

Zápis č. 3

z jednání Komise majetkové Rady MČ Praha 4 ze dne 18. 1. 2024

Pozvánka s programem a podklady k jednání byly rozeslány elektronicky.

Přítomni: Ing. Hana Horálková, Ing. Ivana Wurmová (přítomna po dobu projednávání bodu č. 2 – 5 programu), Tomáš Chaloupka (přítomen po dobu projednávání bodu č. 2 – 5 programu), PhDr. Lukáš Kaiser Zicha, Denisa Beneš, Pavlína Niessnerová, Marcela Žáčková, RNDr. Dušan Brabec

Ivana Kozáková (tajemnice komise), Radovan Vašek (vedoucí OOM), Filip Vácha (místostarosta)

Omluveni: Mgr. Iva Kotvová

Program jednání:

1. Schválení programu jednání
2. Projednání návrhu změny Pravidel pro nakládání s pohledávkami městské části Praha 4 v souvislosti se změnou zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění a zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), v platném znění, které stanovil zákon č. 286/2021 Sb., v platném znění
3. Projednání návrhu změny doby splátek kupní ceny z 20 na 10 let za prodej zastavěných (případně funkčně souvisejících) pozemků, doprodávaných k bytovým domům prodaným v rámci privatizace bytového fondu městské části Praha 4 (návrh ke změně bodu II. usnesení Zastupitelstva městské části Praha 4 č. 18Z-2/2014 ze dne 13. 2. 2014)
4. Projednání postupu dalšího pronájmu, případně prodeje, vilových domů v souvislosti s výnosy z pronájmu a náklady na jejich opravy
5. Různé

Jednání komise bylo zahájeno v 16:30 hodin.

1. Předsedkyně komise přivítala přítomné členy a konstatovala usnášeníschopnost komise. Program jednání byl jednomyslně schválen (6-0-0).

2. Projednání návrhu změny Pravidel pro nakládání s pohledávkami městské části Praha 4 v souvislosti se změnou zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění a zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), v platném znění, které stanovil zákon č. 286/2021 Sb., v platném znění

Členům komise byl předložen návrh dodatku č. 11 k Pravidlům pro nakládání s pohledávkami městské části Praha 4 a stávající úplné znění pravidel.

Členové komise byli seznámeni s počtem exekucí, které městská část Praha 4 eviduje, jejich celkovým finančním objemem (jistiny, příslušenství – úroky a poplatky z prodlení, náklady řízení) a délkou trvání.

Změna pravidel pro nakládání s pohledávkami se týká zejména postupu v případě exekucí trvajících více než šest, devět a dvanáct let, tzn. posouzení nákladů exekuce a nákladů na její pokračování proti možnému plnění a účelnosti dalšího vedení s přihlédnutím k okolnostem jednotlivých případů (např. výše pohledávky, životní situace dlužníka, jeho věk, majetkové poměry), tj. zda pokračovat ve vedení exekuce s povinností zaplacení zálohy na její další vedení (minimálně 500 Kč na následující tři roky), nebo zda exekuci zastavit a rozhodnout o upuštění od vymáhání pohledávky a o jejím definitivním odpisu.

Zároveň se z důvodu novelizace zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, (s účinností od 1. 1. 2024) mění výše limitu odpisu pohledávky náležející k rozhodnutí Zastupitelstva městské části ze 100 na 500 tis. Kč.

Usnesení č. 1: Komise majetková doporučuje Radě MČ Praha 4 schválit návrh Dodatku č. 11 k Pravidlům pro nakládání s pohledávkami MČ Praha 4 v předloženém znění. (8-0-0)

V souvislosti s vysokým počtem exekučních řízení a ve snaze předcházet jejich vzniku mimo jiné včasnějším odhalováním neplatičů bylo navrženo změnit termíny plateb nájemného na platbu předem - tak, jak je ve standardních nájemních smlouvách obvyklé. V současné době je dle vzorových nájemních smluv nájemné splatné zpětně, vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno, což v případě neplatiče pro MČ představuje zbytečnou ztrátu min. jednoho měsíčního nájemného navíc. Změnou termínu splatnosti by se případný neplatič dříve odhalil a uvedené ztrátě by se dalo předejít.

Usnesení č. 2: Komise majetková doporučuje Radě MČ Praha 4 zabývat se možností změny plateb nájemného za pronájem bytů, nebytových prostor a objektů tak, aby bylo nájemné hrazeno předem na následující měsíc. (8-0-0)

3. Projednání návrhu změny doby splátek kupní ceny z 20 na 10 let za prodej zastavěných (případně funkčně souvisejících) pozemků, doprodávaných k bytovým domům prodaným v rámci privatizace bytového fondu městské části Praha 4 (návrh ke změně bodu II. usnesení Zastupitelstva městské části Praha 4 č. 18Z-2/2014 ze dne 13. 2. 2014)

Zastupitelstvo městské části Praha 4 schválilo usnesením č. 18Z-2/2014 ze dne 13. 2. 2014 mimo jiné možnost bezúročného splácení kupní ceny při prodeji zastavěných a funkčně souvisejících pozemků doprodávaných k bytovým domům prodaným v rámci privatizace bytového fondu MČ Praha 4, s maximální dobou splácení až 20 let (při složení minimálně 20% kupní ceny do 30 dnů od oboustranného podpisu kupní smlouvy a před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, s možností předčasného splacení kupní ceny).

Z důvodu současného vývoje inflace je pro městskou část Praha 4 neekonomické nadále nabízet možnost splácení kupní ceny za uvedené pozemky v bezúročných splátkách v délce až 20 let. Z tohoto důvodu je navrhováno změnit délku splácení kupní ceny na 10 let. Ostatní podmínky zůstávají stejné. Případy, kdy bude pro kupující s malým počtem bytů v domě a vysoké ceně pozemků splátka kupní ceny zcela finančně nereálná, budou posuzovány individuálně.

Členové komise byli informováni, že v současné době by se změna splátek týkala 75 pozemků. Jedná se o několik zastavěných pozemků, ale většinou jsou to pozemky související – oplocené zahrady nebo neoplocené pozemky, které nesousedí s pozemky ve svěřené správě městské části Praha 4. Majitelé domů byli vyzváni k majetkoprávnímu

vypořádání pozemků opakovaně a jednáno je s nimi průběžně. Někteří na výzvy nereagují nebo odmítají odkoupení s ohledem na vysokou cenu.

Usnesení č. 3: Komise majetková doporučuje Radě MČ Praha 4 předložit Zastupitelstvu MČ Praha 4 ke schválení změnu bodu II. usnesení Zastupitelstva MČ Praha 4 č. 18Z-2/2014 ze dne 13. 2. 2014 spočívající ve změně maximální doby splácení kupní ceny z 20 na 10 let za prodej pozemků zastavěných bytovými domy nebo funkčně souvisejících s bytovými domy prodanými v rámci privatizace bytového fondu MČ Praha 4. (7-0-1)

Členka komise Ing. Ivana Wurmová navrhuje stanovení termínu, od kterého by změna vstoupila v platnost, a opět oslovit vlastníky domů, kterých se nabídka na odkoupení pozemků týká s tím, že mají poslední možnost využít stávající podmínky. K tomuto návrhu nebylo přijato žádné usnesení.

4. Projednání postupu dalšího pronájmu, případně prodeje vilových domů v souvislosti s výnosy z pronájmu a náklady na jejich opravy.

Jedná se o vilové domy:

- Hoffmannova 343/1, Podolí – 3 byty (z toho 1 volný) + 3 nebytové prostory,
- K Novému dvoru 120/46, Lhotka – 3 bytové jednotky (z toho 1 ve spoluvlastnictví fyzických osob) + 1 garáž na samostatném pozemku (ve spoluvlastnictví fyzických osob),
- Machovcova 569/4, Braník – 2 byty,
- Na Zvoničce 363/5, Podolí – 4 byty (z toho 2 volné),
- Nad Cihelnou 616/6, Podolí – 4 byty (z toho 3 volné) + 1 garáž na samostatném pozemku (volná).

Členové komise byli informováni o stavu uvedených objektů, poměru nákladů a výnosů z pronájmu, odhadu nákladů na opravu těchto objektů, počtu stávajících nájemníků a době nájmu, počtu dlouhodobě neobsazených bytů a dalších relevantních údajích potřebných pro přijetí stanoviska ke způsobu dalšího využití těchto nemovitostí vzhledem k jejich naprosté nerentabilitě a vysokým nákladům na jejich rekonstrukci.

Proběhla prezentace fotodokumentace domů a volných bytů a následná diskuse obsahovala různé varianty možného postupu. Komise se shodla, že stávající využití, tedy pronájem bytů občanům (i v případě nastavení tržního nájemného ve všech bytech a plné obsazenosti všech bytů) je zcela ekonomicky neefektivní vzhledem k poměru nákladů na údržbu, nákladů na potřebné opravy bytů, společných prostor, případně rekonstrukce celých objektů a proti tomu výnosů z nájemného. Komise proto navrhla zmapovat možnosti dlouhodobého pronájmu celých objektů jednomu nájemci k využití pro veřejně prospěšné účely - subjektům poskytujícím služby v oblasti zdravotnictví, školství (mateřské školy či dětské skupiny), popř. komerčním subjektům, za podmínky rekonstrukce a modernizace domu vlastním nákladem nájemce bez nároku na vyrovnání těchto nákladů a s garantovanou dobou nájmu. V případě nezájmu o takový pronájem komise navrhuje realizovat prodej těchto domů, a to formou aukce. Vše výše uvedené platí za předpokladu, že se podaří vystěhovat stávající nájemníky.

V případě domu K Novému dvoru 120/46 se členové komise shodli na doporučení rovnou zahájit prodej bytových jednotek v domě, neboť vzhledem k existenci dalšího vlastníka jedné z bytových jednotek bude rozhodování o dalším využití objektu velmi komplikované.

Usnesení č. 4: Komise majetková doporučuje Radě MČ Praha 4 provést analýzu využití vilových domů k jinému účelu než je stávající, nejlépe k dlouhodobému pronájmu celých objektů jednomu nájemci pro veřejně prospěšné účely, popř. ke komerčnímu využití. Pokud o tento druh pronájmu nebude zájem, komise doporučuje realizovat prodej vilových domů formou aukce.

V případě domu K Novému dvoru 120/46 komise doporučuje Radě MČ P4 zahájit prodej bytových jednotek v domě. (8-0-0)

Poté nevznese 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