

Vážení zastupitelé MČ P2,

Občanské sdružení za privatizaci a zlepšení podmínek bydlení v MČ Praha 2 (dále OS) podává

**STÍŽNOST na nehospodárné nakládání RMČ Praha 2 se svěřeným majetkem ve věci vybudování půdních vestaveb ve vybraných obecních domech, které je v rozporu se Zákonem o obcích č. 128/2000 Sb.** a zároveň podává žádost o projednání výše uvedené Stížnosti na nehospodárné nakládání RMČ Prahy 2 se svěřeným majetkem ve věci vybudování půdních vestaveb ve vybraných obecních domech a o zařazení této stížnosti jako mimořádného bodu na zasedání ZMČ Praha 2 dne 21.9.2010. Žádáme též, aby naše OS bylo účastníkem projednávání tohoto mimořádného bodu zastupitelstva.

Důvodem naší stížnosti je postup Rady MČ P2 při uskutečňování záměru „ poskytnout půdní prostory ve vybraných obecních domech “ uchazečům, kteří se zaváží na své náklady dobudovat v konkrétním půdním prostoru bytové jednotky. Usnesením Rady MČ P2 č. 785. ze dne 8.12.2009 byl dán souhlas se zveřejněním výše zmíněného záměru v domech Budečská 26, Čelakovského sady 12, Dittrichova 22, Oldřichova 6, Vocelova 12, Vinohradská 15 a Sázavská 1. Ve zcela samostatném Usnesení byl vysloven stejný souhlas s vybudováním půdní vestavby v domě Mánesova 58.

O dalším konkrétním výstupu z průběhu realizace zmíněného záměru se mohla veřejnost informovat až dne 2.3.2010, dalším usnesením Rady MČ P2 , č. 113. Jedná se o souhlas s uzavřením smluv na vybudování půdních vestaveb s konkrétními osobami, na konkrétní půdní byty. Vlastní průběh uskutečnění tohoto záměru nebyl zveřejněn, stejně jako nebyl zveřejněn počet zájemců o jednotlivé půdní byty a další fakta potřebná k informovanosti veřejnosti o tom jak je nakládáno s prostředky městské části.

Dalším usnesením č. 397 ze dne 8.6.2010, vyslovila Rada MČ P2 souhlas se zněním smlouvy na vybudování půdních vestaveb, aniž by text smlouvy zveřejnila.

Teprve na požádání o podání informací podle zák. 106/1999 Sb. byly žadateli předloženy některé informace o věci. Všechny konkrétní údaje o osobách, o počtu zájemců ve vztahu ke konkrétním půdním bytům, jejich závazných nabídkách a tím i posouzení pro získání možnosti půdní byty dostavět, byly odepřeny.

Na základě těch informací, které žadatel od OMI obdržel, bylo možné sestavit, jim odpovídající přehled plnění záměru o dostavbě půdních vestaveb. Výsledkem posouzení získaných informací je poznatek, že RMČ P2 nenakládá v tomto konkrétním případě hospodárně se svěřeným majetkem.

- 1) Stížnost se týká způsobu nakládání RMČ P2 se svěřeným majetkem ve věci dobudování půdních vestaveb ve vybraných obecních domech, který je v rozporu se Zákonem o obcích č. 128/2000 Sb. V tomto případě není zaručeno účelné a hospodárné využití obecního majetku v souladu se zájmy a úkoly obce, vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti.**

Zdůvodnění:

Současný regulovaný nájem pro standardní byt v lokalitě Nové Město je 90,51 Kč/m<sup>2</sup> a v lokalitě Vinohrady je to 84,50Kč/m<sup>2</sup>. Předpokládaná cílová částka deregulovaného nájemného, udaná koncem roku 2009 je 143,61 Kč pro lokalitu Nové Město a 125,36Kč/m<sup>2</sup> pro lokalitu Vinohrady.

MČ P2 **zaručuje** budoucím nájemníkům nových půdních bytů, měsíční nájemné ve výši 50,-Kč/m<sup>2</sup> **po dobu 24 let** s tím, že jim poskytnou hrubou stavbu těchto bytů na jejich dokončení a užívání. Po „rozpuštění“ investic , t.j. započítáním předpokládaných investic budoucích nájemníků do jednotlivých bytů na dobu 24 let, vznikne celkový měsíční nájem v rozmezí od **88,-Kč/m<sup>2</sup>** do **111,-Kč/m<sup>2</sup>** pro jednotlivé půdní byty. (1. složku nájemného = 50,-Kč/m<sup>2</sup> mají smluvně zaručenou, složka č.2 se rovná celkové výši investice do dobudování půdní byt. jednotky, rozloženou měsíčně na dobu 24let = od 38,- do 61,-Kč/m<sup>2</sup>).

To je srovnatelné s výší nájemného, které platí nájemce obecního bytu v režimu regulovaného nájemného nyní. Po deregulaci nájemného dle zákona 107/2006 Sb. (nyní plánované v roce 2012) však bude budoucí nájemník půdních bytů platit podstatně nižší nájemné než běžný nájemník obecního bytu. Procentuálně to například u konkrétního půdního bytu č.2 v domě Dittrichova 22, u kterého celkový měsíční nájem zahrnující

i „rozpuštěné“ investice činí 88 Kč/m<sup>2</sup>, **představuje pouhých 62%** nynější cílové hodnoty měsíčního nájemného ve standardních bytech tohoto domu (143,61 Kč/m<sup>2</sup>).

Současné tržní nájemné u porovnatelných bytů (plně zrekonstruovaných) v čase a místě obvyklém přitom činí cca 200,-Kč/m<sup>2</sup> a výše.

Další významnou výhodou pro budoucí nájemníky je kvalita bydlení v nově vybudovaných bytech, zatímco běžní obecní nájemníci platí již nyní srovnatelné nájemné za byty, které nebyly vlastníkem rekonstruovány.

**2) Stížnost se také týká dvojího přístupu MČ P2, Odboru majetku a investic k dodržování „ Pravidel pro úpravy pronajatých bytů v obecních domech svěřených MČ P2 požadovaných nájemci“.**

Zdůvodnění:

Usnesením Rady MČ P2 č. 106 ze dne 6.3. 2007 byla schválena „ Pravidla pro úpravy pronajatých bytů v obecních domech svěřených MČ P2 požadovaných nájemci“.

Pravidla obsahují dva základní principy pro změnu v zavedené praxi při úpravě bytů jejich nájemci. Jednak zcela jasně deklarují povinnost nájemce uhradit veškeré náklady ohlášených úprav jednorázově nebo formou zvýšení nájemného po dobu splacení nákladů a to v celkové výši do konce kalendářního roku, ve kterém úpravy proběhly.

*Citát: Zvláštní smlouvou, kterou je nutno uzavřít před zahájením stavebních prací v bytě, bude dohodnuto financování úprav formou jednorázového navýšení nájemného o částku odpovídající nákladům vynaloženým pronajímatelem na realizaci úprav.*

Dále pak ukládá nájemci, který chce svůj byt rekonstruovat, celou řadu povinností. Např. povinnost nechat zpracovat projektovou dokumentaci s vyčíslením nákladů na úpravy pro stavební povolení, úzkou spoluprací se správní firmou, která přebírá za vlastníka všechny povinnosti související s průběhem příprav a zajištění odborné garance stavby. Tím vykonává SF kontrolu nad celým stavebním řízením, probíhajícím ve standardním obecním bytě. Zcela jiný přístup zvolila MČ P2 v případě dobudování půdních bytových jednotek ve vybraných obecních domech. I tady je vlastníkem celé nemovitosti městská část, která vkládá vlastní investici do vybudování půdních bytů v **rozsahu hrubé stavby**. Budoucí nájemník zainvestuje pouze tzv. **dostavbu bytové jednotky**, tedy dobudování a stavební úpravy v té době již stávající hrubé stavby. Jeho povinností je doložit výši jeho vlastních investic a předat je městské části po kolaudaci půdního bytu. Odpovědnost za odborné provedení dostavby a vše co s ní souvisí, provádí stavebník zcela samostatně a ve vlastní režii. Může byt libovolně upravit a vybavit podle svých představ. Smlouva o výstavbě bytové jednotky mu neukládá ani podmínku o vypracování a předložení vlastní projektové dokumentace. Jak již bylo zmíněno v odstavci 1.), je budoucí nájemník půdního bytu, zvýhodněn oproti ostatním nájemníkům standardních obecních bytů, sníženým nájemným = 50,- Kč/m<sup>2</sup> (platí pro všechny zmíněné půdní vestavby) a svoji investici si může plně odbydlet po dobu 24 let.

Uvedené body stížnosti představují jen část nesrovnalostí a náznaků korupčního jednání ve věci „ záměru MČ P2 poskytnout půdní prostory v obecních domech Budečská 26, Čelakovského sady 12, Dittrichova 22, Oldřichova 6, Vocelova 12, Vinohradská 15 a Sázavská 1.“. Z důvodu jejich odstranění, by měl být výše zmíněný záměr zrušen.