

**Důvody pro prodej domů Gorazdova 1 a Podskalská 7 prezentované
místostarostou MČ Praha 2 Ing. Jiřím Paluskou při jednání se zástupci OS
dne 15. 3. 2010**

Gorazdova ul. 357/1, k.ú. Nové Město

Dle sdělení ing. Palusky je to údajně havarijní stav, způsobený neodborně provedenou výstavbou půdních vestaveb v letech 1993/1994, mající za následek neúměrné zatížení a poškození nosných trámů a v důsledku toho možnost zřícení půdní vestavby. Zásadní chybou bylo povolení výstavby bytových jednotek v půdních prostorách společností s ručením omezeným, která posléze převedla nájemní smlouvu na fyzickou osobu bez toho, aby byla převedena i odpovědnost za škodu. Návrh na řešení soudní cestou zvažovala MČ, neboť náklady na opravu domu jsou nyní k tíži obce (dům je ve 100% vlastnictví hl.m.Prahy a ve správě obce).

V současné době se jako pochybením i ze strany MČ jeví, že:

- a) výstavba byla schválena a umožněna realizovat společností s ručením omezeným
- b) obdržel stavebník od stavebního odboru MČ Praha 2 (vedoucí SO na úřadu v současné době již nepracuje) povolení, bez důkladného prověření dokumentace

Přestože byla stavba provedena technologicky nesprávně:

- c) stavební úřad vydal kolaudační rozhodnutí
- d) byla převedena nájemní smlouva na fyzickou osobu, s.r.o. zanikla a odpovědnost za škody naopak převedena nebyla a zanikla s původní s.r.o.

Hlavní závady, které dle nezávislých posudků údajně způsobily současný stav domu:

(z posudků ovšem dle sdělení ing. Palusky jasně nevyplyvá, že stav domu je havarijní, vyžadující např. okamžité vystěhování nájemníků do náhradních bytů)

- mezi půdní vestavbou a byty v nejvyšším patře je nezpevněná trémová konstrukce
- špatná nebo chybějící izolace způsobuje trvalou vlhkost a hnilobu dřevěných konstrukcí
- dřevěné nosné konstrukce a trémové jsou napadeny dřevokaznou houbou a dřevokazným hmyzem (zjištěno sondami)
- ke zhoršení stavu domu přispělo nepříznivé a srážkově bohaté období zimy 2009/10

Proč bylo do domu investováno ? (ne však do opravy zmíněných závad)

Výše uvedené závady jsou údajně známy již dlouho, řešily se za minulého volebního období, kdy se objevily. V té době bylo poprvé odhaleno, že dům bude vyžadovat velmi nákladnou rekonstrukci a odstranění výše uvedených zásadních závad.

Z těchto důvodů je pro OS zajímavé, že:

V seznamu domů, vypracovaném v roce 2004 skupinou pro privatizaci, podle něž bylo vybráno 54 domů k prodeji ve III. privatizační vlně a jež schválilo ZMČ Praha 2 na svém na zasedání 22. června 2004, je uveden dům Gorazdova 357/1 jako výnosný, a tudíž k prodeji nebyl vybrán s ohledem na tehdy platná kritéria pro výběr domů určených k privatizaci.

Tabulka zmiňuje výnos Kč 7.928.988,36 a zisk z toho Kč 6.428.988, 36 Kč.

O nutných nákladech, které by dům zařadily do privatizace jako pro obec nevýhodný (54 vybraných domů, označených v tabulce červeně) zde není ani zmínka.

Plán investice pro rok 2004-2007 počítal navíc s nutnými investicemi pouze do výše 1,5 mil. Kč !

Pakliže byl dům znám dlouhá léta (již v minulém volebním období) jako objekt v havarijním stavu vlivem působení půdních vestaveb, proč do něj bylo v roce 2004 investováno 5,3 mil. Kč na opravu oken a fasády a byla provedena oprava půdních prostor s vazbou na střechu ve výši 95.000,- Kč, přičemž do odstranění nejnebezpečnějších závad (např. formou výztuh nosných trámů a jejich ošetření proti škůdcům) nebyla investována ani koruna ? V plánu investic, jak je uvedeno výše, byly zahrnuty nutné investice ve výši pouze 1,5 mil. Kč ! Skutečné pak byly 5,3 mil. Kč + 95.000,- Kč .

Dle mínění ing. Palusky je nyní možné dvojí řešení:

1. Dům prodat nájemníkům po bytech nebo celý dům družstvu nájemníků
2. Dům ponechat ve správě MČ a investovat do nutných oprav k odstranění havarijního stavu finanční prostředky ve výši:

a) pokud bude půdní vestavba zdemolována a byty pod ní opraveny 21.954.101,- Kč

b) pokud bude půdní vestavba zachována dtto 9.195.000,- Kč

Návratnost investice v případě a) je 21 let

Stanovení kupní ceny:

Pokud by se dům prodal nájemníkům, bude realizován za ceny stanovené znalcem se slevami za havarijní stav domu. Nájemníci nebudou omezeni žádnou lhůtou, po kterou by nemohli své byty prodat 3. osobě.

Pakliže vezmeme v úvahu, že postiženy jsou byty v nejvyšším patře a ostatní jsou po stavební stránce v pořádku (a v r. 2004 prošel dům rekonstrukcí), není absence jakéhokoliv omezení prodeje ze strany OS v pořádku.

Podskalská ul. 392/7, k.ú. Nové Město

K prodeji byl dům navržen rovněž jako řešení stavebně-technického stavu domu.

Místostarostou Ing. Jiřím Paluskou bylo OS sděleno, že v domě jsou podmáčené sklepní prostory a rovněž topení je v bytech nevyhovující (radiátory uprostřed místností apod.). Dále jsou pronesené a shnilé stropní trámy, hrozící zřícením. Zmínka byla i o

tzv. „anglických zahrádkách“, tento pojem nebyl vysvětlen, ani dále komentován.

Zajímavé pro OS je, že

v seznamu domů, vypracovaném v roce 2004 skupinou pro privatizaci, podle něž bylo vybráno 54 domů k prodeji ve III. privatizační vlně a jež schválilo ZMČ Praha 2 na svém na zasedání 22. června 2004, je uveden dům Podskalská 392/7 jako výnosný, a tudíž k prodeji nebyl vybrán s ohledem na tehdy platná kritéria pro výběr domů určených k privatizaci.

Tabulka zmiňuje výnos 3.520.226,58 Kč a zisk z toho 3.200.226,58 Kč.

O nutných nákladech, které by dům zařadily do privatizace jako pro obec nevýhodný (54 vybraných domů, označených v tabulce červeně) zde není ani zmínka.

Plán investic pro roky 2004-2007 a konkrétně pro tento dům je stanoven na pouhých 320.000,- Kč.

Kde je zmínka o investicích v řádu 16 mil. Kč ? Pokud by se s nimi počítalo, byl by dům jako neperspektivní dle tehdejších kritérií do privatizace zahrnut.

Plánovaný rozpočet investic pro dům Podskalská 7, pokud by nebyl prodán nájemníkům:

16.562.867,- Kč. Návratnost investice je 24 let.

Závěr:

Pro úplnost dodáváme, že nebylo ze strany MČ prostřednictvím Ing. Palusky zastíráno, že na nutném prodeji se podepsala i špatná správa domů ze strany správních firem, zejména u domu Podskalská 7.

Tyto domy byly označeny za domy z celé MČ Praha 2 v nejhorším technickém stavu, jejich prodej nebo okamžitá oprava jsou proto nevyhnutné.

Z uvedených důvodů si zástupci OS vyžádali kopie všech nezávislých posudků, vypracovaných pro zmíněné dva domy. Budou předány dodatečně.

Pozn.:

Uvedené údaje poskytl zástupcům OS ing. Jiří Paluska, místostarosta MČ Praha 2 a byly čerpány z materiálů ÚMČ zaslaných na základě žádosti ing. Richtera (tabulka domů pro připravovanou III. vlnu privatizace z r. 2004, obsahující seznam nevýnosných domů určených k prodeji a rovněž výnosy a zisk z jednotlivých obecních domů).

Zpracovala: Michaela Mazancová