

Informace z jednání Majetkového výboru (MV) ZMČ ze dne 19. 4. 2012 k prodeji obecního bytového fondu

Majetkový výbor ZMČ měl za cíl prodiskutovat závěry, které v otázkách prodeje domů a bytů byly přijaty při setkáních pracovní skupiny (PS) pro prodej. Pracovní skupinu tvořila starostka, tajemník, právník ÚMČ, úřednice OMI, předseda MV a zástupce z každého zvoleného subjektu. Skupina se v úzkém kruhu sešla celkem 4krát a dne 18. 4., pouhý den před majetkovým výborem, naposledy. Dne 23. 4. zasedne mimořádně Rada MČ a 2. 5. se prodej bude projednávat na Zastupitelstvu MČ.

V intencích schválených pravidel prodeje PS odhlasovala, s oporou ve formulaci v nich uvedené, že v odůvodněných případech může stanovit formu prodeje obec a nebude umožněno založení družstva v domech, v nichž výnos z nebytových prostor bude ročně roven či vyšší než 250.000,- Kč.

Zástupce PS za OSB D. Kůta souhlasil za předpokladu, že nájemníkům, kteří takto nuceně budou kupovat formou po bytech (i když v anketě vyjádřili vůli koupit celý dům nebo již dokonce založili družstvo), bude nabídnuta minimálně cena obdobná, jako v případě prodeje domu družstvu, o který byli nájemníci rozhodnutím připraveni. Dokonce, že by měla být cena o něco příznivější, vzhledem k faktu, že budou, na rozdíl od kupců „družstevníků“, omezeni na svých vlastnických právech. O tomto se však hlasovalo ještě před dohodou o cenách, stanovisko OSB k tomu je proto takové, že zástupce OSB hlasoval PRO podmíněně a ne výhradně souhlasně.

OSB vždy primárně už od r. 2008 prosazovali, aby si mohl pokud možno každý nájemník odkoupit výhradně svůj byt za přijatelných – dostupných - podmínek a všechny „nebytové“ výnosy z domů aby si MČ ponechala pro rozvoj obce a financování jejích potřeb. Až donedávna byl tento způsob radnicí odmítán s tím, že nehodlá setrvávat v podílovém spoluvlastnictví.

Co se týká návrhu starostky J. Černochové na prodejní cenu „politickou“ a NE stanovenou na základě znaleckých posudků, OSB s ním nesouhlasí. Uvažovaná cena byla cca 38.000 Kč/m² u domů bez přiznané hlukové zátěže a cca 35.000/m² za domy, kde snížení nájemného za hluk existuje. Žádná jiná diferenciaci v návrhu nebyla. Po odečtení slevy za nemožnost s bytem disponovat po dobu 10ti let a za včasnou platbu se cena za m² dostala na hladinu 25/resp. 22.500 Kč/m². Přičemž při koupi celého domu (vč. méně výnosných nebytových prostor, kde to bude umožněno) vychází cena nižší a ještě není nijak omezeno dispoziční právo s nemovitostí. Posuzovat domy JEN dle toho, zda jsou uznány jako zatížené hlukem, je velmi nešťastné. Domy jsou odlišné technickým stavem, polohou a mnoha dalšími aspekty (nejkřiklavější rozdíly jsou v technickém stavu domů, kdy některé problémy v nich nejsou řešeny dlouhodobě, od dob OPBH). Politická cena technický stav domu nezohledňuje vůbec. Navíc by do skupiny „HLUK“ nebyly zařazeny domy, které jsou sice u magistrály, exponovaných komunikací apod., ale nejsou na seznamu domů, které za hlukovou zátěž hradí snížené nájemné. Přitom některé domy unikly zařazení jen o pár decibelů (hluková mapa vypracovaná MHMP). Domnívali jsme se, že by sníženou cenu měli platit i ti, kteří bydlí v hlukové oblasti a nejen v konkrétních domech, pokud bychom o ceně politické vůbec uvažovali. Kritéria a rozptyl ceny by musely být navíc mnohem širší. Proto pro ceny stanovené posudky (jak je odsouhlaseno v pravidlech prodeje) se vyslovili OSB, část ODS, SZ a přiklonila se k ní i TOP09. ČSSD údajně s politickou cenou nemá problém, ale jejich zástupce na MV chyběl.

OSB požadují, aby byla prodejní cena stanovena tak, jak vyšlo ze znaleckých posudků, které nechala zpracovat městská část. Nepřijatelné jsou pak posudky, které nechala zpracovat na žádost koalice na VOLNÉ BYTY. N tento fakt jsme upozorňovali na webu OSB v článku Nájemníci jsou pro radnici vzduch, neexistují...

Zástupci všech politických stran, vyjma OSB, jsou přesvědčeni, že koeficient za obsazenost bytu při prodeji formou po bytech není možné použít. OSB se opírají o jiné právní názory. Při průzkumu prodejů v okolních MČ jsme zjistili, že obsazenost zohledňují všechny a tím stanovují ceny pro své občany příznivější (nově Praha 3 – 18.-19.000 Kč/m², Praha 8-Libeň 15-20.000 Kč/m²). Znalec, který vypracoval pro MČ posudky na domy Kladská 3 a Podskalská 24, rovněž koef. 0,45 použil.

Členové majetkového výboru se v závěru dohodli, že se pravidla prodeje měnit nebudou a prodejní cena by tak měla být stanovena na základě znaleckých posudků, jak bylo koalicí a TOP 09 odhlasováno v pravidlech prodeje na zastupitelstvu dne 13. 9. 2011.

Co se týká procenta zájmu nájemců o koupi, aby byl dům prodán formou po bytech, kloní se starostka J. Černochová k hodnotě 70-80%, SZ až ke 100%.

Stanovisko OSB je takové, že pokud vyjdou ceny z posudků ve výši, jakou koaliční strany předpokládají (ocenění bytů jako neobsazených) a ještě bude nutný téměř absolutní zájem nájemníků, neprodá se tímto způsobem téměř žádný dům. Vrátime-li se k zastupitelstvu, které 13. 9. 2011 schválilo pravidla prodeje, je vhodné uvést, že OSB tehdy prosazovali, aby dostatečné procento zájmu bylo 51 a více. Koalice náš návrh nepřijala.

Majetkový výbor k tomu nepřijal usnesení a majorita se stanoví a bude hlasovat až na zastupitelstvu dne 2. 5. M. Uhl ze SZ pak předpokládá, že do stanovení nutného procenta zájmu se promítne i výsledek sociální studie o potřebnosti sociálních bytů, kterou nechal zpracovat Sociologickým ústavem AV ČR a obdrží ji koncem dubna.

OSB připomněli, že pokud byly vybrány domy k prodeji a označeny jako majetek, který není pro obec nezbytný, není vhodné operovat v těchto domech ještě sociální studií. Ta může mít vliv na ponechání si objemu majetku určeného k prodeji v budoucnosti.