



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

CHOMUTOV:

RÁMCOVÝ NÁVRH KATEGORIZACE BYTŮ Z HLEDISKA MOŽNÝCH ROZDÍLŮ VÝŠE NÁJEMNÉHO V ROZSAHU CHOMUTOVSKÝCH SÍDLIŠŤ A STŘEDU MĚSTA

Vypracoval:

Ing. arch. Radek Zykan

Praha 2022

Spolufinancováno z Operačního programu Zaměstnanost,

Agentura pro sociální začleňování jako inovační aktér politiky sociálního začleňování,

reg. č. CZ.03.3.X/0.0/0.0/15_018/0006191

OBSAH

Kapitola 1: Úvod – vymezení pojmů a cíle dokumentu, rekapitulace vstupních podkladů.....	2
Kapitola 2: Chomutov – bytový fond – stručný přehled dostupných dat.....	4
Kapitola 3: Socioekonomické ukazatele	5
Kapitola 4: Stanovení metodiky postupu a vyhodnocení vstupních podkladů	7
Kapitola 5: Charakteristický byt – „etalon“ – Chomutov 2022	8
Kapitola 6: Základní návrh kategorizace bytového fondu ve vztahu ke stanovení výše nájemného.....	9
Kapitola 7: Místní šetření	10
Kapitola 8: Rámcové doporučení charakteristického nájemného	11
Kapitola 9: Rekapitulace, závěry, doporučení	12
Přílohy	14
Příloha č. 1: územní plán Chomutova	14
Příloha č. 2: tabulka ČSÚ – Q1/2021 ČR, počet zaměstnanců a průměrné mzdy	15
Příloha č. 3: tabulka ČSÚ – SLDB 2021 Chomutov	16
Příloha č. 4: charakteristický panelový dům – půdorys typického podlaží.....	17
Příloha č. 5: charakteristický cihlový dům – půdorys typického podlaží	18
Příloha č. 6: fotografie charakteristických bytových domů ve správě CHB, a.s.....	19
Příloha č. 7: inzeráty typických bytů – pronájem	20

- 1) mapa – platný územní plán Chomutova – hlavní rozvojové plochy
- 2) tabulka ČSÚ – Q1/2022 ČR počet zaměstnanců a průměrné mzdy
- 3) tabulky ČSÚ – SLDB 2021 Chomutov
- 4) charakteristický panelový dům – půdorys typického podlaží
- 5) charakteristický cihlový dům – půdorys typického podlaží
- 6) fotografie charakteristických bytových domů
- 7) inzeráty typických bytů – pronájem – výběr Sreality.cz

Kapitola 1: Úvod – vymezení pojmů a cíle dokumentu, rekapitulace vstupních podkladů

Předmětem tohoto dokumentu je rámcový přehled stavu bytového fondu města Chomutova z hlediska aktuální a budoucí možné výše nájemného. Základní vstupní podklady tvořily údaje z Českého statistického úřadu a informace od stakeholderů, k nimž v tomto případě patřili zástupci vlastníků významné části chomutovského bytového fondu a současně dlouholetí odborníci na socioekonomický vývoj v Chomutově. Dalšími důležitými podklady byla místní šetření v červnu 2022 a platný územní plán Chomutova. Územní plán v zásadě potvrzuje informace od stakeholderů, že rozvoj nové rezidenční výstavby se očekává převážně v segmentu rodinných domů, a to zejména v severní části města v návaznosti na již existující enklávy individuálního bydlení. Výstavba nových obecních bytových domů není městskou municipální prioritou, pro privátní developerské investice v Chomutově zase chybí dostatečná relevantní/koupěschopná poptávka. Zjednodušeně lze konstatovat, že ti z obyvatel bytových domů v Chomutově, kteří neodcházejí do centrálních poloh ČR (Praha, Středočeský kraj), a přitom změni svoji bytovou situaci, nepřecházejí do větších/lépe vybavených bytů, ale stěhují se do nových rodinných domů zejména v nově vzniklých lokalitách (Kamenný vrch, Březový vrch, Šípková apod.).

Cíl dokumentu je definován názvem „Rámcový návrh kategorizace bytů z hlediska možných rozdílů výše nájemného v rozsahu chomutovských sídlišť (Březenecká, Kamenná, Zahradní, Písečná, střed města)“. Úkolem bylo identifikovat základní úrovně současného nájemného v Chomutově a prověřit jejich vazbu na měřitelné kvalitativní standardy bytů nebo jiné parametry, které lze zobecnit.

Původní záměr navázat návrh kategorizace na technický stav a polohu jednotlivých domů/bytů ve městě se v průběhu zpracování ukázal jako méně zásadní a obtížně zobecnitelný, naopak stále více vyvstávala sociálně-organizační rovina problematiky a majetkoprávní struktura bytového fondu. Při místních šetřeních bylo zjištěno, že z hlediska stavebního standardu nejsou v rámci řešených lokalit zásadní rozdíly; ty se objevují spíše v charakteru užívání společných prostor domů a přilehlých veřejných prostorů.

Dokument se nezabývá konstrukční problematikou panelových domů. Ve smyslu stavebních úprav a oprav panelových domů se jedná o velmi obdobné zásahy jako u starší zděné zástavby s jistými specifiky – typicky výměna oken, výměna vnitřních vertikálních technických instalací, zateplení fasád, opravy vstupních a společných prostor, výměny výtahů, opravy střech. Konstrukční problematika panelových domů se netýká pouze hlavní nosné konstrukce, ale také a zejména fasádních nenosných panelů. Tato oblast byla konzultována na Fakultě stavební ČVUT s výsledkem, že historicky byly systémové statické problémy panelové výstavby zaznamenány v lokálních případech v 80.–90. letech 20. st. u soustav T06 a T08. Po roce 2000 není znám republikově rozšířený statický problém, který by vedl k úvahám o souhrnné revizi životnosti panelových domů. Jinou otázkou představuje tzv. morální zastarávání této části bytového fondu. Morálním zastaráním je myšleno například

nevhodné a spíše ubytovací chodbové řešení některých panelových domů, případně sice funkční, ale neestetické a uživatelsky nepřívětivé řešení umakartových hygienických bytových jader a stav společných prostor. Panelové domy byly řešeny unifikovaně, a přestože dodnes nevykazují zásadní funkční či konstrukční nedostatky, vyvolávají často subjektivně nepřívětivý dojem z bydlení.

V 90. a nultých letech se průřezově Českou republikou realizovalo několik zásadních přestaveb původních panelových domů, během nichž se například vkládaly zcela nové vertikální komunikace a měnily se celé vnitřní dispozice objektů. Tato cesta se ukázala jako extrémně nákladná, a navíc obtížná i ve smyslu logistiky, protože takovou realizaci bylo nutné doprovázet poskytnutím bytové náhrady všem obyvatelům domu až na několik let. Od tohoto řešení se ustoupilo. V několika případech došlo k demolici celých panelových domů, ovšem spíše z důvodu opuštění celých domů původními obyvateli poté, co byly významně degradovány ve smyslu obytného standardu (Most). Z pohledu statiky je ovšem v zásadě možné uvažovat o panelových domech jako o obytných strukturách na stovky let. Během zpracování tohoto dokumentu také nikdo z oslovených stakeholderů konstrukční poruchy panelových domů neakcentoval jako existující problém.

Kapitola 2: Chomutov – bytový fond – stručný přehled dostupných dat

Tato kapitola uvádí základní údaje kombinující Sčítání lidu, domů a bytů 2021 (SLDB) a informace od tzv. stakeholderů, kteří jsou reprezentováni zástupci vlastníků větších podílů bytového fondu v bytových domech (nad 5 % = nad 1000 bytů) a Centrem komunitního plánování statutárního města Chomutova.

Celkový počet obyvatel.....cca 46 263

Celkový počet domů dle SLDB..... 4165

Z celkového počtu je cca 2500 rodinných domů (RD) a cca 1650 bytových domů.

Panelových bytových domů je dle SLDB cca 800, tedy cca 50 % fondu bytových domů.

Celkový počet obydlených bytů byl 22 209, z toho cca 2500 v RD.

Z toho počet obydlených bytů v bytových domech byl cca 19 500 (tzn. průměrně 12 bytů na jeden bytový dům/vchod).

Ve vlastnictví a správě městské akciové společnosti Chomutovská bytová, a.s. se nachází cca 1500 bytů, ve vlastnictví města Chomutov je dalších cca 200 bytů, ve vlastnictví a správě SBD Chomutov cca 4000 bytů, celkem tedy cca 29 % z obydlených bytů v bytových domech. Údaje jsou platné k roku 2022.

Největší podíl tvoří byty kategorie 2+1 (s výměrou 55–60 m²) a 3+1 (s výměrou 65–70 m²). Doplněny jsou ještě byty 1kk (s výměrou 20–30 m²). Naprostou výjimku představují byty nad 100 m².

Dle SLDB má cca 82 % (16 000) bytů v bytových domech plochu do 80 m², cca 13 % (2500) plochu 80–100 m², 5 % nad 100 m². Cca 77 % (15 000) bytů má plochu v rozmezí 40–80 m², tedy kategorie 2kk, 2+1, 3kk, 3+1.

Stav bytového fondu je v roce 2022 v Chomutově složením různorodý, v zásadě se ale ve smyslu stavebního standardu nevymyká republikovému průměru. Jde v principu o kombinaci panelových domů ze 70.–80. let 20. století a starší zástavbu v návaznosti na centrum města.

Kapitola 3: Socioekonomické ukazatele

V této části se dokument zabývá zejména přehledem statistických údajů pro rámcové zjištění úrovně rozdílů mezi regionem v periferním postavení k centru republiky a regionem naopak zcela v centru.

Jako referenční místo pro porovnání byla vybrána Praha, resp. Praha 2. Dle mnoha průřezových sociologických i statistických průzkumů bývají regiony Praha a Ústecký kraj na opačných stranách palety výsledků. Otázka je, zda to platí i pro nájemní bytový trh v současnosti. Praha 2 má obdobný počet obyvatel jako Chomutov, okolo 45–50 tisíc, a lze tedy porovnat velikost bytového fondu ve vztahu k počtu obyvatel a obdobně podíl obydlených bytů, základní charakteristiky výše nájemného apod.

Zjištěná data dokládají, že z hlediska základní měřitelné socioekonomické úrovně nejsou mezi velikostně porovnatelnými entitami zásadní rozdíly, a ukazují, že v ukazatelích jako výše průměrného příjmu a míra nezaměstnanosti sice rozdíly existují, ale nikoliv diametrální. Co strohá data nezachycují, je rozdíl ve „svobodě volby“. Výše běžného nájemného v Chomutově je v relaci k příjmům v populaci významně dostupnější než v Praze 2 (v principu lze v Chomutově bez problému získat běžný byt 2+1, 3+1 za celkové měsíční náklady okolo 10 tis. Kč, v Praze 2 je to cca 2,5–3násobek). V centrální poloze v rámci ČR představuje ovšem obtížněji měřitelný bonus dostupnost pestré škály pracovních a kulturních příležitostí. V tomto směru se zdá zajímavý údaj ze SLDB, že v Praze 2 se nachází paradoxně vyšší míra neobydlených bytů. Zde ovšem pravděpodobně dochází ke zkreslení v centrální pražské čtvrti, které je způsobeno užíváním bytů ke krátkodobým pronájmům a jiným účelům. Pokud se přirozená míra neobydlenosti v určitý moment pohybuje kolem 10 %, znamenalo by to, že nadhodnota jiného užívání v Praze 2 je okolo 10 % bytového fondu. V Chomutově lze naopak předpokládat, že se absolutní většina bytů užívá ke svému primárnímu účelu a 7,5 % momentálně neobydlených bytů je kombinací bytů v nějaké fázi přechodu nájmu/vlastnictví a bytů v určité fázi stavebních úprav či jejich přípravy.

Základní ukazatele dle statistických údajů:

Chomutov

počet obyvatel k roku 2022: 46 263

průměrný příjem 2022, Ústecký kraj: 37 697 Kč

míra nezaměstnanosti 2021, Ústecký kraj: 5,08 %

celkový počet bytů: 24 023 (tzn. 1,9 osoby na 1 byt)

z toho obecní/veřejný bytový fond: cca 1700 bytů v cca 100 domech

podíl neobydlených bytů dle SLDB: 7,5 % (1814)

průměrné nabídkové nájemné dle Sreality.cz, podzim 2022: 120 Kč/m²/měsíc

průměrné nájemné „obecní“, 2021: 65 Kč/m²/měsíc

Praha 2

počet obyvatel k roku 2022: 45 400

průměrný příjem 2022, Praha: 48 130 Kč (tzn. 127 % příjmu v Chomutově)

míra nezaměstnanosti 2021, Praha: 2,75 %

celkový počet bytů: 31 202 (tzn. 1,5 osoby na 1 byt)

z toho obecní/veřejný bytový fond: cca 2800 bytů v cca 150 domech

podíl neobydlených bytů dle SLDB: 20,8 % (6513)

průměrné nabídkové nájemné dle Sreality.cz, podzim 2022: 300 Kč/m²/měsíc (250 % Chomutovské úrovně)

průměrné nájemné „obecní“ 2021: 157 Kč/m²/měsíc (ostatní pražské městské části od cca 90 do 150 Kč, mimo soutěžené nájmy až 300 Kč/m²/měsíc)

Kapitola 4: Stanovení metodiky postupu a vyhodnocení vstupních podkladů

Původní záměr stanovení metodiky se odvíjel do značné míry od stavebního stavu/standardu jednotlivých bytových domů a bytů a z jejich polohy v rámci města. Vyhodnocování vstupních podkladů a místního šetření však postupně vedlo spíše k většímu akcentu formy vlastnictví konkrétních bytových jednotek/bytových domů, respektive pomyslného nástupnictví po ukončení regulace výše nájemného mezi lety 2007–2012. V bytovém fondu v bytových domech lze v současnosti v Chomutově definovat 2 typy/sektory vlastníků:

a) Typ vlastníka postupně valorizující nájemné od poslední regulované ceny (charakteristicky 46 Kč/m²/měsíc v roce 2011 s ukončením regulace), vlastník nevznikl v principu za účelem generování zisku, ale za účelem správy existujícího bytového fondu a jeho rozvíjení.

b) Sektor volného trhu – vznikl převážně privatizačním procesem 90. let, především převodem veřejného vlastnictví do vlastnictví osobního.

Největšími představiteli valorizačního přístupu jsou městská společnost Chomutovská bytová, a.s. a dále velká bytová družstva, charakteristicky SBD Chomutov. Představiteli volného trhu jsou potom vlastníci (fyzické a právnické osoby) jednotlivých bytových jednotek v domech spravovaných SVJ a dále fyzické nebo právnické osoby (mimo družstva) – vlastníci celých bytových domů.

Poznámka:

Informace byly poskytnuty od zástupců samosprávy města, Chomutovská bytová, a.s. a SBD Chomutov.

Kapitola 5: Charakteristický byt – „etalon“ – Chomutov 2022

Charakteristický byt v Chomutově je byt 2+1 (3kk) o výměře okolo 60 m² (v rozpětí 55–65 m²) v panelovém nebo cihlovém domě ve vlastnictví bytového družstva nebo v osobním vlastnictví ve správě SVJ (90 % bytového fondu). Objekt je buďto v původním udržovaném stavu, nebo prošel v posledních deseti letech částečnou revitalizací (nové zateplení a okna, nový výtah, nové instalace apod). Byt má všechny základní standardy vybavení – připojení na veřejný vodovod a kanalizaci, ústřední nebo etážové vytápění a přípravu teplé užitkové vody (TUV) soudobého charakteru (u plynu plynový kotel, ale již ne WAV a plynová karma), rozvody elektroinstalací silnoproudu. Dispozičně byt splňuje základní požadavky dle platných předpisů – velikosti obytných místností, WC oddělené od obytné místnosti dvěma dveřmi, u bytů s více než dvěma obytnými místnostmi samostatná koupelna a WC, koupelna minimálně s umyvadlem a sprchou nebo vanou a tekoucí studenou a teplou vodou a odkanalizováním do veřejné kanalizace, světlá výška obytných místností minimálně 2,6 m (u panelových domů 2,55 m); je zajištěno denní světlo a přirozené větrání obytných místností okny. Společné prostory jsou v udržovaném stavu, vstup do domu je pod uzamčením. Zdrojem tepla a TUV je u panelových domů nejčastěji dálkový teplovod, u zděné zástavby spíše etážové plynové topení nebo ústřední s plynovou kotelnou.

Stanovení etalonu bytu vychází částečně z dat SLBD (velikosti bytů dle plochy a počtu místností, cihlové a panelové domy) a dále z rozhovorů se zástupci spol. Chomutovská bytová, a.s. a SBD Chomutov.

V příloze této zprávy se nachází charakteristický půdorys běžného podlaží jednoho cihlového a jednoho panelového domu.

Kapitola 6: Základní návrh kategorizace bytového fondu ve vztahu ke stanovení výše nájemného

Vzhledem k informacím uvedeným v předchozích kapitolách doporučujeme stanovení široké palety bytového fondu do tzv. „základní“ kategorie, která by obsahovala okolo 80 % bytů v bytových domech. Další 2 kategorie by zohledňovaly významnější odchylky, první kategorie „snížená“ by reflektovala například umístění v lokalitě s měřitelně zhoršenou kvalitou veřejného prostoru (jak fyzickou, tak bezpečnostní) a zhoršenou technickou kvalitou a standard bytu. Naopak „zvýšená“ kategorie by obsahovala domy a byty, které prošly nedávnou stavební úpravou/revitalizací a které se nacházejí v lokalitách bez snížené kvality veřejného prostoru. V každé z těchto 2 kategorií by bylo zařazeno do cca 10 % bytů.

Revizi zařazení bytu/domu do kategorií by bylo vhodné aktualizovat v intervalu cca 3–5 let nebo specificky v přiměřené lhůtě od kolaudace povolených stavebních úprav/modernizací konkrétních bytů/domů nebo v případě, že by zařazení přestalo odpovídat realitě.

Základní charakteristika kategorií:

- 1) **kategorie Z „základní“**: převážná část bytového fondu, běžný stav zděné i panelové zástavby;
- 2) **kategorie N „snížená“**: byty s významným snížením standardu užívání – lokalita s vyšší kriminalitou, zanedbané společné prostory, jiný zřejmý hendikep bytu z hlediska technického/uživatelského standardu;
- 3) **kategorie V „zvýšená“**: domy a byty po modernizaci/revitalizaci nebo takovou modernizaci/revitalizaci připravující – charakteristicky nové zateplení, nová okna, opravená střecha, nové hlavní rozvody instalací, nový výtah, oprava společných prostor apod.

Každý (i snížený) standard musí splňovat základní parametry bytu dle prováděcích předpisů stavebního zákona a příslušných ČSN, tedy zejména plošné standardy, denní osvětlení obytných místností, jejich přímé větrání, hygienický standard bytů. Z kategorie „byt“ by tak měly zcela vymizet jednotky, které nemají základní hygienické zázemí (tekoucí teplou i studenou vodu, WC, umyvadlo, sprchu/vanu) jako vnitřní součást, oddělenou od obytných místností dveřmi.

Poznámka:

Dokument se zabývá výhradně bytovým fondem, nikoliv ubytovnami apod.

Kapitola 7: Místní šetření

Součástí prací tvořila místní šetření pro ověření a doplnění obecných i specifických údajů o bytovém fondu na velkých sídlištích v severovýchodní části města (Březenecká, Kamenná, Zahradní, Písečná) a v bytových domech v centrální části města, přičemž byly zapracovány předchozí poznatky o bytovém fondu od OSZ MMR.

V rámci šetření proběhly osobní konzultace s ředitelkou spol. Chomutovská bytová, a.s. a s vedoucí stavebního úřadu.

Spol. Chomutovská bytová, a.s. umožnila podrobnou prohlídku několika charakteristických objektů pro účely seznámení se s jejich stavebně-technickým stavem a stavem vnitřních společných prostor a jejich okolí. Celkově je většina bytového fondu v dobrém nebo přijatelném stavebním stavu, navštívené objekty mají obdobný standard společných prostor i přílehlého veřejného prostranství. Z hlediska využívání veřejného prostoru byla patrná hlučnější atmosféra v ulici Kamenná (jižní a jihovýchodní část), v ostatních navštívených lokalitách nebyl pozorován specifický ruch. Uvedená lokalita při ulici Kamenná v její jihovýchodní části se nachází v bezprostředním sousedství hlavního rychlostního tahu Chomutovem.

Z pohledu obyvatele Prahy se zkušeností čtyř desítek let jak ze sídlištní panelové zástavby (Jižní Město), tak z centrální části (Nuselské údolí, Braník, Nové Město) nevykazuje celkový stav bytových domů a veřejných prostranství zásadní kvalitativní rozdíl, ten je patrný spíše z menší vytíženosti městského centra (náměstí 1. máje).

Navštívené adresy spravované Chomutovskou bytovou, a.s.:

- Zborovská 3678 – cihlový dům u magistrátu (součást „rohlíku“)
- Palackého 4445 – panelový dům u magistrátu (součást „rohlíku“)
- Kadaňská 3676 – cihla, zlepšující se oblast
- K. Světlé 3623 – centrum města, cihla
- Vršovců 1007 – centrum města, cihla, starý Chomutov, bloková zástavba

Kapitola 8: Rámcové doporučení charakteristického nájemného

a) vstupní indikátory:

Vzhledem k předchozím kapitolám navrhuje jako hlavní doporučení pro stanovení charakteristické výše nájemného zohlednit níže uvedené indikátory aktuální k datu zpracování tohoto dokumentu:

charakteristické nájemné Chomutovská bytová, a.s.	65 Kč/m ² /měsíc
nájemné zvýšené Chomutovská bytová, a.s. (domy po opravách)	95 Kč/m ² /měsíc
charakteristické nájemné SBD Chomutov nečlenům družstva	65 Kč/m ² /měsíc
SBD Chomutov, příspěvky na správu a opravy, členové družstva	10–50 Kč/m ² /měsíc
nabídkové nájemné – Sreality.cz (léto/podzim 2022) – 1kk do 40 m ²	150–200 Kč/m ² /měsíc
nabídkové nájemné – Sreality.cz (léto 2022) – od 2kkvýše	110–130 Kč/m ² /měsíc
obecná účetní odpisová hodnota novostavby (při pořizovací ceně 35 tis. Kč/m ²), odpis 30 let	97 Kč/m ² /měsíc

b) návrh charakteristického nájemného:

základní doporučené nájemné pro kategorii Z 90 Kč/m²/měsíc;

zvýšené a snížené nájemné pro kategorie N a V doplněním v intervalu +/- 30 Kč, resp. zvýšení do max. 120 Kč a snížení ne méně než 60 Kč;

u atypických nemovitostí nad 100 m² užité plochy se doporučuje kalkulovat nájemné individuálně dle konkrétní nemovitosti.

V nájemném jsou zahrnuty náklady na správu, samosprávu, účetnictví vč. daňového servisu, nezbytné opravy i modernizace nemovitosti v průběhu času, přiměřený zisk. Na základě konzultací s představiteli spol. Chomutovská bytová, a.s. a SBD Chomutov bylo konstatováno, že v období desátých let (2010–2020) byl rozsah zohlednění modernizací bytového fondu v intervalu 10–30 Kč navýšení na 1 m²/měsíc.

V nájemném nejsou zahrnuty služby a energie (úklid domu, výtah, společné energie, spotřeba elektrické energie, plyn, vytápění, vodné a stočné, teplá voda, komunální odpad).

Je nutno doplnit, že veškeré údaje je možno relevantně vztahovat k vývoji do konce roku 2021, vzhledem k aktuálnímu vývoji od začátku roku 2022 je obtížné predikovat vývoj v následujících obdobích jak ve smyslu cen stavebních modernizací, tak ve smyslu budoucí finanční síly domácností.

Kapitola 9: Rekapitulace, závěry, doporučení

Všeobecně

Dokument byl zpracován v období zvýšených ekonomických nejistot a inflačních tlaků jak v kontextu ČR, tak v širším kontextu EU. Numerické hodnoty jsou tedy poplatné období let 2022 až 2023 a při využití záměru dokumentu v pozdějších letech je nutno údaje aktualizovat.

Počet obyvatel města Chomutov byl k 1. 1. 2022 udáván dle zvolené metodiky a registru rozdílně cca 45 000–47 000.

Celkový domovní fond na území města Chomutova byl dle posledního Sčítání bytů, domů a lidí 2021 tvořen 4165 domy, z toho cca 2500 domy rodinnými a cca 1650 domy bytovými.

Obydlených bytů v bytových domech bylo v roce 2022 v Chomutově cca 19 500. Převážná část bytového fondu dříve ve vlastnictví města se v minulých letech privatizovala.

Veřejný sektor zde reprezentují byty ve vlastnictví města a společnosti Chomutovská bytová, a.s., již ovládá město. Město má v přímém vlastnictví cca 200 bytů, v nepřímém vlastnictví prostřednictvím spol. Chomutovská bytová, a.s. cca 1500 bytů v celkem 100 domech (tzn. cca 9 % z bytů v bytových domech) převážně ve zděné zástavbě poblíž centra města. Dalším velkým vlastníkem bytů je SBD Chomutov s bytovým fondem cca 4000 bytů v cca 150 domech zejména v rámci panelových sídlišť (tzn. cca 20 % z bytů v bytových domech).

Přibližně 71 % bytů v bytových domech (cca 14 tisíc bytů) je ve vlastnictví jiných fyzických nebo právnických osob. Tento segment dominantně privatizovaného bytového fondu prochází procesem investic do bytového vlastnictví a v některých případech má rysy sjednocování vlastnictví. Dle analýzy vlastnických vztahů k bytům na chomutovských sídlišťích (MMR 2023) se investice do vlastnictví bytů prozatím týká méně než 1 tis. bytů, ale má vzrůstající tendenci.

Pronájmy, nájemné – současný stav

Aktuální nabídka k pronájmu bytů pro ilustraci na serveru Sreality.cz byla v polovině srpna 2022 cca 150 bytů, z toho malometrážní byty do 40 m² tvořily cca 40 % nabídky a byty v rozmezí 40–100 m² tvořily 55 % nabízeného počtu. Byty nad 100 m² tvořily pouze jednotky nabídek.

Existující rozptyl nájemného je v roce 2022 v Chomutově od cca 65 do cca 200 Kč/m²/měsíc.

- Cca 65 Kč/m²/měsíc je nájemné ve standardních bytech spol. Chomutovská bytová, a.s. nebo malometrážních bytech pronajímaných SBD Chomutov nečlenům družstva;

- cca 200 Kč/m²/měsíc je nájemné v malometrážních bytech 1kk v komerční nabídce realitních serverů.

Běžný rozptyl měsíčního nájemného u bytového „etalonu“ (byt 2+1/3kk, 60 m²) se pohybuje v rozmezí 3.000–8.000 Kč.

Průměrná hrubá mzda v Ústeckém kraji Q2/2022 dosahovala dle dat ČSÚ 37.697 Kč.

Návrh kategorizace

- **kategorie Z „základní“:** (převážná část bytového fondu, běžný stav zděné i panelové zástavby);
- **kategorie N „snížená“:** (byty s významným snížením standardu užívání – lokalita s vyšší kriminalitou, zanedbané společné prostory, jiný zřejmý hendikep bytu z hlediska technického/uživatelského standardu);
- **kategorie V „zvýšená“:** (domy a byty po modernizaci/revitalizaci nebo takovou modernizaci/revitalizaci připravující – charakteristicky nové zateplení, nová okna, opravená střecha, nové hlavní rozvody instalací, nový výtah, oprava společných prostor apod.).

Návrh charakteristického nájemného

- základní doporučené nájemné pro kategorii Z.....90 Kč/m²/měsíc;
- zvýšené a snížené nájemné pro kategorie N a V doplněním v intervalu +/- 30 Kč, resp. zvýšení do max. 120 Kč a snížení ne méně než 60 Kč;
- u atypických nemovitostí nad 100 m² užitné plochy se doporučuje kalkulovat nájemné individuálně dle konkrétní nemovitosti.

Doporučení pro rozšíření informační báze k bytovému fondu

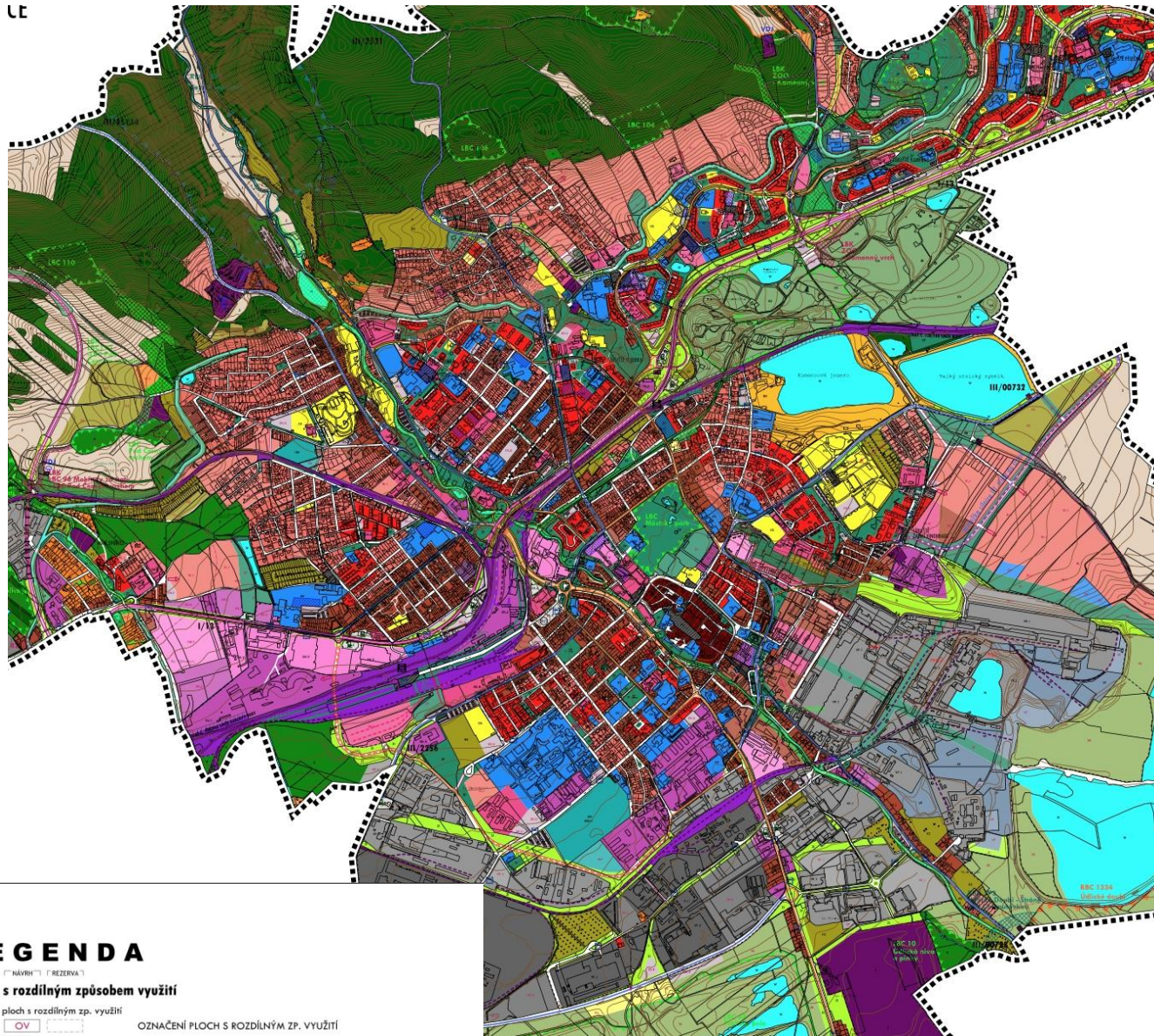
Nad rámec zadání rámcové kategorizace bytů z hlediska možných rozdílů výše nájemného lze městu doporučit pro usnadnění rozhodování v bytové politice doplnit následující průzkumy, analýzy a informační zdroje:

- majetkoprávní mapy vlastnictví bytového fondu v Chomutově,
- kategorizace bytových jednotek podle velikosti a technického stavu a technická pasportizace,
- aplikace "cenová mapa nájmu", která by zohledňovala místně obvyklé nájemné ve vazbě na skutečně uzavírané výše nájmu v různých typech vlastnické struktury,
- průzkum rozsahu volných, resp. neobsazených bytů.

Přílohy

Příloha č. 1: územní plán Chomutova

LT



LEGENDA

STAV NÁVRH REZERVA

plochy s rozdílným způsobem využití

označení ploch s rozdílným zp. využití

OV OV

OZNAČENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZP. VYUŽITÍ

		BH	BYDLENÍ HROMADNÉ - V BYTOVÝCH DOMECH
		BI.1	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ
		BI.2	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ
plochy rekreace			
		RH	PLOCHY HROMADNÉ REKREACE
		RZ	PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY
plochy smíšené obytné			
		SO.1	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - CENTRUM
		SO.2	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ
plochy občanského vybavení			
		OH	PLOCHY PRO VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ A SOUVISEJÍCÍ SLUŽBY
		OK.M	PLOCHY PRO KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ A ADMINISTRATIVU - MALÁ
		OK.V	PLOCHY PRO KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ A ADMINISTRATIVU - VELKÁ
		OK.S	PLOCHY PRO NEVÝROBNÍ SLUŽBY
		OS	PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPÓRT
		OV	PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI
		OX	PLOCHY SPECIFICKÉ - ZOO/PARK, SKANZEN...atd.
plochy veřejných prostranství			
		P+	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
plochy sídelní zeleně			
		ZP	ZELĚŇ PARKOVÁ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH
		ZX	ZELĚŇ OSTATNÍ
		ZI	ZELĚŇ IZOLAČNÍ
plochy dopravní infrastruktury			
		DS.K	SILNIČNÍ - POZEMNÍ KOMUNIKACE BEZ ROZLIŠENÍ
		DS.A	SILNIČNÍ - DOPRAVNÍ TERMINÁLY
		DS.C	SILNIČNÍ - ČERPAČÍ STANICE
		DS.G	SILNIČNÍ - GARÁŽE A VELKÁ PARKOVIŠTĚ
		DS.P	SILNIČNÍ - PARKOVIŠTĚ
		DZ	DRÁŽNÍ

Příloha č. 2: tabulka ČSÚ – Q1/2021 ČR, počet zaměstnanců a průměrné mzdy

2 Počet zaměstnanců a průměrné hrubé měsíční mzdy podle CZ-NUTS							
3 The number of employees and average gross monthly wages and salaries by CZ-NUTS							
4							
5 1. čtvrtletí 2022/ 1st quarter of 2022				(předběžné údaje / preliminary data)			
6	Oblasti CZ-NUTS pracovištní metoda ¹⁾ Territories of CZ-NUTS workplace method ¹⁾	Průměrný evidenční počet zaměstnanců přepočtený na plně zaměstnané Average number of registered employees (full-time equivalent)			Průměrná hrubá měsíční mzda na přepočtené počty zaměstnanců Average gross monthly wages (per full-time equivalent employee)		
		v tis. Thous.	přírůstek (úbytek) proti 1. čtvrtletí 2021 Increase / decrease compared to 1st quarter of 2021		v Kč CZK	přírůstek (úbytek) proti 1. čtvrtletí 2021 Increase / decrease compared to 1st quarter of 2021	
			v tis./ Thous.	%		v Kč / CZK	%
9	Česká republika celkem ²⁾ Czech republic, total ²⁾	3 994,4	44,7	1,1	37 929	2 533	7,2
10	Praha	842,2	24,7	3,0	48 498	3 619	8,1
11	Hl. m. Praha	842,2	24,7	3,0	48 498	3 619	8,1
12	Střední Čechy	414,2	6,4	1,6	37 582	2 403	6,8
13	Středočeský kraj	414,2	6,4	1,6	37 582	2 403	6,8
14	Jihozápad	428,0	3,3	0,8	34 856	2 112	6,5
15	Jihočeský kraj	217,6	1,1	0,5	34 013	2 004	6,3
16	Plzeňský kraj	210,4	2,2	1,0	35 727	2 219	6,6
17	Severozápad	321,2	-0,4	-0,1	34 360	2 035	6,3
18	Karlovarský kraj	81,3	0,4	0,5	32 605	2 461	8,2
19	Ústecký kraj	239,9	-0,8	-0,3	34 954	1 896	5,7
20	Severovýchod	518,5	2,9	0,6	34 125	2 112	6,6
21	Liberecký kraj	142,8	0,4	0,3	34 240	2 137	6,7
22	Královéhradecký kraj	194,1	0,4	0,2	34 813	2 069	6,3
23	Pardubický kraj	181,6	2,1	1,2	33 300	2 146	6,9
24	Jihovýchod	632,3	6,7	1,1	36 520	2 344	6,9
25	Kraj Vysočina	169,5	0,5	0,3	34 743	2 063	6,3
26	Jihomoravský kraj	462,8	6,2	1,4	37 171	2 441	7,0
27	Střední Morava	419,4	1,8	0,4	33 518	2 050	6,5
28	Olomoucký kraj	216,6	1,1	0,5	33 720	1 941	6,1
29	Zlínský kraj	202,8	0,7	0,3	33 302	2 165	7,0
30	Moravskoslezsko	415,5	-0,7	-0,2	33 981	2 073	6,5
31	Moravskoslezský kraj	415,5	-0,7	-0,2	33 981	2 073	6,5
32							
33	¹⁾ Územní třídění je provedeno podle místa skutečného pracoviště zaměstnanců tzv. "pracovištní metodou". ²⁾ Territorial breakdown is carried out by workplace where the employees really worked, that means using the workplace method.						

Příloha č. 3: tabulka ČSÚ – SLDB 2021 Chomutov**Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a podle obcí vybraného okresu**

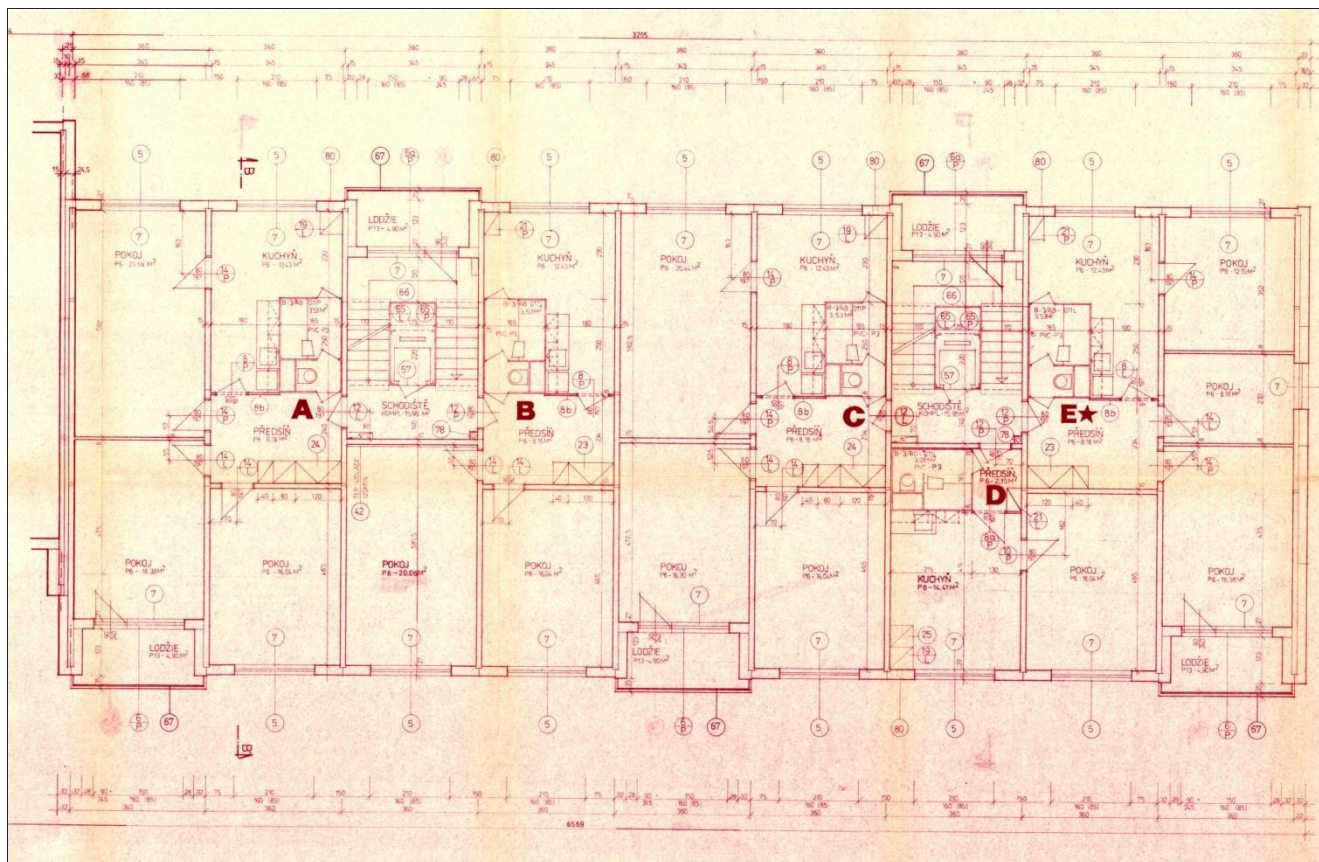
podle obvyklého pobytu

Období: SLDB 2021

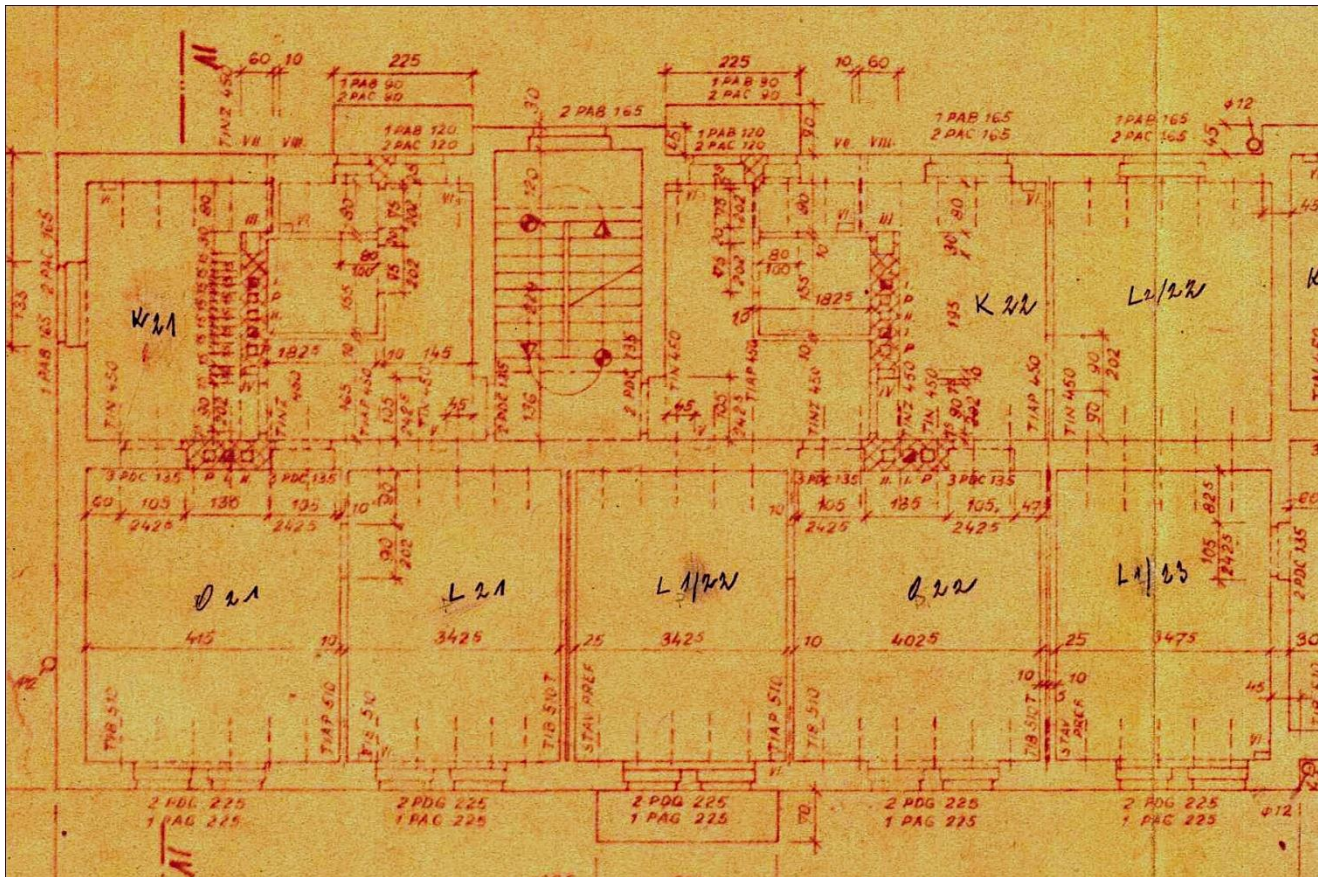
Území	Obydlené byty celkem	v tom podle právního důvodu užívání bytu						nezjištěno
		ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	družstevní	jiné bezplatné užívání bytu	nájemní/ pronajatý	jiný důvod užívání bytu	
Okres Chomutov	54 187	11 076	18 097	2 605	1 869	13 032	1 582	5 926
Bílence	91	61	1	-	9	6	5	9
Blatno	190	140	17	-	5	5	5	18
Boleboř	113	79	2	-	4	10	2	16
Březno	548	267	3	-	12	199	23	44
Černovice	237	195	5	-	10	8	11	8
Domašín	65	45	-	-	1	3	9	7
Droužkovice	337	208	4	-	15	26	15	69
Hora Svatého Šebestiána	126	65	5	-	3	22	6	25
Hrušovany	200	83	-	-	5	84	7	21
Chbany	228	83	-	1	10	89	7	38
Chomutov	22 209	2 528	8 991	816	768	5 990	578	2 538
Jirkov	8 311	1 133	2 338	1 614	193	1 818	221	994
Kadaň	8 123	973	3 445	74	309	2 158	285	879
Kalek	98	55	-	-	16	8	1	18
Kláštorec nad Ohří	6 390	975	3 125	53	220	1 244	135	638
Kovářská	423	197	33	-	22	108	22	41
Kryštofovy Hamry	52	19	-	-	4	10	1	18
Křimov	151	89	-	-	5	26	4	27
Libědice	94	79	-	-	4	4	3	4
Loučná pod Klínovcem	25	10	-	-	6	2	2	5
Málkov	371	202	1	-	17	96	20	35
Mašťov	209	114	-	23	17	33	5	17
Měděnec	50	36	3	-	4	3	1	3
Místo	156	106	10	-	13	7	7	13
Nezabylice	110	85	-	-	4	9	2	10
Okounov	129	88	-	-	6	11	4	20
Otvice	258	211	2	-	10	10	13	12
Perštejn	425	310	13	-	26	37	17	22
Pesvice	64	55	-	-	1	1	3	4
Pětipsy	71	44	-	-	2	14	2	9
Račetice	157	86	1	-	3	50	6	11
Radonice	438	240	71	-	21	52	18	36
Rokle	124	57	-	-	1	22	7	37
Spořice	534	381	4	1	18	83	19	28
Strupčice	396	279	-	-	12	67	10	28
Údlice	462	381	-	-	21	28	18	14
Vejprty	1 133	339	19	-	30	578	42	125
Veliká Ves	124	83	-	-	4	14	4	19
Vilémov	232	146	-	23	8	29	15	11
Vrskmaň	112	89	3	-	4	4	5	7
Všehrady	67	25	1	-	3	25	4	9
Všestudy	69	48	-	-	5	14	-	2
Výsluní	107	67	-	-	4	15	4	17
Vysoká Pec	378	320	-	-	14	10	14	20

Kód: SLD21025-OB-OK/1

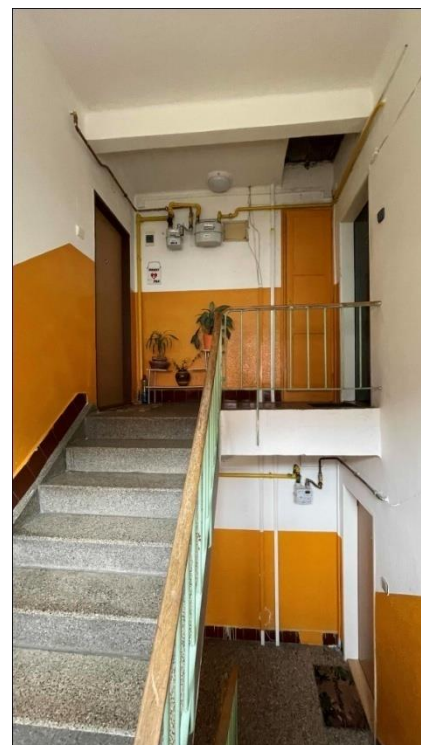
Příloha č. 4: charakteristický panelový dům – půdorys typického podlaží



Příloha č. 5: charakteristický cihlový dům – půdorys typického podlaží



Příloha č. 6: fotografie charakteristických bytových domů ve správě CHB, a.s.



Příloha č. 7: inzeráty typických bytů – pronájem



Pronájem bytu 2+1 65 m²

Dřínovská, Chomutov • Panorama

6 400 Kč za měsíc

B VELMI ÚSPORNÁ

Nabízíme k pronájmu volný byt o velikosti 2+1 v ulici Dřínovská Chomutov. Dům prošel rekonstrukcí, je zateplený, plastová okna, nové stoupačky vody a plynu. Byt je ihned k dispozici po složení kauce ve výši dvou nájmů. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Nájemné činí 6400,- + zálohy na služby 3400,- (voda, topení) za měsíc. Prohlídky domlouvajte na tel. 771 271 287

Celková cena:	6 400 Kč za měsíc	Voda:	Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	+ zálohy na energie	Topení:	Ústřední dálkové
Aktualizace:	22.11.2022	Plyn:	Plynovod
ID:	1836954700	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Panelová	Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize
Stav objektu:	Velmi dobrý	Elektrifika:	230V
Vlastnictví:	Osobní	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Umístění objektu:	Klidná část obce	Komunikace:	Asfaltová
Podlaží:	3. podlaží z celkem 7	Energetická náročnost:	Třída B - Velmi úsporná budova
Užitná plocha:	65 m ²		



Pronájem bytu 2+1 61 m²

Dřínovská, Chomutov • Panorama

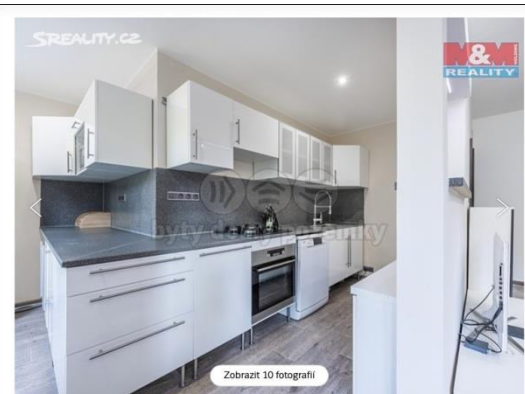
9 500 Kč za měsíc

Pronajmu byt 2+1 v osobním vlastnictví v ulici Dřínovská, Chomutov. Byt se nachází v 8. patře. Byt je po menších úpravách. Nově obložená koupelna, nová vana, nový sporák, nové podlahy, nové zásuvky a baterie.

Nájemné 9.500 Kč + služby. Elektřinu a plyn si nájemník hlásí na sebe. Každá další osoba + 700 Kč na zálohách. Max pouze pro 4 osoby.

Kauce 9.500 Kč + nájemné na aktuální měsíc.

Celková cena:	9 500 Kč za měsíc	Datum nastěhování:	30.11.2022
ID zakázky:	2022042	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	Včera	Topení:	Ústřední dálkové
Stavba:	Panelová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Vlastnictví:	Osobní	Telekomunikace:	Kabelové rozvody
Umístění objektu:	Sídliště	Elektrifika:	230V
Podlaží:	9. podlaží z celkem 13 včetně 1 podzemního	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus



Pronájem bytu 2+1 61 m²

Zahradní, Chomutov • Panorama

12 000 Kč za měsíc

G MIMOŘÁDNĚ NEKOMPROMISNĚ

Zrekonstruovaný družstevní byt 2+1, nacházející se ve zvýšeném přízemí zatepleného panelového domu v klidné části města. Skládá se z přední s vestavěnou skříní, obývacího pokoje spojeného s kuchyní s moderní kuchyňskou linkou ve tvaru "L" a ložnice, ke které náleží prostorná zasklená lodžie. Dále zde najdeme koupelnu s rohovou vanou, umyvadlem a WC. Bytové jádro je zděné. Na podlahách najdeme keramickou dlažbu, koberec a PVC. Nové bezpečnostní vchodové dveře. K bytu náleží také sklepni kóje. Výhodou nabídky je umístění v blízkosti přírody, parkování u domu a nízké náklady na bydlení. V blízkosti domu najdeme veškerou potřebnou občanskou vybavenost (škola, školka, lékář, pošta, obchody atd.). S financováním Vám pomohou naši certifikovaní finanční poradci. Přepis energií zařídíme rádi za Vás. Více informací u makléře.

Celková cena:	12 000 Kč za měsíc	Parkování:	20
ID zakázky:	820265	Datum nastěhování:	ihned
Aktualizace:	24.11.2022	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Panelová	Topení:	Ústřední dálkové
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Vlastnictví:	Družstevní	Elektrifika:	230V
Umístění objektu:	Sídliště	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus



Pronájem bytu 2+1 64 m²

Pionýrů, Chomutov

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

8 500 Kč za měsíc

G MIMOŘÁDNĚ NEKOMPROMISNĚ

Nabízíme pronájem bytové jednotky 2+1 v bytových domech na adrese Pionýrů 3815 - 3816 a 3778 - 3779.

Jedná se o lokalitu v blízkosti nemocnice.

Nájemné 8.500 Kč + poplatky a energie (pro 1 osobu vychází nájemné včetně poplatků 8.500 + přepis elektřiny a plynu na nájemce)

- každá další dospělá osoba + 500, dítě + 300,- Kč

Upozornění: Majitel nepřijímá nájemníky v exekuci či insolvenční. Nutno doložit před uzavřením nájemní smlouvy výpis z evidence exekucí (možno zařadit na kterékoli poštu).

Podmínkou kauce

Celková cena:	8 500 Kč za měsíc	Parkování:	8
Poznámka k ceně:	8500 čistý nájem + poplatky a energie (celkem pro byt: 2+1 = 8500 na 1 osobu), bez poplatků	Datum nastěhování:	ihned
ID zakázky:	00710	Topení:	Ústřední dálkové
		Plyn:	Individuální
		Odpad:	Veřejná kanalizace