Analýza rentability při správě bytů v majetku statutárního města Zlína

Vlastislav Hudec

Bakalářská práce
2012

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Vyšší odborná škola ekonomická
akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení:	**Vlastislav HUDEC**
Osobní číslo:	**M090472**
Studijní program:	**B 6208 Ekonomika a management**
Studijní obor:	**Finanční řízení podniku**
Téma práce:	**Analýza rentability při správě bytů v majetku statutárního města Zlína**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- **Prostudujte odbornou literaturu týkající se dané problematiky.**

II. Praktická část

- **Charakterizujte finanční situaci statutárního města Zlína.**
- **Proveďte analýzu počtu městských bytů a popište jejich skladbu.**
- **Definujte výpočet nájemného za užívání bytu a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu.**
- **Analyzujte náklady na provoz bytových domů a náklady na opravy bytového fondu.**
- **Navrhněte doporučení pro zlepšení efektivity při správě bytů ve vlastnictví statutárního města Zlína.**

Závěr

Rozsah bakalářské práce:

Rozsah příloh:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

NOVÁKOVÁ, Helena, 2006. Dokumentace ke správě obytného domu a provozu technických zařízení. Praha: Bova Polygon. ISBN 80-7273-125-4.
NOVÁKOVÁ, Helena, 2008. Příručka manažera správy a provozu domů a bytů. Praha: Bova Polygon. ISBN 978-80-7273-154-1.
NOVÁKOVÁ, Helena, 2009. Údržba a správa bytového domu. Praha: Polygon. ISBN 978-80-7273-151-0.
SCHNEIDEROVÁ, Ivana a Zdeněk NEJEZCHLEB, 2010. Účetní reforma a ÚSC 2010. Praha: Acha obec účtuje s.r.o. ISBN 978-80-254-6862-3.
SCHODELBAUEROVÁ, Pavla et al., 2007. Správa a pronajímání bytových a nebytových prostor. Praha: Verlag Dashofer. ISBN 80-86229-97-1.

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Alena Hamplová**
EXT.

Datum zadání bakalářské práce: **16. března 2012**

Termín odevzdání bakalářské práce: **27. dubna 2012**

Ve Zlíně dne 6. dubna 2012

L.S.

PaedDr. Josef Rydlo
v zast. *děkanka*

Ing. Eva Heczková, Ph.D.
v zast. *ředitel ústavu*

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby[1];
- bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému;
- na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3[2];
- podle § 60[3] odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

---

[1] zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

(1) Vysoká škola nevýdělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

[2] zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacího zařízení (školní dílo).

[3] zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60[4] odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);

- pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;

- odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně ....

[4] zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Bakalářská práce se zabývá finanční stránkou hospodaření s byty v majetku statutárního města Zlína.

V teoretické části práce mapuje finanční situaci statutárního města Zlína z hlediska členění příjmů a výdajů v rozpočtu města, popisuje historii bytové výstavby ve Zlíně, bytovou politiku města, objasňuje stanovení úhrady za pronájem městských bytů, popisuje pravidla pro opravy a údržbu bytů.

V praktické části se práce zaměřuje na skladbu rozpočtu města, vývoj počtu městských bytů, popisuje jednotlivé druhy bydlení, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Dále specifikuje náklady na provoz bytových domů, náklady na opravy bytového fondu a náklady na zajištění provozu správy bytů.

Klíčová slova:

Analýza, rentabilita, nájemné, plnění poskytovaná s užíváním bytu, dluhy, oprava a údržba bytového fondu

ABSTRACT

This bachelor work is focused on the financial aspect of the economical situation in terms of housing property on the grounds of the statutory town of Zlin.

The financial situation of the statutory town of Zlin is mapped within the theoretical part of this work the situation in receipts and expenditures in the town-budget is also mapped then it describes history of housing development in Zlin, town-housing policy, it clarifies the sum of financial cover for renting of municipal flats and explains the rules for mending and maintenance.

The practical part is focused on the town-budget structure, development of municipal flats,there is a description of particular types of living, the method for calculation of rents and financial cover linked to usage of each property. Also this work specifies the costs of running of above mentioned blocks of flats, the expenditures of mending within the stock of dwellings and also expenditures for running of flat-administration.

Keywords:

analysis, profitability, rent, insurance granted with usage of flats, debts, stock of dwellings mending and maintenance.

OBSAH

ÚVOD **10**

I TEORETICKÁ ČÁST **12**

1 FINANČNÍ SITUACE STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA **13**

1.1 ZDROJE PŘÍJMŮ DO ROZPOČTU MĚSTA 13

1.1.1 Daňové příjmy 14

1.1.2 Nedaňové příjmy 15

1.1.3 Kapitálové příjmy 16

1.1.4 Přijaté dotace 16

1.2 VÝDAJE Z ROZPOČTU MĚSTA 17

2 HISTORIE BYTOVÉ VÝSTAVBY VE ZLÍNĚ **18**

2.1 BAŤOVSKÁ ARCHITEKTURA – VÝHODY 18

2.2 BAŤOVSKÁ ARCHITEKTURA – NEVÝHODY 18

2.3 TYPY BAŤOVSKÝCH RODINNÝCH DOMŮ 19

2.3.1 Čtyřdomek Letná, 1920 19

2.3.2 Typický dvojdomek, 1927 19

2.4 BYTOVÉ DOMY V BAŤOVSKÉM STYLU 19

2.4.1 Věžové obytné domy 19

2.4.2 Morýsovy domy 19

2.4.3 Kolektivní dům 20

2.4.4 Experimentální obytný dům "Drofa" 20

2.5 OBYTNÝ SOUBOR JIŽNÍ SVAHY 20

3 BYTOVÁ POLITIKA STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA **21**

3.1 TREND VÝVOJE POČTU BYTŮ VE VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA 21

3.2 PRODEJE BYTŮ 21

3.2.1 Prodej bytu stávajícímu nájemníkovi 21

3.2.2 Prodej neobsazeného bytu 22

3.3 VÝSTAVBA NOVÝCH BYTOVÝCH DOMŮ 22

3.4 ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMŮ A BYTŮ 22

3.4.1 Správa městských domů a bytů dříve 22

3.4.2 Správa městských domů a bytů v současnosti 22

4 NÁJEMNÉ **23**

4.1 REGULACE VÝŠE NÁJEMNÉHO V MĚSTSKÝCH BYTECH 23

4.2 NÁJEMNÍ SMLOUVA 23

4.3 DLUŽNÍCI 23

4.4 EVIDENCE POHLEDÁVEK 24

5 OPRAVY A ÚDRŽBA MĚSTSKÉHO BYTOVÉHO FONDU **25**

5.1 PRAVIDLA PRO OPRAVY A ÚDRŽBU 25

5.2 POVINNOSTI NÁJEMNÍKA 25

5.2.1 Povinnosti vyplývající ze zákona 25

5.2.2 Povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy 25

5.3 DODAVATELSKÝ SYSTÉM OPRAV A ÚDRŽBY 26

5.3.1 Výhody a nevýhody dodavatelského sytému 26
5.3.2 Evidence oprav a údržby 26
II PRAKTICKÁ ČÁST 27
6 FINANČNÍ SITUACE STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA 28
6.1 PŘÍJMY PLYNOUCÍ DO ROZPOČTU MĚSTA 28
6.2 FINANCOVÁNÍ ROZPOČTU MĚSTA 29
6.3 VÝDAJE Z ROZPOČTU MĚSTA 30
6.4 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT – VÝNOSY 31
6.5 VÝNOSY Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ 31
7 POČTY BYTŮ V MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA 33
7.1 PŘEVOD DOMŮ A BYTŮ DO VLASTNICTVÍ OBCÍ 33
7.2 VÝVOJ POČTU BYTŮ 33
7.3 ROZDĚLENÍ BYTŮ PODLE VELIKOSTI BYTOVÉHO DOMU 35
7.3.1 Byty v domech velkokapacitních 35
7.3.2 Byty v domech středněkapacitních 35
7.3.3 Byty v domech nízkokapacitních 35
7.3.4 Domy pouze s jedním bytem v majetku SMZ 36
7.3.5 Domy a byty neobsazené 36
7.3.6 Analýza počtu bytů 37
7.3.7 Skladba bytů 38
7.4 LOKALITY UMÍSTĚNÍ BYTOVÝCH DOMŮ VE ZLÍNĚ 39
7.4.1 Velkokapacitní bytové domy 39
7.4.2 Domy s pečovatelskou službou 40
7.4.3 Domy baťovské architektury 41
7.4.4 Byty startovací 41
7.4.5 Ubytovny 42
8 PŘÍJMY PLYNOUCÍ Z PRONÁJMU BYTŮ 43
8.1 EVIDENCE PŘÍJMŮ DO ROZPOČTU MĚSTA 43
8.2 EVIDENCE VÝDAJŮ Z ROZPOČTU MĚSTA 44
8.3 VÝPOČET NÁJEMNÉHO ZA UŽÍVÁNÍ BYTU 44
8.3.1 Regulované nájemné 44
8.3.2 Věcně usměrňované nájemné 45
8.4 ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU 46
8.5 ROČNÍ ZÚČTOVÁNÍ ZÁLOH ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU 47
8.5.1 Spotřeba tepla na vytápění bytů 47
8.5.2 Vyúčtování teplé vody (TV) 47
8.5.3 Vyúčtování studené vody pitné (SV) 48
8.5.4 Ostatní služby spojené s bydlením 48
9 DLUŽNÉ NÁJEMNÉ 50
9.1 DEFINICE POHLEDÁVKY 50
9.1.1 Pohledávka po lhůtě splatnosti 50
9.2 VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK 51
9.2.1 Příslušenství pohledávky 51
9.3 ŽALOBA NA VYKLIZENÍ BYTU 51

9.4 EXEKUČNÍ VYSTĚHOVÁNÍ 51
9.5 POČET DLUŽNÍKŮ 51
9.6 VÝŠE DLUŽNÉHO NÁJEMNÉHO 52
9.7 KAUCE A JEJÍ PŘÍNOS PRO SNÍŽENÍ NÁKLADŮ NA OPRAVY A ÚDRŽBU 53
10 NÁKLADY NA PROVOZ BYTOVÝCH DOMŮ 54
10.1 EVIDENCE VÝDAJŮ Z ROZPOČTU MĚSTA 54
10.2 NÁKLADY NA PROVOZ VELKOKAPACITNÍCH BYTOVÝCH DOMŮ 54
10.2.1 Zajištění úklidových služeb 54
10.2.2 Zajištění činnosti domovníka 55
10.2.3 Zajištění dozorové služby a ostrahy objektu 56
10.2.4 deratizace a dezinsekce objektu 57
11 OPRAVY BYTOVÉHO FONDU 59
11.1 OBJEDNÁVKA OPRAVY 59
11.1.1 Plánované opravy 59
11.1.2 Havarijní opravy 60
11.2 PŘÍPRAVU BYTU PRO NOVÉHO NÁJEMNÍKA – STANDARD BYTU 60
12 NÁKLADY NUTNÉ NA ZAJIŠTĚNÍ PROVOZU SPRÁVY BYTŮ 62
12.1 EXTERNÍ FIRMA – SPRÁVA DOMŮ ZLÍN, SPOL. S R.O. 62
12.2 ODDĚLENÍ BYTOVÉ SPRÁVY MAGISTRÁTU MĚSTA ZLÍNA 63
12.2.1 Personální obsazení oddělení bytové správy 63
12.2.2 Náklady na správu 63
13 RENTABILITA NÁJEMNÍHO BYDLENÍ 65
13.1 MANAŽERSKÉ ROZHODOVÁNÍ 65
13.2 POROVNÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ 65
13.3 VÝVOJ PŘÍJMŮ A VÝDAJŮ 66
14 DOPORUČENÍ PRO ZLEPŠENÍ EFEKTIVITY PŘI SPRÁVĚ BYTŮ A DOMŮ 67
14.1 ZAJIŠŤOVÁNÍ OPRAV A ÚDRŽBY BYTOVÉHO FONDU 67
14.1.1 Skladové hospodářství 68
14.1.2 Vlastní nákupy nových zařizovacích předmětů 68
14.1.3 Montáž použitých zařizovacích předmětů nepřizpůsobivým nájemníkům 68
14.1.4 Dodavatelský systém 68
14.2 ZAJIŠŤOVÁNÍ SLUŽEB SPOJENÝCH S BYDLENÍM 68
14.2.1 Zajištění dozorové služby a ostrahy objektu 68
14.2.2 Deratizace a dezinsekce objektu 69
14.3 ÚSPORY PLYNOUCÍ Z DODRŽOVÁNÍ FINANČNÍ KONTROLY 69
ZÁVĚR 71
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY 74
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK 76
SEZNAM TABULEK 77
SEZNAM PŘÍLOH 78

ÚVOD

Na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, byla převedena převážná část bytového fondu bezplatně z vlastnictví státu do vlastnictví jednotlivých obcí a měst. Tyto subjekty, rozmístěné po celém území naší republiky, s takto nabytým majetkem nakládaly prostřednictvím svých obecních a městských zastupitelstev rozdílně.

Rozhodování kompetentních osob o hospodaření s bytovým fondem obcí a měst probíhalo v mnoha případech bez vypracované koncepce bytové politiky obce či města. Zastupitelé neměli možnost získat potřebné znalosti a zkušenosti v této oblasti. Přesto se některá města rozhodla využít příležitosti a naplnit městskou pokladnu jednorázovými příjmy. Proto se rozhodla pro rychlou, masovou privatizaci bytového fondu. Současně se tím však také zbavila starostí o nákladnou a soustavnou agendu spojenou se správu bytů a domů, kterou uskutečněním prodeje přenesla na bedra nových vlastníků těchto nemovitostí.

Ti opatrnější a zodpovědnější svá rozhodnutí o rychlé privatizaci bytů odložili na pozdější dobu, až budou mít k dispozici dostatek informací a zkušeností o tom, zda je rentabilní hospodařit s bytovým fondem města. Legislativa se v této oblasti vyvíjela pomalu, ekonomika našeho státu prodělávala transformaci a bylo těžké získat potřebné informace pro zodpovědné rozhodování kompetentních osob o osudu majetku obce či města.

S odstupem času je možno konstatovat, že zkušenosti získané hospodařením s byty převedenými z vlastnictví státu do vlastnictví jednotlivých obcí a měst je možno vyhodnotit, je možno se poučit z případných chyb, kterých se dopustili průkopníci v této oblasti. Ze zjištěných výsledků je možno provést analýzu obecního či městského bytového fondu a nastínit koncepci, která zaručí správné nakládání se svěřeným majetkem.

Tato bakalářská práce popisuje bytové hospodářství statutárního města Zlína. Město má v současné době cca 78 000 obyvatel, z nichž stále nezanedbatelná část využívá k bydlení svému a svých rodin nabídku městských nájemních bytů. Současně s uspokojováním bytových potřeb občanů města plní pronájem bytového fondu i funkci pravidelného příjmu do městského rozpočtu prostřednictvím nedaňových příjmů.

Zastupitelé jednotlivých měst a obcí mohou rozhodovat o hospodaření s bytovým fondem svého města či obce.

Cílem této bakalářské práce je vypracovat materiál, který by bylo možno využít při rozhodování kompetentních osob, zda redukovat nebo naopak zvýšit počet městských bytů a bytových domů ve Zlíně. Zmapovat technický stav jednotlivých nemovitostí s ohledem na jejich stáří a pokusit se definovat rozsah bytového fondu z hlediska objemu prostředků, které bude nutno vynaložit na zajištění jejich bezpečného provozu v dalších letech.

Zároveň také vyčíslit finanční přínos, který má pronájem bytů pro rozpočet města.

I TEORETICKÁ ČÁST

1 FINANČNÍ SITUACE STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA

Plán hospodaření statutárního města Zlína pro rok 2011 byl schválen Zastupitelstvem města Zlína s přebytkovým rozpočtem. Magistrát města počítal s příjmy ve výši 1,638 miliardy Kč, výdaje byly plánovány ve výši 1,584 miliardy Kč. Přebytkem ve výši 54 milionů Kč měl být použit na úhradu splátek úvěrů z předchozích let.

Návrh rozpočtu byl připraven současnou vládnoucí koalicí tvořenou politickými stranami TOP 09 a STAN, hnutím M.O.R, KDU–ČSL, Věcmi veřejnými a Zlínským hnutím nezávislých. Schválení rozpočtu předcházela dlouhá diskuze. Proti návrhu byli zastupitelé opoziční ČSSD, kteří chtěli schválit pouze rozpočtové provizorium a o rozpočtu hlasovat později. (Zlín, 2012d)

1.1 Zdroje příjmů do rozpočtu města

Příjmy, které plynou každoročně do rozpočtu města, můžeme rozdělit celkem do 4 základních skupin:

- Daňové příjmy
  - inkasované ze státního rozpočtu prostřednictvím finančních úřadů
  - inkasované formou daní a poplatků
- Nedaňové příjmy
  - z poskytování služeb a výrobků
  - z prodeje zboží
  - z pronájmu majetku
  - z úroků
  - za přijaté sankční platby
  - z prodeje nekapitálového majetku a ostatní nedaňové příjmy
  - z přijatých splátek půjček
- Kapitálové příjmy
  - z prodeje pozemků
  - z prodeje ostatních nemovitostí a jejich částí
- Přijaté dotace
  - neinvestiční dotace centrální úrovně
  - neinvestiční dotace územní úrovně

- investiční dotace centrální úrovně
- investiční dotace územní úrovně
- investiční dotace ze zahraničí, (Zlín, 2012d)

1.1.1 Daňové příjmy

Podrobné členění jednotlivých položek rozpočtu:

11 Daně z příjmů, zisku a kapitálových výnosů
111 Daně z příjmů fyzických osob
1111 Daň z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a funkčních požitků
1112 Daň z příjmů fyzických osob ze samostatné výdělečné činnosti
1113 Daň z příjmů fyzických osob z kapitálových výnosů
112 Daně z příjmů právnických osob
1121 Daň z příjmů právnických osob
1122 Daň z příjmů právnických osob za obce
12 Vnitřní daně ze zboží a služeb
121 Obecné vnitřní daně ze zboží a služeb
1211 Daň z přidané hodnoty
13 Poplatky a daně z vybraných činností a služeb
133 Poplatky za znečišťování životního prostředí a za využívání přírodních zdrojů
1332 Poplatky za znečišťování ovzduší
1333 Poplatky za uložení odpadů
1334 Odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fond
1335 Poplatky za odnětí pozemků plnění funkcí lesa
1337 Poplatek za likvidaci komunálního odpadu
134 Ostatní daně a poplatky z vybraných činností a služeb
1340 Poplatek za likvidaci komunálního odpadu
1341 Poplatek ze psů
1343 Poplatek za užívání veřejného prostranství
1347 Poplatek za provozovaný výherní hrací přístroj
135 Ostatní odvody z vybraných činností a služeb
1351 Odvod výtěžku z provozování loterií
1353 Příjmy za zkoušky odborné způsobilosto od žadatelů o řidičské oprávnění
1359 Ostatní odvody z vybraných činností a služeb, j.n.
136 Správní poplatky
1361 Správní poplatky
15 Majetkové daně
151 Daně z majetku
1511 Daň z nemovitostí

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování převzaté

Tab. 1. Členění daňových příjmů

1.1.2 Nedaňové příjmy

Podrobné členění jednotlivých položek rozpočtu:

21 Příjmy z vlastní činnosti a odvody přebytků organizací s přímým vztahem
211 Příjmy z vlastní činnosti
2111 Příjmy z poskytování služeb a výrobků
2112 Příjmy z prodeje zboží (jinak nakoupené za účelem prodeje)
2119 Ostatní příjmy z vlastní činnosti
212 Odvody přebytků organizací s přímým vztahem
2122 Odvody příspěvkových organizací
213 Příjmy z pronájmu majetku
2131 Příjmy z pronájmu pozemků
2132 Přijmy z pronájmu ost. nemovit. a jejich částí
2133 Příjmy z pronájmu movitých věcí
2139 Ostatní příjmy z pronájmu majetku
214 Příjmy z úroků a realizace finančního majetku
2141 Příjmy z úroků
2142 Příjmy z podílů na zisku a dividend
2143 Realizované kurzové zisky
22 Přijaté sankční platby a vratky transferů
221 Přijaté sankční platby
2210 Přijaté sankční platby
2212 Sankční platby přijaté od jiných subjektů
222 Přijaté vratky transferů a ostatní příjmy z fin. vypořádání předchozích let
2222 Ost. příjmy z fin. vypořádání předchozích let od jiných veřejných rozpočtů
2229 Ostatní přijaté vratky transferů
23 Příjmy z prodeje nekapitálového majetku a ostatní nedaňové příjmy
231 Příjmy z prodeje neinvestičního majetku
2310 Příjmy z prodeje krátkodobého a drobného dlouhodobného majetku
232 Ostatní nedaňové příjmy
2321 Přijaté neinvestiční dary
2322 Přijaté pojistné náhrady
2324 Přijaté nekapitálové příspěvky a náhrady
2328 Neidentifikované příjmy
2329 Ostatní nedaňové příjmy jinde nezařazené
234 Příjmy z využívání výhradních práv k přírodním zdrojům
2343 Příj.z úhrad dobývacího prostoru a z vydobyt.nerostů
24 Přijaté splátky půjček
241 Splátky půjček od podnikatelských subjektů
2412 Splátky půjčených prostředků od podnik.nefinančních subj.- prav. osob
242 Splátky půjček od obecně prospěšných a pod. organizací
2420 Splátky půjčených prostředků od obecně prosp.spol.a podob.subjektů
245 Splátky půjčených prostředků od zřízených a podobných subjektů
2451 Splátky půjčených prostředků od příspěvkových organizací
246 Splátky půjček od obyvatelstva
2460 Splátky půjčených prostředků od obyvatelstva

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování převzaté

Tab. 2. Členění nedaňových příjmů

1.1.3 Kapitálové příjmy

Podrobné členění jednotlivých položek rozpočtu:

31 Příjmy z prodeje investičního majetku a ostatní investiční příjmy
311 Příjmy z prodeje investičního majetku
3111 Příjmy z prodeje pozemků
3112 Příjmy z prodeje ost. nemovitostí a jejich částí
3113 Příjmy z prodeje ostatního hmotného dlouhodobého majetku
312 Ostatní investiční příjmy
3121 Přijaté dary na investice
3122 Přijaté příspěvky na investice

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování převzaté

Tab. 3. Členění kapitálových příjmů

1.1.4 Přijaté dotace

Podrobné členění jednotlivých položek rozpočtu:

411 Neinv. přijaté dotace od veřejných rozpočtů centr.úrovně
4111 Neinvestiční přijaté dotace z všeob.pokladní správy SR
4112 Neinv.př.transfery ze SR v rámci souhrnného dotačního vztahu
4113 neinvestiční přijaté dotace za státních fondů
4116 Ostatní neinv.přijaté transfery ze státního rozpočtu
4118 Neinvestiční převody z Národního fondu
412 Neinv. přijaté dotace od veřejných rozpočtů územní úrovně
4121 Neinvestiční přijaté dotace od obcí
4122 Neinvestiční přijaté dotace od krajů
413 Převody z vlastních fondů
4132 Převody z ostatních vlastních fondů
Kapitálové přijaté dotace
421 Investiční přijaté dotace od veřej. rozpočtů centrální úrovně
4211 Investiční přijaté dotace z všeob. pokladní správy SR
4213 Investiční přijaté dotace ze státních fondů
4216 Ostatní invest.přijaté transf.ze státního rozpočtu
4218 Investiční převody z Národního fondu
422 Invest. přijaté dotace od veřejných rozpočtů územní úrovně
4222 Investiční přijaté transfery od krajů
4223 Investiční přijaté transfery od regionálních rad
424 Investiční přijaté dotace ze státních finančních aktiv
4240 Investiční přijaté dotace ze státních finančních aktiv

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování převzaté

Tab. 4. Členění přijatých dotací

1.2 Výdaje z rozpočtu města

Výdaje čerpané z rozpočtu města se dělí na provozní výdaje a investiční výdaje.

Jsou řazeny do těchto oddílů:

- Zemědělství a lesní hospodářství
- Průmysl, stavebnictví, obchod a služby
- Doprava
- Vodní hospodářství
- Vzdělávání
- Kultura, církve a sdělovací prostředky
- Tělovýchova a zájmová činnost
- Zdravotnictví
- Bydlení, služby a územní rozvoj
- Ochrana životního prostředí
- Sociální péče a pomoc
- Civilní nouzové plánování
- Bezpečnost a veřejný pořádek
- Požární ochrana a integrovaný záchranný systém
- Územní samospráva a státní správa
- Finanční operace
- Ostatní činnosti (rozpočtová rezerva)

(Zlín, 2012d)

2 HISTORIE BYTOVÉ VÝSTAVBY VE ZLÍNĚ

První písemná zpráva o městě Zlíně pochází z roku 1322. Budování nového Zlína v podobě v jaké ho známe dnes, však začalo až o 600 let později, když byl v roce 1923 zvolen starostou Zlína Tomáš Baťa. Ten se obklopil odborníky z oboru stavitelství, architektury a urbanismu a podařilo se mu vybudovat město, které je svým způsobem světovým unikátem. Do roku 1932 zde bylo postaveno 1 500 rodinných domů pro 18 000 obyvatel tehdejšího Zlína. Měsíční nájemné činilo od 60 do 140 korun, přitom týdenní mzda u firmy Baťa byla 400 korun. Dále nechal Tomáš Baťa postavit pro své zaměstnance 27 000 lůžek ve svobodárnách a internátech. (Novák, 2008a, s. 18).

2.1 Baťovská architektura – výhody

Tomáš Baťa se při budování bydlení pro své zaměstnance řídil především hlediskem ekonomickým. Již před první světovou válkou se stavěly první závodní rodinné domky. Byly přízemní, s mansardovou střechou a dispozicí, která na tehdejší poměry znamenala velký pokrok. V roce 1915 byl zpracován regulační plán na stavbu první dělnické kolonie ve Zlíně na Letné. Byly zde stavěny jednodomky, řadové jednodomky a čtyřdomky. V roce 1926 byla zahájena další výstavba rodinných domů osazených v zeleni ve čtvrtích Zálešná a Nad Ovčírnou. Náklady na jeden byt se musely vejít do rozmezí 16 000 až 20 000 korun. Z údajů v předchozím odstavci můžeme odvodit, že návratnost vložených investic byla maximálně 28 let. To zhruba odpovídá předpokládané životnosti staveb, které však, ve většině případů, slouží svému účelu bez podstatných změn dodnes. (Novák, 2008a, s. 26 až 28).

2.2 Baťovská architektura – nevýhody

Výstavba cihelných rodinných domů probíhala maximálně úspornými konstrukcemi, bez dostatečného prostorového ztužení. Založení objektu bylo provedeno na obvodových stěnách suterénu s hloubkou základů většinou pouhých 20 cm. Předpokládaná životnost těchto objektů byla cca 20-30 let. Tato hodnota je dnes již několikanásobně překročena. Stavebně-fyzikální vlastnosti objektu jsou, dle současně platných norem a předpisů, nevyhovující téměř ve všech směrech. Týká se to jak tepelně-technických vlastností zdiva a s tím souvisejících tepelných ztrát, kondenzace vlhkosti a s tím spojeného vzniku plísní, tak i otázek protihlukové ochrany. (Janas, 2012)

2.3 Typy baťovských rodinných domů

Na základě zpracování typové projektové dokumentace navržené renomovanými architekty, byly následně stavěny tyto typy rodinných domů.

2.3.1 Čtyřdomek Letná, 1920

Čtyřdomky (také nazývané čtvrtdomky) se stavěly zpočátku přízemní s mansardovou střechou a využitým půdním prostorem. Fasáda domu byla opatřena omítkou. Mansardové střechy byly později nahrazeny střechami plochými a omítka spárovaným zdivem. Tím vytvořily dnešní podobu baťovské výstavby. Domy byly vybaveny koupelnou a splachovací toaletou. (Novák, 2008a, s. 27)

2.3.2 Typický dvojdomek, 1927

Tento rodinný dům (také nazývaný půldomek), byl stavěn ve dvou variantách s rozdílným řešením střechy. První varianta měla střechu plochou, druhá varianta měla střechu sedlovou. Tyto domy byly stavěny v lokalitách Podvesná a Zálešná. Bydlení v těchto domcích bylo řešeno ve dvou podlažích, s částečným podsklepením. (Novák, 2008a, s. 29).

2.4 Bytové domy v baťovském stylu

Výstavbou Věžových a Morýsových domů vytvořil architekt Drofa ve východní části města novou siluetu výškových budov, která se v dalších letech postupně propojila až k centru města. (Novák, 2008a, s. 71)

2.4.1 Věžové obytné domy

V roce 1947 se začalo s výstavbou pěti osmipodlažních věžových domů. V každém je umístěno 29 dvoupokojových bytů. Architekt Miroslav Drofa pro ně nalezl inspiraci v podobných stavbách ve Skandinávii. Poprvé zde bylo použito jako nosné konstrukce na výšku osmi podlaží pouze cihelné zdivo. Na fasádě dominují betonové prefabrikované balkóny. (Novák, 2008a, s. 68)

2.4.2 Morýsovy domy

V roce 1947 byly postaveny dva osmipodlažní domy s centrální chodbou, tzv. "Morýsovy domy". Každý má téměř 100 bytů a vysoký obytný standard. Oba dohromady tvoří jeden provozní celek. V přízemí je zřízena restaurace pro obyvatele domu, mateřská škola a jesle.

V nejvyšším podlaží objektu rekreační terasy se společenskými místnostmi. V každém domě je k dispozici 60 bytů dvoupokojových, 30 bytů třípokojových a 7 bytů malometrážních. (Novák, 2008a, s. 71)

2.4.3 Kolektivní dům

V roce 1950 byl postaven v centru města dvanáctipodlažní Kolektivní dům. Svou koncepcí navázal na již dokončené Morýsovy domy. V přízemí objektu byla umístěna restaurace, klubovny, v samostatně přístupném přízemním křídle jesle a mateřská škola. Na terase bylo možno využít rekreační tělocvičnu. V obytném domě je k dispozici celkem 26 třípokojových bytů a 76 dvoupokojových bytů. Jednalo se o pokus realizovat nové formy bydlení pro obyvatele Zlína. Objekt se řadí mezi vyzrálou architekturou poválečného období naší země. (Novák, 2008a, s. 75)

2.4.4 Experimentální obytný dům "Drofa"

V roce 1963 byla ukončena stavba desetipodlažního experimentálního obytného domu s malými byty. Později k němu byla přistavena dvoupodlažní budova společenského vybavení. Byty měly sloužit pro 1 - 2 osoby. Dům znají obyvatelé Zlína pod názvem „Drofa“. (Novák, 2008b, s. 21)

2.5 Obytný soubor Jižní svahy

Město Zlín se rozvíjelo především v údolí řeky Dřevnice, ve směru od východu k západu. Výstavba se vyhýbala svahům obklopujícím město ze severu a jihu. V roce 1968 byla vypsána soutěž na projekt obytné zástavby Jižních Svahů. Později zde začala vyrůstat úplně nová část města Zlína, sídliště Jižní Svahy. Tato výstavba byla ojedinělá jak z hlediska urbanistického, tak architektonického. Sídliště nabízí širokou nabídku bytových domů. Od bodových domů, přes terasové domy, chodbové domy, až po segmentové domy s malými byty. Nachází se zde i rodinné domy řadové a terasové. Návrh sídliště ovlivnil svažitý terén a způsob dopravního napojení na centrum města Zlína. Výstavba na tomto sídlišti probíhá až do současnosti. (Zlín, 2012e)

3 BYTOVÁ POLITIKA STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA

Prodej bytů, které jsou ve vlastnictví statutárního města Zlína, je upraven "Pravidly pro prodej bytových jednotek, domů, ideálních podílů na nemovitostech a nebytových jednotek v bytových domech v majetku statutárního města Zlína", schválených Zastupitelstvem města Zlína. Podmínky prodeje jsou stanoveny zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. (Zlín, 2012f)

3.1 Trend vývoje počtu bytů ve vlastnictví statutárního města Zlína

V roce 1945 činil bytový fond města Zlína (v té době Gottwaldova) asi 10 000 bytů. V 80tých letech byl, v důsledku budování celých nových čtvrtí, počet bytů dále více než zdvojnásoben. Po revoluci v roce 1989 a následných privatizacích bytového fondu se začal počet bytů v majetku města snižovat. Byty byly nabízeny stávajícím nájemníkům za část odhadní ceny podle zpracovaného znaleckého posudku. V případě, že se pro odkoupení bytu rozhodli všichni nájemníci v domě, byla kupní cena ještě dále zvýhodněna. Trend prodeje městských bytů stále pokračuje. Tento proces bude ukončen v době, kdy budou prodány poslední byty v domech, které jsou dle bytové politiky města, k prodeji určeny. Seznam nemovitostí, které nemají být předmětem prodeje se průběžně aktualizuje a veřejnost se s ním může seznámit na webových stránkách města Zlína. (Zlín, 2012b)

3.2 Prodeje bytů

3.2.1 Prodej bytu stávajícímu nájemníkovi

Nájemník městského bytu, který má na příslušný byt uzavřenu nájemní smlouvu, si může podat žádost o odkoupení bytu do vlastnictví. Podmínkou je, že byt se nachází v prodejní zóně, nájemník byt řádně užívá a pravidelně platí nájem. Paušální náhradu nákladů spojených s vyhotovením kupní smlouvy a znaleckého posudku je nutno uhradit před podpisem kupní smlouvy. Za vklad kupní smlouvy na katastrální úřad je nutno dále uhradit kolkovou známku. Prodej se uskuteční po zajištění všech podkladů, vyhotovení znaleckého posudku soudním znalcem, po zveřejnění záměru na úřední desce a po schválení v příslušných orgánech města Zlína. V případě, že nájemník byt v daném termínu neodkoupí, bude byt nabídnut k prodeji třetí osobě i s nájemníkem. (Zlín, 2012f)

3.2.2 Prodej neobsazeného bytu

Každý občan, který má zájem o koupi bytu do svého vlastnictví, se může přihlásit do veřejné soutěže. Termín uzávěrky přihlášek je stanoven v podmínkách veřejné soutěže zveřejněné na úřední desce. Podmínkou je sepsání dohody o složení jistoty a přijetí podmínek výběrového řízení. Výše jistoty činí 10 % z odhadní ceny bytu. V případě, že účastník, který vyhrál veřejnou soutěž, nepodepíše kupní smlouvu do 30 dnů od doručení písemné výzvy, přichází o složenou jistotu. (Zlín, 2012g)

3.3 Výstavba nových bytových domů

Vzhledem k omezení dotační politiky státu v oblasti podpory rozvoje bydlení, došlo zákonitě i k omezení výstavby domů určených pro nájemní bydlení. Statutární město Zlín v současné době neprovádí ani neplánuje výstavbu nových bytových domů financovaných pouze z prostředků města. Přehled počtu nově postavených domů v jednotlivých letech je patrný z tabulky č. 9.

3.4 Zajišťování správy domů a bytů

Správa domů a bytů v sobě zahrnuje komplexní péči o svěřený úsek. Tato činnost spočívá v zajišťování oprav a údržby, buď na základě požadavků nájemníků nebo na základě vyhodnocení technického stavu svěřených nemovitostí, v zajišťování všech povinných revizí a zkoušek a v neposlední řadě ve vedení evidence nájemného.

3.4.1 Správa městských domů a bytů dříve

Do 30. 10. 2011 byla správou městských bytů, nebytových prostor, garáží a garážových stání pověřena, na základě uzavřené Mandátní smlouvy společnost Správa domů Zlín, spol. s r.o., která je 100 % vlastněna statutárním městem Zlínem. Tato společnost zajišťovala veškerou agendu spojenou s provozem.

3.4.2 Správa městských domů a bytů v současnosti

Od 1. 11. 2011 přešla tato činnost pod Odbor ekonomiky a majetku Magistrátu města Zlína, kde pro ni bylo zřízeno nové oddělení bytové správy, které zaměstnává 8 pracovníků. Cílem této změny bylo zefektivnit a zprůhlednit činnosti související s opravami a údržbou bytového fondu.

4 NÁJEMNÉ

4.1 Regulace výše nájemného v městských bytech

Nájemné v městských bytech patří mezi položky, které jsou regulovány státem. Deregulace nájmů je zákonem řízený proces narovnání obchodních vztahů na trhu s nájemními byty. Jeho průběh je dán zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, který přesně definuje maximální možná navýšení nájemného v dané oblasti České republiky v průběhu platnosti zákona. Ta je stanovena do 31. 12. 2010 pro území České republiky s výjimkou Prahy, krajských měst kromě Ústí nad Labem a Ostravy a měst nad 10 tisíc obyvatel ve Středočeském kraji. Pro tato zbývající území je platnost prodloužena do 31. 12. 2012. Po skončení tohoto procesu již nelze nájemné za žádných podmínek jednostranně zvyšovat. Jakákoli změna výše nájemného je možná pouze se souhlasem obou stran, tedy nájemce i pronajímatele. Podkladem budou nově zpracovávané cenové mapy nájemného. (Praha, 2010)

4.2 Nájemní smlouva

Nájemní smlouva s novým nájemníkem v domě, který není v režimu domu zvláštního určení, se uzavírá na dobu určitou, většinou na 6 měsíců. Pokud se během této doby nevyskytnou problémy s chováním nebo platební morálkou nájemníka, je mu nájemní vztah prodlužován o další dobu určitou, zpravidla 1 rok a následně 2 roky. Poté může být teprve smlouva uzavřena na dobu neurčitou. (Zlín, 2011d)

4.3 Dlužníci

Podpisem nájemní smlouvy, uzavřené mezi statutárním městem Zlínem a nájemníkem bytu, se nájemník zavazuje platit měsíční nájemné a zálohy na úhradu plnění spojených s užíváním bytu ve stanovených termínech. To je nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu služeb do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši stanovené právními předpisy ČR. (Zlín, 2011d)

V případě tíživé finanční situace, která neumožňuje nájemníkovi dostát svým závazkům z uzavřené smlouvy, je možno požádat o sepsání splátkového kalendáře, pomocí kterého je možno překonat nepříznivé období rozložením dlužné částky na přijatelné měsíční splátky.

Tento splátkový kalendář musí být však striktně dodržován. Porušení, byť jen jediné splátky dluhu, má za následek splatnost celé dlužné částky. (Zlín, 2011d)

4.4 Evidence pohledávek

Stanovené měsíční nájemné a zálohy na úhradu plnění spojených s užíváním bytu platí nájemníci nejčastěji formou inkasa České pošty SIPO. Částku je možno uhradit také převodem z účtu nájemníka nebo zaplatit v hotovosti v pokladně.

V případě, že je nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu hrazena prostřednictvím SIPO (soustředěného inkasa plateb obyvatelstva), je upomínka zasílána automaticky ze strany České pošty, s.p., na základě uzavřené Mandátní smlouvy.

V oddělení bytové správy sledují pracovnice evidence nájemného nepřetržitě platební morálku nájemníků. Pokud zjistí, že nájemce řádně a včas neuhradil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, zašlou mu nejpozději do 15 dnů po termínu splatnosti upomínku. V ní dlužníka upozorní na existenci dluhu a vyzvou ho k tomu, aby v dodatečné lhůtě, zpravidla do konce měsíce, v němž je upomínka zasílána, svůj dluh zaplatil. Zároveň dlužníka poučí o tom, že dluh bude navýšen o poplatky z prodlení.

(Zlín, 2011d)

5 OPRAVY A ÚDRŽBA MĚSTSKÉHO BYTOVÉHO FONDU

K nájemnímu bydlení neodmyslitelně patří i péče o bytový fond z hlediska technického. Vzhledem ke stáří bytového fondu statutárního města Zlína a ke skutečnosti, že nová výstavba v posledních letech prakticky neprobíhá, bude potřeba řemeslných prací na údržbě a opravách zřejmě stále narůstat. S tím souvisí i finanční náročnost, kterou je potřeba do udržitelnosti bytového fondu investovat. Navíc se v oblasti financí zřejmě negativně projeví snaha představitelů státu na sjednocení obou sazeb DPH. Snížená sazba DPH se od letošního roku zvýšila z původních 10 % na 14 % a pro příští rok je plánováno její další zvyšování.

5.1 Pravidla pro opravy a údržbu

Systém oprav a údržby domů a bytů se řídí „Pravidly pro provádění oprav, údržby, stavebních úprav, jiných podstatných změn a výměny zařizovacích předmětů v bytech v majetku statutárního města Zlína“, které schválila Rada města Zlína v roce 2009 usnesením č. 59/24R/2009. V tomto materiálu jsou podrobně specifikovány jednotlivé druhy oprav, stanoveno, kdo uvedené opravy hradí a v jakém rozsahu. Dále jsou zde stanoveny minimální životnosti jednotlivých zařizovacích předmětů a pravidla pro jejich výměnu. Povinností pracovníků oddělení bytové správy je dbát na dodržování těchto pravidel. (Zlín, 2009b)

5.2 Povinnosti nájemníka

5.2.1 Povinnosti vyplývající ze zákona

Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, specifikuje drobné opravy bytu a vymezuje nájemníkovi výši finanční spoluúčasti na drobných opravách a údržbě pronajatého bytu. Tuto skutečnost si většina nájemníků neuvědomuje a snaží se systém zajišťování oprav a údržby v městských bytech zneužívat. Dochází pak ke zbytečným sporům při vymáhání úhrady za realizované drobné opravy. (Schodelbauerová, 2011)

5.2.2 Povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy

„Nájemce je povinen platit pronajímateli dohodnuté nájemné, i když předmět nájmu neužívá z důvodů, které nelze přičíst pronajímateli“. (Schodelbauerová, 2011)

V nájemní smlouvě je nájemníkovi uložena povinnost užívat byt „řádně“. Tím je myšleno například i to, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. V řadě případů je však byt užíván takovým způsobem, že je poškozován nevhodným chováním nájemníka nebo opotřebováván nadměrným počtem osob v bytě. (Schodelbauerová, 2011)

5.3 Dodavatelský systém oprav a údržby

Statutární město Zlín nemá vlastní pracovníky pro zajišťování oprav a údržby bytového fondu. Veškeré opravy, ať už havarijní nebo běžné a plánované, jsou prováděny na základě objednávek u specializovaných externích firem.

5.3.1 Výhody a nevýhody dodavatelského sytému

Převzetím agendy od Správy domů Zlín, spol. s r.o., vlivem nastolení konkurenčního prostředí a důslednou kontrolou se podařilo redukovat ceny některých, pravidelně se opakujících prací, proti jejich původně fakturovaným částkám. Tento proces ale vyžaduje mnoho úsilí od technických pracovníků oddělení bytové správy a spoustu komunikace s dodavateli. Tím, že jsou tyto práce zadávány externím subjektům a fakturovány k tíži města, dochází k úspoře mzdových prostředků zaměstnanců Magistrátu města Zlína.

Systém je odkázán na korektní spolupráci obou partnerů, objednatele i dodavatele. Je možná méně pružný než při zajišťování prací vlastními pracovníky. Dlouhodobá spolupráce se stejnými partnery může snižovat výhody konkurenčního prostředí.

5.3.2 Evidence oprav a údržby

Pro efektivní činnost chodu celé agendy je bezpodmínečně nutný specializovaný software přímo napojený na účetní systémy města. Dosavadní praxe spočívající v papírové evidenci a shromažďování dat v kartotékách naprosto vylučuje jakékoliv manažerské výstupy napojené na čerpání schváleného rozpočtu města. Pořízení nového programového vybavení je nezbytnou podmínkou fungování agendy spojené se správou domů a bytů.

II PRAKTICKÁ ČÁST

6 FINANČNÍ SITUACE STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA

Statutární město Zlín hospodařilo v roce 2011 s přebytkovým rozpočtem. Příjmy činily 1,638 miliardy Kč, výdaje byly ve výši 1,584 miliardy Kč. Přebytek ve výši 54 milionů Kč byl použit na splátky úvěrů, které si město vzalo v předchozích letech. (Zlín, 2012d)

6.1 Příjmy plynoucí do rozpočtu města

Celkové příjmy do rozpočtu města dosáhly v roce 2011 částky 1 638 315 000,- Kč. Skladba příjmů do rozpočtu města v členění na jednotlivé druhy příjmů je patrná z přiložené tabulky. Údaje jsou uvedeny v tisících Kč. (Zlín, 2012d)

Příjmy v roce 2011			
Tř.	**Druh**	**tis. Kč**	**Podíl**
1	Daňové příjmy	936 084	57,14%
2	Nedaňové příjmy	208 996	12,76%
3	Kapitálové příjmy	31 800	1,94%
4	Přijaté dotace	461 435	28,17%
Celkem		1 638 315	100,00%

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování vlastní

Tab. 5. Příjmy do rozpočtu města

Náklady na opravy a údržbu bytového fondu města jsou dohledatelné v účetnictví města v členění na konkrétní dům a konkrétní bytovou jednotku. Na základě těchto údajů je možno kdykoliv analyzovat, kolik bylo do určité nemovitosti investováno finančních prostředků.

Výnosy z pronájmů však takovéto podrobné specifikování neobsahují, spadají neadresně do společné kapitoly příjmů. Tímto postupem není umožněno zpracovat analýzu rentability vybraného konkrétního objektu nebo dokonce vybrané bytové jednotky. Představitelé města tak přichází o cenné informace o lukrativnosti jednotlivých nemovitostí. Představa, zda konkrétní nemovitost je dlouhodobě zisková nebo ztrátová by měla být hlavním vodítkem v rozhodovacím procesu o privatizaci bytového fondu města.

6.2 Financování rozpočtu města

Přebytek rozpočtu ve výši 53 783 000,- Kč byl použit na úhradu dříve pořízených půjček. Rozpis jednotlivých dlouhodobých finančních závazků města, v členění na jednotlivé položky, je přehledně uveden v následující tabulce. (Zlín, 2012d)

Financování 2011		
Pol.	**Uhrazené splátky dlouhodobých přijatých půjček**	**v tis. Kč**
8124	ČS - investiční úvěr 300 mil. Kč	-33 750
8124	ČS - investiční úvěr 100 mil. Kč	-12 501
8124	ČS - úvěr 500 mil. Kč	-4 740
8124	Fond na opravy a modernizace bydlení I.	-1 289
8124	Fond na opravy a modernizace bydlení II.	-1 057
8124	Fond na opravy a modernizace bydlení III.	-446
Splátky celkem		-53 783
Příjmy celkem		1 638 315
Úhrada půjček		-53 783
Disponibilní příjem		1 584 532

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování vlastní

Tab. 6. Financování rozpočtu města

Z této tabulky je patrné, že na úhradu cizích finančních zdrojů z minulých let je vynakládáno ročně 3,3 % z celkových příjmů města.

6.3 Výdaje z rozpočtu města

Celkové výdaje z rozpočtu města činily v roce 2011 částku 1 584 532 000,- Kč. Naprostá většina těchto výdajů byla provozního charakteru. Rozpis jednotlivých položek, v členění na jednotlivá odvětví, je podrobně uveden v následující tabulce. (Zlín, 2012d)

Výdaje v roce 2011 (v tis. Kč)				
Oddíl	**Odvětví**	**Provozní**	**Investiční**	**Celkem**
10	Zemědělství a lesní hospodářství	6 177	0	6 177
21	Průmysl, stavebnictví, obchod a služby	9 629	0	9 629
22	Doprava	165 714	25 000	190 714
23	Vodní hospodářství	1 672	0	1 672
31	Vzdělávání	61 445	0	61 445
32	Vzdělávání	33	0	33
33	Kultura, církve a sdělovací prostředky	103 856	0	103 856
34	Tělovýchova a zájmová činnost	67 430	0	67 430
35	Zdravotnictví	23 939	0	23 939
36	Bydlení, služby a územní rozvoj	151 036	0	151 036
37	Ochrana životního prostředí	99 455	0	99 455
41	Dávky a podpory v sociálním zabezpečení	348 730	0	348 730
43	Sociální péče a pomoc	23 902	0	23 902
52	Civilní nouzové plánování	1 147	0	1 147
53	Bezpečnost a veřejný pořádek	46 865	0	46 865
55	Požární ochrana a integrovaný záchr. systém	10 728	0	10 728
61	Územní samospráva a státní správa	238 854	0	238 854
63	Finanční operace	77 258	0	77 258
64	Ostatní činnosti (rozpočtová rezerva)	0	121 662	121 662
Celkem		1 437 870	146 662	1 584 532

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování převzaté

Tab. 7. Výdaje z rozpočtu města pro rok 2011

Z této tabulky můžeme vyčíst, že na kumulované výdaje na bydlení, služby a územní rozvoj je vynakládáno ročně 9,5% z celkových výdajů města. Na sociální zabezpečení obyvatel připadá částka více než dvojnásobná.

6.4 Výkaz zisku a ztrát – výnosy

Podle mezinárodních účetních standardů se v rámci účetního období výnosem rozumí zvýšení ekonomického prospěchu nebo snížení závazků. Výnos se projevuje zvýšením majetku, tedy zvýšením aktiv. Účtová osnova zařazuje výnosy do 6. účtové třídy.

Na účtu 602 se účtují výnosy z prodeje služeb. Pro územně samosprávní celky je tento účet využíván pro služby obyvatelstvu. Spadají sem veškeré služby, které souvisí s pronajímáním nemovitostí.

Na účtu 603 se účtují výnosy z pronájmu nemovitého i movitého majetku bez rozlišení, zda se jedná o pronájmy dlouhodobé nebo krátkodobé. (Schneiderová, 2010, s. 171-172)

6.5 Výnosy z pronájmu nemovitostí

Z celkového objemu nedaňových příjmů města ve výši 208 996 000,- Kč činily v roce 2011 výnosy z pronájmu nemovitostí, které spadají do působnosti agendy oddělení bytové správy, částku 91 126 903,- Kč. Znamená to, že téměř polovina z veškerých nedaňových příjmů města (přesně 43,6 %), pochází z pronájmu nemovitostí spadajících do bytového fondu. (Zlín, 2012d)

Výše výnosů, v členění na jednotlivé druhy pronajímaných nemovitostí, je patrna z přiložené tabulky. Uvedený poměr mezi jednotlivými typy nemovitostí by měl být také vodítkem při plánování nákladů na opravy a údržbu.

2011			
Výnosy z pronájmu:	**Účet**	**Kč**	**Podíl**
bytových jednotek	603/0311	73 725 918,15	80,90%
ubytoven	603/0312	305 923,88	0,34%
prádelen	603/0313	29 813,76	0,03%
garáží	603/0314	4 858 887,99	5,33%
nebytových prostor	603/0315	12 206 359,21	13,39%
Celkem		91 126 902,99	100,00%

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování vlastní

Tab. 8. Výnosy z pronájmu

Na základě uvedené tabulky můžeme dospět k vyhodnocení, že například plánovaná oprava podzemních parkovacích stání PPS1 až PPS4 na Jižních Svazích ve Zlíně, navržená Správou domů Zlín, spol. s r.o. v roce 2011 s cílem odstranit zatékání srážkové vody do těchto železobetonových objektů sloužících v případě mimořádných událostí jako kryty civilní obrany, bude mít návratnost cca 15 let. Předpokládané investiční náklady této akce byly totiž odhadovány ve výši 65 milionů Kč. Přitom celkový výnos ze všech pronajímaných garáží a garážových stání ročně činí necelých 5 milionů Kč. Pokud vezmeme v úvahu skutečnost, že v objektech PPS1 až PPS4 se nachází pouze necelá polovina pronajímané parkovací kapacity města, pak se dostáváme k návratnosti této opravy v délce 30 let a více. Na základě tohoto vyhodnocení je možno zvolit pouze levnější lokální opravy poškozených částí objektu, místo plánované opravy generální.

7 POČTY BYTŮ V MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA

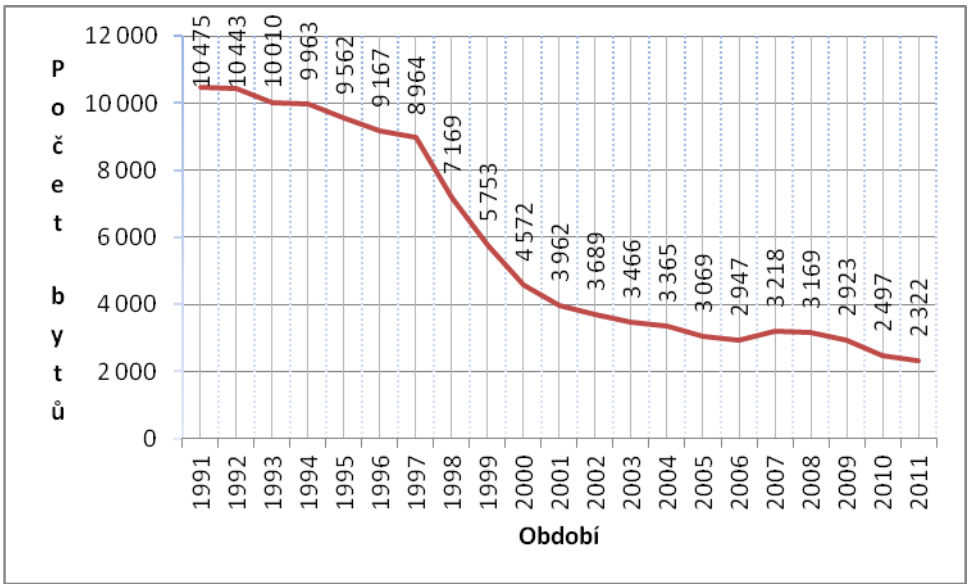
Tato kapitola analyzuje skladbu bytového fondu statutárního města Zlína. Popisuje vývoj počtu bytů od roku 1991, kdy město nabylo domy a byty do svého majetku bezplatně od státu a popisuje vývoj hospodaření města s bytovým fondem v minulých letech.

7.1 Převod domů a bytů do vlastnictví obcí

Do vlastnictví statutárního města Zlína bylo v roce 1991 převedeno bezplatně, na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění, celkem 10 475 nájemních bytů. Tyto byty byly pak v následujících letech prodávány v rámci privatizace bytového fondu jejich původním nájemníkům. (Česko, 1991; Zlín, 2007)

7.2 Vývoj počtu bytů

Vývoj počtu bytů ve vlastnictví statutárního města Zlína v jednotlivých letech, od jejich nabytí až po současnost, má stále klesající tendenci. Na následujícím grafu můžeme tento stav názorně sledovat od roku 1991 až do roku 2011. Výhledově by mělo zůstat v majetku města asi 1 500 bytů. To zhruba odpovídá počtu bytů ve velkokapacitních domech, které nebudou předmětem prodeje. (Zlín, 2007; Zlín, 2009a; Zlín, 2011a; Zlín, 2012a)



Zdroj: Zlín, 2007; Zlín, 2009a; Zlín, 2011a; Zlín, 2012a, Zpracování vlastní

Graf 1. Vývoj počtu bytů v jednotlivých letech

Období	Počet bytů	Z toho	
		prodané	nové
1991	10 475	0	10 475
1992	10 443	-32	0
1993	10 010	-433	0
1994	9 963	-47	0
1995	9 562	-401	0
1996	9 167	-395	0
1997	8 964	-203	0
1998	7 169	-1 812	17
1999	5 753	-1 513	97
2000	4 572	-1 472	291
2001	3 962	-955	345
2002	3 689	-640	367
2003	3 466	-390	167
2004	3 365	-104	3
2005	3 069	-321	25
2006	2 947	-122	0
2007	3 218	271	0
2008	3 169	-88	39
2009	2 923	-246	0
2010	2 497	-426	0
2011	2 322	-175	0
Celkem	2 322	-9 504	1 351

Zdroj: Zlín, 2007; Zlín, 2009a; Zlín, 2011a; Zlín, 2012a;

Zpracování vlastní

Tab. 9. Počty bytů v jednotlivých letech

Vzhledem k tomu, že se městské byty v minulých letech nejenom prodávaly, ale v menší míře se stavěly i nové, jsou v předcházející tabulce definovány úbytky a přírůstky bytového fondu v jednotlivých letech. Uvedené údaje jsou platné vždy k 31.12. příslušného roku. K datu zpracování této práce (03/2012) byl aktuální počet bytů 2 283. (Zlín, 2012d)

7.3 Rozdělení bytů podle velikosti bytového domu

Pro účely vyhodnocení počtu a skladby jednotlivých bytů lze stávající portfolio bytů ve vlastnictví SMZ rozdělil do několika kategorií:

7.3.1 Byty v domech velkokapacitních

Pojem „velkokapacitní dům“ je pro potřeby bytového hospodářství SMZ specifikován v seznamu „Domy, které nejsou předmětem prodeje“, umístěném na webových stránkách města Zlína. Jedná se vesměs o domy, které zřejmě nikdy nebudou předmětem prodeje a které zůstanou v majetku města. Do této kategorie je pro účely této práce navíc zařazen i obytný dům č.p. 4201-4210 na ulici Vodní ve Zlíně, který sem spadá počtem bytů v něm umístěných. Stavebně-technickým řešením se však jedná o jeden stavební objekt, v němž má každý vchod přiděleno samostatné číslo popisné. (Zlín, 2012b; Zlín, 2012c)

Počty bytů ve velkokapacitních domech jsou zřejmé z tabulky č. P I, která je součástí přílohy.

7.3.2 Byty v domech středněkapacitních

Do této kategorie jsou v této práci zařazeny všechny domy, které svou velikostí leží mezi domy velkokapacitními a mezi samostatnými domy rodinnými, které jsou v urbanistickém pojetí města Zlína zastoupeny převážně baťovskými „půldomky“.

Počty bytů ve středněkapacitních domech jsou zřejmé z tabulky č. P II, která je součástí přílohy.

7.3.3 Byty v domech nízkokapacitních

Pro účely této práce jsou do této kategorie zařazeny především samostatné domy, které obsahují pouze 2 bytové jednotky. Nejčastějším případem je samostatný baťovský „půldomek“, který nebyl dosud přečíslován a pod jedním číslem popisným zahrnuje obě bytové jednotky. Statutární město Zlín je v tomto případě jediným vlastníkem této nemovitosti.

Počty bytů v těchto nízkokapacitních domech jsou uvedeny v tabulce č. P III, která je součástí přílohy.

7.3.4 Domy pouze s jedním bytem v majetku SMZ

Pro účely této bakalářské práce jsou do této kategorie zařazeny domy, které obsahují pouze 1 bytovou jednotku v majetku statutárního města Zlína. Spadají sem například baťovské „půldomky“, ve kterých po nedávném přečíslování má každá bytová jednotka samostatné číslo popisné. Dále sem spadají dosud neprodané byty v domech středněkapacitních. V těchto domech je v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. zřízeno Společenství vlastníků jednotek a statutární město Zlín zde vystupuje v roli spoluvlastníka této nemovitosti.

Počty bytů v těchto domech jsou uvedeny v tabulce č. P IV, která je součástí přílohy.

7.3.5 Domy a byty neobsazené

Do této kategorie jsou zařazeny všechny bytové jednotky, které jsou momentálně volné, nebydlí v nich žádný nájemník a není z nich hrazeno nájemné.

Jedná se o zbylé byty v domech středněkapacitních, které byly v minulosti prodány nájemníkům do osobního vlastnictví nebo o neobsazené byty v půldomcích, které na základě přečíslování čísel popisných získaly statut samostatného domu. Tyto bytové jednotky a domy se následně oceňují znaleckým posudkem a jsou nabízeny do přímého prodeje.

Dále sem spadají momentálně volné byty v domech velkokapacitních a středněkapacitních. Tyto bytové jednotky jsou průběžně nabízeny novým nájemníkům.

Celkový počet v současné době neobsazených bytů je patrný z tabulky č. P V, která je součástí přílohy.

7.3.6 Analýza počtu bytů

V následující tabulce jsou uvedeny údaje o počtech bytových jednotek a velikostech pronajímaných ploch nájemních bytů v členění podle kategorií popsaných v předchozích odstavcích.

Podrobné údaje, ze kterých bylo čerpáno, v členění na jednotlivé domy podle čísel popisných, jsou uvedeny v tabulkách k jednotlivým kategoriím domů č. P I až P V v příloze této práce. Uvedený stav je aktuální k datu 31. 03. 2012.

Typ domu	Byty		Pronajímaná plocha	
	Počet	Podíl	m^2	Podíl
Velkokapacitní	1 456	63,78%	55 871,53	54,85%
Středněkapacitní	652	28,56%	34 114,39	33,49%
Nízkokapacitní	53	2,32%	4 087,53	4,01%
1 byt v domě	73	3,20%	5 273,71	5,18%
Neobsazené	49	2,15%	2 510,69	2,46%
Celkem	2 283	100,00%	101 857,85	100,00%

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování vlastní

Tab. 10. Analýza počtu bytů podle druhu domu

7.3.7 Skladba bytů

Nájemní byty ve vlastnictví statutárního města Zlína nabízejí celou škálu velikostí, podlahové plochy, počtu pokojů i umístění kuchyně v rámci dispozice bytu. Od nejmenších garsoniér, nabízejících bydlení samotnému nájemníkovi, přes malé byty s kuchyňským koutem nebo samostatnou kuchyní, až po nadstandardní byty umožňující pohodlné bydlení i početnějším rodinám. Převládající počet bytových jednotek v majetku SMZ jsou byty malometrážní, velikosti 1+KK nebo garsoniéry.

Skladba portfolia jednotlivých typů nájemních bytů je nejlépe patrna z následující tabulky.

Velikost bytu	Počet bytů	Podíl
Garsoniéra	599	26,24%
1+KK	870	38,11%
1+1	275	12,05%
1+2	6	0,26%
2+KK	93	4,07%
2+1	225	9,86%
2+2	2	0,09%
3+KK	50	2,19%
3+1	153	6,70%
4+KK	3	0,13%
4+1	5	0,22%
5+KK	1	0,04%
5+1	1	0,04%
Celkem	2 283	100,00%

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování vlastní

Tab. 11. Skladba bytového fondu

7.4 Lokality umístění bytových domů ve Zlíně

V současné době vlastní statutární město Zlín bytové domy v několika lokalitách v okrajových částech města, několik bytových domů je umístěno přímo v blízkosti centra města.

Sídliště Jižní Svahy je z převážné většiny tvořeno bytovými domy postavenými panelovou technologií. Počet obyvatel tohoto sídliště se blíží hodnotě 28 000, to odpovídá zalidněností středně velikému městu. Statutární město Zlín zde má situovánu zhruba polovinu své kapacity nájemního bydlení. (Zlín, 2012d)

7.4.1 Velkokapacitní bytové domy

Na největším a zároveň nejmladším zlínském sídlišti Jižní Svahy jsou situovány dva největší bytové domy ve Zlíně, oba jsou ve výlučném vlastnictví statutárního města Zlína. Mezi obyvateli Zlína jsou tyto domy známé pod označením „segmentový dům“ neboli „segment“. Tyto domy se nachází na ulici Okružní, č.p. 4699 (I. segment) a na ulici Středová, č.p. 4786, (II. segment). Oba tyto domy mají shodnou kapacitu 359 malometrážních bytů. V podnoži objektu je umístěno několik nebytových prostor, ve kterých jsou umístěny služby nájemníkům od drobných obchodů až po zdravotní péči. V domě č.p. 4699 je pro byty zvláštního určení zajištěna pečovatelská služba.

Dalšími dvěma objekty na sídlišti Jižní Svahy jsou bytové domy č.p. 4509 a č.p. 4510 na ulici Družstevní. Poskytují bydlení v 97 a 99 malometrážních bytech. Dům č.p. 4509 je v režimu zvláštního určení a je v něm zajištěna pečovatelská služba.

Ve čtvrti Zálešná je umístěn velkokapacitní obytný dům č.p. 4057 na ulici Zálešná I, přezdívaný po svém tvůrci architektu Drofovi dům „Drofa“. Obsahuje celkem 168 malometrážních bytů, z toho 4 bytové jednotky mají společné sociální zařízení a slouží jako ubytovna. V domě je pro část bytů zajištěna pečovatelská služba.

V blízkosti centra města se nachází velkokapacitní dům č.p. 344 v ulici Nad Ovčírnou IV. Je v něm k dispozici celkem 143 bytů. Z toho je 6 bytů velikosti 3+0 o nadstandardní podlahové ploše. Zbývající byty jsou velikosti 2+1.

Přímo v centru města je poslední dům, který je pro účely této práce zařazen mezi velkokapacitní kvůli počtu bytů, které se v něm nachází. Od ostatních bytových domů se liší především tím, že ho tvoří 10 samostatných vchodů umístěných v jednom stavebním

objektu. Jedná se o dům č.p. 4201 až č.p. 4210 na ulici Vodní ve Zlíně. Tento bytový dům poskytuje především malometrážní bydlení, nachází se v něm 231 bytů. (Zlín, 2012d)

Skladba bytů v jednotlivých velkokapacitních domech je patrná z přiložené tabulky.

Velkokapacitní bytové domy	Počet bytů v domě	Skladba bytů					
		garsoniér	1+0	2+0	2+1	3+0	ubytovna
Okružní 4699	359	203	156				
Středová 4786	359	203	156				
Zálešná I 4057	168	1	163				4
Nad Ovčírnou 344	143				137	6	
Družstevní 4509	97		89	8			
Družstevní 4510	99		90	9			
Vodní 4201-4210	231	72	149	10			
Celkem	1 456	479	803	27	137	6	4

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování vlastní

Tab. 12. Počty a skladby bytů ve velkokapacitních domech

7.4.2 Domy s pečovatelskou službou

Podmínky, za kterých lze uzavírat nájemní smlouvy na byty zvláštního určení a na byty v domech zvláštního určení v majetku statutárního města Zlína, jsou zakotveny v „Pravidlech poskytování bydlení v bytech zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení v majetku statutárního města Zlína“.

Žadatel o byt zvláštního určení musí kromě doporučení od lékaře splňovat ještě několik dalších kritérií. Musí být starobním nebo plným invalidním důchodcem. Byt je však možno přidělit i osobě, které zbývají do nároku na starobní důchod nejvýše 3 roky. Zdravotní stav žadatele nesmí vyžadovat celodenní ošetřovatelskou péči, zároveň nesmí mít závažné psychiatrické onemocnění. Vylučujícím faktorem pro přidělení bytu je i závislost na alkoholu či jiných návykových látkách. Žadatel musí mít ke dni podání žádosti ve Zlíně trvalý pobyt nejméně po dobu 5 let. (Zlín, 2012h; Zlín, 2010)

Kromě objektů velkokapacitních, uvedených v předchozím odstavci, disponuje město Zlín ještě dalšími, středněkapacitními objekty, ve kterých je starším nebo handicapovaným nájemníkům umožněno využití pečovatelské služby. Jsou to bytový dům č.p. 5352 na ulici Broučkova ve Zlíně, který má kapacitu 37 bytů a v nedávné domě dokončený objekt č.p. 1242 na ulici Masarykova v Malenovicích, s kapacitou 39 převážně bezbariérových bytů. (Zlín, 2012d)

Skladba bytů v jednotlivých domech s pečovatelskou službou je patrná z přiložené tabulky.

Domy s pečovatelskou službou	Počet bytů v domě	Skladba bytů	
		garsoniéra	1+0
Broučkova 5352	37	23	14
Masarykova 1242	39	34	5
Celkem	76	57	19

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování vlastní

Tab. 13. Počty a skladby bytů v domech s pečovatelskou službou

7.4.3 Domy baťovské architektury

Značná část bytového fondu statutárního města Zlína stále patří do původní baťovské výstavby z režného cihelného zdiva. Ať už se jedná o „půldomky“, či „čtvrtdomky“ nebo o dřívější baťovské ubytovny s počtem 6 až 10 bytů. Mezi lokalitu s největším počtem těchto středněkapacitních domů patří bezesporu městská část Obeciny. Zde má město Zlín celkem 12 bytových domů o cca 10 bytech. Další lokalitou s výskytem těchto domů je ulice U Zimního stadionu a ulice Vysoká, které nejsou zatím určeny k prodeji. (Zlín, 2012d)

7.4.4 Byty startovací

Pro mladé rodiny s dětmi, které řeší svou bytovou otázku, je možno přidělit byt tzv. startovací. Nájemní smlouvu na tento druh bydlení je možno uzavřít maximálně na dobu 6 let. Žadatelé musí navíc splňovat řadu podmínek. Musí být občany České republiky, nesmí vlastnit jiný byt, souhrnný věk manželů nesmí nepřekročit 60 let a od sňatku nesmí

uplynout delší doba než 36 měsíců. Pokud o přidělení startovacího bytu chce požádat samostatný rodič vychovávající nezletilé dítě nebo děti, nesmí jeho věk překročit 30 let. (Zlín, 2012i; Zlín, 2010)

7.4.5 Ubytovny

Ubytovny ve vlastnictví statutárního města Zlína slouží převážně jako dočasné přístřeší k ubytování nájemníků neplnících si povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, kterým je vypovězena nájemní smlouva. Pokud nevrátí pronajatý byt dobrovolně, jsou žalováni o vyklizení bytu a po pravomocném rozsudku soudu následně, na základě návrhu na nařízení exekuce, exekučně vystěhováni. V souladu s ustanoveními občanského zákoníku je nutno těmto nájemníkům zajistit bytovou náhradu ve formě dočasného přístřeší. Tím je právě místo pro lůžko v ubytovně. (Česko, 2011)

Ubytovny	pokojů v domě	Skladba pokojů	
		obsazené	volné
Gahurova 5289	13	8	5
Tř.3.května 548	15	13	2
Zálešná I 4057	4	3	1
Celkem	32	24	8

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování vlastní

Tab. 14. Počty pokojů v ubytovnách

8 PŘÍJMY PLYNOUCÍ Z PRONÁJMU BYTŮ

Veškeré finanční operace oddělení bytové správy jsou evidovány pod nákladovým střediskem organizačního členění NKS 4060. Na základě těchto parametrů je možno analyzovat cash flow hospodaření oddělení bytové správy v rámci rozpočtu města. (Zlín, 2011b)

8.1 Evidence příjmů do rozpočtu města

Příjmy z pronájmu bytů se, v souladu s metodickým pokynem č. 14/2011 nazvaným „Metodický pokyn pro oběh účetních dokladů oddělení bytové správy“, soustřeďují na bankovním účtu rozpočtu města pod položkou 231/0107. Členění tohoto účtuje dáno rozpočtovou skladbou. Položka „ORJ“, znamená číselné označení jednotky dle vnitřního sledování rozpočtu. Příjmy z bytových domů ve prospěch SMZ se označují položkou ORJ 6022, příjmy od nájemníků se označují položkou ORJ 6116. (Zlín, 2011b)

Příjmy, plynoucí do rozpočtu města z činnosti oddělení bytové správy, nejsou evidovány adresně podle jednotlivých bytových domů a bytů. Tím není umožněno následně vyhodnocovat rentabilitu jednotlivých druhů bydlení, např. podle velikosti bytů nebo lokality, ve které je bydlení poskytováno. Pokud by toto bylo umožněno, byl by to užitečný nástroj pro formulování koncepce bytové politiky města na základě skutečně dosahovaných příjmů a výdajů. Takto není možno určit, který druh bydlení nebo která lokalita bydlení je pro statutární město ztrátová a která naopak přináší nejvyšší zisky. (Zlín, 2011b)

Položka	Částka za období (údaje v tis. Kč):				
	2007	2008	2009	2010	2011
Předpis nájmu	52 377	59 000	62 500	70 000	68 897
Předpis služeb	59 534	59 426	63 543	58 021	45 493
Předpis celkem	111 911	118 426	126 043	128 021	114 390
Dlužná částka	-14 161	-14 003	-16 077	-18 275	-5 096
Bilance	97 750	104 423	109 966	109 746	109 294

Zdroj: Zlín, 2009a; Zlín, 2011a; Zlín, 2012a, Zpracování vlastní

Tab. 15. Objem předepsaných plateb za užívání bytu

8.2 Evidence výdajů z rozpočtu města

Výdaje nutné na zajištění údržby a oprav bytového fondu jsou, na rozdíl od příjmů, adresně přiřazeny konkrétnímu domu a konkrétnímu bytu. Tím je možno vyhodnocovat finanční náročnost jednotlivých druhů bydlení např. podle velikosti bytů nebo lokality, ve které je bydlení poskytováno. Pro rozlišení účelu jsou výdaje z bankovního účtu 231/0107 opatřeny položkou „ORG“. Pro výdaje neinvestiční povahy znamená ORG 5544 výdaje na opravy bytů, bytových domů a nebytových prostor v bytových domech nebo zálohy do fondu oprav. ORG 6022 se používá pro ostatní výdaje na byty, bytové domy a nebytové prostory v bytových domech s výjimkou oprav. ORG 6116 znamená výdaje na byty a nebytové prostory k vyúčtování nájemníkům. Pro rozlišení čísla popisného domu se navíc používá položka „ODPA“ a pro rozlišení čísla bytu položka „POL“. Tím je adresně určeno, na jaký účel byly finanční prostředky použity. (Zlín, 2011b)

8.3 Výpočet nájemného za užívání bytu

Příjem z nájemného v městských bytech je nemalým přínosem do rozpočtu města. Povinnost platit dohodnuté nájemné pronajímateli má nájemce i v případě, že předmět nájmu neužívá. To neplatí, brání-li užívání bytu překážky na straně pronajímatele

V současné době existují dvě formy nájemného z bytů:

- nájemné tržní, kdy je výše nájemného určována tržně, tedy nabídkou a poptávkou
- nájemné regulované, podle zákona nebo formou věcného usměrňování cen pokud byla při výstavbě bytu čerpána dotace od státu

(Schodelbauerová, 2011)

8.3.1 Regulované nájemné

Nájemné spadá mezi cenové položky, které jsou regulovány státem na základě zákona č. 107/2006 Sb., zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Na základě Sdělení č. 180/2009 Sb., o roztřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, byla stanovena základní cena za m^2 podlahové plochy bytu a dále stanoven postup pro výpočet maximálního přírůstku měsíčního nájemného v obcích pro roky 2010 a 2011. Rokem 2012 jednostranné zvyšování nájemného v těchto obcích končí. Po deregulaci nájemného stanoví reálnou výši nájemného tržní prostředí. Aby pronajímatelé i nájemníci měli

konkrétnější informace o výši nájemného v pronajímaných bytech, Ministerstvo pro místní rozvoj zveřejňuje cenové mapy, které využívá pro svá rozhodnutí i soud při rozhodování sporů o výši nájemného.

Maximální měsíční nájemné se vypočítá vynásobením započitatelné plochy bytu a maximální ceny za m^2 plochy bytu.

Ústavní soud zrušil dnem 31. 12. 2001 původní vyhlášku č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů z důvodu rozporu s Ústavou České republiky a se závazky České republiky vyplývajícími z mezinárodních úmluv. V roce 2002 byly ze stejného důvodu Ústavním soudem zrušeny i cenové výměry Ministerstva financí č. 01/2002 a č. 06/2002. Poté bylo schváleno nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanovilo cenové moratorium nájemného z bytů. Také tento právní předpis byl v roce 2003 nálezem Ústavního soudu, zrušen jako neústavní.

V roce 2006 byl přijat zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytů. Na jeho základě mohou pronajímatelé po přechodnou dobu 4 let jednostranně zvyšovat nájemné v bytech, ve kterých byla původně stanovena maximální cena nájemného. Toho v předchozích letech využilo i statutární město Zlín a nájemné v městských bytech jednostranně upravovalo směrem nahoru. Poslední možnost využít jednostranného zvýšení nájemného pro rok 2012 město Zlín plně nevyužilo. Nachystalo sice zvýšení nájemného u standardních bytů na částku 84,53 Kč/m^2 a u bytů se sníženou kvalitou na částku 76,08 Kč/m^2, ale z důvodu promítnutí dopadů ekonomické krize na obyvatele města Rada města Zlína tyto částky nakonec o 5,- Kč/m^2 snížila. To se samozřejmě projevilo výpadkem v příjmech do rozpočtu města. (Schodelbauerová, 2007; Zlín, 2012a; Zlín, 2012d)

8.3.2 Věcně usměrňované nájemné

Pokud byly při výstavbě domu realizovaného po 30. 6. 1993 použity veřejné prostředky, netýká se výpočet nájemného maximálních cen, ale nájemné je regulováno formou věcného usměrnění ceny.

Původně bylo věcné usměrňování nájemného v bytech postavených se státní pomocí řešeno Vyhláškou č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Ta stanovila výši nájemného jako maximálně možnou s tím, že pronajímatel mohl sjednat nájemné nižší. Po zrušení této vyhlášky bylo věcné usměrňování

nájemného upraveno v podmínkách k získání jednotlivých dotací od Ministerstva pro místní rozvoje nebo ze Státního fondu rozvoje bydlení. Nájemné z bytů, pořízených s dotací, nesmí být po dobu 20ti let od pravomocného kolaudačního rozhodnutí vyšší než činí věcně usměrňované nájemné. (Schodelbauerová, 2007)

8.4 Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Měsíční zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby, které jsou nezbytné pro řádný chod domu a bytu), se stanoví jako měsíční podíl z předpokládaných ročních cen služeb, odvozený z cen uplynulého kalendářního roku nebo posledního zúčtovacího období nebo cen odvozených z předpokládaných cen běžného roku. (Schodelbauerová, 2007)

Tyto položky jsou rozepsány v evidenčním listu, který je nedílnou přílohou nájemní smlouvy.

Mezi položky, za které se platí pravidelné měsíční zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, můžeme zařadit například:

- spotřebu elektrické energie na osvětlení společných prostor
- provoz výtahu
- společnou televizní anténu
- dodávku studené a teplé vody
- dodávku tepla na vytápění
- poplatek za správu (pokud je agenda vedena externím subjektem)

Naopak sem nepatří spotřeba elektrické energie v nájemním bytě. Tu si hradí nájemník sám na základě uzavřené smlouvy s dodavatelem energie. Obdobně je postupováno u dodávky plynu. Toto řešení má svá pozitiva i negativa. Kladnou stránkou je fakt, že při vzniku pohledávky dojde k odpojení odběratele bez finančního dopadu na pronajímatele. Zápornou stránkou tohoto postupu ale je, že při změně nájemníka dochází k administrativní zátěži z důvodu neustálých změn smluvního vztahu. Ve volných, neobsazených bytech je smlouva o odběru energie uzavírána s vlastníkem bytu do doby, než je byt obsazen novým nájemníkem.

Od 1. 11. 2011 je možno sjednat zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu formou paušálu. Tohoto statutární město Zlín doposud nevyužívá. (Schodelbauerová, 2011)

8.5 Roční zúčtování záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Pronajímatel je povinen každoročně vyúčtovat a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků skutečných nákladů za dodané a poskytnuté služby spojené s bydlením podle platné legislativy. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok. (Česko, 2001)

8.5.1 Spotřeba tepla na vytápění bytů

Vyúčtování energie, spotřebované na vytápění domů a bytů, je stanoveno vyhláškou č. 372/2001 Sb., v platném znění. Ta stanovuje přesný postup výpočtu.

Náklady na tepelnou energii na vytápění jsou na základě faktur od dodavatele tepla rozpočítány v poměru 40 % (základní složka) a 60 % (spotřební složka) z celkové spotřeby dodaných GJ tepelné energie do domu. Základní složka se rozdělí mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti otápěné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové otápěné ploše bytů a nebytových prostor. U spotřební složky záleží na tom, zda má konečný spotřebitel instalovány měřiče spotřeby tepelné energie nebo indikátory vytápění. Pokud ano, spotřební složka se rozdělí podle hodnot těchto měřidel. Pokud měřiče tepelné energie nebo indikátory tepla instalovány nejsou, rozdělí se spotřební složka stejně jako složka základní podle velikosti otápěné podlahové plochy.

Pokud se nájemník nastěhoval do bytu v průběhu roku, použije se pro výpočet spotřeby tepla tepelná náročnost jednotlivých měsíců v roce. (Zlín, 2006; Česko, 2001)

8.5.2 Vyúčtování teplé vody (TV)

Vyúčtování energie spotřebované pro ohřev teplé vody je také stanoveno vyhláškou č. 372/2001 Sb. v platném znění. Ta stanovuje přesný postup výpočtu.

Vyúčtování teplé (užitkové) vody se skládá ze dvou položek. První je spotřeba studené vody, která je obsažena ve vodě teplé. Druhou položkou je spotřeba energie, potřebné pro ohřev studené vody na vodu teplou. Náklady na ohřev teplé vody se rozpočítají v poměru 30 % (základní složka), která se rozúčtuje podle velikosti otápěné podlahové plochy a 70 % (spotřební složka), která se rozúčtuje podle skutečné spotřeby naměřené

poměrovými měřidly z celého domu. Rozdíl mezi součtem poměrových měřidel a hlavním měřidlem se nazývá proměrka a je dále rozúčtován podle skutečné spotřeby jednotlivých nájemníků.

Vyhláška č. 372/2001 Sb. stanoví také postupy rozúčtování, pokud nájemník neumožní odečet svého měřidla v bytě. Úřední ověření přesnosti bytového vodoměru na TV je stanoveno po 5 letech provozu. (Zlín, 2006; Česko, 2001)

8.5.3 Vyúčtování studené vody pitné (SV)

Metodika rozúčtování spotřeby studené vody není, na rozdíl od rozúčtování teplé vody, řešena žádným zákonem ani vyhláškou.

Náklady vodného a stočného se účtují na základě skutečné spotřeby SV, naměřené na hlavním vodoměru v domě (tzv. patní měřidlo). Tato spotřeba se vynásobí jednotkovou cenou SV platnou pro město Zlín. Rozdíl mezi součtem poměrových vodoměrů v jednotlivých bytech a hodnotou spotřeby na hlavním vodoměru v domě, tzv. proměrka, se vypočítá obdobně jako u teplé vody. V případě, že v bytech nejsou instalovány poměrové vodoměry, provede se rozúčtování spotřeby studené vody podle počtu nahlášených členů domácnosti. Úřední ověření přesnosti vodoměru na SV je stanoveno po 5 letech provozu. (Zlín, 2006)

8.5.4 Ostatní služby spojené s bydlením

Mezi ostatní služby, které jsou rozúčtovány nájemcům bytů nebo nebytových prostor, jsou zahrnuty tyto služby:

- **Užívání výtahu**: zahrnuje spotřebu elektrické energie pro provoz výtahu, povinné revize, náklady na dozorce výtahu, náklady na opravy, čištění a mazání výtahu. Užívání výtahu je účtováno nájemníkům zpravidla od třetího nadzemního podlaží výše. Pro rozúčtování služby se dříve vycházelo z počtu osob za zúčtovací období, od 1. 11. 2011 je účtováno podle podlahové plochy bytu. (Schodelbauerová, 2011)

- **Osvětlení společných prostor**: zahrnuje spotřebu elektrické energie včetně nájemného za elektroměr. Navíc zahrnuje náklady na výměnu žárovek, zářivek, vypínačů, spínačů, schodišťových automatů, jističů, výměnu osvětlovacích těles včetně jejich oprav. Dále sem patří opravy a výměna elektrických vrátných, elektrických zámků, zvonkových

panelů, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu u nouzového osvětlení. Pro rozúčtování služby se vychází z počtu osob za zúčtovací období.

- **Společná televizní anténa**: zahrnuje náklady spojené s výměnou jednotlivých částí antén, náklady na revize a opravy. Pro rozúčtování se vychází z počtu bytů v zúčtovací jednotce.

- **Kontrola a čištění komínů**: zahrnuje povinné revize komínů bez ohledu na skutečnost, zda jsou využívány. Náklady jsou rozúčtovány mezi nájemníky domu podle počtu vyústění do komína v jednotlivých bytech.

- **Úklid společných prostor**: týká se velkokapacitních domů, zahrnuje úklid uvnitř domu, případně vyklízení půdy nebo sklepa. Nespadá sem úklid kolem domu, který je hrazen vlastníkem objektu. Pro rozúčtování služby se vychází z počtu osob za zúčtovací období.

- **Služby domovníka:** týká se velkokapacitních domů, kde je tato služba zřízena. Pro rozúčtování služby se vychází z počtu osob za zúčtovací období.

- **Informační a dohledová služba**: týká se velkokapacitních domů, ve kterých je vybudováno zázemí pro informační a dohledovou službu. Pro rozúčtování služby se vychází z počtu osob za zúčtovací období. (Zlín, 2006)

9 DLUŽNÉ NÁJEMNÉ

Pokud je nájemník v prodlení s placením nájemného nebo měsíčních záloh na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nemá uzavřen splátkový kalendář, je pracovnicemi evidence nájemného vyzván k úhradě dlužné částky.

9.1 Definice pohledávky

Podle Směrnice č. 12/2011, o správě a nakládání s pohledávkami statutárního města Zlína je definována pohledávka takto: „Pohledávka je oprávnění (nárok) věřitele na plnění určitého závazku (dluhu) další osobou (povinným, dlužníkem). Pohledávka je právem požadovat určité plnění. Právo na uplatnění pohledávky vzniká tím, že se pohledávka stala splatnou.

Pohledávkou po lhůtě splatnosti (prodlení) se pohledávka stává v případě, že dlužník svůj dluh nesplní řádně a včas. K prodlení může dojít jak u dlužníka, který závazek neplní vůbec, tak u toho, jenž plnil opožděně, částečně nebo vadně. U závazků s neuvedenou dobou plnění se pohledávka stává splatnou na základě výzvy povinnému, bez této výzvy nemůže být povinný v prodlení.“ (Zlín, 2011d)

9.1.1 Pohledávka po lhůtě splatnosti

Pohledávkou po lhůtě splatnosti, vzniklou při správě bytů, se rozumí dluh na nájemném za byty a obytné místnosti, dluh na zálohách za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo obytné místnosti a také nedoplatky z vyúčtování těchto plnění.

Neuhradí-li dlužník nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve lhůtě stanovené upomínkou, zašle mu správce pohledávky nejpozději do 15 dnů od uplynutí této lhůty „Výzvu před podáním žaloby“. V ní vyzve dlužníka, aby v dodatečné lhůtě, která činí maximálně 15 dní, zaplatil dluh včetně vypočteného poplatku z prodlení. Dále upozorní dlužníka, že v případě že dluh neuhradí, bude bez odkladu přistoupeno k jeho vymáhání soudní cestou. Pokud není dlužník schopen ani v dodatečné lhůtě zaplatit svůj dluh, měl by se dostavit za pronajímatelem k projednání způsobu zaplacení.

Pokud dlužník nezaplatí nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, může být vlastníkem bytu vypovězen nájem bytu. (Zlín, 2011d)

9.2 Vymáhání pohledávek

Správa a vymáhání pohledávek vzniklých neplacením nájemného a záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu, je v rámci statutárního města Zlína upravena „Směrnicí č. 12/2011 o správě a nakládání s pohledávkami“, která stanovuje obecné zásady pro správu a nakládání s pohledávkami.

9.2.1 Příslušenství pohledávky

Příslušenstvím pohledávky jsou u vztahů uzavřených podle občanského zákoníku úroky z prodlení a poplatek z prodlení.

U prodlení nájemce s placením nájemného nebo plnění poskytovaných s užíváním bytu se uplatňuje poplatek z prodlení po celou dobu trvání nájemního vztahu.

Po skončení nájemního vztahu, pokud je byt užíván bez právního důvodu, se navíc uplatní úroky z prodlení ve výši dle platné legislativy. (Zlín, 2011d)

9.3 Žaloba na vyklizení bytu

Pokud není dlužná částka uhrazena dobrovolně nebo není sepsána dohoda o splácení dluhu, je podán návrh na vymáhání dlužné částky soudní cestou. Vzhledem k tomu, že podle současné legislativy není možno neplatícího nájemníka z bytu mimosoudně vystěhovat, je nutno podat k soudu žalobu o vyklizení bytu.

9.4 Exekuční vystěhování

Na základě pravomocného rozsudku soudu o vyklizení bytu, je následně přistoupeno k podání návrhu na nařízení exekuce vyklizením povinného z neoprávněně užívaného bytu. Toto vyklizení se může dít i bez přítomnosti nájemníka. Byt se násilně otevře zámečníkem za přítomnosti exekutora a zástupce vlastníka bytu. Někdy je u těchto případů nutná i přítomnost policie. Exekučně vystěhovanému nájemníkovi je na určitou dobu přiděleno přístřeší. Věci povinného jsou po nezbytnou dobu uloženy do skladu. Následně mohou být prodány v dražbě.

9.5 Počet dlužníků

Počet nájemníků, kteří neplní své povinnosti vyplývající jim z uzavřené nájemní smlouvy a neplatí stanovené nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, je

uveden v následující tabulce. Vzhledem k nepříznivému vývoji cenové politiky státu, plánovanému zvýšení sazeb DPH a stagnujícím mzdám ve všech odvětvích je možno předpokládat, že počty nájemníků, kteří za poskytnuté ubytování neplatí stanovené částky, bude v příštích letech narůstat.

Neplatiči	Sledované období				
	2007	2008	2009	2010	2011
Nesplňující podmínku pro výpověď bez přivolení soudu	113	64	67	45	398
Možnost výpovědi bez přivolení soudu	755	744	745	740	94
Počet dlužníků celkem	868	808	812	785	492

Zdroj: Zlín, 2009a; Zlín, 2011a; Zlín, 2012a; Zpracování vlastní

Tab. 16. Počty dlužníků nájemného

Výpověď bez přivolení soudu musí být nájemci doručena do dispoziční sféry.

Výpovědní důvody jsou uvedeny v par. 711, odst.2, občanského zákoníku. (Česko, 2011; Schodelbauerová, 2011)

9.6 Výše dlužného nájemného

Výše příjmů plynoucích do rozpočtu města je každoročně snížena o neuhrazené nájemné a neuhrazené zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užívání bytu. Vývoj výše těchto pohledávek v jednotlivých letech má vzrůstající tendenci, výše dlužné částky je názorně vidět na přiložené tabulce.

Druh pohledávky	Dlužná částka za období (údaje v Kč):				
Nájemné:	2007	2008	2009	2010	2011
Byty	5 630 746	6 789 472	8 275 691	9 650 732	7 654 928
Byty před žalobou	10 110 057	9 674 013	10 252 905	11 495 419	14 503 251
Celkem	15 740 803	16 463 485	18 528 596	21 146 151	22 158 179

Zdroj: Zlín, 2012d; Zpracování vlastní

Tab. 17. Výše dlužného nájemného

9.7 Kauce a její přínos pro snížení nákladů na opravy a údržbu

V souladu s ustanoveními Občanského zákoníku je možno požadovat po nájemci složení kauce, která může činit maximálně 3násobek výše předepsaného měsíčního nájemného a záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu. Pro složení kauce nemusí mít pronajímatel veden zvláštní účet.

Složená kauce slouží pronajímateli jako pojistka pro zajištění případného neplacení nájemného, záloh na poskytované služby a na úhradu jiných závazků, které souvisí s nájemným bydlením. Na základě skutečností, dohodnutých mezi nájemcem a pronajímatelem v nájemní smlouvě, je možno z této kauce čerpat. O čerpání kauce může být rozhodnuto i soudně. Pokud dojde čerpáním ke snížení dohodnuté výše kauce, je povinností nájemníka po vyzvání pronajímatele, doplnit kauci na původně dohodnutou výši. Po ukončení nájemního vztahu se nevyčerpaná kauce vrací zpět nájemci. (Česko, 2011; Schodelbauerová, 2011)

Statutární město Zlín možnost využití kauce u nájemního bydlení nevyužívá. Důvodem je možná i to, že většina nájemníků městských bytů shání levné bydlení s minimálním počátečním vkladem a na složení kauce ve výši 3 měsíční platby za užívání bytu by prostě neměli dostatek finančních prostředků. Na druhou stranu by ale složená kauce určitě významně přispěla ke snížení nákladů v devastovaných a vybydlených bytech, které po některých nepřizpůsobivých nájemnících zůstávají. Náklady na obnovu těchto bytů jdou k tíži pronajímatele. Zavedení kauce by současně znamenalo i nárůst administrativy související s účetními doklady a evidencí nájemného.

10 NÁKLADY NA PROVOZ BYTOVÝCH DOMŮ

Pro řádné fungování nájemního bydlení, zvláště ve velkokapacitních obytných domech, je nutno zajistit, kromě péče o řádný technický stav nemovitostí, také další doplňkové služby. Tyto služby pomáhají zajistit dodržování hygienických podmínek a zvyšují bezpečnost v domech žijících nájemníků.

10.1 Evidence výdajů z rozpočtu města

Jak už bylo popsáno v čl. 8.2, výdaje nutné na zajištění údržby a oprav bytového fondu jsou, na rozdíl od příjmů, adresně přiřazeny konkrétnímu domu a konkrétnímu bytu. Tím je možno vyhodnocovat finanční náročnost jednotlivých druhů bydlení např. podle velikosti bytů nebo lokality, ve které je bydlení poskytováno.

10.2 Náklady na provoz velkokapacitních bytových domů

10.2.1 Zajištění úklidových služeb

Ve vybraných domech je péče o úklid společných prostor domu zajišťována prostřednictvím externí firmy. Ta byla vybrána na základě výběrového řízení. Náklady na tyto práce jsou měsíčně fakturovány statutárnímu městu Zlín. Ve velkokapacitních domech jsou tyto náklady následně kompletně přeúčtovávány k tíži nájemníkům. Tento postup byl schválen usnesením Rady města Zlína č. 463/12R/2007 v roce 2007.

V objektech, které slouží jako ubytovny, jdou veškeré náklady na úklid k tíži města.

Seznam nemovitostí, ve kterých je úklid zajišťován externí firmou a přehled nákladů na zajištění úklidu v běžném měsíci je patrný z přiložené tabulky.

Bytový dům	Počet bytů	Náklady v Kč za měsíc	
		k tíži nájemníků	k tíži města
Okružní 4699	359	9 400	
Středová 4786	359	9 400	
Zálešná I 4057	168	7 800	
Nad ovčírnou 344	143	10 800	
Masarykova 1242	39	6 600	
Broučkova 5352	37	4 700	
Gahurova 5259	14		4 700
Malenovice 548	13		3 300
Celkem	1 132	48 700	8 000

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování vlastní

Tab. 18. Náklady na zajištění úklidových služeb

Ceny jsou uvedeny v Kč bez DPH a zaokrouhleny na celé stovky korun podle matematických pravidel.

Hodinová sazba úklidových prací činí 64,80 Kč, k ceně se připočítává spotřebovaný úklidový materiál. Úklid společných prostor je zajišťován pouze v pracovní dny.

10.2.2 Zajištění činnosti domovníka

Ve vybraných domech jsou služby domovníka, zajišťujícího drobné opravy společných prostor domu, zajišťovány prostřednictvím externí firmy. Ta byla vybrána na základě výběrového řízení. Náklady na tyto práce jsou měsíčně fakturovány statutárnímu městu Zlín.

Ve velkokapacitních domech je 30% těchto nákladů následně přeúčtováno k tíži nájemníkům. Zbylých 70 % jde k tíži města. Tento postup byl schválen usnesením Rady města Zlína č. 463/12R/2007 v roce 2007.

Seznam nemovitostí, ve kterých činnost domovníka zajišťována externí firmou a přehled nákladů na tuto činnost v běžném měsíci je patrný z přiložené tabulky.

Bytový dům	Počet bytů	Náklady v Kč za měsíc	
		k tíži nájemníků	k tíži města
Okružní 4699	359	2 600	6 000
Středová 4786	359	2 600	6 000
Zálešná I 4057	168	900	2 000
Nad ovčírnou 344	143	2 600	6 000
Masarykova 1242	39	900	2 000
Broučkova 5352	37	1 100	2 500
Vodní 4201-4210	231	1 300	3 000
Podlesí IV 5302	80	1 100	2 500
Celkem	1 416	13 100	30 000

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování vlastní

Tab. 19. Náklady na zajištění služeb domovníka

Ceny jsou uvedeny v Kč bez DPH a zaokrouhleny na celé stovky korun podle matematických pravidel. Hodinová sazba práce domovníka činí 64,80 Kč. Služby domovníka jsou zajišťovány pouze v pracovní dny. (Zlín, 2012d)

10.2.3 Zajištění dozorové služby a ostrahy objektu

Ve vybraných velkokapacitních domech je informační a dohledová služba v prostorách vstupu do domu zajišťována prostřednictvím externí firmy. Ta byla vybrána na základě výběrového řízení. Náklady na tyto práce jsou měsíčně fakturovány statutárnímu městu Zlín.

Ve velkokapacitních domech Okružní 4699 a Středová 4786 je 50 % těchto nákladů následně přeúčtováno k tíži nájemníkům. Zbylých 50 % jde k tíži města. Tento postup byl schválen usnesením Rady města Zlína č. 463/12R/2007 v roce 2007.

Ve velkokapacitním domě Nad Ovčírnou 344 je 25 % těchto nákladů následně přeúčtováno k tíži nájemníkům. Zbylých 75 % jde k tíži města. Tento postup byl schválen usnesením Rady města Zlína č. 967/24R/2007 v roce 2007.

Seznam nemovitostí, ve kterých činnost domovníka zajišťována externí firmou a přehled měsíčních nákladů na tuto činnost je patrný z přiložené tabulky.

Bytový dům	Počet bytů	Náklady v Kč za měsíc	
		k tíži nájemníků	k tíži města
Okružní 4699	359	27 900	27 900
Středová 4786	359	27 900	27 900
Nad ovčírnou 344	143	14 000	42 000
Celkem	861	69 800	97 800

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování vlastní

Tab. 20. Náklady na zajištění ostrahy objektu

Ceny jsou uvedeny v Kč bez DPH a zaokrouhleny na celé stovky podle matematických pravidel. Hodinová sazba pracovníka ostrahy činí 75,- Kč. Služba je zajišťována nepřetržitě 24 hodin denně, 7 dnů v týdnu. V tabulce jsou uvedeny náklady v měsíci s počtem 31 dnů. (Zlín, 2012d)

10.2.4 deratizace a dezinsekce objektu

Bydlení ve velkokapacitních domech s vysokým počtem nájemníků s sebou přináší i různá úskalí hygienického rázu. Ne všichni nájemníci městských bytů dodržují základní pravidla osobní hygieny, někteří navíc hromadí v bytech velké množství pro ně potřebných a nezbytných věcí, které mají pro řádného nájemníka spíše charakter odpadu.

Z těchto důvodů je nezbytné aplikovat v pravidelných intervalech nástrahy proti hlodavcům ve sklepních prostorách domů a preventivně zajišťovat likvidaci nebezpečného lezoucího, zejména švábovitého hmyzu, přímo v prostorách jednotlivých bytů.

Tyto práce jsou zadávány specializovaným firmám na základě objednávky ve stanovených intervalech, v případě přemnožení těchto škůdců i v termínech mimořádných. Náklady na tyto práce jsou fakturovány statutárnímu městu Zlín a nejsou přeúčtovávány k tíži nájemníkům.

Seznam nemovitostí, ve kterých je dezinsekce pravidelně zajišťována externí firmou a přehled nákladů na jednorázové ošetření, je patrný z přiložené tabulky.

Bytový dům	Počet bytů	Náklady na dezinsekci bytů (Kč)	
		k tíži nájemníků	k tíži města
Okružní 4699	359	0	23 000
Středová 4786	359	0	23 000
Zálešná I 4057	168	0	15 000
Nad ovčírnou 344	143	0	18 000
Celkem	1 029	0	79 000

Zdroj: Zlín, 2012d, Zpracování vlastní

Tab. 21. Náklady na zajištění dezinsekce bytů

Ceny jsou uvedeny v Kč bez DPH. Náklady jsou převzaty z cenové nabídky firmy Deratex, spol. s r. o., Staromlýnská 47, Zlín, Příluky.

Cena je stanovena paušálně s ohledem na potřebu pravidelného opakování v rámci prevence. Cena nezohledňuje byty, ve kterých není možno dezinsekci provést z důvodu neumožnění přístupu do bytu nájemníkem. (Zlín, 2012d)

11 OPRAVY BYTOVÉHO FONDU

Náklady na provádění údržby a na odstraňování havárií a poruch v bytech a domech tvoří převážnou část prostředků, kterou je nutno každoročně uvolnit z rozpočtu města na zajištění řádného chodu nájemního bydlení. Vzhledem k tomu, že statutární město Zlín nemá vlastní pracovníky na zajišťování těchto prací, jsou všechny požadavky na opravy a údržbu řešeny formou objednávek u externích subjektů.

11.1 Objednávka opravy

Způsob objednání opravy se odlišuje od závažnosti situace a času, který je nutný pro zahájení prací na jejím odstranění.

Plánované opravy jsou zajišťovány s dostatečným předstihem a je možno se, při dostatečném personálním obsazení technického oddělení, na ně důkladně připravit.

Havarijní opravy naopak prostor pro přípravu neposkytují, musí být řešeny okamžitě, aby nedošlo k dalším škodám na majetku města nebo na majetku nájemníků.

Oba případy musí být v souladu s Pravidly pro provádění oprav, stavebních úprav, jiných podstatných změn a výměny zařizovacích předmětů v bytech v majetku statutárního města Zlína. Případná finanční spoluúčast nájemníka na hrazení opravy, v maximální výši 70 Kč/m^2 podlahové plochy bytu, je upravena platnou legislativou. (Česko, 1995)

11.1.1 Plánované opravy

U oprav předem plánovaných je možnost vytvoření konkurenčního prostředí oslovením více dodavatelů a porovnáním zaslaných cenových nabídek. Zkušenosti z praxe však ukazují, že pokud by měla být jediným kritériem výběru nejvhodnější nabídky nejnižší cena, kvalita hotového díla nemusí odpovídat požadovaným vlastnostem. Nejvhodnějším řešením se ukazuje kompromis mezi cenou a kvalitou, kdy za rozumnou cenu obdržíme nejen kvalitní materiál s předpokládanou životností, ale i kvalitní zpracování opravy. Pro stále se opakující druhy oprav je možno použít srovnání ceny a kvality hotového díla z předchozích realizovaných zakázek.

11.1.2 Havarijní opravy

U havárií je technik objednávající opravu někdy nucen řešit situaci operativně pomocí telefonu kontaktem na spolupracující odbornou firmu. Přitom může vycházet z podkladů, které mu sdělí opravář na místě, bez možnosti si tento stav sám ověřit.

11.2 Přípravu bytu pro nového nájemníka – standard bytu

Pro nové nájemníky by se měly připravit byty tak, aby se do nich mohli ihned nastěhovat. Předpokládaný standard bytu zahrnuje následující položky:

Povrch stěn a stropů: vymalování odbornou firmou s garancí kvality provedených prací, barva bílá

Povrch podlah: povlakové krytiny z PVC bez viditelných poškození, parkety nebo dřevěná mozaika podle stupně opotřebování buď vyspravení poškozených míst, případně kompletně přebroušení a nalakování

Kuchyňská linka: funkční s ohledem na životnost 30 let, v případě překročení životnosti dodávka linky nové odbornou firmou s garancí kvality provedených prací. Funkční pracovní deska včetně nerezového dřezu. Pořizovací cena kuchyňské linky je nájemníkem splácena v nájmu.

Sporák: funkční elektrický sporák s ohledem na životnost 15 let považovat za standardní vybavení bytu pro rodinné bydlení. V bytech, kde není uzpůsobena elektroinstalace pro zapojení elektrického sporáku s vyšším příkonem instalovat sporáky na 230 V, které mají omezení příkonu v podobě blokování možnosti použití všech prvků současně. Nepoužívat nově sporáky kombinované, postupně zrušit plynové spotřebiče pro vaření z důvodu možného rizika úniku plynu a z důvodu nutných pravidelných revizí těchto spotřebičů. Funkční elektrické dvoukolové vařiče považovat spíše za provizorní řešení, ne za plnohodnotný spotřebič pro rodinné bydlení. Pořizovací cena sporáku je nájemníkem splácena v nájmu.

Vodovodní baterie: používat pouze pákové směšovací baterie s kartuší, která má prodlouženou záruku na 5 let z produkce v EU.

Obklady v koupelnách a kuchyních: používat pouze standardní obklady bílé barvy. Jakákoliv jiná volba je velkým problémem při následných opravách

Aby tento systém mohl fungovat, je nutno při odevzdávání bytu novému nájemníkovi sepsat předávací protokol a pořídit fotodokumentaci. Při přebírání bytu od nájemníka zpět bude porovnán stav bytu se stavem při předání, s přihlédnutím na přiměřené opotřebení. Pokud bude zjištěno poškození zaviněné nájemníkem, bude nájemník vyzván k odstranění a uvedení bytu do odpovídajícího stavu. Při odevzdávání bytu nájemníkem zpět bude opět sepsán předávací protokol a pořízena fotodokumentace. (Zlín, 2012d)

Náklady na přípravu bytu pro nového nájemníka jsou evidovány pod samostatnou položkou čerpání rozpočtu, takže je možno je vyhodnocovat. (Zlín, 2011b)

12 NÁKLADY NUTNÉ NA ZAJIŠTĚNÍ PROVOZU SPRÁVY BYTŮ

Náklady nutné k zajištění provozu správy bytů a domů jsou rozděleny do 2 samostatných částí.

V 1. části jsou charakterizovány náklady na správu v období do 31. 10. 2011, kdy byla agenda spojená s provozem městských bytů komplexně zajišťována externí firmou.

Ve 2. části jsou charakterizovány náklady na správu v období od 1. 11. 2011, kdy byla agenda spojená s provozem městských bytů komplexně převedena pod Odbor ekonomiky a majetku, oddělení bytové správy Magistrátu města Zlína.

12.1 Externí firma – Správa domů Zlín, spol. s r.o.

Od roku 2002 převedlo statutární město Zlín veškerou agendu spojenou s provozem městských bytů, nebytových prostorů, garáží a garážových stání na základě uzavřené Mandátní smlouvy na firmu Správa domů Zlín, spol. s r.o. Tato společnost zajišťovala komplexní správu bytů a nemovitostí pro byty a domy v majetku města Zlína i pro byty a domy, které byly v rámci privatizace bytového fondu prodány novým vlastníkům. Od 1. 11. 2011 se tato společnost již zabývá pouze správou domů a bytů, které nejsou ve vlastnictví statutárního města Zlína.

Na základě uzavřené Mandátní smlouvy mezi statutárním městem Zlínem a Správou domů Zlín, spol. s r.o., ve znění pozdějších dodatků, byla měsíčně fakturována odměna za správu jednotek podle aktuálně platného počtu těchto jednotek ve vlastnictví města. Dále byly účtovávány veškeré další náklady, které jsou s touto agendou spojeny kromě nákladů mzdových a nákladů na pronájem kanceláří a jejich vybavení Průměrná výše nákladů v tomto období dosahovala cca 500 000,- Kč měsíčně. (Zlín, 2012d)

Částka za správu pronajímaných bytových jednotek je uvedena v následující tabulce.

	Počet jednotek	Odměna v Kč za správu měsíčně	
Druh jednotky	k 30.10.2011	1 jednotka	všechny jednotky
bytová jednotka	2 322	133	308 826

Zdroj: Zlín, 2012d

Tab. 22. Náklady na správu bytů

Ceny jsou uvedeny v Kč bez DPH.

12.2 Oddělení bytové správy Magistrátu města Zlína

Od 1. 11. 2011 převzalo oddělení bytové správy, spadající pod Odbor ekonomiky a majetku Magistrátu města Zlína, veškerou agendu spojenou se správou městských bytů, nebytových prostorů, garáží a garážových místo Správy domů Zlín, spol. s r.o.

Správa domů Zlín, spol. s r.o., nadále zajišťuje správu domů a bytů na základě smluv uzavřených s jednotlivými společenstvími vlastníků jednotek.

12.2.1 Personální obsazení oddělení bytové správy

Personální obsazení nově vzniklého oddělení je zajišťováno celkem 8 pracovníky.

Technici zajišťují veškerou agendu spojenou s opravami a údržbou bytového fondu. Pracovnice evidence nájemného vedou přehled o obsazenosti jednotlivých bytů nájemníky, o výši předepsaného nájemného, úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu včetně evidence úhrad a pohledávek, zpracovávají roční zúčtování záloh na poskytované služby.

Účetní zpracovává veškeré účetní operace související s výkonem agendy a provozem oddělení mimo mzdových nákladů. (Zlín, 2012d)

Funkce	Počet pracovníků
Vedoucí oddělení	1
Technik	3
Evidentka nájemného	3
Účetní	1
Celkem	8

Zdroj: Zlín, 2012d; Zpracování vlastní

Tab. 23. Personální obsazení oddělení

12.2.2 Náklady na správu

Náklady na správu je možno zařadit do 2 samostatných částí.

V 1. části to byly prvotní náklady na vybavení kanceláří nábytkem, náklady na vybavení výpočetní technikou a programovým vybavením. Tyto náklady byly jednorázového charakteru.

Ve 2. části jsou to náklady pravidelně se opakující, mezi které patří:

- mzdové náklady včetně zákonných odvodů
- stravenky
- náklady na provoz kanceláří (topení, osvětlení, telefonní linky)
- náklady na mobilní telefonování
- náklady na kopírování a poštovné
- náklady na provoz služebního auta
- cestovné a stravné na služebních cestách

(Zlín, 2012d)

13 RENTABILITA NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Je pro město vůbec výhodné ponechávat si velké množství nájemních bytů, starat se o údržbu stárnoucích domů a řešit případné starosti s problémovými nájemníky? Pokud vycházíme z dostupných zdrojů finančního hospodaření, tak ve statutárním městě Zlíně v současné době určitě ano. Příjmy z nájemného převyšují výdaje potřebné pro provoz bytového hospodářství, počet pracovníků, kteří se o chod agendy starají, je minimalizovaný.

Ale, musí tomu tak být stále?

13.1 Manažerské rozhodování

Zda pronajímatel sleduje rentabilitu nájemního bydlení a pracuje se získanými údaji, je otázkou manažerského umění jednotlivých odpovědných pracovníků.

Pro účely konečného zhodnocení rentability při správě bytů v majetku statutárního města Zlína, byla v této bakalářské práci data převzata z údajů každoročně zasílaných Ústavu územního rozvoje v Brně v rámci „Monitoringu komunálního bydlení“. Do jaké míry zobrazují zasílaná data věrný obraz skutečnosti, není možno posoudit.

13.2 Porovnání výnosů a nákladů

Zda se provozování bytového hospodářství městu vyplatí nebo nevyplatí, můžeme posuzovat ze dvou podobných aspektů.

První možností je porovnání mezi skutečnými příjmy z nájemného a skutečnými výdaji na správu a údržbu bytového fondu, vycházející z dat čerpaných z uplynulých let. Vzhledem k tomu, že se jedná o údaje ukazující skutečné příjmy a skutečné výdaje, je v nich automaticky zahrnuta i platební morálka obyvatel, tedy zohledněno i dlužné nájemné. Dluhy na nájemném jsou po neplatících nájemnících vymáhány soudně. Vyřešení těchto případů soudní cestou ale většinou trvá dlouhé měsíce nebo roky. Některé pohledávky jsou postupovány v rámci pronájmu zadlužených bytů za nižší cenu, někdy jsou celé dlužné částky odepsány pro jejich nedobytnost. Navíc narůstají náklady na vymáhání těchto pohledávek, při neúspěšném výsledku soudního sporu se ztráta ještě dále prohlubuje. Při úspěšném výsledku pronajímatel navíc získává přiznané poplatky z prodlení, případně úroky. Dát dohromady tato čísla a napasovat je do časového období jejich vzniku tak, aby

věrně zobrazovala údaje konkrétního roku, by byl zřejmě námět pro samostatnou bakalářskou práci.

Druhou možností je porovnávat skutečné výdaje a plánované příjmy. V tomto případě není zohledněna výše dlužné částky, je vycházeno z předpokladu, kolik by město získalo z pronajímané plochy za stanovenou cenu nájmu za $1m^2$.

Pokud bychom měli být úplně důslední, bylo by potřeba do analýzy přidat ještě náklady a výnosy z prodeje městských bytů a zohlednit případnou novou výstavbu hrazenou z investičních prostředků.

Položka	Částka za období (údaje v tis. Kč):				
	2007	2008	2009	2010	2011
Příjmy z nájemného	52 377	62 538	75 369	73 726	69 272
Výdaje na údržbu	-43 378	-54 516	-39 010	-32 317	-16 800
Bilance (zisk)	8 999	8 022	36 359	41 409	52 472
Příjmy / výdaje (%)	82,82%	87,17%	51,76%	43,83%	24,25%

Zdroj: Zlín, 2009a; Zlín, 2011a; Zlín, 2012a; Zpracování vlastní

Tab. 24. Vývoj příjmů a výdajů v letech

13.3 Vývoj příjmů a výdajů

Z předchozí tabulky je zřetelně patrné, že příjmy z nájemného za roky 2008 až 2011 téměř stagnují, naopak prostředky zpětně investované do oprav a údržby za stejné období rapidně poklesly. Pokud jsou převzatá data pravdivá, může to mít z pohledu stavebně-technického, s přihlédnutím ke stáří spravovaných objektů a k jejich stále se zhoršujícímu stavu, fatální důsledky pro rozpočet města v budoucích letech.

Nabízí se zřejmě nejjednodušší řešení: podrobně analyzovat skutečný stav pronajímaných nemovitostí a nejproblematičtější objekty urychleně nabídnout k prodeji. Tím se získá nejen příjem z jejich prodeje, ale zároveň se ušetří za opravy, které by bylo nutno v nejbližších letech investovat, aby mohly být nemovitosti udrženy v provozuschopném stavu.

14 DOPORUČENÍ PRO ZLEPŠENÍ EFEKTIVITY PŘI SPRÁVĚ BYTŮ A DOMŮ

Na základě rozboru nákladů potřebných pro řádný chod nájemního bydlení v bytech v majetku statutárního města Zlína na straně jedné a výnosů z pronájmu bytů na straně druhé, je možno navrhnout následující opatření, jejichž realizace by ve svém důsledku vedla k lepší efektivitě při správě bytů a domů. Tato opatření je možno rozdělit do 3 skupin.

První část se týká opatření zajišťujících lepší efektivitu při zajišťování nezbytných oprav a údržby bytového a domovního fondu.

Druhá část se týká opatření zlepšujících efektivitu při poskytování služeb spojených s bydlením.

Třetí část se týká opatření zlepšujících efektivitu chodu oddělení bytové správy a zajišťování finanční kontroly při správě nemovitostí.

14.1 Zajišťování oprav a údržby bytového fondu

Náklady na provádění údržby a na odstraňování havárií a poruch v bytech a domech tvoří převážnou část prostředků, kterou je nutno každoročně uvolnit z rozpočtu města na zajištění řádného chodu nájemního bydlení. Vzhledem k tomu, že statutární město Zlín nemá vlastní pracovníky na zajišťování těchto prací, jsou všechny požadavky na opravy a údržbu řešeny formou objednávek u externích subjektů.

Částky fakturované dodavateli za opravy a údržbu se skládají, při neuvažování sazby DPH, ze 3 položek:

- nákup materiálu
- vlastní práce
- doprava

Vyhodnocováním požadavků nájemníků je možno při kumulovaných opravách podobného druhu, ve stejné lokalitě a čase, dosáhnout úspory na dopravném. To u drobných zakázek činí značnou část z ceny opravy.

14.1.1 Skladové hospodářství

Zajištěním nevelkých vlastních skladovacích prostor by bylo možno uspořit finanční prostředky za nákupy zařizovacích předmětů pro stále se opakující druhy oprav.

14.1.2 Vlastní nákupy nových zařizovacích předmětů

Oslovením regionálních velkoobchodníků v oblasti vodo-topo a dohodnutím výhodnějších podmínek pro dodávku nejpoužívanějších komponentů při rekonstrukcích koupelen, kuchyní a otopných soustav (vany, umyvadla, WC mísy, dřezy, vodovodní baterie, radiátory) se dá předpokládat dosažení nižší cenové úrovně než u jednotlivých zakázek. Při uzavření exkluzivního kontraktu by se ceny mohly dostat i pod úroveň internetových cen.

14.1.3 Montáž použitých zařizovacích předmětů nepřizpůsobivým nájemníkům

U nepřizpůsobivých nájemníků, po kterých zůstávají dluhy na nájemném, by byl zvolen snížený standard vybavení bytu, který by dovoloval bydlení v hygienicky bezpečném prostředí s funkčním zařízením, byť staršího data. Zde by mohly být použity funkční spotřebiče a zařízení, demontované z jiných bytů, místo toho, aby končily za poplatek hrazený městem na skládkách. U smluvních řemeslníků by se objednávala při opravách a údržbě pouze práce a doprava.

14.1.4 Dodavatelský systém

Stávající nebo i nové dodavatele přimět k tomu, aby své dodávky realizovali odběrem zboží od smluvních velkoobchodníků za předem dohodnuté ceny a přidali jen svou pracovní sílu a dopravné. Předem odsouhlasit výši hodinových sazeb a množství času potřebného na „standardní úkony“ v oblasti vodo-topo a elektro.

Tento postup by šel uplatnit i na stále se opakující opravy elektroinstalací v bytech, které zahrnují výměny vypínačů, zásuvek, jističů a osvětlovacích těles před předáním bytu novému nájemníkovi.

14.2 Zajišťování služeb spojených s bydlením

14.2.1 Zajištění dozorové služby a ostrahy objektu

Ve vybraných velkokapacitních domech je zajišťována informační a dohledová služba v prostorách vstupu do domu. Náklady na tyto práce jsou u domů Okružní č.p. 4699

a Středová č.p. 4786, z 50 % přeúčtovány k tíži nájemníkům. Ve velkokapacitním domě Nad Ovčírnou č.p. 344 je však následně přeúčtováno k tíži nájemníkům pouze 25 % nákladů. Zbylých 75 % jde k tíži města.

Doporučení:

Sjednotit poměr hrazení nákladů na zajištění dozorové služby a ostrahy objektu pro dům Nad Ovčírnou č.p. 344 na stejnou výši, jako u ostatních domů. Úspora by činila 25 % z fakturované částky.

14.2.2 Deratizace a dezinsekce objektu

Aplikace nástrahy proti hlodavcům ve sklepních prostorách domů a potřeba preventivního zajišťování likvidace nebezpečného hmyzu je zapříčiněna především tím, že ne všichni nájemníci městských bytů dodržují základní pravidla hygieny. Náklady na tyto práce jsou fakturovány statutárnímu městu Zlín a nejsou přeúčtovávány k tíži nájemníkům.

Doporučení:

Vzhledem k tomu, že potřeba opakované deratizace a dezinsekce objektu je v hlavní míře zapříčiněna nevhodným chováním nájemníků nebo nevhodným užíváním nájemního bytu ve velkokapacitních domech 50 % těchto nákladů přeúčtovat k tíži nájemníkům. Zbylých 50 % nákladů hradit z prostředků rozpočtu města.

14.3 Úspory plynoucí z dodržování finanční kontroly

Poslední dobou se často setkáváme s problémem, který se usídlil ve státní správě celé naší republiky a je pravidelně medializován ve sdělovacích prostředcích. Ten problém se nazývá „předražené veřejné zakázky“ a způsobuje pravděpodobně masivní odliv prostředků ze státního rozpočtu.

Při správě bytového fondu města se sice pohybujeme v číslech řádově podstatně nižších, ale důslednou analýzou každé zakázky, každého požadavku nájemníka na opravu, je možno v rámci kalendářního roku ušetřit nemalé prostředky. Zásadní podmínku, aby tento systém mohl vůbec efektivně fungovat, vidím ve splnění několika požadavků:

- snížení počtu spravovaných nemovitostí
- kvalitní personální obsazení potřebným počtem pracovníků
- kvalitní programové vybavení umožňující „pracovat se získanými daty“

- odstranění zbytečné administrativy

Tyto podmínky je však třeba naplnit všechny.

Pokud nedojde ke snížení počtu bytů a nemovitostí a k jejich kumulování do velkokapacitních domů, roztříštěnost drobných staveb odebírá kapacity pracovníků potřebných jinde. Přitom přínos ze získaného nájemného jednotlivých bytů v již dříve prodaných domech je nižší než u domů s velkou kapacitou bytů.

Pokud nedojde k dostatečnému personálnímu zabezpečení pro vedení agendy, nebude čas na potřebnou analýzu požadavků i u drobných zakázek a v celkovém důsledku může dojít k plýtvání s veřejnými prostředky.

Pokud nedojde k pořízení kvalitního programového vybavení, nebude možnost analýzy dat například z podobných oprav. Evidence, vedená pouze formou papírových dokladů, tento styl práce neumožňuje smysluplně realizovat.

Pokud budou pracovníci, mající agendu na starosti, přetěžováni zbytečnou administrativní prací, nezbude jim čas na práci v terénu ani na potřebné vyhodnocování oprávněnosti požadavků na opravy a údržbu. To v konečném důsledku může mít zase vliv na množství peněz vydaných z rozpočtu města a na efektivitu, s jakou budou použity.

ZÁVĚR

Statutární město Zlín, jehož nakládáním a hospodařením s byty jsem se v této bakalářské práci zabýval, získalo přechodem z majetku ČR rozsáhlý bytový fond čítající 10 475 bytů. V letech 1998 až 2005 k tomu navíc ještě přispělo vlastní výstavbou 1 351 nových bytů. I přes tuto novou výstavbu se však celkový počet nájemních bytů rok od roku snižoval. Důvodem byla představiteli města schválená koncepce postupné privatizace bytového fondu. Tato privatizace redukovala původní počet bytů ve vlastnictví města na současných 2 283 bytů. Z pohledu občana 80ti tisícového města se to může zdát málo, z pohledu správce tohoto bytového fondu se to však jeví stále příliš mnoho. Tam, kde byly prodány kompletně celé domy, tam se město zbavilo zcela svých závazků. V některých případech však zůstalo v privatizovaných domech po jednom či dvou bytech v majetku města. To způsobuje nemalé komplikace jak v komunikaci s nově vzniklými společenstvími vlastníků jednotek, tak také finanční závazek města přispívat do fondu oprav bez možnosti o čemkoliv rozhodovat. Také administrativní zátěž, zejména pro účetní operace spojené s tímto roztříštěným bytovým fondem, snižuje výsledný výnos z pronájmu bytu.

Při privatizaci bytového fondu je ze zákona upřednostňován prodej bytu stávajícím nájemníkům. U bytů pronajatých je kupní cena stanovována podílem z ceny odhadní, stanovené soudním znalcem. Proto zdaleka nedosahuje tržní hodnoty ceny nemovitosti obvyklé v místě a čase. Pouze prodej nepronajatých bytů se řídí pravidly nabídky a poptávky. Byty jsou prodávány uchazeči s nejvyšší nabízenou cenou.

Velmi vážnou je otázka stáří bytového fondu. Existuje spousta domů v majetku města, které byly postaveny úspornými technologiemi ve 30. letech minulého století jako provizorní stavby s plánovanou životností kolem 30ti let. Tyto stavby, většinou bez zásadních oprav, fungují svému účelu dodnes. Jejich plánovaná životnost byla několikrát překročena a je jen otázkou času, kdy o sobě tyto domy dají znát potřebou naléhavé opravy. Posudky odborníků, přizvaných k řešení nahodilých poruch těchto objektů, hovoří naprosto jednoznačně. V brzké době, řádově několika málo let, je potřeba počítat s generálními opravami, které zamezí jejich rychlé degradaci. Tyto objekty by se měly v nejbližší době privatizovat. Jejich noví vlastníci si v rámci individuálních úprav svého nového bydlení provedou i potřebné sanace nosných konstrukcí objektu a zlepšení stavebně-fyzikálních vlastností, které nevyhovují současným normám a předpisům. Pokud by se do těchto rekonstrukcí pouštěl stávající vlastník, statutární město Zlín, byl by kromě

nemalé finanční zátěže ještě navíc podroben značné zátěži administrativní v podobě nutnosti zajištění průběhu veřejných zakázek na dodávky těchto prací v souladu s platnou legislativou. Toho je soukromý majitel ušetřen.

Pokud má město Zlín ve své koncepci bytového hospodářství v plánu si do roku 2025 ponechat okolo 1 500 bytů, znamená to soustředit se téměř výhradně na domy velkokapacitní. Ostatní objekty by se měly postupně privatizovat. Tím budou výnosy z nájemného soustředěny do malého počtu objektů, ve kterých bude moci být udržováno bydlení na standardech odpovídajících moderní úrovni dnešní doby. Zároveň bude možno dbát na vyloučení nepřizpůsobivých nájemníků z těchto domů, aby ostatním nájemníkům mohlo být poskytnuto kvalitní bydlení v nerušeném prostředí.

Na nepříznivém technickém stavu nemovitostí se podepsala hlavně zanedbaná údržba v minulých letech. To bude nutno dohnat intenzivní údržbou bytového fondu, což bude přinášet nemalé výdaje z rozpočtu města v příštích letech. Převážná většina bytů ve velkokapacitních domech nemá zděná bytová jádra. Použitá jádra umakartová jsou již dnes na hranici své životnosti. To se jeví jako největší investice do budoucích let spolu s případným zateplováním objektů z důvodu úspory stále rostoucích nákladů na energie.

Po ukončení regulace cen nájemného v městských bytech již zřejmě nebude moci být stávající nájemné příliš zvyšováno. Cena, účtovaná za m^2 pronajímané plochy, se již dnes blíží ceně nájmů v komerční sféře. Počet nájemníků, kteří nejsou schopni za užívání bytu platit stanovené nájemné se, díky nepříznivé ekonomické situaci obyvatel, stále zvyšuje. Jedinou výhodou městských bytů proti komerční sféře je jejich nižší plošný standard a tím i nižší měsíční platba za nájemné.

Pronájem městských bytů není v žádném případě činnost prodělečná. Město má z vybraného nájemného zajištěn stálý a pravidelný přísun financí. Navíc je rozpočet města nepravidelně dotován z prodejů bytů novým vlastníkům. Pokud bude počet bytů redukován na plánovanou hodnotu 1 500 bytů, bude navíc možno zajistit lepší hospodaření se svěřeným majetkem, ubude nepronajatých bytů a zmenší se počet neplatících nájemníků z důvodu operativnější správy nemovitostí. Až bude eliminován dluh spočívající v zanedbané údržbě z minulých let, dá se předpokládat, že příjmy do rozpočtu města dále porostou díky menší potřebě investování do dalších oprav.

Kolik z celkového počtu bytů si město Zlín ponechá v příštích letech pro seniory a zdravotně postižené, bude záležet na komunální politice představitelů města. Pro ostatní

nájemníky může udělat to, že bude byty spravovat s péčí řádného hospodáře a bude využívat všech možností k zamezení narušování soužití mezi nájemníky. Pomůže tím vytvořit kvalitní a cenově přijatelné bydlení pro nemalou část populace města a přispět ke zdravému rozvoji našeho města.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

1. Česko, 1991, Zákon č. 172/1991 Sb., O přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.

2. Česko, 1995, Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

3. Česko, 2001, Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

4. Česko, 2011, Zákon č. 132/2011 Sb., Občanský zákoník.

5. JANAS, Ivan, 2012, *Statické posouzení akce Dvojdomek Letná, Krátká 5997*

6. NOVÁK, Pavel, 2008a, *Zlínská architektura 1900-1950*, 2. rozšířené vydání. Zlín: Pozimos, ISBN 978-80-254-3216-7.

7. NOVÁK, Pavel, 2008b, *Zlínská architektura 1950-2000*, Zlín: Pozimos, ISBN 978-80-254-6862-3.

8. SCHNEIDEROVÁ, Ivana a Zdeněk NEJEZCHLEB, 2010, *Účetní reforma a ÚSC 2010*. Praha: Acha obec účtuje, ISBN 978-80-254-6862-3

9. SCHODELBAUEROVÁ, Pavla et. al., 2007, *Správa a pronajímání bytových a nebytových prostor*. Praha: Verlag Dashofer, ISBN 80-86229-97-1

10. SCHODELBAUEROVÁ, Pavla, 2011, *Změny nájemních vztahů (nájemní vztahy po novele č. 132/2011 Sb.)* Olomouc 21. 10. 2011: písemné materiály získané na školení k uvedené problematice

11. Zlín, 2006, *Pokyn č. 12 k mandátní smlouvě se Správou domů Zlín, spol. s r.o., č. 160 006 1603 ze dne 13. 10. 2006 pro vyúčtování služeb spojených s bydlením.*

12. Zlín, 2007, *Dotazník k "MONITORINGU KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" pro rok 2007.*

13. Zlín, 2009a, *Dotazník k "MONITORINGU KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" pro rok 2009.*

14. Zlín, 2009b, *Pravidla pro provádění oprav, stavebních úprav, jiných podstatných změn a výměny zařizovacích předmětů v bytech v majetku statutárního města Zlína.*

15. Praha, 2010, *Konec regulace nájemneho posílí pozice nájemníků*

Dostupný z http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2010/Konec-regulace-najemneho-posili-pozice-najemniku

16. Zlín, 2010, *Výroční zpráva Magistrátu města Zlína za rok 2010*, (s. 35-36).

17. Zlín, 2011a, *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2011*.

18. Zlín, 2011b, *Metodický pokyn č. 14/2011"Metodický pokyn pro oběh účetních dokladů oddělení bytové správy "*.

19. Zlín, 2011d, *Směrnice č. 12/2011 o správě a nakládání s pohledávkami*.

20. Zlín, 2012a, *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2012*.

21. Zlín, 2012b, *Domy, které nejsou předmětem prodeje.*

Dostupný z http://www.zlin.eu/page/85094.byty/

22. Zlín, 2012c, *Domy určené k prodeji.*

Dostupný z http://www.zlin.eu/page/85094.byty/

23. Zlín, 2012d, Interní údaje statutárního města Zlína.

24. Zlín, 2012e,*Obytný soubor Jižní svahy, první etapa 1970.*

Dostupný z http://www.zlin.eu/page/85029.obytny-soubor-jizni-svahy

25. Zlín, 2012f, *Prodej městského bytu do vlastnictví.*

Dostupný z http://www.zlin.eu/page/69901.prodej-mestskeho-bytu-do-vlastnictvi

26. Zlín, 2012g, *Prodej volných bytových jednotek - přímý prodej.*

Dostupný z http://www.zlin.eu/page/69904.prodej-volnych-bytovych-jednotek-primy-prodej

27. Zlín, 2012h, *Přidělení bytu zvláštního určení.*

http://www.zlin.eu/page/69898.prideleni-bytu-v-bytech-zvlastniho-urceni-

28. Zlín, 2012i, *Žádost o startovací byt.*

http://www.zlin.eu/page/69895.zadost-o-startovaci-byt

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

B.J. Bytová jednotka

č.p. Číslo popisné

KK Kuchyňský kout

MMZ Magistrát města Zlína

OBS Oddělení bytové správy

PPS Podzemní parkovací stání

SDZ Správa domů Zlín, spol. s r.o.

SIPO Sdružené inkaso plateb obyvatelstva

SMZ Statutární město Zlín

ÚSC Územně samosprávní celek

SEZNAM TABULEK

Tab. 1. Členění daňových příjmů 14
Tab. 2. Členění nedaňových příjmů 15
Tab. 3. Členění kapitálových příjmů 16
Tab. 4. Členění přijatých dotací 16
Tab. 5. Příjmy do rozpočtu města 28
Tab. 6. Financování rozpočtu města 29
Tab. 7. Výdaje z rozpočtu města pro rok 2011 30
Tab. 8. Výnosy z pronájmu 31
Tab. 9. Počty bytů v jednotlivých letech 34
Tab. 10. Analýza počtu bytů podle druhu domu 37
Tab. 11. Skladba bytového fondu 38
Tab. 12. Počty a skladby bytů ve velkokapacitních domech 40
Tab. 13. Počty a skladby bytů v domech s pečovatelskou službou 41
Tab. 14. Počty pokojů v ubytovnách 42
Tab. 15. Objem předepsaných plateb za užívání bytu 43
Tab. 16. Počty dlužníků nájemného 52
Tab. 17. Výše dlužného nájemného 52
Tab. 18. Náklady na zajištění úklidových služeb 55
Tab. 19. Náklady na zajištění služeb domovníka 56
Tab. 20. Náklady na zajištění ostrahy objektu 57
Tab. 21. Náklady na zajištění dezinsekce bytů 58
Tab. 22. Náklady na správu bytů 62
Tab. 23. Personální obsazení oddělení 63
Tab. 24. Vývoj příjmů a výdajů v letech 66

SEZNAM PŘÍLOH

P I Domy velkokapacitní

P II Domy středněkapacitní

P III Domy nízkokapacitní

P IV Domy s 1 bytovou jednotkou ve vlastnictví SMZ

P V Domy neobsazené

Č.p.	Velkokapacitní domy celkem		Obsazené byty		Statistika	
	Počet bytů	Plocha m^2	Počet bytů	Počet osob	Osoby / byt	m^2 / osobu
344	143	5 378,44	131	279	1,95	19,28
4057	168	5 191,11	163	179	1,07	29,00
4509	97	3 253,28	96	112	1,15	29,05
4510	99	3 361,66	98	147	1,48	22,87
4699	359	14 727,17	337	543	1,51	27,12
4786	359	14 557,43	340	584	1,63	24,93
4201-10	231	9 402,44	227	391	1,69	24,05
Celkem	1 456	55 871,53	1 392	2 235		
Průměr	208	7 981,65	199	319	1,50	25,18

Zdroj: Zlín, 2012d

Příloha P I - Domy velkokapacitní

Adresa			Plocha m^2			Plocha m^2 na 1 osobu
Č.p.	Ulice	Počet bytů	Celková	Započitatelná	Počet osob	
66	Náměstí Míru	6	648,06	635,70	18	35,32
264	U Slanice	7	293,99	293,99	15	19,60
563	Sokolská	6	373,77	373,77	19	19,67
1010	tř. Tomáše Bati	6	186,58	183,59	5	36,72
1242	Masarykova	39	1 612,41	1 545,48	48	32,20
1285	tř. Tomáše Bati	6	338,75	322,44	12	26,87
2087	U zimního stadionu	8	218,11	215,24	13	16,56
2088	U zimního stadionu	8	218,99	215,67	9	23,96
2089	U zimního stadionu	8	218,54	215,46	12	17,96
2092	Vysoká	8	219,85	216,12	9	24,01
2901	Obeciny	9	402,13	402,13	17	23,65
2902	Obeciny	8	420,65	420,65	20	21,03
2903	Obeciny	10	426,20	425,69	20	21,28
2991	Obeciny	7	419,03	410,93	21	19,57
2992	Obeciny	8	403,96	395,97	16	24,75
2993	Obeciny	9	441,23	436,73	18	24,26
3120	Obeciny	11	455,61	428,27	22	19,47
3121	Obeciny	10	444,95	420,92	38	11,08
3122	Obeciny	11	434,08	413,44	32	12,92
3260	Obeciny	10	416,21	392,52	15	26,17
3261	Obeciny	9	464,81	469,06	18	26,06

Adresa			Plocha m^2			Plocha m^2 na 1 osobu
Č.p.	Ulice	Počet bytů	Celková	Započitatelná	Počet osob	
3262	Obeciny	10	467,55	431,92	19	22,73
3297	Školní	3	331,91	297,40	10	29,74
3691	Díly IV	32	1 734,26	1 681,41	79	21,28
3692	Díly IV	32	1 738,08	1 686,11	71	23,75
3854	Kamenná	42	1 681,62	1 495,14	70	21,36
3903	Obeciny	14	429,66	394,40	21	18,78
5005	U Majáku	9	346,03	335,82	17	19,75
5258	Slezská	63	4 131,42	3 773,48	119	31,71
5302	Podlesí IV	80	4 875,86	4 563,61	148	30,84
5348	Podlesí IV	34	2 650,80	2 474,80	75	33,00
5349	Podlesí IV	20	1 795,70	1 693,50	51	33,21
5352	Broučkova	37	1 380,15	1 293,63	42	30,80
5375	Podlesí IV	34	2 670,84	2 409,16	75	32,12
5376	Podlesí IV	20	1 786,58	1 657,11	56	29,59
5506	Podlesí	18	1 156,25	1 093,13	47	23,26
Celkem		652	36 234,62	34 114,39	1 297	
Průměr		18	1 006,52	947,62	36	24,58

Zdroj: Zlín, 2012d

Příloha P II - Domy středněkapacitní

Adresa			Plocha m2			
Č.p.	Ulice	Počet bytů	Celková	Započitatelná	Počet osob	m^2 / 1 osobu
154	Mokrá	4	133,53	127,97	8	16,00
345	Vodní	2	207,17	175,45	5	35,09
1083	Tyršova	2	98,51	94,10	4	23,53
1224	Zálešná VII	2	160,36	148,28	7	21,18
1226	Zálešná VII	2	160,79	148,64	7	21,23
1231	Zálešná VII	2	160,07	147,92	7	21,13
1255	Zálešná X	2	194,40	194,40	4	48,60
1259	Zálešná X	2	194,42	194,42	8	24,30
1266	Zálešná XI	2	183,14	183,14	9	20,35
1352	Zálešná XI	2	194,42	194,42	8	24,30
1355	Zálešná XI	2	194,42	194,42	4	48,61
1736	Padělky IX	2	143,58	143,58	4	35,90
1737	Padělky IX	2	145,22	145,22	5	29,04
1751	Padělky IX	2	145,16	145,16	5	29,03
1753	Padělky IX	2	150,12	150,12	7	21,45
1785	Padělky IX	2	145,42	145,42	8	18,18
1787	Padělky IX	2	150,05	150,05	5	30,01
1789	Padělky IX	2	148,07	148,07	4	37,02
2739	Prostřední	2	76,12	76,12	1	76,12
2843	Slovenská	2	157,18	144,26	4	36,07
3044	Podvesná XVI	2	175,48	175,48	5	35,10
3045	Podvesná XVI	2	185,75	185,75	9	20,64
3046	Podvesná XVI	2	173,78	173,78	9	19,31
3047	Podvesná XVI	2	175,05	175,05	9	19,45
3309	Hrnčířská	3	326,31	326,31	12	27,19
Celkem	Celkem	53	4 178,52	4 087,53	158	738,81

Zdroj: Zlín, 2012d

Adresa		Počet bytů	Plocha m^2			Plocha m^2
Č.p.	Ulice		Celková	Započitatelná	Počet osob	na 1 osobu
159	Mladcová	1	143,41	128,69	5	25,74
162	Mladcová	1	69,37	116,31	2	58,16
177	Mokrá	1	84,31	75,67	4	18,92
320	I. Veselkové	1	51,18	51,18	1	51,18
726	Podvesná IX	1	58,91	58,91	1	58,91
827	tř. Tomáše Bati	1	59,32	59,32	1	59,32
870	Kotěrova	1	70,46	70,46	4	17,62
913	Kotěrova	1	57,97	57,97	1	57,97
1012	tř. Tomáše Bati	1	57,39	57,39	6	9,57
1084	Bří. Sousedíků	1	57,68	57,68	10	5,77
1089	Bří. Sousedíků	1	59,20	59,20	1	59,20
1093	U zimního stadionu	1	55,60	54,97	2	27,49
1118	Zálešná II	1	78,55	72,49	4	18,12
1298	Zálešná IV	1	72,54	72,54	4	18,14
1484	Podvesná XVI	1	89,50	89,50	1	89,50
1634	Lipová	1	77,69	77,69	4	19,42
1768	Štefánikova	1	55,07	49,94	2	24,97
2033	Podvesná VI	1	77,08	77,08	4	19,27
2159	Štefánikova	1	78,50	78,50	4	19,63
2640	Štefánikova	1	40,09	40,09	1	40,09
2759	Prostřední	1	85,73	85,73	2	42,87
3150	Zálešná V	1	87,42	87,42	1	87,42
3167	Zálešná VII	1	83,30	83,30	3	27,77
3349	Kvítková	1	73,26	70,83	2	35,42
3815	Lazy	1	30,95	29,50	2	14,75
3865	Štefánikova	1	60,92	57,86	2	28,93
3907	tř. Tomáše Bati	1	76,74	74,73	2	37,37
3976	Dukelská	1	56,38	53,83	1	53,83
4123	Kvítková	1	62,34	60,85	5	12,17
4214	Dlouhá	1	57,44	56,54	3	18,85
4316	Potoky	1	35,10	33,27	1	33,27
4506	Družstevní	1	67,24	61,79	1	61,79
4905	Na Honech	1	73,27	70,62	5	14,12
5721	Zálešná II	1	81,06	75,01	1	75,01
5729	Zálešná III	1	62,74	56,76	4	14,19
5732	Zálešná III	1	61,90	55,65	2	27,83
5734	Zálešná III	1	63,63	57,19	5	11,44
5756	Zálešná IV	1	57,45	51,85	4	12,96
5778	Zálešná V	1	82,45	76,53	4	19,13

Adresa		Počet bytů	Plocha m^2			Plocha m^2
Č.p.	Ulice		Celková	Započitatelná	Počet osob	na 1 osobu
5803	Zálešná VII	1	80,35	74,25	4	18,56
5824	Zálešná IX	1	79,54	73,46	4	18,37
5891	Podvesná XII	1	89,78	89,78	3	29,93
5937	Podvesná XVI	1	89,45	89,45	2	44,73
5974	Lipová	1	77,69	77,69	3	25,90
5978	Na Včelíně	1	80,42	80,42	3	26,81
5997	Krátká	1	80,68	80,68	6	13,45
6042	Buková	1	80,36	80,36	3	26,79
6157	Čtvrť F. Bartoše	1	143,36	128,64	3	42,88
6169	Mokrá	1	84,41	77,68	1	77,68
6209	Podvesná VIII	1	77,08	77,08	4	19,27
6252	tř. Tomáše Bati	1	78,40	78,40	1	78,40
6268	Štefánikova	1	76,59	76,59	1	76,59
6269	Štefánikova	1	77,84	77,84	5	15,57
6328	Lomená	1	78,79	78,79	1	78,79
6333	Spojovací	1	78,29	78,29	4	19,57
6336	Spojovací	1	66,00	66,00	3	22,00
6350	Prostřední	1	79,56	79,56	4	19,89
6394	Dolní	1	74,26	74,26	3	24,75
6401	Dolní	1	73,72	73,72	2	36,86
6437	Borová	1	78,61	78,61	1	78,61
6441	Borová	1	78,61	78,61	2	39,31
6459	Příkrá	1	78,71	78,71	4	19,68
6480	Podvesná IV	1	78,02	78,02	2	39,01
6493	Štefánikova	1	76,88	76,88	3	25,63
6555	Příkrá	1	76,57	76,57	2	38,29
6597	Slovenská	1	87,68	87,68	5	17,54
6643	Zálešná VI	1	83,30	83,30	1	83,30
6653	Zálešná VIII	1	83,32	83,32	4	20,83
6676	Podvesná VII	1	36,43	36,43	1	36,43
6724	Podvesná XIII	1	87,71	87,71	1	87,71
6730	Podvesná XV	1	85,53	85,53	7	12,22
6745	Podvesná XI	1	76,46	72,33	4	18,08
6984	Lazy	1	54,43	52,23	3	17,41
Celkem	Celkem	73	5 361,97	5 273,71	212	2 578,86

Zdroj: Zlín, 2012d

Příloha P IV - Domy s 1 bytovou jednotkou v majetku SMZ

Adresa			Plocha m^2	
Č.p.	**Ulice**	**Počet bytů**	**Celková**	**Započitatelná**
94	Dlouhá	1	56,28	48,58
148	Mokrá	1	45,27	42,78
164	Mladcová	1	55,83	50,71
393	Růmy	1	58,32	54,33
637	Zálešná X	1	104,93	104,93
800	Kvítková	4	115,83	103,83
937	tř. Tomáše Bati	2	116,27	116,27
973	Mostní	1	58,43	57,45
998	Mostní	1	57,94	57,01
1261	Zálešná X	1	97,21	97,21
1265	Zálešná XI	1	94,46	94,46
1942	Kůty	1	63,75	61,65
2426	Losky	17	588,18	556,66
2545	Podvesná XV	1	77,73	77,73
3895	Sadová	1	62,48	59,36
5217	Bří. Jaroňků	1	42,22	40,61
5708	Zálešná I	1	58,09	52,39
5751	Zálešná III	1	62,39	56,02
5864	Zálešná VII	1	97,21	97,21
6056	Pod rozhlednou	1	77,06	77,06
6107	Pod rozhlednou	1	77,41	77,41
6251	tř. Tomáše Bati	1	76,65	76,65
6516	Štefánikova	1	85,63	85,63
6543	Příkrá	1	38,14	38,14
6615	Lesní	1	83,34	83,34
6651	Zálešná IX	1	83,00	83,00
6672	Podvesná VII	2	76,97	76,97
6707	Zálešná VI	1	83,30	83,30
Celkem	Celkem	49	2 594,32	2 510,69

Zdroj: Zlín, 2012d

Příloha P V - Domy neobsazené