

# DOMOVNÍ FOND

V Úvalech bylo k datu sčítání 2001 evidováno celkem 1405 domů, z toho většinou se jedná o rodinné domy.

Ve struktuře vlastnických vztahů domů a bytů dnes jednoznačně převládá soukromé vlastnictví. Zhruba 150 bytů je družstevních, 60 pak obecních.

Počet rodinných domů činí 1334 (94,9 % všech domů), přibližně 60 domů je neobydlených !

Bytové domy jsou evidovány v rozsahu 53 objektů a jsou převážně koncentrovány v územním obvodu Nad Silnicí, kde vznikly jako družstevní výstavba v sedmdesátých a osmdesátých letech. Další zástavba bytovými domy vnikla rozptýleně převážně v předválečném období. V části obvodu Pod tratí a U nádraží, kde se nově postavily i další nové bytové objekty, které nejsou ještě zahrnuty mezi trvale obydlené domy ve sčítání. Přibližně 6 bytových domů je neobydleno.

Neobydlené domy se ve zvýšených četnostech vyskytovaly přirozeně ve větších obvodech (Vidrholec, Radlická čtvrť, Horoušánky)

Celková neobydlenost činí 11,5% !

Celkové bilancované počty bytů v městě k jednotlivým časovým horizontům jsou vždy výsledkem přírůstků a ztrát:

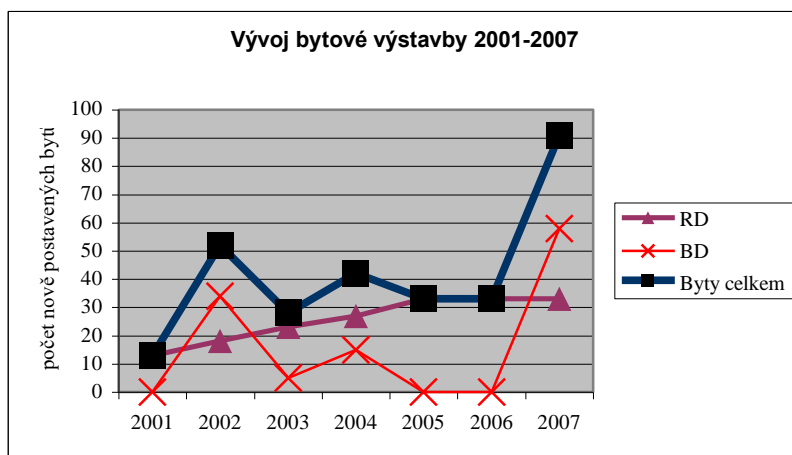
- a) kladných přírůstků ke kterým dochází novou výstavbou na volných plochách, nástavbami, vestavbami a přístavbami nebo v procesu transformace rekreačních objektů na trvalé bydlení,
- b) ztrát, tj. odpadu bytů, ke kterému dochází z celé řady příčin jako jsou zejména demolice z důvodů stavební zchátralosti, morálního zastarání, potřeb rozvoje jiných funkcí, nebo živelných událostí, dále modernizační procesy, které vedou ke slučování bytů, převod bytů na nebytové funkce.

K datu sčítání 2001 bylo v obci evidováno celkem 1868 bytů, z toho 1686 trvale obydlených. V porovnání s rokem 1991 se zvýšil počet bytů o 129 bytů celkem, nárůst trvale obydlených bytů byl ale okrajový + 29 bytů.

Nová výstavba přitom proběhla v období 1991-2001 v rozsahu 135 bytů. Odpad bytového fondu jako celku byl tedy minimální (-6 bytů), ve vztahu k trvalé obytné funkci se téměř naplnilo modelová bilance odpadu z UPN Úvaly 1996, která předpokládala odpad 130 bytů.

	1991	2001	Rozdíl
Byty celkem	1738	1867	+129
Trvale obydlené	1657	1686	+29
Neobydlené	81	181	+100

Po r. 2001 se zvýšila dynamika nové bytové výstavby. Ta se odehrála především v části K Horoušánkám, v Zálesí, v Radlické čtvrti ale také ve vnitřní části města U Nádraží, kde došlo k výstavbě bytových domů a DPS.



Včetně roku 2001 bylo postaveno celkem 180 bytů v rodinných domech a 112 bytů v bytových domech, celkově tedy 292 bytů.

Celkový rozsah bytového fondu lze v současnosti bilancovat na 2158 bytů. Další byty jsou rozestavěné a posílí bytový fond Úval v blízké budoucnosti.

Neobydlený bytový fond tvořil v r. 2001 téměř 181 bytů, tedy 10%. Příčiny neobydlenost jsou rozličné:

- ◆ část neobydlených bytů z těchto bytů bylo obydleno přechodně (24%),
- ◆ dalších 22% sloužilo pro rekreaci,
- ◆ neobydlenost z důvodu přestavby činila 15%,
- ◆ neobydlenost z důvodu nezpůsobilosti k bydlení činila přibližně 9% bytů,
- ◆ u přibližně 30 % neobydlených bytů nebyla příčina zjištěná.

Nejvíce přechodně obydlených bytů nalézáme v územním obvodu U Nádraží, rekreačně využívané byty jsou relativně rovnoměrně rozloženy v území.

Město Úvaly má relativně mladý bytový fond s nižšími nároky na regenerační procesy než s jakými se setkáváme v jiných obcích Středočeského kraje. Při zohlednění výstavby po r.2001 pochází z předválečného období pouze 36% bytů z celkového předpokládaného počtu 1986 bytů.

V letech 1970-2007 bylo postaveno celkem 982 bytů, tj. téměř 50% současného bytového fondu.

Průměrné stáří trvale obydlených domů se v jednotlivých částech pohybovalo v roce 2001 od 39 do 56 let. Nejstarší domovní fond měl územní obvod Úvaly pod tratí, nejmladší územní obvod Na Slovanech. Tato polarita zůstane díky nové výstavbě Na Slovanech zachována.

Kvalitativní standard bytů je v souladu s dobrou skladbou bytového fondu z hlediska stáří velmi dobrý. Základ tvoří byty I. kategorie (86%).

Substandardní byty 3. a 4. kategorie se v trvale obydleném bytovém fondu vyskytovaly .okrajově, pouze (4,6%), a to v části s nejstarším bytovým fondem, v územním obvodu U nádraží kde se nalézá několik zchátraných činžovních vil z předminulého století, které by naopak mohly být ozdobou města.

Hodnocení technického vybavení domů a bytů z r. 2001 vyznívá méně příznivě.

Negativně lze posuzovat zejména vysoký počet bytů a domů bez napojení na kanalizaci; jedná se celkem o 1051 domů a 1050 trvale obydlených bytů.

Část domů není připojena na vodovodní síť, konkrétně se jedná o 181 domů 36 trvale obydlených bytů.

Plynovod je až na několik výjimek vybudován po celém městě. Připojení na plyn má však pouze 68% domovních objektů a 72% trvale obydlených bytů.

V současnosti je vodovod až na několik výjimek vybudován v celém městě. Voda je ale nekvalitní a značná část domácností má i z tohoto důvodu i dnes jako zdroj vody studny.

Přetrvávajícím problémem je splašková kanalizace , která pokrývá pouze 80% města. Chybí ve čtvrtích Radlická, V Setých, a v části Slovan.

V trvale obydleném bytovém fondu žilo v r.2001 celkem 1943 cenзовých domácností. Míra soužití více cenзовých domácností v jednom bytě byla velmi nízká (1,5%) tedy pod úroveň tzv. chtěného soužití, které je obecně předpokládáno u 3% domácností.

Skladba domácností v r.2001 ukazuje v souladu s nepříznivou věkovou skladbou nízké (32%) zastoupení rodin s malými dětmi (úplných i neúplných) a relativně velký (30%) podíl jednočlenných a samostatně žijících domácností, převážně starších osob.

Bytový fond města je kvalitativně rozličný:

- a) Některé byty jsou průměrného až vyššího plošného a prostorového charakteru,
- b) Některé byty se dají považovat za sociální a vzniká potřeba jejich zásadní rekonstrukce.

Počet místností na byt byl v r. 2001 byl v průměru 3,2 a průměrná celková plocha bytu byla 91,3 m<sup>2</sup>.

Zalidněnost bytů byla ve vztahu k prostorové nabídce relativně nízká - 2,74 osoby na byt. S výjimkou lokalit s bytovými domy lze považovat bytový fond za nedolidněný, s rezervou pro nárůst počtu obyvatel a možný demografický vývoj.

V některých případech nejsou dořešeny majetkové vztahy a způsob nakládání s bytovým fondem. Jedná se například o sdružení investičních prostředků města a SBD „Vesna“.

V příloze SRPu je pasportizace, kterou provedla komise pro efektivní využívání majetku města.

#### **Souhrn a závěry:**

- 1. V Úvalech existuje relativně vysoký počet neobydlených bytů, bude se potřebné zaměřit zejména na případy, kdy je příčinou „neobydlenosti“ nepřihlášení k trvalému pobytu, nezpůsobilost k bydlení – a na případy, kdy nebyla příčina zjištěna.**
- 2. Soustředěná pozornost by měla být zaměřena na prostor v oblasti nádraží, který je určitou „vizitkou“ města.**
- 3. Je potřeba rozšiřovat a dokončit odkanalizování celého města.**
- 4. Je potřeba podporovat plynofikaci, zejména připojování jednotlivých nemovitostí a bytů na rozvod plynu.**
- 5. Kvalitu vody vyřeší přívod z Káranských řadů, investiční akce již započala.**
- 6. Je třeba dořešit majetkové vztahy v SBD Vesna.**
- 7. Vzhledem k finanční situaci města a neschopnosti rekonstruovat bytový fond v potřebné míře vyvstává potřeba privatizace některých objektů.**



*Úvaly: Domov důchodců a v pozadí dům s pečovatelskou službou*