byty s umakartovým jádrem (max. 30 let životnost).
- 3) Město Tišnov má v současné době stejnou cenu nájmu za m² pronajímané plochy u bytů 1+1, 2+1, 3+1. Největší podíl investic na rekonstrukci bytu má bytové jádro, které je v každém bytě bez ohledu na jeho plochu víceméně stejné.
- 4) Město Tišnov má v současnosti dobře nastavenou průměrnou cenu za m² u nájmu bytů neurčených k prodeji (za předpokladu, že návratnost investice je 20 let).
- 5) Byty určené k prodeji vytváří zisk ročně cca. 650 000,--Kč, přičemž celkový průměrný zisk z pronájmu bytů v městě Tišnově činil v roce 2014 částku 1 700 000,--Kč.
- 6) V následujících 10 letech je nutné počítat s většími investicemi do bytového fondu města Tišnova. Do bytů určených k prodeji bude v následujících 5 letech zapotřebí

investovat celkově částku 17 910 000,--Kč, tj. cca. 3 580 000,--Kč ročně. Do bytů určených k prodeji bude v následujících 10 letech zapotřebí investovat celkově částku 25 640 000,--Kč, tj. cca. 2 500 000,--Kč ročně (v daných výpočtech je obsažen projekt rekonstrukce dvou bytových domů Na Mlékárně v hodnotě nynějšího odhadu 10 900 000,--Kč, kde se předpokládá získání dotace.

- 7) Pokud by Město Tišnov mělo být adresnější, bylo by zapotřebí zvýšit cenu nájmu za m² u bytů 1 + 1 a 1 + kk o 4 koruny za m² a u bytů 2 +1 a 2+kk naopak snížit cenu nájmu za m² o 4 koruny, což je dáno průměrnou velikostí bytů vztaženou k průměrné částce investice do bytu dané velikosti.
- 8) U nově zbudovaných malometrážních bytů je zapotřebí upravit cenu nájmu bytů, a to proto, že se mění poměr „malých a velkých bytů“ v rámci bytového fondu, což by mělo za následek snížení příjmů z bytů (není zajištěna návratnost investice).

4.6 Popis správy bytového fondu města Tišnova

V rámci Odboru správy majetku a komunálních služeb MěÚ Tišnov je zřízena pozice **referenta ve věci agendy bytů**, pod nějž spadá zejména přijímání žádostí o pronájem bytů, uzavírání nájemních smluv, dohled nad platbami za užívání bytů, uzavírání splátkových kalendářů a podávání žalob k soudům ve věci dluhů a vyklizení bytů. Od roku 2011 do pol. roku 2015 příslušný referent, od pol. roku 2015 účast na soudech zajišťuje právník města Tišnova. Pod uvedenou pozici spadá taktéž plnění funkce předsedy a místopředsedy SVJ ve dvou případech (bytové domy Jungmannova 932, 933, 934, Kostelní 910 společně s nám. Míru 911), kde je město Tišnov majoritním vlastníkem bytového domu. V případech, kde město Tišnov není majoritním vlastníkem bytového domu, uvedený referent zajišťuje funkci zástupce města Tišnova na schůzích SVJ. Zpracovává zprávu o pronájmu nejméně jednou za rok, která předložena v březnu příslušného kalendářního roku RM Tišnova za předcházející kalendářní rok.

Správa informací o jednotlivých bytech je realizována v rámci agendy referenta ve věci agendy bytů MěÚ Tišnov, který vede evidenci žadatelů o byt, evidenci nájemních smluv, evidenční karty jednotlivých bytů, evidenci žalob, evidenci faktur za veškeré náklady spojené s byty. Všechny tyto evidence jsou vedeny elektronicky ve formátu souboru excel nebo word. Na každý byt je poté na základě informací z jednotlivých evidencí průřezově vedena složka. Je otázkou, zda informace obsažené v jednotlivých databázích o počtu 165 spravovaných bytech a jejich nájemcích nespravovat cestou k danému účelu vytvořené aplikace, která by umožnila operace nad daty a automatické vytváření reportů na základě zadaných funkcí filtrování dat, neboť správa relativně obsáhlého množství dat probíhá v podstatě ručně. Taktéž vytěžování a zpracování informací pro účely zpráv orgánům města Tišnova či podkladů např. pro potřeby bytové koncepce jsou časově náročné a nestandardizované.

V rámci Odboru správy majetku a komunálních služeb MěÚ Tišnov je zřízena také pozice **referenta ve věci oprav bytů**, pod nějž spadají veškeré opravy týkající se bytů a bytových domů (tj. bytů samotných i společných prostor), kromě bytů v SVJ, kde společné prostory řeší výbor SVJ. V jednom případě (Bezručova 35), je členem výboru SVJ, kde je město Tišnov

majoritním vlastníkem bytového domu. Referent ve věci oprav bytů vede evidenci objednávek oprav, provádí likvidaci faktur, připravuje podklady pro rozpočet, připravuje plán oprav na příští kalendářní rok, který se promítá do návrhu rozpočtu na příští kalendářní rok.

Správu bytů (tj. inkasní platby za služby – voda studená a teplá, teplo, elektřina společných prostor, fondy oprav v případě bytových domů v majetku SVJ) zajišťuje pro město Tišnov na základě smlouvy **Vrba s.r.o.** Ke dni zpracování tohoto dokumentu město Tišnov hradí cca. 23 000,--Kč měsíčně za inkasní platby ze 168 bytů (byty určené a neurčené k prodeji).

Referent ve věci agendy bytů MěÚ Tišnov hlásí Vrba s.r.o. veškeré změny (zejména nové pronájmy, ukončení pronájmů a změny ve vybavení bytů). Vrba s.r.o. zajišťují správy inkasních plateb a zasílají zpět na MěÚ Tišnov hlášení o částce vybrané čistě za nájem bytů za konkrétní měsíce, kdy s ohledem na smluvní podmínky o správě bytů hlášení odráží vždy aktuální stav plateb se zpožděním dvou měsíců. U problematických nájemníků zajišťuje referent ve věci agendy bytů MěÚ Tišnov dohled na hrazení takovým způsobem, že tyto osoby dokládají úhradu v příslušném měsíci nebo cestou spolupráce s Odborem sociálních věcí MěÚ Tišnov zavedením institutu **zvláštního příjemce sociálních dávek**. Vrba s.r.o. zajišťuje poté jednou ročně vyúčtování služeb, tj. výplatu přeplatků a příjem nedoplatků. Vrba s.r.o. následně po 30.6. každého kalendářního roku zašle seznam neuhrazených nedoplatků, které za svoje nájemce musí uhradit město Tišnov ve prospěch Vrba s.r.o., následně město Tišnov vymáhá pohledávky po dlužnících splátkovým kalendářem, výzvou, žalobou před soudem.

Další spolupráce referenta ve věci agendy bytů MěÚ Tišnov probíhá s Odborem finančním MěÚ Tišnov, který **vybírá a eviduje platby** nebydlících (nebydlící dlužníci) a vymáhá na základě splátkových kalendářů dlužné částky za nájem a poplatek z prodlení, náklady soudních řízení, dluhy za služby spojené s užíváním bytů neuhrazené v řádném termínu.

Město Tišnov disponuje „**Pravidly pro přijímání, posuzování a vyřizování žádostí o nájem, podnájem nebo výměnu bytu ve vlastnictví města Tišnova**“, která upravují postup bytového referenta, bytové komise Rady města Tišnova a Zastupitelstva města Tišnova v dané oblasti.

Bytová komise RM Tišnova je iniciační a poradní orgán RM Tišnova, který projednává žádosti o byt z majetku města Tišnova a navrhuje RM Tišnova kandidáty na uzavření smlouvy o nájmu bytu, navrhuje užší výběr žadatelů vždy na příští kalendářní půl rok, bere na vědomí zprávu o pronájmu bytu za uplynulý uzavřený kalendářní rok.

RM Tišnova schvaluje uzavření nájemních smluv na byty s majetku města Tišnova, splátkové kalendáře do výše 18 měsíčních splátek, ukončení nájmu, přechody nájmu bytů, výpovědi nájmu, doporučuje ZM Tišnova ke schválení užší výběr žadatelů o byt a vyhlášení záměru prodeje bytů.

ZM Tišnova schvaluje užší výběr žadatelů, uzavření splátkových kalendářů u výše nad 18 měsíčních splátek, schvaluje vyhlášení záměru prodeje bytů a schvaluje prodej bytů.

4.7 Popis procesu prodeje bytu z majetku města Tišnova

Město Tišnov mělo „Zásady prodeje obytných domů a bytů v majetku města Tišnova“ schválné zastupitelstvem dne 19.10. 1995, které byly průběžně aktualizované s ohledem na vývoj legislativy. Tyto zásady byly zrušeny 29. 6. 2015 usnesením Zastupitelstva města Tišnova s ohledem na změny NOZ a skutečnost, že všichni stávající nájemníci bytů určených k prodeji byli již dle těchto pravidel 3x osloveni s nabídkou prodeje bytu, čímž byly vyčerpány všechny možnosti prodat byt stávajícímu nájemníkovi.

V současné době jsou uvolněné byty určené k prodeji Zastupitelstvem města Tišnova prodávány obálkovou metodou. Jiná je situace při prodeji bytu stávajícímu nájemníkovi. V takovémto případě je vyhlášen adresný záměr prodeje bytů (poslední případ nastal v roce 2011). V obou případech je vypracován **odhad na cenu zjištěnou** (cena vyhlášková, nebo-li úřední). **Odhad na cenu obvyklou** (tržní) není nyní vyhotovován. Následně jde návrh záměru společně s odhadem ceny do Komise majetkové Rady města Tišnova, která návrh posoudí a doporučí Radě města Tišnova doporučit Zastupitelstvu města Tišnova vyhlášení záměru prodeje bytu (praxe ještě podle starých pravidel, která stanovovala vyhlášení záměru prodeje do kompetence zastupitelstva). Zastupitelstvo města Tišnova projedná vyhlášení záměru. Následně je záměr vyvěšen po dobu 15 dnů na úřední desce. Současně je podána inzerce o záměru prodeje bytu na místech obvyklých. Po sejmutí záměru komise majetková otevře doručené obálky a vyhodnotí nabídky, vyhotoví zápis a doporučí Radě města Tišnova doporučit Zastupitelstvu města Tišnova prodej bytů dle pořadí. Následně prodej bytu projedná rada a zastupitelstvo **Průměrná délka tohoto procesu je 6 měsíců, což je zapotřebí hodnotit jako slabou stránku, neboť po tuto dobu má Město Tišnov náklady na tento byt.**

Závěry:

- 1) V rámci procesů a činnosti MěÚ Tišnov není standardizován postup pro zpracování plánu oprav bytů a společných prostor na příští kalendářní rok a zcela chybí střednědobý a dlouhodobý výhled plánu oprav, který má vazbu na plán investic na příští rok, rozpočtový výhled a střednědobý plán investic města Tišnova.
- 2) V rámci výkonu agendy bytového referenta MěÚ Tišnov je vedena řada evidencí, které nejsou propojeny v rámci jedné počítačové aplikace, která by umožnila efektivní správu dat a vytváření automatických standardizovaných reportů pro účely zpráv z oblasti bytové, strategické plánování a rozhodování orgánů města.
- 3) Vyhlášení záměrů na prodej bytu radou města a nikoliv zastupitelstvem města Tišnova výrazně urychluje prodej bytu a tím i snižuje finanční ztráty.
- 4) Referent bytové agendy města Tišnova se musí účastnit schůzí SVJ u 11 domů, kde má město Tišnov byty určené k prodeji. Město Tišnov nemá v SVJ možnost s ohledem na menšinový podíl cokoliv ovlivnit. Neefektivní náklady na tuto činnost.
- 5) Zrušením Pravidel prodeje bytů, které vycházely ze „Zásad prodeje obytných domů a bytů v majetku města Tišnova“ schválných zastupitelstvem dne 19.10.1995 a

průběžně novelizovaných, došlo ke zrušení povinnosti vyhlašovat záměr prodeje bytů zastupitelstvem města.

- 6) Při záměru prodeje bytů v současnosti není vyhotovován odhad na cenu obvyklou (tržní), pouze odhad na cenu zjištěnou (vyhláškou).

5. Dotační možnosti v oblasti rekonstrukce a výstavby bytového fondu města Tišnova v současnosti a budoucnosti

V této kapitole uvádíme stručný přehled dotačních programů na národní a evropské úrovni, a to vždy se zaměřením na předmět dotační podpory, výši této finanční podpory, popř. poměru vlastních a dotačních prostředků.

Národní programy

Ministerstvo pro místní rozvoj, únor 2015

1. Výstavba podporovaných bytů

- Komunitní domy seniorů – nad 60+, 650 000 Kč na byt
- Pečovatelský byt – nad 65+, zdravotní stav – 600 000 Kč na byt
- Vstupní byt – sociální situace – 550 000 Kč na byt

2. Regenerace panelových sídlišť

- Aktuálně se řeší Pod Květnicí – Dřínová a poté Osvobození, později i Klucanina
- Únor daného roku uzávěrka 70 % dotace, spoluúčast 30 %, max. 4 mil. Kč

3. Podpora výstavby technické infrastruktury

- 50 000 Kč na 1 byt následně postavený na pozemcích zainvestovaných z podprogramu
- Komunikace 3. a 4. třídy
- Vodovod
- Kanalizace

Evropské programy - Integrovaný regionální operační program

-
- Snížení energetické náročnosti v bydlení – zateplování bytů, výměna oken a dveří, vytápění, teplá voda, rozvody, domy se 4 a více byty, 60,25 % platí majitel, zbytek dotace, výzva bude 12/2015-6/2016 a 12/2016 -12/2017
- Sociální bydlení – 95% dotace, 5% majitel, 3-7/2016, pořízení bytů, domů, bytových domů i dalších prostor, vybavení, nákup objektů, stavba a stavební úpravy, vybavení.

Závěry:

- 1) Město Tišnov v současné době není připraveno projekčně na výše uvedené dotační tituly následujícího období, přičemž tyto tituly reagují na potřeby bytového fondu ve vlastnictví města Tišnova.

6. SWOT analýza

Dle Šilhánové a kol. 2006 (str. 173) pro shrnutí dosavadních informací a přípravu podkladu pro formulaci návrhové (strategické) části se běžně používá analýza SWOT, vycházející z výsledků dosavadních analýz. Na základě výsledků SWOT analýzy můžeme identifikovat hlavní vize budoucího rozvoje.

6.1 Silné stránky (dále označováno jako „SilS“)

- 1) Dle výsledků SLDB v roce 2011 žije v městě Tišnově 37% obyvatel v rodinných domech a 63% obyvatel v bytových domech. Pro město Tišnov je charakteristický vysoký podíl bytů v bytových domech proti bytům v rodinných domech.
- 2) Nebytové prostory, které jsou umístěny v bytových domech majetku města Tišnova jsou stabilně pronajaty, nedochází k přetržkám, přináší městu nemalý finanční zisk.
- 3) Pro Město Tišnov je výhodný institut zvláštního příjemce sociálních dávek u dlužníků, který slouží jako prevence vzniku dluhů a pohledávek vzniklých ze soudních řízení.
- 4) Pro Město Tišnov je výhodný princip nyní uplatňovaný na holobytech ve smyslu platíš bydlíš na příslušný měsíc.
- 5) V rámci bytového fondu města Tišnova je vysokým % zastoupen počet bytů určených pro cílovou skupinu senioři, což je s ohledem na střednědobý a dlouhodobý výhled silná stránka.
- 6) Město Tišnov má v současnosti dobře nastavenou průměrnou cenu za m² u nájmu bytů neurčených k prodeji (za předpokladu, že návratnost investice je 20 let).

6.2 Slabé stránky (dále označováno jako „Slas“)

- 1) Město Tišnov v současnosti nedisponuje žádným dokumentem, který by stanovoval komplexní koncepci města Tišnova pro oblast bydlení, a to vzhledem k základní funkci sídelního útvaru a utváření bytového fondu ve vlastnictví města Tišnova s ohledem na jeho očekávanou funkci do budoucna. Město Tišnov disponuje výčtem bytů určených Zastupitelstvem města Tišnova k prodeji, a to rozhodnutím z roku 1995. Bytová problematika je řešena poté dílčím způsobem v různých dokumentech s ohledem na situační potřeby.
- 2) S ohledem na absenci bytové koncepce města Tišnova není definována dlouhodobá vize města Tišnova v oblasti bydlení. Následně pak nejsou definovány střednědobé a dlouhodobé cíle např. pro systematickou dlouhodobě udržitelnou správu vlastního bytového fondu, implementaci cílů koncepce do procesu územního, investičního a finančního plánování.

- 3) V konfrontaci s bytovými potřebami početně silných ročníků odložených porodů a početně silné skupiny obyvatel 65 + povede k výraznému převisu poptávky nad nabídkou, zvýšení cen komerčních nájmu a ztíženému přístupu občanů k nájemnímu bydlení s největším dopadem na finančně slabší skupiny obyvatel města Tišnova, což bude mít dopad na poptávku po bytech v majetku města Tišnova.
- 4) Nově postaveným bytům neodpovídá saldo migrace, z čehož vyplývá, že nové byty kupují spíše místní obyvatelé nebo lidé z blízkého okolí, kteří berou koupi bytů jako investici (pronájem) či zajištění si bydlení do budoucna. Velké množství uživatelů bytů z hlediska trvalého pobytu není evidovaných (nižší daňová výtežnost, ztráta na poplatcích za komunální odpad).
- 5) Tzv. startovací byty nam. 28. října 1708 v současné době neplní svojí funkci, nájemníci zůstávají po dobu delší než 5 let, protože nejsou schopni si najít jiné bydlení.
- 6) Město Tišnov vlastní a má majoritní podíl ve 168 bytech (mimo byty CSS Tišnov, p.o.), z toho je 43 bytů určeno k prodeji, což činí 25,4% ze stávajícího bytového fondu, jedná se o byty z privatizace, kdy město Tišnov vlastní 1 – 2 byty v bytovém domě, což je neefektivní z hlediska rozhodovacího práva, přispívání do bytového fondu, malé znalosti prostředí a personálních nákladů.
- 7) Z bytů určených k prodeji vyjádřili seriózní zájem ke koupi bytu 4 nájemníci. U zbylých nájemníků lze vyjádřit pravděpodobné uvolnění bytu ze dvou důvodů, a to úmrtí nájemníka nebo uvolnění (stěhování, nástup do bytového zařízení). Z poloviny se jedná o nájemníky seniory a z poloviny střední ročníky. Za posledních 5 let byly prodány 2 uvolněné byty určené k prodeji.
- 8) Byty určené k prodeji vytváří zisk ročně cca. 650 000,--Kč, přičemž celkový průměrný zisk z pronájmu bytů v městě Tišnově činil v roce 2014 částku 1 700 000,--Kč.
- 9) Město Tišnov investovalo do oprav bytových domů (bytů a společných prostor) za roky 2010 až 2014 průměrně ročně částku 1.990.964,--Kč, v roce 2015 do 31.10.2015 částku 1.418.647,-- Kč.
- 10) Doba za jakou město Tišnov realizuje prodej volných bytů určených k prodeji je neúměrně dlouhá, zvyšují se náklady, snižují se příjmy, což vede k finanční ztrátě.
- 11) Byty určené k prodeji vyžadují na investice vyšší částky než ostatní byty, což vyplývá z toho, že se jedná cca. ze 75% o byty s umakartovým jádrem (max. 30 let životnost).
- 12) Při celkovém počtu 8 849 obyvatel Tišnova v březnu 2011 připadá na jeden obydlený byt v průměru 2,4 osob. Průměrná bytová domácnost je tak nižší než v Brně-venkově (2,9 osob na byt) a výrazně nižší ve srovnání s celým Jihomoravským krajem (4 osoby na byt).

- 13) V rámci procesů a činnosti MěÚ Tišnov není standardizován postup pro zpracování plánu oprav bytů a společných prostor na příští kalendářní rok a zcela chybí střednědobý a dlouhodobý výhled plánu oprav, který má vazbu na plán investic na příští rok, rozpočtový výhled a střednědobý plán investic města Tišnova.
- 14) V rámci výkonu agendy bytového referenta MěÚ Tišnov je vedena řada evidencí, které nejsou propojeny v rámci jedné počítačové aplikace, která by umožnila efektivní správu dat a vytváření automatických standardizovaných reportů pro účely zpráv z oblasti bytové, strategické plánování a rozhodování orgánů města.
- 15) Referent bytové agendy města Tišnova se musí účastnit schůzí SVJ u 11 domů, kde má město Tišnov byty určené k prodeji. Město Tišnov nemá v SVJ možnost s ohledem na menšinový podíl cokoliv ovlivnit. Neefektivní náklady na tuto činnost.
- 16) Poslední investice do výstavby nového bytového fondu byla v roce 2003.
- 17) Město Tišnov nemá nastavenou optimální strukturu bytového fondu vzhledem ke struktuře žadatelů. V současnosti má město Tišnov nadměrný počet bytů 2+1 a nedostatek malometrážních bytů 1+kk, 1+1. Z tab. č. 12 (viz. str. 35) sečteme procentní hodnoty přiřazené k jednotlivým kategoriím bytů ze všech skupin žadatelů, čímž získáme požadované zastoupení bytu v bytovém fondu, které je uvedeno v níže uvedené tab. č. 14 po zaokrouhlení.
- 18) Z právního hlediska je případné navýšení nájmu u smluv na dobu neurčitou podmíněno dohodou města Tišnova a nájemníka v podobě dodatku ke smlouvě.
- 19) Zrušením Pravidel prodeje bytů, které vycházely ze „Zásad prodeje obytných domů a bytů v majetku města Tišnova“ schválných zastupitelstvem dne 19.10.1995 a průběžně novelizovaných, došlo ke zrušení povinnosti vyhlášovat záměr prodeje bytů zastupitelstvem města.
- 20) Při záměru prodeje bytů v současnosti není vyhotovován odhad na cenu obvyklou (tržní), pouze odhad na cenu zjištěnou (vyhláškou).

6.3 Příležitosti (dále označováno jako „P“)

- 1) Působnost strategických dokumentů na národní úrovni sahá v současnosti do roku 2020, resp. 2025, jedná se tedy o dokumenty střednědobého charakteru. Jde o časový horizont, kterým by se měla řídit taktéž připravovaná koncepce města Tišnova a opatření v její návrhové části.
- 2) Lze očekávat, že zvyšování počtu obyvatel dosáhne svého maxima v období 2020 – 2022, kdy na daném se bude podílet konec fenoménu odložených porodů a snížení migrace do města Tišnova z důvodu dosažení limitů bytové výstavby (dle stávajícího územního plánu).

- 3) Trendem v oblasti bydlení jsou střední a malé domácnosti. Průměrná velikost domácnosti v městě Tišnově je 2,4 obyvatele.
- 4) Vyšší počet osob starších 65 let a především 80 a více let v populaci města Tišnova (a spádové oblasti) povede s vysokou pravděpodobností ke zvýšené poptávce po bytech domu s pečovatelskou službou, věkový průměr nájemníků domu s pečovatelskou službou se zvýší.
- 5) Lze konstatovat, že město Tišnov v současnosti má ve výhradním či majoritním vlastnictví cca. 12,4% celkového bytového fondu v městě Tišnově.
- 6) Smlouvy na dobu určitou jsou pro Město Tišnov jako majitele bytů jednoznačně výhodnější než smlouvy na dobu neurčitou.
- 7) Byty určené k prodeji jsou vhodné buď k prodeji nebo ke komerčnímu pronájmu, který je podmíněn investicí do rekonstrukce a následně odpovídající výši nájmu.
- 8) Město Tišnov potřebuje více menších bytů 1 + kk, 1 + 1, 2 +kk určených pro cílovou skupinu nájemníků se sníženými příjmy s ohledem na možnosti dávek na podporu bydlení ze strany státu.
- 9) Město Tišnov eviduje dlouhodobě převis poptávky nad nabídkou volných bytů k pronajmutí z majetku města Tišnova. Kromě ceny nájmu zde hraje roli i absence požadavku kaucy ze strany města Tišnova, proti komerčnímu trhu. Přes ½ žadatelů jsou muži jednotlivci a ženy jednotlivci, průměrná velikost domácnosti žadatelů jsou 2,0.
- 10) V roce 2023 město Tišnov přijde o 92 bytů z BD Dubina, které přejdou do osobního vlastnictví nájemníků, nyní má město Tišnov 51 podíl. Jedná se o byty, se kterými město Tišnov žádným způsobem nenakládá, administrativně garantuje podmínky dotace. Úbytek nemá vliv na nabídku a poptávku u bytů v majetku města Tišnova, čímž dojde ke snížení poměru počtu bytů ve vlastnictví města Tišnova k celkovému počtu bytů v Tišnově.
- 11) Od května 2010 se neměnila cena nájmu v bytech ve vlastnictví města Tišnova.
- 12) Pro Město Tišnov jsou v rámci prevence vzniku dluhů u nájemníků výhodné smlouvy na dobu určitou (v případech dlužníků se vyplácí krátkodobé nájemní smlouvy cca. 3 měsíce).
- 13) Vyhlášení záměrů na prodej bytu radou města a nikoliv zastupitelstvem města Tišnova výrazně urychluje prodej bytu a tím i snižuje finanční ztráty.
- 14) Pokud se nezmění územní plán, Město Tišnov v nejbližších letech logicky dosáhne svého limitu v možnostech výstavby bytových a rodinných domů.

- 15) Jako optimální se jeví zachovat celkový stávající stav 125 bytů chápaný jako potřebné minimum s ohledem na stávající počet žadatelů a s ohledem na demografický vývoj do roku 2027 navýšit o **cca. 7 bytů** (odpovídá nárůstu počtu obyvatel o 5% proti roku 2014, viz. tab. č. 14 str. 38)
- 16) Na základě analýzy žádostí o přidělení bytu v majetku města Tišnova a evidence odboru sociálních věcí MěÚ Tišnov zjištěno, že je v současné době zapotřebí 10 malometrážních bytů pro uspokojení bytových potřeb jednotlivců v tíživé bytové situaci. K vybudování těchto bytů by mělo dojít v rámci restrukturalizace, tj. náhradou za prodej bytů 2+1.
- 17) Cílovou skupinou bytového fondu města Tišnova by měli být primárně žadatelé s náklady na bydlení vyššími než 40 % disponibilních příjmů a zbylými příjmy do 1,6 násobku životního minima, neboť se jedná o osoby ohrožené ztrátou bydlení.
- 18) Pokud by Město Tišnov mělo být adresnějšší, bylo by zapotřebí zvýšit cenu nájmu za m² u bytů 1 + 1 a 1 + kk o 4 koruny za m² a u bytů 2 +1 a 2+kk naopak snížit cenu nájmu za m² o 4 koruny, což je dáno průměrnou velikostí bytů vztaženou k průměrné částce investice do bytu dané velikosti.
- 19) Město Tišnov má čistý roční příjem z pronájmu bytů 1 700 000,--Kč.
- 20) Jako ideální plocha jednotlivých kategorií bytů se jeví 1+kk (25m²), 1+1 (40m²), 2+kk (50m²). Tyto velikosti bytů chybí v současnosti v bytovém fondu města Tišnova.

6.4 Hrozby (dále označováno jako „H“)

- 1) Absence bytové koncepce má za následek, že jednotlivé kroky samospráv v bytové politice lze poté hodnotit jako nekoncepční a operativně reagující na ad hoc potřebu.
- 2) Zásadní změnou, která by zasáhla do bytové politiky města Tišnova, by byl zákon o sociálním/dostupném bydlení s plánovanou účinností od 1.1. 2017.
- 3) Obyvatelé města Tišnova se budou dožívat stále vyššího věku, tj. bude se prodlužovat i průměrná doba trvání realizace vlastnického a nájemního bydlení.
- 4) Na trh s vlastnickým a nájemním bydlením vstoupí cca. po roce 2032 početně silné ročníky občanů města Tišnova, kteří budou řešit svoji bytovou potřebu, což zvýší konkurenci na straně poptávky, která výrazně přesáhne nabídku.
- 5) V současnosti existuje dle kvalifikovaného odhadu cca. 21 osob, které jsou v sociální evidenci bytové nouze, řeší ji provizorně a jde o osoby, které jsou v akutním nebezpečí pravého bezdomovectví. Město Tišnov nemá kapacity, jak reagovat na vznik krizové situace jednotlivce.

- 6) Současná výše nájmu u bytů určených k prodeji nepokryje návratnost investice do ceny bytu. Při současné ceně nájmu je návratnost investice do bytu v průměru 36 let u bytu 1+1, 19 let u bytu 2+1, 12 let u bytu 3+1 (za předpokladu, že 10 let je návratnost investice a 10 let se vytváří zisk).
- 7) Město Tišnov má v současné době stejnou cenu nájmu za m² pronajímané plochy u bytů 1+1, 2+1, 3+1. Největší podíl investic na rekonstrukci bytu má bytové jádro, které je v každém bytě bez ohledu na jeho plochu víceméně stejné.
- 8) V následujících 10 letech je nutné počítat s většími investicemi do bytového fondu města Tišnova. Do bytů určených k prodeji bude v následujících 5 letech zapotřebí investovat celkově částku 17 910 000,--Kč, tj. cca. 3 580 000,--Kč ročně. Do bytů neurčených k prodeji bude v následujících 10 letech zapotřebí investovat celkově částku 25 640 000,--Kč, tj. cca. 2 500 000,--Kč ročně (v daných výpočtech je obsažen projekt rekonstrukce dvou bytových domů Na Mlékárně v hodnotě nynějšího odhadu 10 900 000,--Kč, kde se předpokládá získání dotace ve výši 95%, viz. kapitola dotační možnosti).
- 9) Město Tišnov v současné době není připraveno projekčně na výše uvedené dotační tituly následujícího období, přičemž tyto tituly reagují na potřeby bytového fondu ve vlastnictví města Tišnova.
- 10) U nově zbudovaných malometrážních bytů je zapotřebí upravit cenu nájmu bytů, a to proto, že se mění poměr „malých a velkých bytů“ v rámci bytového fondu, což by mělo za následek snížení příjmů z bytů (není zajištěna návratnost investice).

B) NÁVRHOVÁ ČÁST

7. Vize bytové koncepce pro období 2017 - 2027

Dle Šilhánové a kol. 2006 (str. 176) vize v oblasti bytové politiky města vyjadřuje obecnou představu o tom, kde by měla bytová politika být na konci plánovacího dlouhodobého období. Pracovní skupina navrhla pro Město Tišnov po zvážení všech údajů obsažených v analytické části následující vizi, která představuje žádoucí stav ke konci plánovacího období (rok 2027). Navrhovaná vize deklaruje představu o funkci, jakou by bytový fond města Tišnova měl plnit v oblasti bydlení v městě Tišnově jakožto sídelním útvaru a současně deklaruje kvalitu, jakou by bytový fond měl mít.

VIZE: Bytový fond města Tišnova přispívá k uspokojování potřeby bydlení u občanů města Tišnova, kteří mají nižší šanci uspět na komerčním trhu s nájemním a vlastnickým bydlením. Dlouhodobě je zachována kvalita bytového fondu města Tišnova prostřednictvím odpovídající investiční strategie a efektivní správy.

8. Návrh struktury priorit, opatření, aktivit bytové koncepce 2017 - 2027

Pro formulaci cílů bytové koncepce byla využita struktura použitá naposledy v návrhové části Strategického plánu pro město Tišnov z roku 2013, tj. postupný rozpad cílů na priority, opatření a aktivity.²⁴

Priority jsou definovány jako tematické okruhy, které jsou pro další rozvoj bytového fondu města Tišnova zvláště důležité. Jedná se o oblasti optimalizace struktury bytového fondu (**priorita A**) a zvýšení kvality a efektivity správy bytového fondu (**priorita B**).

Ke každé z definovaných priorit bylo pracovní skupinou formulováno několik **opatření**, která představují soubory konkrétních **aktivit** tvořících základ pro vytvoření navrhovaného akčního čtyřletého plánu obsahujícího kromě nezbytných procesních cílů v oblasti zkvalitnění a zefektivnění správy bytového fondu též rámec pro konkrétní projekty a záměry utvářející strukturu bytového fondu města Tišnova, neboť odpovídá na základní otázky: *Kolik a jakých bytů je možné prodat? Kolik a jakých bytů je nutné postavit?*

Každá z aktivit je v návrhové části definována dle jednotné struktury: **cíl, zdůvodnění, monitorovací ukazatel, garant**. Cíl je chápán jako stručný popis budoucího stavu, který nastane splněním aktivity. Zdůvodnění aktivity je sestaveno z položek SWOT analýzy se zaměřením na slabé stránky a hrozby, které především je zapotřebí řešit. K danému jsou využívány definované silné stránky a příležitosti. Ke každé aktivitě byly přiřazeny základní monitorovací ukazatele chápány jako vymezení kritéria, podle kterého lze určit, zda byla aktivita splněna. V položce garant je poté definována role jednotlivých úrovní úřadu v řetězci od garanta (radního pro oblast bytů) po příslušného referenta.

²⁴ Návrhová část Strategického plánu pro město Tišnov, str. 14, Dostupné na webu města Tišnova <http://www.tisnov.cz/urad/dokumenty/strategicky-plan>, cit. 15. 1. 2016

Priorita A	Optimalizace struktury bytového fondu města Tišnova
Opatření č. A 1	Optimalizace struktury bytového fondu z hlediska počtu a velikosti bytů
Aktivita A 1.1	Dokončení prodeje 43 bytů určených k prodeji v bytových domech, kde není město Tišnov majoritním vlastníkem
Aktivita A 1.2	<u>Možný</u> prodej až 32 bytů (neurčených k prodeji) o velikosti 2+1 z majetku města Tišnova (za předpokladu současné výstavby minimálně stejného počtu malometrážních bytů 1+kk, 1+1, 2+kk dle aktivity A 1.3)
Aktivita A 1.3	Výstavba 32 nových malometrážních bytů (1+1, 1+kk) a 14 bytů 2+kk do roku 2027 s využitím dostupných dotačních titulů
Aktivita A 1.4	Revitalizace bytových domů v majetku města Tišnova (rozvody inženýrských sítí, zastřešení, sanace, bytová jádra, podlahy, okna, oprava fasád)
Opatření A 2	Optimalizace struktury bytového fondu z hlediska režimu bytů
Aktivita A 2.1	Zavedení typologie bytů s ohledem na cílovou skupinu žadatelů o byt
Opatření A 3	Optimalizace struktury bytového fondu z hlediska ceny nájmu bytů
Aktivita A 3.1	Nastavení cen pronájmů bytů s ohledem na možnosti cílové skupiny a velikosti bytů

Priorita B	Zvýšení kvality a efektivity správy bytového fondu města Tišnova
Opatření B 1	Zavedení koncepčního přístupu v oblasti utváření a správy bytového fondu města Tišnova
Aktivita B 1.1	Vytvoření bytové koncepce města Tišnova a akčního plánu
Aktivita B 1.2	Pravidelná aktualizace bytové koncepce města Tišnova (<i>jednou za 4 roky</i>) a akčního plánu (<i>jednou za 2 roky</i>)
Opatření B 2	Nastavení investiční strategie ve vztahu k bytovému fondu města Tišnova
Aktivita B 2.1	Zavedení povinnosti zpracování plánu oprav a investic do bytového fondu na příští kalendářní rok jako povinný podklad pro návrh rozpočtu města Tišnova
Aktivita B 2.2	Zavedení povinnosti zpracování střednědobého plánu investic do bytového fondu (<i>na 4 roky</i>)
Opatření B 3	Optimalizace procesu prodeje bytů určených k prodeji
Aktivita B 3.1	Zrychlení procesu prodeje bytů určených k prodeji z majetku města Tišnova schválením vyhlášení záměru prodeje Radou města Tišnova
B 3.2	Zavedení povinnosti vyhlášení záměru prodeje bytů neručených k prodeji Zastupitelstvem města Tišnova
Aktivita B 3.3	Standardizace podkladů pro vypsání záměru na prodej bytu z majetku města Tišnova
Opatření B 4	Modernizace správy dat pro oblast bytového fondu
Aktivita B 4.1	Zakoupení softwaru na správu bytů

9. Priorita A – Optimalizace struktury bytového fondu

Priorita A	Optimalizace struktury bytového fondu města Tišnova
Opatření č. A1	Optimalizace struktury bytového fondu z hlediska počtu a velikosti bytů
Aktivita č. A 1.1	Dokončení prodeje 43 bytů určených k prodeji v bytových domech, kde není město Tišnov majoritním vlastníkem
Cíl	Na konci realizace této aktivity Město Tišnov nevlastní žádný z bytů, který je v současnosti na seznamu bytů určených k prodeji.
Zdůvodnění	Dle výsledků SLDB v roce 2011 žije v městě Tišnově 37% obyvatel v rodinných domech a 63% obyvatel v bytových domech. Pro město Tišnov je charakteristický vysoký podíl bytů v bytových domech proti bytům v rodinných domech. (SiLS 1) V rámci bytového fondu města Tišnova je vysokým % zastoupen počet bytů určených pro cílovou skupinu senioři, což je s ohledem na střednědobý a dlouhodobý výhled silná stránka. (SiLS 5) Nově postaveným bytům neodpovídá saldo migrace, z čehož vyplývá, že nové byty kupují spíše místní obyvatelé nebo lidé z blízkého okolí, kteří berou koupi bytů jako investici (pronájem) či zajištění si bydlení do budoucna. Velké množství uživatelů bytů z hlediska trvalého pobytu není evidovaných (nižší daňová výtěžnost, ztráta na poplatcích za komunální odpad). (SlaS 4) Město Tišnov vlastní a má majoritní podíl ve 168 bytech (mimo byty CSS Tišnov, p.o.), z toho je 43 bytů určeno k prodeji, což činí 25,4% ze stávajícího bytového fondu, jedná se o byty z privatizace, kdy město Tišnov vlastní 1 – 2 byty v bytovém domě, což je neefektivní z hlediska rozhodovacího práva, přispívání do bytového fondu, malé znalosti prostředí a personálních nákladů. (SlaS 6) Z bytů určených k prodeji vyjádřili seriózní zájem ke koupi bytu 4 nájemníci. U zbylých nájemníků lze vyjádřit pravděpodobné uvolnění bytu ze dvou důvodů, a to úmrtí nájemníka nebo uvolnění (stěhování, nástup do pobytového zařízení). Z poloviny se jedná o nájemníky seniory a z poloviny střední ročníky. Za posledních 5 let byly prodány 2 uvolněné byty určené k prodeji. (SlaS 7) Byty určené k prodeji vyžadují na investice vyšší částky než ostatní byty, což vyplývá z toho, že se jedná cca. ze 75% o byty s umakartovým jádrem (max. 30 let životnost). (SlaS 11) Referent bytové agendy města Tišnova se musí účastnit schůzí SVJ u 11 domů, kde má město Tišnov byty určené k prodeji. Město Tišnov nemá v SVJ možnost s ohledem na menšinový podíl cokoliv ovlivnit. Neefektivní náklady na tuto činnost. (SlaS 15)

	Současná výše nájmu nepokryje návratnost investice do ceny bytu. Při současné ceně nájmu je návratnost investice do bytu v průměru 36 let u bytu 1+1, 19 let u bytu 2+1, 12 let u bytu 3+1 (za předpokladu, že 10 let je návratnost investice a 10 let se vytváří zisk). (H 6) V následujících 10 letech je nutné počítat s většími investicemi do bytového fondu města Tišnova. Do bytů určených k prodeji bude v následujících 5 letech zapotřebí investovat celkově částku 17 910 000,-Kč, tj. cca. 3 580 000,-Kč ročně. Do bytů neurčených k prodeji bude v následujících 10 letech zapotřebí investovat celkově částku 25 640 000,-Kč, tj. cca. 2 500 000,-Kč ročně (v daných výpočtech je obsažen projekt rekonstrukce dvou bytových domů Na Mlékárně v hodnotě nynějšího odhadu 10 900 000,-Kč, kde se předpokládá získání dotace. (H8) Lze očekávat, že zvyšování počtu obyvatel dosáhne svého maxima v období 2020 – 2022, kdy na daném se bude podílet konec fenoménu odložených porodů a snížení migrace do města Tišnova z důvodu dosažení limitů bytové výstavby (dle stávajícího územního plánu). (P 2) Vyšší počet osob starších 65 let a především 80 a více let v populaci města Tišnova (a spádové oblasti) povede s vysokou pravděpodobností ke zvýšené poptávce po bytech domu s pečovatelskou službou, věkový průměr nájemníků domu s pečovatelskou službou se zvýší. (P 4) Byty určené k prodeji jsou vhodné buď k prodeji nebo ke komerčnímu pronájmu, který je podmíněn investicí do rekonstrukce a následně odpovídající výši nájmu. (P7)
Monitorovací ukazatele	- 43 prodaných bytů z majetku města Tišnova (do 30 let)
Garant	Radní města Tišnova pro oblast majetku/bytů Vedoucí Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov Referent/byty v rámci Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov

Priorita A	Optimalizace struktury bytového fondu města Tišnova
Opatření č. A1	Optimalizace struktury bytového fondu z hlediska počtu bytů
Aktivita č. A 1.2	<u>Možný prodej až 32 bytů (neurčených k prodeji) o velikosti 2+1 z majetku města Tišnova (za předpokladu současné výstavby minimálně stejného počtu malometrážních bytů 1+kk, 1+1, 2+kk dle aktivity A 1.3).</u>
Cíl	Na konci realizace této aktivity je počet bytů v majetku města Tišnova snížen o 32 bytů o velikosti 2+1 (za předpokladu současné výstavby minimálně stejného počtu malometrážních bytů 1+kk, 1+1, 2+kk dle aktivity A 1.3).
Zdůvodnění	Dle výsledků SLDB v roce 2011 žije v městě Tišnově 37% obyvatel v rodinných domech a 63% obyvatel v bytových domech. Pro Město Tišnov je charakteristický vysoký podíl bytů v bytových domech proti bytům v rodinných domech (SiLS 1) V rámci bytového fondu města Tišnova je vysokým % zastoupen počet bytů určených pro cílovou skupinu senioři, což je s ohledem na střednědobý a dlouhodobý výhled silná stránka (SiLS 5) Nebytové prostory, které jsou umístěny v bytových domech majetku města Tišnova jsou stabilně pronajaty, nedochází k přetržkám, přináší městu nemalý finanční zisk. (SiLS 2) Město Tišnov investovalo do oprav bytových domů (bytů a společných prostor) za roky 2010 až 2014 průměrně ročně částku 1.990.964,--Kč, v roce 2015 do 31.10.2015 částku 1.418.647,-- Kč. (Slas 9) Město Tišnov nemá nastavenou optimální strukturu bytového fondu vzhledem ke struktuře žadatelů. V současnosti má město Tišnov nadměrný počet bytů 2+1 a nedostatek malometrážních bytů 1+kk, 1+1. Z tab. č. 12 (viz. str. 35) sečteme procentní hodnoty přiřazené k jednotlivým kategoriím bytů ze všech skupin žadatelů, čímž získáme požadované zastoupení bytu v bytovém fondu, které je uvedeno v níže uvedené tab. č. 14 (viz. str. 38) po zaokrouhlení. (Slas 17) Lze očekávat, že zvyšování počtu obyvatel dosáhne svého maxima v období 2020 – 2022, kdy na daném se bude podílet konec fenoménu odložených porodů a snížení migrace do města Tišnova z důvodu dosažení limitů bytové výstavby (dle stávajícího územního plánu). (P 2) Trendem v oblasti bydlení jsou střední a malé domácnosti. Průměrná velikost domácnosti v městě Tišnově je 2,4 obyvatel. (P3) Vyšší počet osob starších 65 let a především 80 a více let v populaci města Tišnova (a spádové oblasti) povede s vysokou pravděpodobností ke zvýšené poptávce po bytech domu s pečovatelskou službou, věkový průměr nájemníků domu s pečovatelskou službou se zvýší. (P 4)

	Lze konstatovat, že město Tišnov v současnosti má ve výhradním či majoritním vlastnictví cca. 12,4% celkového bytového fondu v městě Tišnově. (P5) Město Tišnov potřebuje více menších bytů 1 + kk, 1 + 1, 2 +kk určených pro cílovou skupinu nájemníků se sníženými příjmy s ohledem na možnosti dávek na podporu bydlení ze strany státu. (P 8) Město Tišnov eviduje dlouhodobě převis poptávky nad nabídkou volných bytů k pronajmutí z majetku města Tišnova. Kromě ceny nájmu zde hraje roli i absence požadavku kauce ze strany města Tišnova, proti komerčnímu trhu. Přes ½ žadatelů jsou muži jednotlivci a ženy jednotlivci, průměrná velikost domácnosti žadatelů jsou 2,0. (P 9) Zásadní změnou, která by zasáhla do bytové politiky města Tišnova, by byl zákon o sociálním/dostupném bydlení s plánovanou účinností od 1.1. 2017. (H 2) Současná výše nájmu nepokryje návratnost investice do ceny bytu. Při současné ceně nájmu je návratnost investice do bytu v průměru 36 let u bytu 1+1, 19 let u bytu 2+1, 12 let u bytu 3+1 (za předpokladu, že 10 let je návratnost investice a 10 let se vytváří zisk). (H 6) Město Tišnov má v současné době stejnou cenu nájmu za m2 pronajímané plochy u bytů 1+1, 2+1, 3+1. Největší podíl investic na rekonstrukci bytu má bytové jádro, které je v každém bytě bez ohledu na jeho plochu víceméně stejné. (H 7) V následujících 10 letech je nutné počítat s většími investicemi do bytového fondu města Tišnova. Do bytů určených k prodeji bude v následujících 5 letech zapotřebí investovat celkově částku 17 910 000,-- Kč, tj. cca. 3 580 000,--Kč ročně. Do bytů neurčených k prodeji bude v následujících 10 letech zapotřebí investovat celkově částku 25 640 000,--Kč, tj. cca. 2 500 000,--Kč ročně (v daných výpočtech je obsažen projekt rekonstrukce dvou bytových domů Na Mlékárně v hodnotě nynějšího odhadu 10 900 000,--Kč, kde se předpokládá získání dotace, viz. kapitola dotační možnosti). (H 8)
Monitorovací ukazatele	- až 32 bytů o velikosti 2+1 prodaných do roku 2027
Garant	Radní města Tišnova pro oblast majetku/bytů Vedoucí Odboru správy majetku a komunálních služeb Referent/byty v rámci Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov

Priorita A	Optimalizace struktury bytového fondu města Tišnova
Opatření č. A1	Optimalizace struktury bytového fondu z hlediska počtu bytů
Aktivita č. A 1.3	Výstavba 32 nových malometrážních bytů (1+1, 1+kk) a 14 bytů 2+kk do roku 2027 s využitím dostupných dotačních titulů
Cíl	Na konci realizace této aktivity Město Tišnov má ve svém majetku 32 nových malometrážních bytů (1+1, 1+kk) a 13 bytů 2+kk, a to do roku 2027
Zdůvodnění	V rámci bytového fondu města Tišnova je vysokým % zastoupen počet bytů určených pro cílovou skupinu senioři, což je s ohledem na střednědobý a dlouhodobý výhled silná stránka (SiLS 5) V konfrontaci s bytovými potřebami početně silných ročníků odložených porodů a početně silné skupiny obyvatel 65 + povede k výraznému převisu poptávky nad nabídkou, zvýšení cen komerčních nájmu a ztíženému přístupu občanů k nájemnímu bydlení s největším dopadem na finančně slabší skupiny obyvatel města Tišnova, což bude mít dopad na poptávku po bytech v majetku města Tišnova. (SlaS 3) Poslední investice do výstavby nového bytového fondu byla v roce 2003. (SlaS 16) Město Tišnov nemá nastavenou optimální strukturu bytového fondu vzhledem ke struktuře žadatelů. V současnosti má město Tišnov nadměrný počet bytů 2+1 a nedostatek malometrážních bytů 1+kk, 1+1. Z tab. č. 12 (viz. str. 35) sečteme procentní hodnoty přiřazené k jednotlivým kategoriím bytů ze všech skupin žadatelů, čímž získáme požadované zastoupení bytu v bytovém fondu, které je uvedeno v níže uvedené tab. č. 14 (viz. str. 38) po zaokrouhlení. (SlaS 17) Lze očekávat, že zvyšování počtu obyvatel dosáhne svého maxima v období 2020 – 2022, kdy na daném se bude podílet konec fenoménu odložených porodů a snížení migrace do města Tišnova z důvodu dosažení limitů bytové výstavby (dle stávajícího územního plánu). (P 2) Zásadní změnou, která by zasáhla do bytové politiky města Tišnova, by byl zákon o sociálním/dostupném bydlení s plánovanou účinností od 1.1. 2017. (H2) Na trh s vlastnickým a nájemním bydlením vstoupí cca. po roce 2032 početně silné ročníky občanů města Tišnova, kteří budou řešit svoji bytovou potřebu, což zvýší konkurenci na straně poptávky, která výrazně přesáhne nabídku. (H3) V současnosti existuje dle kvalifikovaného odhadu cca. 21 osob, které jsou v sociální evidenci bytové nouze, řeší ji provizorně a jde o osoby, které jsou v akutním nebezpečí pravého bezdomovectví. Město Tišnov nemá kapacity, jak reagovat na vznik krizové situace jednotlivce. (H5)

	Současná výše nájmu nepokryje návratnost investice do ceny bytu. Při současné ceně nájmu je návratnost investice do bytu v průměru 36 let u bytu 1+1, 19 let u bytu 2+1, 12 let u bytu 3+1 (za předpokladu, že 10 let je návratnost investice a 10 let se vytváří zisk). (H6) Město Tišnov má v současné době stejnou cenu nájmu za m2 pronajímané plochy u bytů 1+1, 2+1, 3+1. Největší podíl investic na rekonstrukci bytu má bytové jádro, které je v každém bytě bez ohledu na jeho plochu víceméně stejné. (H7) V následujících 10 letech je nutné počítat s většími investicemi do bytového fondu města Tišnova. Do bytů určených k prodeji bude v následujících 5 letech zapotřebí investovat celkově částku 17 910 000,-- Kč, tj. cca. 3 580 000,--Kč ročně. Do bytů neurčených k prodeji bude v následujících 10 letech zapotřebí investovat celkově částku 25 640 000,--Kč, tj. cca. 2 500 000,--Kč ročně (v daných výpočtech je obsažen projekt rekonstrukce dvou bytových domů Na Mlékárně v hodnotě nynějšího odhadu 10 900 000,--Kč, kde se předpokládá získání dotace, viz. kapitola dotační možnosti). (H8) Město Tišnov v současné době není připraveno projekčně na výše uvedené dotační tituly následujícího období, přičemž tyto tituly reagují na potřeby bytového fondu ve vlastnictví města Tišnova. (H9) Trendem v oblasti bydlení jsou střední a malé domácnosti. Průměrná velikost domácnosti v městě Tišnově je 2,4 obyvatele. (P3) Vyšší počet osob starších 65 let a především 80 a více let v populaci města Tišnova (a spádové oblasti) povede s vysokou pravděpodobností ke zvýšené poptávce po bytech domu s pečovatelskou službou, věkový průměr nájemníků domu s pečovatelskou službou se zvýší. (P 4) Město Tišnov potřebuje více menších bytů 1 + kk, 1+ 1, 2 +kk určených pro cílovou skupinu nájemníků se sníženými příjmy s ohledem na možnosti dávek na podporu bydlení ze strany státu. (P8) Město Tišnov eviduje dlouhodobě převis poptávky nad nabídkou volných bytů k pronajmutí z majetku města Tišnova, téměř všechny žádosti deklarují zřetele zvláště hodné. Kromě ceny nájmu zde hraje roli i absence požadavku kaucy ze strany města Tišnova, proti komerčnímu trhu. Přes ½ žadatelů jsou muži jednotlivci a ženy jednotlivci, průměrná velikost domácnosti žadatelů jsou 2,0. (P 9) Pokud se nezmění územní plán, Město Tišnov v nejbližších letech logicky dosáhne svého limitu v možnostech výstavby bytových a rodinných domů. (P 14)
--	---

	Jako optimální se jeví zachovat celkový stávající stav 125 bytů chápaný jako potřebné minimum s ohledem na stávající počet žadatelů a s ohledem na demografický vývoj do roku 2027 navýšit o cca. 7 bytů (odpovídá nárůstu počtu obyvatel o 5% proti roku 2014, viz. tab. č. 14 str. 38). (P 15) Na základě analýzy žádostí o přidělení bytu v majetku města Tišnova a evidence odboru sociálních věcí MěÚ Tišnov zjištěno, že je v současné době zapotřebí 10 malometrážních bytů pro uspokojení bytových potřeb jednotlivců v tíživé bytové situaci. K vybudování těchto bytů by mělo dojít v rámci restrukturalizace, tj. náhradou za prodej bytů 2+1. (P 16) Cílovou skupinou bytového fondu města Tišnova by měli být primárně žadatelé s náklady na bydlení vyššími než 40 % disponibilních příjmů a zbylými příjmy do 1,6 násobku životního minima, neboť se jedná o osoby ohrožené ztrátou bydlení. (P 17) Jako ideální plocha jednotlivých kategorií bytů se jeví 1+kk (25m²), 1+1 (40m²), 2+kk (50m²). Tyto velikosti bytů chybí v současnosti v bytovém fondu města Tišnova. (P 20)
Monitorovací ukazatele	- Do roku 2027 je postaveno: 32 nových malometrážních bytů (1+1, 1+kk) a 14 bytů 2+kk
Garant	Radní města Tišnova pro oblast majetku/bytů Vedoucí Odboru investic a projektové podpory Referent/byty v rámci Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov

Priorita A	Optimalizace struktury bytového fondu města Tišnova
Opatření č. A1	Optimalizace struktury bytového fondu z hlediska počtu bytů
Aktivita č. A 1.4	Revitalizace bytových domů v majetku města Tišnova (rozvody inženýrských sítí, zastřešení, sanace, bytová jádra, podlahy, okna, oprava fasád)
Cíl	Bytový fond města Tišnova se po stránce stavu nemovitostí nachází na standardní úrovni.
Zdůvodnění	V rámci bytového fondu města Tišnova je vysokým % zastoupen počet bytů určených pro cílovou skupinu senioři, což je s ohledem na střednědobý a dlouhodobý výhled silná stránka (SilS 5) Současná výše nájmu nepokryje návratnost investice do ceny bytu. Při současné ceně nájmu je návratnost investice do bytu v průměru 36 let u bytu 1+1, 19 let u bytu 2+1, 12 let u bytu 3+1 (za předpokladu, že 10 let je návratnost investice a 10 let se vytváří zisk). (H6) Město Tišnov má v současné době stejnou cenu nájmu za m2 pronajímané plochy u bytů 1+1, 2+1, 3+1. Největší podíl investic na rekonstrukci bytu má bytové jádro, které je v každém bytě bez ohledu na jeho plochu víceméně stejné. (H7) V následujících 10 letech je nutné počítat s většími investicemi do bytového fondu města Tišnova. Do bytů určených k prodeji bude v následujících 5 letech zapotřebí investovat celkově částku 17 910 000,-- Kč, tj. cca. 3 580 000,--Kč ročně. Do bytů neurčených k prodeji bude v následujících 10 letech zapotřebí investovat celkově částku 25 640 000,--Kč, tj. cca. 2 500 000,--Kč ročně (v daných výpočtech je obsažen projekt rekonstrukce dvou bytových domů Na Mlékárně v hodnotě nynějšího odhadu 10 900 000,--Kč, kde se předpokládá získání dotace, viz. kapitola dotační možnosti). (H8) Město Tišnov v současné době není připraveno projekčně na výše uvedené dotační tituly následujícího období, přičemž tyto tituly reagují na potřeby bytového fondu ve vlastnictví města Tišnova. (H 9) S ohledem na absenci bytové koncepce města Tišnova není definována dlouhodobá vize města Tišnova v oblasti bydlení. Následně pak nejsou definovány střednědobé a dlouhodobé cíle např. pro systematickou dlouhodobě udržitelnou správu vlastního bytového fondu, implementaci cílů koncepce do procesu územního, investičního a finančního plánování. (Slas 2) Město Tišnov investovalo do oprav bytových domů (bytů a společných prostor) za roky 2010 až 2014 průměrně ročně částku 1.990.964,--Kč, v roce 2015 do 31.10.2015 částku 1.418.647,-- Kč. (Slas 9)

	V rámci procesů a činnosti MěÚ Tišnov není standardizován postup pro zpracování plánu oprav bytů a společných prostor na příští kalendářní rok a zcela chybí střednědobý a dlouhodobý výhled plánu oprav, který má vazbu na plán investic na příští rok, rozpočtový výhled a střednědobý plán investic města Tišnova. (SlS 13) Od května 2010 se neměnila cena nájmu v bytech ve vlastnictví města Tišnova. (P 11) Nebytové prostory, které jsou umístěny v bytových domech majetku města Tišnova jsou stabilně pronajaty, nedochází k přetržkám, přináší městu nemalý finanční zisk. (SlS 2)
Monitorovací ukazatele	- Město Tišnov investuje do zhodnocení bytového fondu v období 2017 – 2027 průměru ročně částku 2 500 000,--Kč (vztahuje se jen k bytům určeným k prodeji)
Garant	Radní města Tišnova pro oblast majetku/bytů Vedoucí Odboru investic a projektové podpory a vedoucí Odboru správy majetku a komunálních služeb MěÚ Tišnov Referent/správa byty a nebytové prostory v rámci Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov

Priorita A	Optimalizace struktury bytového fondu města Tišnova
Opatření č. A2	Optimalizace struktury bytového fondu z hlediska režimu bytů
Aktivita č. A 2.1	Zavedení typologie bytů s ohledem na cílovou skupinu žadatelů o byt
Cíl	V bytovém fondu města Tišnova bydlí občané adekvátně svým příjmům a počtu společně posuzovaných osob v domácnosti, kteří mají sníženou šanci se uplatnit na komerčním trhu s nájemním bydlením.
Zdůvodnění	Tzv. startovací byty na nám. 28. října 1708 v současné době neplní svojí funkci, nájemníci zůstávají po dobu delší než 5 let, protože nejsou schopni si najít jiné bydlení. (Slas 5) V současnosti existuje dle kvalifikovaného odhadu cca. 21 osob, které jsou v sociální evidenci bytové nouze, řeší ji provizorně a jde o osoby, které jsou v akutním nebezpečí pravého bezdomovectví. Město Tišnov nemá kapacity, jak reagovat na vznik krizové situace jednotlivce. (H5) Zásadní změnou, která by zasáhla do bytové politiky města Tišnova, by byl zákon o sociálním/dostupném bydlení s plánovanou účinností od 1.1. 2017. (H2) Pro Město Tišnov je výhodný institut zvláštního příjemce sociálních dávek u dlužníků, který slouží jako prevence vzniku dluhů a pohledávek vzniklých ze soudních řízení. (SiS 3) Pro Město Tišnov je výhodný princip nyní uplatňovaný na holobytech ve smyslu platíš bydlíš na příslušný měsíc. (SiS 4) Smlouvy na dobu určitou jsou pro Město Tišnov jako majitele bytů jednoznačně výhodnější než smlouvy na dobu neurčitou. (P 6) Město Tišnov potřebuje více menších bytů 1 + kk, 1 + 1, 2 +kk určených pro cílovou skupinu nájemníků se sníženými příjmy s ohledem na možnosti dávek na podporu bydlení ze strany státu. (P 8) Na základě analýzy žádostí o přidělení bytu v majetku města Tišnova a evidence odboru sociálních věcí MěÚ Tišnov zjištěno, že je v současné době zapotřebí 10 malometrážních bytů pro uspokojení bytových potřeb jednotlivců v tíživé bytové situaci. K vybudování těchto bytů by mělo dojít v rámci restrukturalizace, tj. náhradou za prodej bytů 2+1. (P 16) Současná výše nájmu nepokryje návratnost investice do ceny bytu. Při současné ceně nájmu je návratnost investice do bytu v průměru 36 let u bytu 1+1, 19 let u bytu 2+1, 12 let u bytu 3+1 (za předpokladu, že 10 let je návratnost investice a 10 let se vytváří zisk). (H 6) Město Tišnov má v současné době stejnou cenu nájmu za m2 pronajímané plochy u bytů 1+1, 2+1, 3+1. Největší podíl investic na rekonstrukci bytu má bytové jádro, které je v každém bytě bez ohledu

	na jeho plochu víceméně stejné. (H 7) Pro Město Tišnov jsou v rámci prevence vzniku dluhů u nájemníků výhodné smlouvy na dobu určitou (v případech dlužníků se vyplácí krátkodobé nájemní smlouvy cca. 3 měsíce). (P 12) Cílovou skupinou bytového fondu města Tišnova by měli být primárně žadatelé s náklady na bydlení vyššími než 40 % disponibilních příjmů a zbylými příjmy do 1,6 násobku životního minima, neboť se jedná o osoby ohrožené ztrátou bydlení. (P 17) Jako ideální plocha jednotlivých kategorií bytů se jeví 1+kk (25m²), 1+1 (40m²), 2+kk (50m²). Tyto velikosti bytů chybí v současnosti v bytovém fondu města Tišnova. (P 20)
Monitorovací ukazatele	- byty 1+1 a 1 + kk nám. 28. října 1708 jsou převedeny z režimu „startovací“ do režimu „příjmově vymezené osoby“ - každý byt v rámci bytového fondu města Tišnova má přidělenou charakteristiku dle výše příjmů a počtu společně posuzovaných osob a bytová komise podle této charakteristiky bytů pracuje při výběru žadatelů o byt
Garant	Radní města Tišnova pro oblast majetku/bytů Vedoucí Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov Referent/byty v rámci Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov

Priorita A	Optimalizace struktury bytového fondu města Tišnova
Opatření č. A3	Optimalizace struktury bytového fondu z hlediska ceny nájmu bytů
Aktivita č. A 3.1	Nastavení cen pronájmu bytů s ohledem na možnosti cílové skupiny a velikosti bytů
Cíl	Město Tišnov má postaveny malometrážní byty dle aktivity A 1.3 a souběžně s dokončením této aktivity má upravenou cenu nájmu bytů v rámci nové struktury bytového fondu takovým způsobem, že větší byty nedoplácejí na malé byty.
Zdůvodnění	Byty určené k prodeji vytváří zisk ročně cca. 650 000,--Kč, přičemž celkový průměrný zisk z pronájmu bytů v městě Tišnově činil v roce 2014 částku 1 700 000,--Kč. (SlaS 8) Město Tišnov investovalo do oprav bytových domů (bytů a společných prostor) za roky 2010 až 2014 průměrně ročně částku 1.990.964,--Kč, v roce 2015 do 31.10.2015 částku 1.418.647,-- Kč. (SlaS 9) Z právního hlediska je případné navýšení nájmu u smluv na dobu neurčitou podmíněno dohodou města Tišnova a nájemníka v podobě dodatku ke smlouvě. (SlaS 18) Smlouvy na dobu určitou jsou pro Město Tišnov jako majitele bytů jednoznačně výhodnější než smlouvy na dobu neurčitou. (P 6) Od května 2010 se neměnila cena nájmu v bytech ve vlastnictví města Tišnova. (P11) Pokud by Město Tišnov mělo být adresnější, bylo by zapotřebí zvýšit cenu nájmu za m2 u bytů 1 + 1 a 1 + kk o 4 koruny za m2 a u bytů 2 +1 a 2+kk naopak snížit cenu nájmu za m2 o 4 koruny, což je dáno průměrnou velikostí bytů vztahenou k průměrné částce investice do bytu dané velikosti. (P 18) Zásadní změnou, která by zasáhla do bytové politiky města Tišnova, by byl zákon o sociálním/dostupném bydlení s plánovanou účinností od 1.1. 2017. (H2) Město Tišnov má v současné době stejnou cenu nájmu za m2 pronajímané plochy u bytů 1+1, 2+1, 3+1. Největší podíl investic na rekonstrukci bytu má bytové jádro, které je v každém bytě bez ohledu na jeho plochu víceméně stejné. (H7) V následujících 10 letech je nutné počítat s většími investicemi do bytového fondu města Tišnova. Do bytů určených k prodeji bude v následujících 5 letech zapotřebí investovat celkově částku 17 910 000,--Kč, tj. cca. 3 580 000,--Kč ročně. Do bytů určených k prodeji bude v následujících 10 letech zapotřebí investovat celkově částku 25 640 000,--Kč, tj. cca. 2 500 000,--Kč ročně (v daných výpočtech je

	obsažen projekt rekonstrukce dvou bytových domů Na Mlékárně v hodnotě nynějšího odhadu 10 900 000,--Kč, kde se předpokládá získání dotace, viz. kapitola dotační možnosti). (H8) Město Tišnov má v současnosti dobře nastavenou průměrnou cenu za m2 u nájmu bytů neurčených k prodeji (za předpokladu, že návratnost investice je 20 let). (SILS 6) U nově zbudovaných malometrážních bytů je zapotřebí upravit cenu nájmu bytů, a to proto, že se mění poměr „malých a velkých bytů“ v rámci bytového fondu, což by mělo za následek snížení příjmů z bytů (není zajištěna návratnost investice). (H 10) Jako ideální plocha jednotlivých kategorií bytů se jeví 1+kk (25m2), 1+1 (40m2), 2+kk (50m2). Tyto velikosti bytů chybí v současnosti v bytovém fondu města Tišnova. (P 20)
Monitorovací ukazatele	- Je nastavena cena nájmu bytu za m2 pro dvě kategorie bytů dle velikosti (1. velikost 1 +1 , 1+ kk, 2 . velikost 2+1, 2+ kk) - v nově postavených bytech jsou ceny za m2 upraveny dle velikosti bytu, struktury bytového fondu a s tím související návratnosti investice - dle prvního monitorovacího ukazatele jsou upraveny ceny nájmu bytů za m2 u ostatních bytech bytového fondu v majetku města Tišnova - ceny nájmu na m2 jsou pravidelně revidovány s ohledem na strukturu bytového fondu (prodeje, výstavba)
Garant	Radní města Tišnova pro oblast majetku/bytů Vedoucí Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov Referent/byty v rámci Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov

10. Priorita B – Zvýšení kvality a efektivity správy bytového fondu města Tišnova

Priorita B	Zvýšení kvality a efektivity správy bytového fondu města Tišnova
Opatření č. B1	Zavedení koncepčního přístupu v oblasti utváření a správy bytového fondu města Tišnova
Aktivita č. B 1.1	Vytvoření bytové koncepce města Tišnova a akčního plánu
Cíl	Město Tišnov realizuje své kroky v oblasti bytového hospodářství v souladu s bytovou koncepcí a z ní vyplývajícím akčním plánem.
Zdůvodnění	Město Tišnov v současnosti nedisponuje žádným dokumentem, který by stanovoval komplexní koncepci města Tišnova pro oblast bydlení, a to vzhledem k základní funkci sídelního útvaru a utváření bytového fondu ve vlastnictví města Tišnova s ohledem na jeho očekávanou funkci do budoucna. Město Tišnov disponuje výčtem bytů určených Zastupitelstvem města Tišnova k prodeji, a to rozhodnutím z roku 1995. Bytová problematika je řešena poté dílčím způsobem v různých dokumentech s ohledem na situační potřeby (SlaS 1). S ohledem na absenci bytové koncepce města Tišnova není definována dlouhodobá vize města Tišnova v oblasti bydlení. Následně pak nejsou definovány střednědobé a dlouhodobé cíle např. pro systematickou dlouhodobě udržitelnou správu vlastního bytového fondu, implementaci cílů koncepce do procesu územního, investičního a finančního plánování (SlaS 2). Působnost strategických dokumentů na národní úrovni sahá v současnosti do roku 2020, resp. 2025, jedná se tedy o dokumenty střednědobého charakteru. Jde o časový horizont, kterým by se měla řídit taktéž připravovaná koncepce města Tišnova a opatření v její návrhové části (P 1). Absence bytové koncepce má za následek, že jednotlivé kroky samospráv v bytové politice lze poté hodnotit jako nekoncepční a operativně reagující na ad hoc potřebu (H 1).
Monitorovací ukazatele	- Zastupitelstvem města Tišnova je schválena bytová koncepce do roku 2027 (červen 2016) - Zastupitelstvem města Tišnova je schválen akční plán bytové koncepce na období 2017 – 2020 (prosinec 2016)
Garant	Radní města Tišnova pro oblast majetku/bytů Vedoucí Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov Referent/byty v rámci Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov

Priorita B	Zvýšení kvality a efektivity správy bytového fondu města Tišnova
Opatření č. B1	Zavedení koncepčního přístupu v oblasti utváření a správy bytového fondu města Tišnova
Aktivita č. B 1.2	Pravidelná aktualizace bytové koncepce města Tišnova (<i>jednou za 4 roky</i>) a akčního plánu (<i>jednou za 2 roky</i>)
Cíl	Město Tišnov pravidelně aktualizuje bytovou koncepci (jednou za 4 roky) a akční plán (jednou za 2 roky)
Zdůvodnění	Město Tišnov v současnosti nedisponuje žádným dokumentem, který by stanovoval komplexní koncepci města Tišnova pro oblast bydlení, a to vzhledem k základní funkci sídelního útvaru a utváření bytového fondu ve vlastnictví města Tišnova s ohledem na jeho očekávanou funkci do budoucna. Město Tišnov disponuje výčtem bytů určených Zastupitelstvem města Tišnova k prodeji, a to rozhodnutím z roku 1995. Bytová problematika je řešena poté dílčím způsobem v různých dokumentech s ohledem na situační potřeby (SlaS 1) S ohledem na absenci bytové koncepce města Tišnova není definována dlouhodobá vize města Tišnova v oblasti bydlení. Následně pak nejsou definovány střednědobé a dlouhodobé cíle např. pro systematickou dlouhodobě udržitelnou správu vlastního bytového fondu, implementaci cílů koncepce do procesu územního, investičního a finančního plánování (SlaS 2)
Monitorovací ukazatele	- Zastupitelstvem města Tišnova je schválena 1. aktualizace bytové koncepce do roku 2027 (červen 2020) - Zastupitelstvem města Tišnova je schválena 1. aktualizace akčního plánu bytové koncepce na období 2017 – 2020 (prosinec 2018)
Garant	Radní města Tišnova pro oblast majetku/bytů Vedoucí Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov Referent/byty v rámci Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov

Priorita B	Zvýšení kvality a efektivity správy bytového fondu města Tišnova
Opatření č. B2	Nastavení investiční strategie ve vztahu k bytovému fondu města Tišnova
Aktivita č. B 2.1	Zavedení povinnosti zpracování plánu oprav a investic do bytového fondu na příští kalendářní rok jako povinný podklad pro návrh rozpočtu města Tišnova
Cíl	Město Tišnov má při schvalování rozpočtu vždy na následující kalendářní rok pravidelně k dispozici plán oprav a investic do bytového fondu.
Zdůvodnění	Město Tišnov investovalo do oprav bytových domů (bytů a společných prostor) za roky 2010 až 2014 průměrně ročně částku 1.990.964,--Kč, v roce 2015 do 31.10.2015 částku 1.418.647,-- Kč. (SlaS 9) V rámci procesů a činnosti MěÚ Tišnov není standardizován postup pro zpracování plánu oprav bytů a společných prostor na příští kalendářní rok a zcela chybí střednědobý a dlouhodobý výhled plánu oprav, který má vazbu na plán investic na příští rok, rozpočtový výhled a střednědobý plán investic města Tišnova. (SlaS 13) Město Tišnov v současné době není připraveno projekčně na výše uvedené dotační tituly následujícího období, přičemž tyto tituly reagují na potřeby bytového fondu ve vlastnictví města Tišnova. (H 9)
Monitorovací ukazatele	- vypracování návrhu tabulky představující plán oprav a investic na příští kalendářní rok rozčleněný dle bytových domů (srpen 2016) - vypracování plánu oprav a investic na rok 2017, 2018, 2019 atd. (vždy v září příslušného roku)
Garant	Radní města Tišnova pro oblast majetku/bytů Vedoucí Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov Referent/správa byty a nebytové prostory v rámci Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov

Priorita B	Zvýšení kvality a efektivity správy bytového fondu města Tišnova
Opatření č. B2	Nastavení investiční strategie ve vztahu k bytovému fondu města Tišnova
Aktivita č. B 2.2	Zavedení povinnosti zpracování střednědobého plánu oprav a investic do bytového fondu (na 4 roky)
Cíl	Město Tišnov má k dispozici střednědobý plán oprav a investic do bytového fondu na období 4 roky do předu a tento je v souladu s investičním výhledem města Tišnova.
Zdůvodnění	V rámci procesů a činnosti MěÚ Tišnov není standardizován postup pro zpracování plánu oprav bytů a společných prostor na příští kalendářní rok a zcela chybí střednědobý a dlouhodobý výhled plánu oprav, který má vazbu na plán investic na příští rok, rozpočtový výhled a střednědobý plán investic města Tišnova (SlaS 13)
Monitorovací ukazatele	- vypracování návrhu tabulky představující střednědobý plán oprav a investic do bytového fondu města Tišnova na období 2017 – 2020 (srpen 2016), a dále v intervalu 4 roky - Zastupitelstvem města Tišnova je schválen střednědobý plán oprav a investic do bytového fondu města Tišnova na období 2017 – 2020 (prosinec 2016), a dále v intervalu 4 roky
Garant	Radní města Tišnova pro oblast majetku/bytů Vedoucí Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov Referent/správa byty a nebytové prostory v rámci Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov

Priorita B	Zvýšení kvality a efektivity správy bytového fondu města Tišnova
Opatření č. B3	Optimalizace procesu prodeje bytů určených k prodeji
Aktivita č. B 3.1	Zrychlení procesu prodeje bytů určených k prodeji z majetku města Tišnova schválením vyhlášení záměru prodeje Radou města Tišnova
Cíl	Vyhlášení záměrů prodeje bytů určených k prodeji jsou schvalovány Radou města Tišnova.
Zdůvodnění	Z bytů určených k prodeji vyjádřili seriózní zájem ke koupi bytu 4 nájemníci. U zbylých nájemníků lze vyjádřit pravděpodobné uvolnění bytu ze dvou důvodů, a to úmrtí nájemníka nebo uvolnění (stěhování, nástup do pobytového zařízení). Z poloviny se jedná o nájemníky seniory a z poloviny střední ročníky. Za posledních 5 let byly prodány 2 uvolněné byty určené k prodeji. (SlaS 7) Doba za jakou město Tišnov realizuje prodej volných bytů určených k prodeji je neúměrně dlouhá, zvyšují se náklady, snižují se příjmy, což vede k finanční ztrátě. (SlaS 10) Vyhlášení záměrů na prodej bytu radou města a nikoliv zastupitelstvem města Tišnova výrazně urychluje prodej bytu a tím i snižuje finanční ztráty (P 13)
Monitorovací ukazatele	- Rada města Tišnova vyhláší záměry na prodej bytů (u bytů určených k prodeji předcházejícím usnesením Zastupitelstva města Tišnova) -
Garant	Radní města Tišnova pro oblast majetku/bytů Vedoucí Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov Referent/byty v rámci Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov

Priorita B	Zvýšení kvality a efektivity správy bytového fondu města Tišnova
Opatření č. B3	Optimalizace procesu prodeje bytů určených k prodeji
Aktivita č. B 3.2	Zavedení povinnosti vyhlášení záměru prodeje bytů neručených k prodeji Zastupitelstvem města Tišnova
Cíl	Zastupitelstvo města Tišnova rozhoduje o vyhlášení záměru prodeje bytu, který není předcházejícím rozhodnutím Zastupitelstva města Tišnova určen k prodeji
Zdůvodnění	Zrušením Pravidel prodeje bytů, které vycházely ze „Zásad prodeje obytných domů a bytů v majetku města Tišnova“ schválných zastupitelstvem dne 19.10.1995 a průběžně novelizovaných, došlo ke zrušení povinnosti vyhlášovat záměr prodeje bytů zastupitelstvem města. (SlaS 19)
Monitorovací ukazatele	- v případě, že je vyhlášován záměr prodeje bytu na byt, který není předcházejícím rozhodnutím zastupitelstva města určen k prodeji, o vyhlášení tohoto záměru rozhoduje vždy zastupitelstvo města (od schválení Bytové koncepce Zastupitelstvem města Tišnova)
Garant	Radní města Tišnova pro oblast majetku/bytů Vedoucí Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov Referent/byty v rámci Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov

Priorita B	Zvýšení kvality a efektivity správy bytového fondu města Tišnova
Opatření č. B3	Optimalizace procesu prodeje bytů určených k prodeji
Aktivita č. B 3.3	Standardizace podkladů pro vypsání záměru na prodej bytu z majetku města Tišnova
Cíl	Součástí návrhu na vypsání záměru na prodej bytu je vždy povinnou přílohou odhad na cenu zjištěnou (vyhláškovou) i obvyklou (tržní).
Zdůvodnění	Zrušením Pravidel prodeje bytů, které vycházely ze „Zásad prodeje obytných domů a bytů v majetku města Tišnova“ schválných zastupitelstvem dne 19.10.1995 a průběžně novelizovaných, došlo ke zrušení povinnosti vyhlášovat záměr prodeje bytů zastupitelstvem města. (SlaS 19) Při záměru prodeje bytů v současnosti není vyhotovován odhad na cenu obvyklou (tržní), pouze odhad na cenu zjištěnou (vyhláškovou). (SlaS 20)
Monitorovací ukazatele	- součástí návrhu na vypsání záměru na prodej bytu je vždy přílohou odhad na cenu zjištěnou (vyhláškovou) i obvyklou (tržní) (od schválení Bytové koncepce Zastupitelstvem města Tišnova)
Garant	Radní města Tišnova pro oblast majetku/bytů Vedoucí Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov Referent/byty v rámci Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov

Priorita B	Zvýšení kvality a efektivity správy bytového fondu města Tišnova
Opatření č. B4	Modernizace správy dat pro oblast bytového fondu
Aktivita č. B 4.1	Zakoupení softwaru na správu bytů
Cíl	Město Tišnov má k dispozici aplikaci, která umožňuje efektivní správu dat ve věci bytového fondu.
Zdůvodnění	V rámci výkonu agendy bytového referenta MěÚ Tišnov je vedena řada evidencí, které nejsou propojeny v rámci jedné počítačové aplikace, která by umožnila efektivní správu dat a vytváření automatických standardizovaných reportů pro účely zpráv z oblasti bytové, strategického plánování a rozhodování orgánů města (SlaS 14)
Monitorovací ukazatele	- zakoupení aplikace ve věci správy dat bytového fondu města Tišnova (leden 2017)
Garant	Radní města Tišnova pro oblast majetku/bytů Odbor kancelář starosty a vnějších vztahů MěÚ Tišnov Vedoucí Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov Referent/byty v rámci Odboru správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov

11. Bibliografie (použité zdroje):

ČSÚ, B. (nedatováno). Bytová výstavba v obcích Jihomoravského kraje. Získáno září 2015, z https://www.czso.cz/csu/xb/bytova_vystavba_v_obcich_jihomoravskeho_kraje

ČSÚ, B. (nedatováno). Databáze demografických údajů za obce ČR. Získáno září 2015, z https://www.czso.cz/csu/xb/demograficke_udaje_za_vybrana_mesta_jihomoravskeho_kraje

ČSÚ, B. (nedatováno). Demografické údaje za vybraná města Jihomoravského kraje. Získáno září 2015, z https://www.czso.cz/csu/xb/demograficke_udaje_za_vybrana_mesta_jihomoravskeho_kraje

ČSÚ, B. (nedatováno). Výsledky sčítání lidu, domů a bytů 2011. Získáno září 2015, z https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31288&u=__VUZEMI__43__584002#w

EU. (2010). Strategie Evropa 2020. Získáno květen 2015, z https://ec.europa.eu/europe2020/index_cs.htm

SPF Group, s.r.o. (2013). Demografické studie a prognóza vývoje obyvatel do roku 2027. Získáno květen 2015, z http://www.tisnov.cz/urad/dokumenty/strategicky_plan

SPF Group, s.r.o. (2013). Strategický plán pro město Tišnov 2014 – 2020. Získáno 2015, z <http://www.tisnov.cz/sites/default/files/documents/2015/sp-tisnov-cely-dokument.pdf>

Šilhánová a kol. (2006). Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města. Civitas per Populi. Získáno květen 2015, z www.civitasgroup.cz/soubory/nakl_koncepce_bytove_politiky.doc

Jihomoravský kraj. (2015). Program rozvoje Jihomoravského kraje 2014 – 2017. Získáno květen 2015, z <http://www.kr-jihomoravsky.cz/Default.aspx?PubID=212277&TypeID=2>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. (nedatováno). Koncepce bydlení ČR do roku 2020. Získáno květen 2015, z <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>

Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR (2015). Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025. Získáno říjen 2015, z <http://www.mpsv.cz/cz/22469>

Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR (2015). Hodnocení dopadů regulace (RIA): sociální bydlení v České republice. Získáno říjen 2015, z <http://www.mpsv.cz/files/clanky/22584/RIA.pdf>

12. Rejstřík tabulek:

- Tab.č. 1 Struktura plánovacích dokumentů v oblasti bytové politiky, 6
- Tab. č. 2 Prognóza vývoje počtu obyvatel města Tišnova 2014 - 2027, 10
- Tab. č. 3 Základní socio – demografické ukazatele obyvatelstva města Tišnova v letech 2002 – 2014, 12
- Tab. č. 4 Struktura obyvatel města Tišnova dle věku a pohlaví v letech 2004 – 2013, 13
- Tab. č. 5 Dokončené byty v městě Tišnově v letech 2002 až 2014, 15
- Tab. č. 6 Stavební projekty v městě Tišnově 2014 – 2015 domy/byty, 15
- Tab. č. 7: Počty občanů ohrožených bezdomovectvím (říjen 2015), 16
- Tab. č. 8 Domovní fond města Tišnova dle SLDB 2011, 18
- Tab. č. 9 Obydlené byty podle právního důvodu užívání a počtu obytných místností v městě Tišnově dle SLDB 2011, 19
- Tab. č. 10: Počty bytů v majetku měst Blansko, Boskovice, Kuřim, Bystřice, Rosice, 27
- Tab. č. 11 Popis struktury stávajícího bytového fondu (byty určené k prodeji) - stav leden 2016, 35
- Tab. č. 12 Analýza struktury žádostí (září 2015) ve vztahu k adekvátní velikosti bytu, 35
- Tab. č. 13 Restrukturalizace stávajícího bytového fondu dle velikosti bytů, 38
- Tab. č. 14 Restrukturalizace bytového fondu s přihlédnutím k demografickému vývoji do roku 2027, 38
- Tab. č. 15: Využití dotací na výstavbu bytového fondu v letech 1997 - 2003, 40
- Tab. č. 16: Příjmy § 3612 Bytové hospodářství 2010 – 9/2015 v Kč, 41
- Tab. č. 17: Výdaje § 3612 Bytové hospodářství 2010 – 10/2015 v Kč, 42
- Tab. č. 18 Regulované nájemné (týká se nájemníků se smlouvami na dobu neurčitou), 43
- Tab. č. 19 Neregulované nájemné (týká se nájemníků se smlouvou na dobu určitou), 43
- Tab. č. 20 Vývoj dlužníků 2010 – září 2015, 44
- Tab. č. 21 Návratnosti investice - Byty určené k prodeji, 48
- Tab. č. 22 Byty určené k prodeji – Odhad nákladů v následujících 10 letech, 48
- Tab. č. 23 Bytové domy v majetku SVJ - Odhad nákladů v následujících 10 letech, 49
- Tab. č. 24 Tabulka návratnosti investice – Byty určené k prodeji, 49

13. Rejstřík vybraných zkratk a pojmů:

Bytový fond města Tišnova – pro účely tohoto materiálu rozumíme bytovým fondem města Tišnova souhrn všech bytových jednotek, které se nacházejí v majetku města Tišnova, a to ve výhradním vlastnictví či ve formě spoluvlastnictví.

Bytová koncepce města – pro účely tohoto materiálu rozumíme bytovou koncepcí města strategický dokument skládající se z analytické a návrhové části, který obsahuje podstatné informace o bytovém fondu města a stanovuje cíle, kterých má být v oblasti bytové politiky ve střednědobém časovém horizontu dosaženo. Tento materiál představuje významný podklad pro bezprostřední opatření v oblasti správy bytového fondu, i pro dlouhodobá rozhodování.

NOZ (Nový občanský zákoník) – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Nejdůležitější předpis soukromého práva.

Občan s nízkými příjmy – pro účely tohoto materiálu rozumíme občanem s nízkými příjmy takového občana či společně posuzované osoby v domácnosti, jejichž náklady na bydlení jsou vyšší než 40 % disponibilních příjmů domácnosti a zbylé příjmy se pohybují do 1,6 násobku životního minima jednotlivce či společně posuzovaných osob (členů domácnosti).

Sociální vyloučení - vyčlenění osoby mimo běžný život společnosti a nemožnost se do něj zapojit v důsledku nepříznivé sociální situace. Pro účely tohoto materiálu rozumíme ztrátu bydlení na základě stabilního vlastnického či nájemního práva za znak ohrožení sociálním vyloučením či již jeho faktický projev.

SDS Tišnova 2013 (Sociálně demografická studie města Tišnova) – dokument vytvořený v rámci vypracování strategického plánu pro město Tišnov firmou SPF, Group s.r.o. v roce 2013.

Sociálně slabý občan – pro účely tohoto materiálu rozumíme sociálně slabým občanem takového občana, který je z důvodu nízkých příjmů ohrožen ztrátou bydlení a následně sociálním vyloučením.

SLDB (Sčítání lidu, domů a bytů) – statistické šetření, které je uskutečňováno v ČR na základě zákona jednou za 10 let Českým statistickým úřadem. Poslední sčítání lidu, domů a bytů se bylo uskutečněno v roce 2011.