



M. Jírovec – k bodu č. 4 - prodej domů a bytových jednotek

Vážení přátelé,

dnes je tomu téměř přesně rok, kdy byla schválena pravidla prodeje domů a bytů v MČ Praha 2. Jejich schválení předcházely dlouhé diskuse s tehdejší starostou Jiřím Paluskou. Zástupci OSB vypracovali desítky návrhů, které byly při jednání označovány za rozumné a smysluplné, z nichž se ale do finální podoby pravidel nedostalo téměř nic. I z toho důvodu zastupitelé OSB nemohli taková pravidla podpořit.

Nyní se nacházíme ve velmi podobné situaci. Nad již schválenými pravidly, tentokrát již více strukturovaně a organizovaně, se několik měsíců scházela tzv. pracovní skupina složená ze zástupců všech stran. Cílem bylo napravit chyby a nedostatky pravidel, hlavně ale najít klíč ke stanovení ceny. Opět jsme připravovali návrhy, aktuální znalecké posudky, opět ale kroutíme hlavami v údivu, k čemu nakonec zástupci koalice byli schopni dojít. Opět tedy musíme konstatovat, že poslední úprava pravidel předložená koalicí ODS, TOP 09 a SZ, je pro OSB nepřijatelná. Řešení v Praze 2 se zcela vymyká postupům uplatňovaným v jiných městských částech i v jiných obcích. V pořadí již třetí verze pravidel přináší změny k horšímu, zejména v konstrukci ceny a snaze metodicky řídit odhadce.

Dovolte prosím, abych alespoň stručně shrnul nejpodstatnější výhrady OSB k pravidlům:

1) Limit minimální ceny 22 tis. Kč za m². Tento limit popírá zásadu prodeje za ceny v místě a čase obvyklé a de facto stanovuje cenu politickou. Má zásadní vliv na výši nabízené slevy a zvýhodňuje prodej lépe udržovaných domů s menší vnitřní zadlužeností. Zavádí nerovnost v případě, kdy by kupující byli nuceni doplácet rozdíl proti nižší ceně dle posudku.

2) Nerovnost slevy při omezení dispozičního práva. V pravidlech nejsou pevně stanovené rovné podmínky, ale pouze horní hranice nároku na slevu. O konečné výši slevy bude zřejmě teprve individuálně rozhodováno.

3) Řešení prodeje půdních prostor politickou přírážkou k ceně. Argument koalice o zvýhodnění domů s půdním prostorem vhodným k vybudování vestavby určené k bydlení, je zkreslující. Taková situace může teoreticky nastat pouze u domů v dobrém technickém stavu a s výtahem. Jinak jsou kupující za dosavadní mnohaletou neexistenci výtahu trestáni vyšší cenou za půdní prostory, které jsou jinak ze zákona běžně považovány za společné prostory, stejně jako chodby a prostory obdobné a podléhají tudíž stejnému oceňování. A výtah jsou povinni u domů s více než 2 patry nechat vybudovat a zaplatit, jinak nelze půdní byty vybudovat.

4) Metodika Prahy 2 pro autory znaleckých posudků. Trváme na tom, aby znalec při stanovování ceny vycházel výhradně jen z prostého zadání vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně příslušného bytu, a to za účelem jeho převodu, resp. prodeje. Odmítáme lokální politické zadání pro znalce, aby si nájemníci museli kupovat byt jako volný a nebyla brána v potaz existence nájemní smlouvy, zejména na dobu neurčitou. Ve chvíli oceňování bytu je nájemní smlouva stále v platnosti. Tento záměr je navíc zcela v rozporu s pravidly současného prodeje domů a bytů HMP, kde bylo jasně deklarováno náměstkem primátora p. Kabickým, který má prodej na starost, že při ocenění bude obsazenost bytů zohledněna.

5) Oceňování bytových domů. Odmítáme novinku v metodice pro znalce při prodeji po domech, aby ceny domů byly určovány jako součet cen za jednotlivé bytové jednotky a nebytové prostory. Odporuje to obvyklým postupům uplatňovaným jinde, i dosavadní praxi Prahy 2 při předchozím prodeji domů nájemníkům, i při prodeji podílových domů v současné době. Navíc se v případě různých typů nájemních smluv zakládá zárodek konfliktním situacím pro budoucí členy družstev. Odhad domu musí být jednoznačně proveden jako odhad celku. Toto je jednoznačně snaha vyrovnat ceny domů a bytů, avšak jejich zvýšením. Snaha prodat nájemníkům domy dražší než spoluvlastníkům-podnikatelům, a to pokládáme za nemravné. Navíc lze očekávat vážné problémy při vzniku družstev, kdy budou díky různým koeficientům obsazenosti podle nájemních smluv různé ceny bytů (družstevních podílů) při stejné podlahové ploše.

6) Absence závazku obce v případě nezájmu oprávněných osob neprodat byty třetím osobám. Ve stávajících pravidlech je závazek, že si obec ponechá dům, v případě, že jej neprodá družstvu, s výjimkou možnosti prodat jednotlivé byty oprávněným osobám. U prodeje po bytech však závazek na neprodej třetí osobě bez souhlasu oprávněné osoby chybí. Je tak otevřena možnost pro postup – Nechceš? Zdá se ti to drahé? Nevadí, prodáme tvůj byt někomu jinému! I jako obsazený, tudíž za nižší cenu!

Podle anketních odhadů OSB a komunikace s nájemníky lze za takto nastavených podmínek očekávat minimální zájem o koupi bytu; (ukázka grafu). Snad jen v případě ekonomicky lépe zaopatřených občanů v domech v dobrém technickém stavu, do nichž obec investovala hodně peněz na rekonstrukce a údržbu. Domy s vyšší vnitřní zadlužeností obci zůstanou a bude do nich muset dále investovat a všichni víme, jak efektivní takové investice jsou.

Stávající situace, zejména ohledně stanovení ceny a dalších omezujících podmínek, v nás vyvolává silný dojem, že koalice vlastně žádné domy ani byty prodávat nechce a cílem nadále je spravovat stále stejný objem majetku, jehož značnou část ale koalice dříve označila za nepotřebný. Klademe si otázku, zda je chaotický a neefektivní postup koalice ve skutečnosti obratnou hrou machiavellisticky sledující skryté záměry nebo pouhým projevem neschopnosti a absence jasné dlouhodobé bytové politiky.

V každém případě budou OSB věnovat zvýšenou pozornost problematice správy majetku obce a budou požadovat důslednou kontrolu hospodaření, zejména správních firem. To je ale v tuto chvíli jen na okraj.

Podstatným faktem je, že úpravy pravidel přinesly změny k horšímu, a to nejen pro případné zájemce o koupi, tak i pro obec, které budou chybět výnosy z prodeje a naopak bude muset z hubeného rozpočtu do zanedbaných domů a bytů dále investovat. Proto tato pravidla jednoznačně odmítáme.

Děkuji za pozornost!

Martin Jírovec
zastupitel za OSB