

Zápis č. 4

z jednání Komise majetkové Rady MČ Praha 4 ze dne 4. 6. 2024

Pozvánka s programem a podklady k jednání byly rozeslány elektronicky.

Přítomni: Ing. Hana Horáková, Mgr. Iva Kotvová, Ing. Ivana Wurmová, Tomáš Chaloupka, PhDr. Lukáš Kaiser Zicha (přítomen po dobu projednávání bodů č. 1 – 3), Pavlína Niessnerová, RNDr. Dušan Brabec (přítomen po dobu projednávání bodů č. 2 – 4)
Ivana Kozáková (tajemnice komise), Radovan Vašek (vedoucí OOM), Filip Vácha (místostarosta)

Omluveni: Denisa Beneš, Marcela Žáčková

Program jednání:

1. Schválení programu jednání
2. Posouzení návrhu na využití vybraných volných bytových jednotek ve vlastnictví MČ P4
3. Kontrola dodržování nájemních smluv u bytových jednotek ve vlastnictví MČ P4
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 – pro: 6; proti: 0; zdrželi se: 0.

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

Členům komise byl 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 nejsou určeny k prodeji.

Členům komise byl předložen seznam bytů, jejich výměry, data, od kdy jsou volné, výše měsíčního příspěvku na správu, popis bytových jednotek i domů, pasporty a fotodokumentace.

Proběhla prezentace fotodokumentace aktuálního technického stavu bytových jednotek a následná diskuse. Členové komise se převážně shodli na tom, že pro MČ P4 není výhodné zbavovat se majetku, proto navrhují byty neprodávat, zajistit základní nutné opravy a byty pronajmout za tržní nájemné. Komise požaduje další potřebné informace, zejména odhad výše nákladů v případě oprav těchto bytů, odhad příjmů v případě prodeje, dále informace, z jakého důvodu nebyly opravy bytů řešeny včas (některé byty jsou volné již od roku 2020), technický stav samotných bytových domů. Členové komise navrhují pozvat na příští jednání komise zástupce správní firmy 4-Majetková, a.s., která má uvedené byty ve správě, k poskytnutí bližších informací.

Byl projednáván i návrh provést pouze nezbytné opravy bytů s minimálními náklady tak, aby byly zajištěny pouze bezpečné rozvody a neprováděly se žádné další úpravy bytu (tedy uvedení do stavu shell&core) s tím, že finální úpravy by si zajistil až nájemce na své náklady. Ve smlouvě by se vyčíslil objem prostředků nutných pro uvedení bytu do obyvatelného stavu ve standardu určeném vlastníkem bytu, tedy MČ, a tuto částku by si nájemce tzv. odbydlel po stanovenou dobu. Tato varianta však vyžaduje kvalitní právní úpravu smlouvy, zejména způsob převedení vloženého vybavení na MČ.

Člen komise PhDr. Lukáš Kaiser Zicha navrhl usnesení k tomuto bodu ve znění:

Komise majetková navrhuje neprodávat žádné volné byty a do roku 2025 uvolnit 60 mil. Kč na jejich opravy.

Na základě požadavku p. Kaisera Zichy se do zápisu uvádí hlasování jednotlivých členů komise jmenovitě:

pro: 2 (PhDr. Lukáš Kaiser Zicha, Mgr. Iva Kotvová); proti: 2 (Pavlína Niessnerová, RNDr. Dušan Brabec); zdrželi se: 3 (Ing. Hana Horáková, Ing. Ivana Wurmová, Tomáš Chaloupka) – **usnesení nebylo přijato**

Usnesení navržené předsedkyní komise po proběhlé diskuzi:

Aby majetková komise mohla posoudit předložený návrh z ekonomického hlediska a doporučit, zda vlastnictví bytových jednotek zachovat či je nabídnout k prodeji, potřebuje podrobnější informace o výši nákladů na jejich opravu (v dělení na náklady na uvedení do stavu shell&core a náklady na uvedení do obyvatelného stavu), informace o technickém stavu bytových domů, v kterých se jednotky nacházejí (přehled oprav a investic, které SVJ v uplynulých deseti letech realizovalo a odhad plánovaných investic do domu) a dále pro jednotlivé byty odhad příjmů z jejich prodeje. Komise své jednání o tomto bodu programu do doby předložení uvedených podkladů přerušuje.

(5-0-2) – **usnesení bylo přijato**

3. Kontrola dodržování nájemních smluv u bytových jednotek ve vlastnictví MČ P4

Předsedkyně komise přednesla stížnost nájemce bytu v ulici Maroldova 1430/13, že byty jsou neoprávněně podnajímány a užívány neoprávněnými nájemci. Správní firma 4-Majetková, a.s. byla OOM požádána o provedení opakovaných kontrol a předání zprávy z těchto kontrol s uvedením výsledku šetření. Do termínu jednání komise však nebyla ze strany správní firmy podána žádná informace.

Proběhla diskuze. **Projednáno bez usnesení.**

4. Různé

V rámci tohoto bodu byla komisi sdělena informace o postupu dalšího využití vilových domů.

Rada MČ Praha 4 rozhodla usnesením č. 3R-71/2024 ze dne 14. 2. 2024 schválit záměr využití vilových domů Hofmanova 343/1 – Podolí, Machovcova 569/4 – Braník, Na Zvoničce 363/5 – Podolí, Nad Cihelnou 616/6 – Podolí, všechny s funkčně souvisejícími pozemky, k jinému než stávajícímu účelu užívání, a to zejména pro veřejně prospěšné účely k poskytování školského vzdělávání, zdravotnických nebo sociálních služeb anebo ke komerčnímu dlouhodobému pronájmu s garantovanou dobou nájmu, za podmínky rekonstrukce a modernizace domu vlastním nákladem nájemce, bez nároku na jejich vyrovnání a v případě nemožnosti či nevhodnosti některého z uvedených účelů užívání nebo nezájmu o pronájem předmětných nemovitostí, realizovat jejich prodej.

Dům K Novému dvoru 120/46 – Lhotka, je rozdělen na jednotky (3 byty, z toho 1 je ve spoluvlastnictví fyzických osob), proto bylo stejným usnesením rozhodnuto schválit záměr prodeje vymezených bytových jednotek č. 120/1 a č. 120/3 v domě s odpovídajícím podílem na nemovité věci. Byly vypracovány znalecké posudky na ocenění uvedených jednotek. Nabídka na odkoupení bytových jednotek se připravuje. Řeší se využití souvisejícího pozemku (zahrady), tj. vzhledem k jeho velikosti možné oddělení jeho části a samostatný prodej.

Informace o záměru využití vilových domů k poskytování školského vzdělávání, zdravotnických nebo sociálních služeb byla sdělena odboru školství, odboru sociálnímu a odboru stavebních investic a oprav.

Odbor školství po projednání sdělil, že nemá o využití uvedených nemovitostí zájem z důvodu, že jsou v oblastech hůře dopravně dostupných a přebudování na mateřské školy by vyžadovalo značné investiční náklady.

Odbor sociální po projednání sdělil, že žádná z uvedených nemovitostí není vhodná pro poskytování sociálních služeb a proto doporučují nabídnout nemovitosti k pronájmu externím organizacím provozujícím sociální, případně zdravotnické služby. Zároveň bylo ze strany odboru sociálního požádáno, aby byl odbor informován, pokud bude k tomuto kroku přistoupeno, aby mohl vhodné organizace upozornit na vypsání nabídkové řízení.

Vzhledem k tomu, že je potřeba nejprve obsazené byty uvolnit, byly všem nájemcům bytů rozeslány dopisy s informací o přijatém usnesení Rady městské části Praha 4, tj. schválení záměru využít nemovitosti k jinému než stávajícímu účelu, a to z důvodu špatného technického stavu, který vyžaduje finančně velmi nákladnou opravu. Nájemci byli vyzváni k osobnímu projednání bytové náhrady, tj. poskytnutí náhradního bydlení, odpovídající jejich bytovým potřebám, což někteří již učinili.

Po vyklizení bytů bude zveřejněn záměr pronájmu vilových domů pro veřejně prospěšné účely (poskytování školského vzdělávání, zdravotnických nebo sociálních služeb) anebo ke komerčnímu dlouhodobému pronájmu s garantovanou dobou nájmu, za podmínky rekonstrukce a modernizace domu vlastním nákladem nájemce, bez nároku na jeho vyrovnání. Pokud nebude o pronájem za těchto podmínek projeven zájem, bude dále jednáno o realizaci jejich prodeje.

Členové komise vzali zprávu o dosavadním postupu pro další využití vilových domů na vědomí.

Projednáno bez usnesení.

Poté nevzněl žádný člen komise požadavek k projednání dalších záležitostí.

Jednání Komise majetkové Rady městské části Praha 4 bylo ukončeno v 18:15 hodin.

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

Ivana Kozáková
tajemnice komise