

Návrh
záměru na prodej zbytné části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. d) zákona č. 131/00 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
Projednáno v RMČ Praha 10 dne 15.12.2015, usnesení č.1130

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva

Předkládá:

Doc. Ing. Petr DAVID, Ph.D.,
zástupce starostky

Zpracoval:

Ing. Marek Hejský, vedoucí oddělení prodeje bytového fondu OMP
Mgr. Petr Janů, OMP

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 14.1.2016

k návrhu záměru na prodej zbytné části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

záměr na prodej zbytné části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 v rozsahu maximálně 2 000 bytových jednotek dle důvodové zprávy k tomuto materiálu

II. ukládá

1. Radě m.č. Praha 10

- 1.1. zajistit přípravu realizace záměru na prodej zbytné části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 schválený v bodě I. tohoto usnesení dle důvodové zprávy k tomuto materiálu

Termín: 30.6.2016

- 1.2. předložit ZMČ ke schválení návrh formy privatizace domovního fondu, procesních pravidel pro privatizaci domovního fondu, způsobu stanovení kupních cen bytových jednotek, resp. celých domů a návrh seznamu domů, které budou do privatizace domovního fondu zařazeny

Termín: 30.6.2016

Předkladatel: Doc. Ing. Petr DAVID, Ph.D., zástupce starostky

Číslo tisku: P10-128093/2015

D ů v o d o v á z p r á v a

I. SCHVÁLENÝ PRODEJ BYTŮ OPRAVNĚNÝM NÁJEMCŮM

ZMČ svým usnesením č. 8/73/2011 ze dne 12. 12. 2011 schválilo záměr na rozdělení na jednotky a prodej části domovního fondu městské části Praha 10 v souladu s Prováděcím předpisem pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům (dále jen Prováděcí předpis). Při výběru domů schválených k prodeji se vycházelo z předběžného seznamu domů v majetku MČ Praha 10. Předmětem prodeje bylo 1851 bytů. Proces prodeje bytů oprávněným nájemcům dle Prováděcího předpisu byl z velké části ukončen v roce 2014.

Po realizaci již schválených záměrů prodeje a vlastních prodejů zůstává aktuálně ve správě městské části Praha 10 **3.994 bytů (stav k 30.9.2015)**. CSOP Praha 10 hospodaří se 157 byty v domech zvláštního určení.

II. PŘÍPRAVA PODKLADŮ PRO PŘEDLOŽENÝ ZÁMĚR PRODEJE ZBYTNÉ ČÁSTI DOMOVNÍHO FONDU MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

A. POSOUZENÍ TECHNICKÉHO STAVU DOMŮ

Bylo zpracováno odborné posouzení technického stavu domů, které má městská část Praha 10 svěřeny do správy a které nebyly schváleny k prodeji v minulých letech, s ohledem na nutnost jejich oprav a modernizaci v nejbližším období.

Předmětné posouzení bylo zpracováno za účelem vypracování přehledu o stavu jednotlivých domů vzhledem k ostatním domům jako celku.

Znalecký ústav byl proto následně požádán, aby sestavil pořadí jednotlivých domů, které zohledňuje kvalitu technického stavu každého domu. Toto kritérium by mělo být podkladem pro další návrh na rozdělení na jednotky a prodej části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10.

B. POSOUZENÍ VHODNÉ STRUKTURY DOMOVNÍHO A BYTOVÉHO FONDU

Výsledky byly zároveň použity pro zpracování posouzení vhodné struktury domovního a bytového fondu ve správě městské části Praha 10, které bylo zadáno ČVUT v Praze. Výsledky posouzení budou prezentovány zástupci ČVUT přímo na jednáních kompetentních orgánů m.č. Praha 10.

III. DŮVODY NAVRHOVANÉHO ZÁMĚRU PRODEJE ČÁSTI DOMOVNÍHO FONDU MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10 A MOŽNÁ KRITÉRIA PRO STANOVENÍ KONKRÉTNÍ ČÁSTI BYTOVÉHO FONDU, KTERÝ BUDE NAVRŽEN K PRODEJI

A) ÚSPORA NÁKLADŮ NA OPRAVY A MODERNIZACE DOMŮ

Základním kritériem pro stanovení konkrétní části bytového fondu městské části Praha 10, který by měl být určen k prodeji, je dle našeho názoru technický stav jednotlivých domů. Technický stav domů byl základním kritériem pro prodej bytů jejich oprávněným nájemcům i v roce 2011.

K prodeji by tak byly navrženy zejména domy, které byly dle odborného posouzení posouzeny jako domy, jejichž technický stav vyžaduje nejvyšší náklady na opravy a modernizaci tak, aby zcela vyhovovaly požadavkům na standardy roku 2015 bydlení.

B) RENTABILITA A STRATEGICKÉ UMÍSTĚNÍ DOMŮ

Doplňujícím kritériem pro stanovení konkrétní části bytového fondu městské části Praha 10, který by měl být určen k prodeji by mělo být posouzení rentability jednotlivých domů pro městskou část Praha 10 mimo jiné s ohledem na příjmy vyplývající z pronájmu prostor v domě a posouzení umístění domu v lokalitách, které považuje městská část Praha 10 za strategické s ohledem na dostupnost služeb a vzhled městské části.

C) PŘIPRAVOVANÁ KONCEPCE SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ

Z informací MPSV by obce měly participovat na plánu koncepce sociálního bydlení 5%, přičemž tato hranice je pouze informativní a nebyla zatím pevně stanovena. Nicméně předložený návrh ji reflektuje jako doporučení v kontextu celého hlavního města Prahy, jež bude prvotním nositelem povinností koncepce sociálního bydlení na území Prahy.

Dle zpracované analýzy by měla m.č. Praha 10 pro účely koncepce sociálního bydlení disponovat min. 1 743 byty.

Z výše uvedeného vyplývá, že po zohlednění počtu bytů potřebných pro realizaci koncepce sociálního bydlení, do kterého budou zařazeny byty v Bytovém domě Malešice (137 bytů), byty v Areálu Sedmidomky (58 bytů), byty v dispozici CSOP Praha 10 (157 bytů), obsazené byty v domech, ve kterých v letech 2004 - 2014 proběhla privatizace bytového fondu (447 bytů) a výhledově byty v připravovaném projektu bytového domu Černokostelecká/Malínská s malometrážními byty (92 bytů), bude m.č. Praha 10 disponovat dalšími 1 976 byty. Tyto byty se nacházejí v bytových domech různého stáří (průměrné stáří činí 77 let), v různém technickém stavu. Rekonstrukce, opravy a údržba těchto domů stojí m.č. Praha 10 ročně několik set milionů Kč a i výhledově bude nutno pokračovat v nemalých investicích. Rovněž nelze opominout, že velikosti těchto bytů nejsou pro účely koncepce sociálního bydlení nejvhodnější. Nelze rovněž pominout skutečnost, že **se jedná o byty obsazené oprávněnými nájemci a jejich potencionální využití pro účely koncepce sociálního bydlení by bylo obtížně realizovatelné.**

D. ZÁVĚR

Z hlediska budoucího vzájemného poměru výnosů z bytových domů a nákladů na jejich rekonstrukce, opravy a údržby se jeví jako nejvhodnější řešení realizovat prodeje bytových jednotek nebo celých bytových objektů do rukou oprávněných nájemců, resp. právnických osob těmito oprávněnými nájemci založenými (tzv. privatizace domovního fondu). Takto dosažené příjmy je poté účelné využít zpět na krytí nákladů spojených s realizací koncepce sociálního bydlení, zejména na výstavbu nových objektů s malometrážními byty typu Bytový dům Malešice nebo připravovaný projekt výstavby bytového domu Černokostelecká /Malínská s malometrážními byty na místě stávajícího nerekonstruovatelného experimentálního bytového domu.

Do zbytného bytového fondu m.č. Praha 10 nad rámec počtu bytů potřebných pro realizaci koncepce sociálního bydlení a návazné bytové politiky m.č. Praha 10 lze zařadit bytové domy s celkem cca 2 000 byty. U těchto bytů lze tedy zvážit možnost pokračování prodeje bytových jednotek nebo celých bytových objektů do rukou oprávněných nájemců, resp. právnických osob těmito oprávněnými nájemci založenými dle pravidel schválených ZMČ Praha 10.

Z tohoto důvodu předkládáme ZMČ Praha 10 návrh záměru na prodej zbytné části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10, který není nezbytný pro realizaci koncepce sociálního bydlení ve smyslu návrhu MPSV ČR v rozsahu maximálně 2 000 bytů.

IV. DALŠÍ POSTUP V PŘÍPADĚ SCHVÁLENÍ PŘEDLOŽENÉHO ZÁMĚRU

Pokud ZMČ Praha 10 tento záměr schválí, budou následně realizovány tyto přípravné kroky:

1. Vyhodnocení, zda je vhodnější privatizace domovního fondu formou prodeje jednotlivých bytových jednotek oprávněným nájemcům nebo formou prodeje celých bytových domů právnickým osobám založeným oprávněnými nájemci
2. Vytvoření návrhu seznamu domů, které budou do privatizace domovního fondu zařazeny, přičemž rozhodujícím kritériem bude technický stav domů (m.č. Praha 10 si ponechá domy v lepším technickém stavu). Doplnkovým kritériem může být (bude-li toto schváleno) velikost a počet bytů v domě, příp. umístění domu jako prvku umožňujícího ovlivňovat vzhled a využití bezprostředního okolí.
3. Příprava návrhu procesních pravidel pro privatizaci domovního fondu včetně návrhu způsobu stanovení kupních cen bytových jednotek, resp. celých domů.

Návrh formy privatizace domovního fondu, procesních pravidel pro privatizaci domovního fondu, způsobu stanovení kupních cen bytových jednotek, resp. celých domů a návrh seznamu domů, které budou do privatizace domovního fondu zařazeny, bude předložen k projednání KMN a KBP, na základě doporučení těchto komisí bude projednán RMČ a následně předložen ZMČ Praha 10 nejpozději v červnu 2016.

Součástí materiálu bude rovněž odhad příjmů, který m.č. Praha 10 může privatizaci domovního fondu utržit.

Předkládaný materiál byl projednán v RMČ Praha 10 dne 15.12.2015, usnesení č. 1130.