

Zápis č. 5

z jednání Komise majetkové Rady MČ Praha 4 ze dne 9. 12. 2024

Pozvánka s programem a podklady k jednání byly rozeslány elektronicky.

Přítomni: Ing. Hana Horálková, Mgr. Iva Kotvová, Ing. Ivana Wurmová, Jana Svatá, PhDr. Lukáš Kaiser Zicha (přítomen po dobu projednávání bodů 2. – 4.), Denisa Beneš, Pavlína Niessnerová, RNDr. Dušan Brabec (přítomen po dobu projednávání bodu 1. a části bodu 2.)

Ivana Kozáková (tajemnice komise), Radovan Vašek (vedoucí OOM)

Omluveni: Marcela Žáčková

Program jednání:

1. Schválení programu jednání
2. Posouzení návrhu na využití vybraných volných bytových jednotek ve vlastnictví MČ P4 – 2. projednání
3. Žádost o odkoupení bytové jednotky č. xxx v domě Nuselská xxx, Praha 4 – Nusle
4. Různé

Jednání komise bylo zahájeno v 16:30 hodin.

1. Předsedkyně komise přivítala přítomné členy a konstatovala usnášeníschopnost komise. Program jednání byl jednomyslně schválen (7-0-0).

2. Posouzení návrhu na využití vybraných volných bytových jednotek ve vlastnictví MČ P4 – 2. projednání

Členům komise byl opakovaně předložen návrh odboru obecního majetku na využití nemovitostí – vybraných volných bytových jednotek ve vlastnictví MČ P4 v domech, kde je založeno společenství vlastníků jednotek a kde se jedná o jednu z posledních, případně poslední bytovou jednotku v domě, která je ve vlastnictví MČ P4.

Jde o 14 bytových jednotek (ve 12 domech). Jednotky jsou ve špatném technickém stavu a vyžadují kompletní rekonstrukci. Vzhledem k vysokým nákladům na opravy a nákladům spojeným se správou bytových jednotek předložil odbor obecního majetku komisi k projednání zvážení prodeje volných jednotek za tržní cenu a využití výnosu z prodeje na opravy bytů v domech, které jsou ve vlastnictví MČ P4.

Členům komise byl opět předložen seznam bytů, jejich výměry, data, od kdy jsou volné, výše měsíčního příspěvku na správu, popis bytových jednotek i domů, pasporty a fotodokumentace. Tyto informace byly doplněny o výši nákladů na jejich opravu a odhad příjmů z prodeje.

Komise požadovala od správní firmy také doplnit podrobnější informace o technickém stavu bytových domů a realizovaných a připravovaných investicích. Správní firmou bylo sděleno, že tyto informace nelze doplnit z důvodu, že se jedná o starší investice (5-10 let). Poskytnuté informace byly čerpány ze zápisů SVJ a dotazovány a konzultovány s výbory SVJ, které se za 10 let obměnily, a údajně již není možné dohledat, co bylo a za jakou cenu realizováno.

Proběhla prezentace fotodokumentace aktuálního technického stavu bytových jednotek a následná diskuse. Hlasování k otázce, zda bytové jednotky doporučit k prodeji, proběhlo ke každé bytové jednotce samostatně a na základě předložených, v některých případech neúplných či nepřesných podkladů, k čemuž komise při svém hlasování přihlédla.

5. května 798/62, Nusle – byt. j. č. 798/18 a 798/27	v obou případech	(0-8-0)
5. května 1042/34, Nusle – byt. j. č. 1042/13		(0-8-0)
5. května 1143/61, Nusle – byt. j. č. 1143/21		(3-5-0)
Čestmírova 313/24, Nusle – byt. j. č. 313/29		(4-4-0)
Čestmírova 1358/25, Nusle – byt. j. č. 1358/25		(3-5-0)
Čestmírova 1360/29, Nusle – byt. j. č. 1360/10		(0-7-1)
Michelská 711/57, Michle – byt. j. č. 711/13		(0-1-6)
Na Dolinách 599/14, Podolí – byt. j. č. 599/11		(4-0-2)
Nuselská 113/17, Nusle – byt. j. č. 113/4		(1-1-5)
Nuselská 242/44, Nusle – byt. j. č. 242/17		(1-5-1)
Podolská 322/21, Podolí – byt. j. č. 322/12		(2-2-3)
Žateckých 762, Nusle – byt. j. č. 762/10 a 762/15	v obou případech	(2-4-1)

Usnesení:

Komise doporučuje prodej bytové jednotky č. 599/11 v domě Na Dolinách 599/14, Podolí, poslední jednotky ve svěřené správě MČ P4 v tomto domě. Prodej ostatních projednávaných bytových jednotek se dle výsledku hlasování nedoporučuje, zejm. z důvodu existence dalších bytových anebo nebytových jednotek v daném domě, které jsou ve svěřené správě MČ P4. (6-0-1)

Vzhledem k tomu, že náklady na opravy, jejichž výši správní firma u jednotlivých bytových jednotek uvedla, dosahují ve všech případech velmi vysokých částek, členové komise se shodli pozvat na příští jednání zástupce správní firmy 4-Majetková, a.s., která má uvedené byty ve správě, k poskytnutí bližších informací ohledně způsobu určení rozsahu opravy a nákladů na jejich opravu. Komise požaduje předložení kvalifikovaných odborných, nejlépe položkových rozpočtů na opravy těchto bytů a dále informaci o zůstatcích na účtech fondu oprav jednotlivých SVJ. Po obdržení těchto doplňujících informací je komise připravena o tomto bodu znovu jednat.

Usnesení:

Komise majetková doporučuje RMČ použít výnos z prodeje bytové jednotky na opravy volných bytů a bytových jednotek ve 100% vlastnictví HMP ve svěřené správě MČ P4 pouze v nezbytně nutném rozsahu a za minimální náklady k jejich uvedení do stavu způsobilého k nastěhování a obývání, aby mohly být v co největším počtu a v nejkratší možné době pronajaty. (7-0-0)

3. Žádost o odkoupení bytové jednotky č. xxx v domě Nuselská xxx, Praha 4 – Nusle

xxxxxxx je nájemkyní bytové jednotky č. xxx (2+1, 58,02 m²) v domě Nuselská xxx, Praha 4 – Nusle, na základě nájemní smlouvy ze dne 18. 12. 2003. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s valorizací nájemného podle inflace. V současné době je výše nájemného xxx Kč/měsíc (cca xxx Kč/m²/měsíc).

Dům Nuselská xxx byl zařazen do 4c) vlny privatizace bytového fondu (prodej jednotek). V domě je 7 bytových jednotek a 1 nebytová jednotka. Prodej byl zahájen v roce 2010

a postupně bylo prodáno 6 bytových jednotek. Paní xxxxxxx byla zaslána nabídka k odkoupení jednotky dne 24. 5. 2010, kterou však do stanoveného půlročního termínu neakceptovala. Vzhledem k tomu, že se jednalo o poslední bytovou jednotku v domě, bylo paní xxxxxxx dne 18. 5. 2015 zasláno sdělení o možnosti opakované nabídky na odkoupení bytové jednotky s tím, že se jedná o poslední příležitost získat byt do vlastnictví. Dále jí byla nabídnuta směna za jiný byt, pokud by o koupi neměla zájem, s tím, že pokud žádnou z možností nevyužije, žádná další nabídka prodeje nebude realizována. Korespondenci nepřevzala a na nabídku nereagovala.

Dne 12. 6. 2024 byla odboru obecního majetku doručena žádost paní xxxxxxx o odkoupení předmětné bytové jednotky. Uvádí, že o dopise z roku 2015 nevěděla, nezná důvody, proč k jeho převzetí z její strany nedošlo. Pokud by o této skutečnosti věděla, nabídku by přijala. Žádá o udělení výjimky ohledně nabídky bytu k odkoupení.

Komise žádost projednala a přijala následující usnesení:

Usnesení:

Komise majetková doporučuje RMČ nabídnout paní xxxxxxx jako oprávněnému nájemci k odkoupení bytovou jednotku č. xxx v ulici Nuselská xxx, Praha 4 – Nusle, minimálně za cenu v místě a čase obvyklou, s přihlédnutím k možnému zániku předkupního práva nájemce nepřijetím nabídky prodeje bytové jednotky v roce 2010 a 2015. (5-0-2)

4. Různé

Člen komise PhDr. Lukáš Kaiser Zicha požádal, zda by komise mohla projednávat všechny materiály, které se týkají prodeje nemovitostí MČ P4 a které schvaluje zastupitelstvo. Proběhla krátká diskuze a komise k tomuto návrhu přijala usnesení.

Usnesení:

Komise majetková doporučuje RMČ předkládat komisi k projednání všechny záměry k prodeji nemovitostí ve svěřené správě MČ P4, o kterých rozhoduje zastupitelstvo. (6-0-1)

Poté nevznesl žádný člen komise požadavek k projednání dalších záležitostí.

Jednání Komise majetkové Rady městské části Praha 4 bylo ukončeno v 18:30 hodin.

Ing. Hana Horálková
předsedkyně Komise majetkové
Rady městské části Praha 4

Ivana Kozáková
tajemnice komise