



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

V Praze dne 3.1.2014

Věc: Otevřený dopis - informace k prodeji pozemků pod domy dříve prodanými bytovým družstvům

Vážení pánové,

obracím se na Vás se sadou dotazů a podnětů k problematice prodeje pozemků pod domy dříve prodané bytovým družstvům v souvislosti s novým občanským zákoníkem.

Nejprve dovoluji stručnou rekapitulaci. V dřívějších vlnách prodeje (na rozdíl od prodejů od r. 2010) nebyla na straně MČ resp. hl. m. Prahy vůle k prodeji pozemků pod domy a důsledkem je nelogický stav rozdílného vlastnictví domů a pozemků pod nimi, o jehož nápravu nyní usiluje nový občanský zákoník. Stejný problém řeší i jiné MČ resp. obce v ČR. Patrně každá trochu jinak. V podmínkách MČ Praha 2 se tématem již řadu měsíců zabývá majetkový výbor (MV). MČ Praha 2 vytypovala 47 pozemků k domům pro prodej v první vlně, byly zpracovány první sady znaleckých posudků za účelem stanovení ceny pro domy, které projeví zájem o odkup.

Dále Zastupitelstvo MČ schválilo na svém 17. řádném zasedání dne 18.11.2013 první záměr prodeje pozemku parc. č. 407 k.ú. Vinohrady pod bytovým domem Mikovcova 6/604 příslušnému bytovému družstvu, které souhlasilo s nabídnutými podmínkami (cena stanovená znaleckým posudkem a splátkový režim na 4 roky). Za daných podmínek, kdy obě strany souhlasí, jsme jako zastupitelé OSB neměli proti prodeji výhrady. Pouze jsme požadovali ujištění, že těm, kteří z nějakých důvodů, zejména finančních, nebudou moci stávající podmínky MČ P2 přijmout, bude nadále ponechána v platnosti stávající nájemní smlouva s nízkým nájemným 5 Kč/m²/rok a že na příslušná družstva nebude vyvíjen ze strany MČ P2 nátlak formou obstrukcí při vydání stavebních povolení, kdy je třeba i souhlas vlastníka pozemku. Byli jsme Vámi ujištěni, že smlouva bude v takových případech nadále platná a další postup bude projednáván především na majetkovém výboru.

Předpokládám názorovou shodu v tom, že s ohledem na reálnou ekonomickou situaci, snahu o dosažení co největšího souladu s novým občanským zákoníkem a výkon správy obce s péčí řádného hospodáře by mělo být zájmem MČ P2 nastavení takových podmínek, které by byly akceptovatelné pro většinu oslovených bytových družstev a zároveň by MČ P2 umožnily přiměřené zhodnocení příjmů z prodeje. Navíc by celý proces měl probíhat systematicky a s maximální transparentností.

V souvislosti s výše uvedeným si dovoluji jménem klubu OSB vznést následující dotazy a podněty:

- a) Lze zveřejnit na webových stránkách MČ P2 seznam 47 domů oslovených s dotazem, zda mají zájem o odkup? A to včetně vyjádření ANO/NE/bez odpovědi? Doporučujeme tak učinit.
- b) Lze dále tamtéž zveřejnit informace, pro které domy již je zpracován znalecký posudek, jakou metodou byla stanovena cena a v jaké výši? Doporučujeme tak učinit.

- c) Má MČ P2 k dispozici informaci o tom, jakým způsobem k řešení problému přistupují ostatní MČ v Praze, či zda existuje nějaký centrální metodický pokyn od vlastníka, tj. od hl. m. Prahy? Doporučujeme informace zajistit a zveřejnit.
- d) Zamýšlí Rada MČ připravit nějaký jasný metodický pokyn k tomuto prodeji? Tedy obdobně jako jej připravila a opakovaně upravovala pro případ prodeje domů a bytů. Přinejmenším to, že výsledná cena bude vycházet i nadále z ceny stanovené porovnávací metodou a bude zohledněna zastavěnost pozemku stavbou jiného vlastníka. Dále ujasnit, zda i nadále, na rozdíl od současných prodejů domů i s pozemky, nebude uplatněna žádná sleva či zohlednění rozdílné ceny stanovené na základě posudky vypracovaného na objednávku příslušného bytového družstva. Toto doporučujeme otevřít k diskusi na MV.
- e) Zamýšlí Rada MČ nějakým způsobem informovat dotčená bytová družstva o tom, jaké kroky bude MČ v budoucnu vyvíjet v případě, pokud oslovená bytová družstva nepřistoupí na odkoupení za podmínek stanovených ze strany MČ? Doporučujeme otevřít k diskusi na MV.
- f) Byla provedena ze strany MČ nějaká obecná ekonomická rozvaha, která by porovnála obě varianty, tj. ponechání současného stavu (smluvní vztah na 99 let) a prodej za většinově dostupných podmínek, např. i s uplatněním slevy? Doporučujeme tak učinit.
- g) Doporučujeme, aby veškeré související informace byly zveřejňovány přinejmenším jako přílohy zápisů z MV. Dále v souladu s předchozími podněty v oblasti transparentnosti a participace doporučujeme, aby zápisy z MV spolu s přílohami byly zveřejňovány nejdéle do 2 týdnů od termínu jednání, a to po ověření předsedou s tím, že jsou pracovní a finální verze budou zveřejňovány po schválení na dalším jednání. Stejně tak zveřejňovat termíny jednání MV alespoň 2 týdny před jejich konáním (plán MV na r. 2014 zveřejněn), a to včetně hodiny a zasedací místnosti (v případě MV nutno doplnit).

Závěrem ujišťuji, že výše uvedené bylo projednáno interně v klubu i výboru OSB, tedy i se všemi našimi zástupci v majetkovém výboru.

S přátelským pozdravem

Ing. Jaroslav Šolc
předseda klubu OSB