

Vážení pánové
MUDr. Otto Schwarz
Ing. Jan Vaněk
zástupci starostky Městské
části Praha 2
náměstí Míru 19
120 00 Praha 2

V Praze dne 25.4.2014

Věc: Otevřený dopis – k otázkám souvisejícím s prodejem po bytech a prodejem pozemků

Vážení pánové,

v návaznosti na podnět OSB a diskusi na jednání Majetkového výboru ZMČ Praha 2 dne 22.4.2014 se na Vás obracím s avizovaným písemným podnětem souvisejícím s problematikou prodeje bytového fondu formou po bytech. Tedy způsobem, který startuje teprve nyní, tj. poté, co se příprava prodeje celých domů družstvům dostala do pokročilé fáze. Při našem kontaktu s nájemníky v domech spravovaných MČ Praha 2 se setkáváme s řadou dotazů, které bychom chtěli ujasnit.

Z pravidel postupu při prodeji bytových domů a bytových jednotek a souvisejících metodických zásad a pokynů totiž vyplývá, že

- a) cenové podmínky při prodeji po domech a po bytech budou odlišné (vyšší ceny při prodeji po bytech, zejména kvůli neuznávání koeficientu obsazenosti), což bude doložitelné po zpracování znaleckých posudků pro osm avizovaných domů v první várce,
- b) asi 70 domů je kvůli výnosným nebytovým prostorám určeno k prodeji pouze formou po bytech (tj. bez možnosti výběru cenově příznivější formy prodeje po domech),
- c) je vyšší riziko nedostatečného zájmu o odkoupení bytů (pro řadu zájemců nebude možno splnit podmínku, aby nabídku kupní smlouvy podali nájemníci z bytů reprezentujících nejméně 70% podlahové plochy v domě),
- d) je vyšší riziko, že se MČ nepodaří pronajmout četné volné byty příp. nebytové prostory a následně je prodat (přitom po dobu, kdy jsou byty neobsazeny, unikají MČ příjmy z nájemného)
- e) při pozastavených investicích do domů k prodeji se zhoršuje technický stav domů a jejich vnitřní zadluženost, což v případě, že obec zůstane nadále vlastníkem domu či jeho části, bude znamenat zvýšené finanční nároky na rekonstrukce a opravy

Z uvedených důvodů Vám za klub OSB předkládám následující podněty a dotazy:

1. Požadujeme, aby součástí znaleckých posudků byly uvedeny informace s hodnocením technického stavu domu, a to podrobněji než dosud - včetně odhadu výše nákladů, které bude nutno investovat za účelem likvidace vnitřního dluhu. Podle našeho názoru byly v dosavadních posudcích (po domech) tyto informace až příliš stručné.
2. Požadujeme zpracování a příp. zveřejnění širší sady manažerských informací, které jsou podle nás nezbytné pro efektivní řízení správy majetku, a to po jednotlivých domech a za řadu alespoň 5-10 uplynulých let - např. počet a výměry bytů (z toho v daném roce nepronajatých), počet a výměry nebytových prostor (z toho nepronajatých), příjem z

pronájmu bytů, příjem z nebytových prostor (NP), dluhy na nájemném z bytů resp. z nebytových prostor za příslušný rok, přehled a výdaje investice/opravy na domě (společné), dále v bytech (agregované), výdaje na rekonstrukce/opravy v NP, výdaje na správu domu a služby, plán investic a údržby na další období (věcně i finančně). Předpokládáme, že MČ má tyto údaje k dispozici za všechny spravované domy. Pokud by se vyskytly nějaké vážnější problémy věcného či technického rázu při realizaci tohoto požadavku, rádi se s nimi seznámíme.

3. Pro plánování dalšího hospodaření obce je žádoucí disponovat odhadem, kolik domů z původně stanoveného seznamu se podaří prodat (nebo dospět do stádia písemné nabídky na uzavření smlouvy od zájemců) podle současných pravidel. S tím souvisí představa o využití získaných finančních prostředků, případně plán, jak bude dále naloženo s neprodanými domy. Uvažovali jste již jako odpovědní představitelé MČ pro tuto oblast nad těmito tématy? Jaké jsou Vaše odhady a plány, které byste navrhli zastupitelstvu k diskusi?
4. Na jednání MV byla otevřena i otázka úpravy pravidel prodeje s ohledem na platnost nové legislativy (občanský zákoník). Považujete další úpravu pravidel za zbytečnou nebo ne? Pokud ano, můžete to zdůvodnit? Pokud ne, připravíte návrhy na příští jednání MV a na červnové zasedání ZMČ?
5. Poslední podnět se týká samostatné problematiky z agendy MV, a to prodeje pozemků pod dříve privatizovanými domy. Podle současných informací a v souladu s naším očekáváním, není za současných podmínek zájem o odkup ze strany vlastníků domů nijak velký. Jaký plánujete další postup vůči těm z dosud oslovených, kteří neprojeví zájem? Jaký plánujete postup do konce volebního období vůči dosud neosloveným vlastníkům? Náš podnět na motivační slevu a návrh na vyhrazení schvalování pravidel prodeje pozemků zastupitelstvu (období k pravidlům prodeje domů a bytů) byl předložen RMČ pro informaci bez další odezvy. Požadujeme jeho předložení RMČ a následně ZMČ k projednání. Rovněž by nás zajímalo, zda MČ Praha 2 disponuje srovnávacími informacemi o tom, jak k problematice prodeje pozemků pod domy přistupují jiné okolní MČ? Pokud ano, jakými? Pokud ne, požadujeme zjistit a prezentovat na jednání MV.

Volím po dohodě v OSB formu otevřeného dopisu. Vaše odpovědi zveřejníme na našich webových stránkách. Věřím, že zveřejněné odpovědi přispějí k rozptýlení nejistoty řady občanů a že je shledají přínosnými i další kolegové z řad zastupitelů.

S přátelským pozdravem

Ing. Jaroslav Šolc
předseda klubu OSB