MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR MAJETKOPRÁVNÍ

Váš dopis zn.	Naše značka	Vyřizuje/linka	V Praze dne
P10-009691/2012	P10-011352/2012	Žiláková/495	2.2.2012

Věc: **Poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím**

ROZHODNUTÍ

Odbor majetkoprávní Úřadu m. č. Praha 10 jako věcně a místně příslušný orgán podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, rozhodl, že žádosti [redacted] o poskytnutí informace ve věci sdělení zaslání Usnesení Zastupitelstva městské části Praha 10 č 8/73/2011 ze dne 12.12.2011 včetně Přílohy č. 1 a Důvodové zprávy

vyhovuje a informace se poskytne.

Informace Vám bude vydána způsobem, který jste uvedla ve Vaší žádosti o poskytnutí informace, a to v elektronické formě na emailovou adresu: [redacted]
Upozorňujeme, že přiloženým usnesením byl schválen předběžný záměr možného budoucího prodeje části bytového fondu ve správě m.č. Praha 10. Konečné rozhodnutí o tom, zda se prodej jednotlivých bytových domů opravdu uskuteční, bude předmětem rozhodování ZMČ Praha 10 v průběhu roku 2012.
Dle Sazebníku úhrad za poskytování informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím (platný od 1.1.2012) se Vám poskytuje informace bezplatně.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení, a to podáním u odbodu majetkoprávního Úřadu městské části Praha 10 (§ 16 odst. 1 a 2 zákona č. 106/1999 Sb.).

S pozdravem

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10

Mgr. David Ekstein
vedoucí odboru majetkoprávního

Příloha: Usnesení ZMČ č. 8/73/2011 ze dne 12.12.2011 včetně Přílohy č. 1 tohoto usnesení
Důvodová zpráva

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
IČ: 00063941
Bankovní spojení:

Úřední hodiny:
Po, Stř 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30
Čt 8.00 - 12.00

tel.: +420 267093673
fax: +420 267093636
http://www.praha10.cz
e-mail: pravo@praha10.cz

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10
číslo 8/73/2011
ze dne 12. 12. 2011

k návrhu záměru na rozdělení na jednotky a prodej části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. souhlasí

se záměrem na rozdělení na jednotky a prodej.části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 ve smyslu důvodové zprávy a přílohy č. 1 předloženého materiálu

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

1.1. zajistit přípravu realizace záměru na rozdělení na jednotky a prodej části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 ve smyslu důvodové zprávy a přílohy č. 1 předloženého materiálu

Termín: 30. 6. 2012

1.2. předložit ZMČ ke schválení návrhy na prodej jednotek oprávněným nájemcům v jednotlivých domech, jejichž prodej byl odsouhlasen bodem I. tohoto usnesení za podmínek stanovených důvodovou zprávou předloženého materiálu

Termín: 30. 6. 2012

1.3. předložit ZMČ ke schválení návrh Prováděcího předpisu na prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům v domech, jejichž prodej byl odsouhlasen bodem I. tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2012

Ing. Milan Richter
starosta

Ing. Vladimír Novák
1. zástupce starosty

Předkladatel: p. Zoufalík, zást. starosty
Číslo tisku: P10-139233/2011

Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 10
poř.č. vidimace 0061/2012
tato úplná kopie obsahující 2 strany
souhlasí doslovně s předloženou listinou,
z níž byla pořízena,
a tato listina je prvopisem obsahujícím 2 strany

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10

V Praze 10 dne 10.1.2012 Vidimaci provedl/a
Daniela Vacková

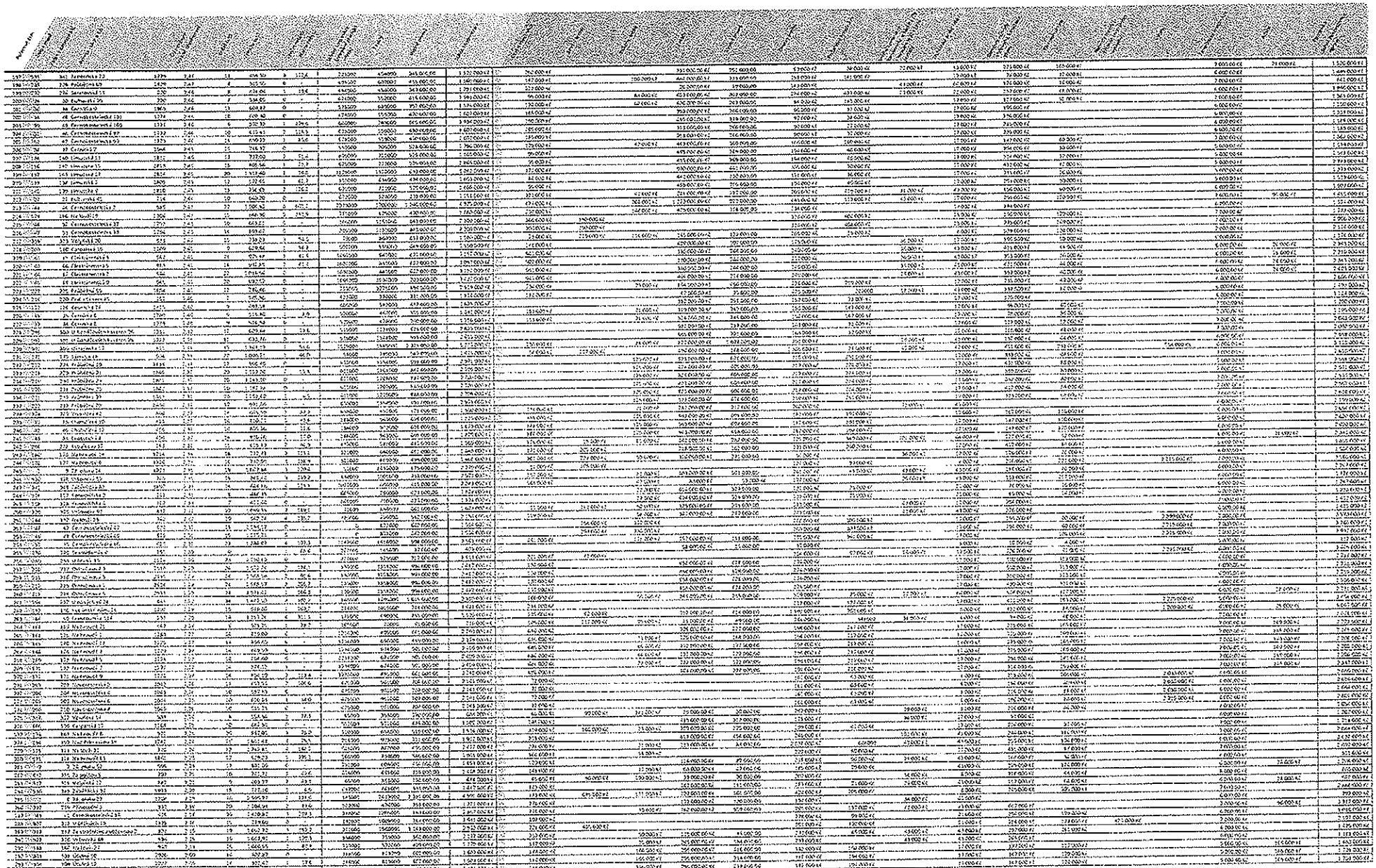
Stavebnětechnický stav bytových domů
Praha 10

| | | |

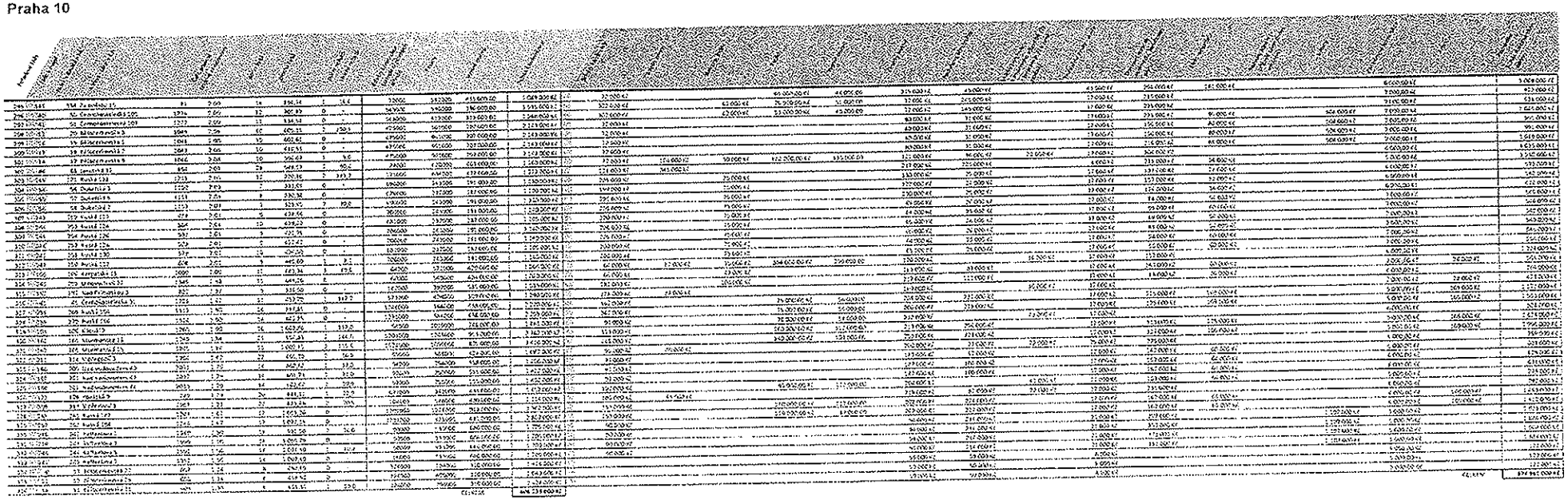
Stavebnětechnický stav bytových domů
Praha 10

| | | |

Stavebnětechnický stav bytových domů
Praha 10



Stavebnětechnický stav bytových domů
Praha 10



Důvodová zpráva

I. SCHVÁLENÝ PRODEJ BYTŮ OPRÁVNĚNÝM NÁJEMCŮM

A.PRODEJ DLE PROVÁDĚCÍHO PŘEDPISU PRIVATIZACE

ZMČ svým usnesením č. 11/4/2004 ze dne 28.6.2004 schválilo záměr na rozdělení na jednotky a prodej části domovního fondu městské části Praha 10 v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (dále jen Prováděcí předpis privatizace). Při výběru domu schválených k prodeji se vycházelo ze Seznamu žádostí nájemců bytů o odkoupení domu do 22.11.2001. Předmětem prodeje je 3599 bytů. Ukončení procesu prodeje bytů oprávněným nájemcům dle Prováděcího předpisu předpokládáme v průběhu roku 2012.

B.PRODEJ BYTŮ VE STAVEBNĚTECHNICKÝCH CELCÍCH

Následně ZMČ schválilo prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům v domech, které jsou součástí stavebnětechnických celků, v nichž již došlo k prodeji části bytových jednotek. Předmětem prodeje jsou pouze na bytové jednotky v domech stavebnětechnických celků, v nichž již byly prodány bytové jednotky v předchozí etapě, která probíhá v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10. Prodej bytů probíhá v souladu se schválenými Prováděcím předpisem pro prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům v domech, které jsou součástí stavebnětechnických celků, v nichž již došlo k prodeji části bytových jednotek. Předmětem prodeje je 477 bytů a 66 nebytových prostor. Ukončení procesu prodeje bytů oprávněným nájemcům dle Prováděcího předpisu předpokládáme v průběhu roku 2012.

Po realizaci již schválených záměrů prodeje a vlastních prodejů zůstane ve správě městské části Praha 10 **5.117 bytů.**

II. PASPORTIZACE DOMŮ A BYTŮ A ZPRACOVÁNÍ PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

Z důvodu optimalizace evidence domů a jednotlivých bytů, které má městská část Praha 10 svěřeny do správy a které nebyly schváleny k prodeji, bylo provedeno zaměření bytových domů svěřených městské části Praha 10 a následné vypracování prohlášení vlastníka. Zaměřování probíhalo na základě fyzicky provedených měření v jednotlivých domech kombinací ručního a elektronického měření. Zaměření jednotlivých domů (tj. zaměření bytových a nebytových jednotek a společných prostor) a prohlášení vlastníka je nyní využíváno pro kompletaci dokumentace jednotlivých bytových domů, které má svěřeny do správy a které nebyly schváleny k prodeji oprávněným nájemcům se zaměřením na jednotlivé byty a nebytové prostory a zlepšení systému jejich evidence. Díky přesnému zaměření bytových a nebytových jednotek, které dosud nebylo k dispozici, je možné přesně stanovit výměru bytů a nebytových prostor a tím i přesně stanovit výši nájemného, což je s ohledem na probíhající deregulaci, velmi důležité.

Zpracované prohlášení vlastníka umožňuje vést detailní evidenci jednotlivých bytů i potřebu nákladů na jejich modernizaci.

III. POSOUZENÍ TECHNICKÉHO STAVU DOMŮ

V návaznosti na provedené zaměření bytových domů a vypracování prohlášení bylo rovněž zpracováno odborné posouzení technického stavu domů, které má městská část Praha 10 svěřeny do správy a které nebyly schváleny k prodeji, s ohledem na nutnost jejich oprav a modernizaci v nejbližším období.
Předmětné posouzení bylo zpracováno za účelem vypracování střednědobého plánu oprav a modernizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 do roku 2014, zejm. s ohledem na plán oprav a investice, které jsou součástí rozpočtu městské části Praha 10.

Znalecký ústav odborným odhadem stanovil výši **nákladů na opravy a modernizaci domů**, které tvoří domovní fond svěřený městské části Praha 10, které by bylo třeba vynaložit ve střednědobém horizontu, **na částku 1.485.694.000,-Kč** (z předmětné částky činí nutné opravy 878.961.000,-Kč a modernizace 606.733.000,-Kč). **Odhadované výdaje přesahují možnosti rozpočtu městské části Praha 10.**

Znalecký ústav byl proto následně požádán, aby sestavil pořadí jednotlivých domů, které zohledňuje kvalitu technického stavu každého domu. Toto kritérium bylo podkladem pro níže uvedený návrh na rozdělení na jednotky a prodej části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10.

IV. DŮVODY PRODEJE ČÁSTI DOMOVNÍHO FONDU MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Důvodem pro navrhovaný prodej části domovního fondu formou rozdělení na jednotky a prodejem bytů oprávněným nájemců je, že městská část Praha 10 **nebude mít v nejbližším období dostatek finančních prostředků, aby zajistila řádnou správu a modernizaci svěřeného domovního fondu**, tak aby odpovídal požadavkům na nájemní bydlení v návaznosti na probíhající deregulaci.

Při posuzování návrhu na stanovení odpovídajícího počtu domů, které by byly rozděleny na jednotky a byty následně prodány oprávněným nájemcům byla zohledněny následující faktory:

- Úspora nákladů, které by městská část Praha 10 musela v nejbližším období vynaložit na opravy a modernizaci bytového fondu
- Výše předpokládaného příjmu pro městskou část Praha 10
- Zachování dostatečného počtu bytů ve správě městské části Praha 10.

S ohledem na výše uvedené navrhujeme rozdělení **139 domů** na jednotky, a následně prodej **2067 bytů**, které se v předmětných domech nachází, oprávněným nájemcům bytů. Jedná se o prodej 40% bytového fondu. Toto řešení považujeme za ekonomicky nejvýhodnější.

A) ÚSPORA NÁKLADŮ NA OPRAVY A MODERNIZACE DOMŮ

K prodeji jsou navrženy domy, které byly dle odborného posouzení jako domy, jejichž technický stav vyžaduje nejvyšší náklady na opravy a modernizaci tak, aby zcela vyhovovaly požadavkům na nájemní bydlení. Výše nákladů na realizaci nezbytných oprav a modernizací byla v případě těchto domů stanovena ve výši 696.115.000,-Kč. Jedná se finanční prostředky, které v případě prodeje předmětných domů nebude městská část Praha 10 nucena vynaložit. Jedná se o 47% celkových nákladů na opravy a modernizace domovního fondu.
Zároveň dojde ke snížení nákladů na správu domovního fondu městské části Praha 10, které jsou vynakládány ve formě odměn správním firmám a nákladům na limitní opravy. Předpokládaná úspora činí **23 milionů Kč ročně.**

B) PŘÍJEM MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Hodnota domů, která bude podkladem pro stanovení ceny za m2 bytu, bude stanovena v případě jednotlivých domů znaleckým posudkem. Způsob stanovení ceny jednotlivých bytů je popsán níže.

Nebytové prostory by byly prodány způsobem, který schválí ZMČ. Vhodné formy prodeje jsou výběrové řízení nebo nabídka stávajícím nájemcům na koupi za cenu dle znaleckého posudku.

Předpokládané příjmy z prodeje výše uvedeného počtu bytů a 274 nebytových prostor, které se nacházejí v předmětných domech, činí **2 miliardy Kč.**

C) ZACHOVÁNÍ DOSTATEČNÉHO POČTU DOMŮ VE SPRÁVĚ MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

V případě, že bude schválen navržený záměr na rozdělení na jednotky a prodej_části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 ve smyslu důvodové zprávy a přílohy č. 1 tohoto materiálu, zůstane ve správě městské části Praha 10 **3.050 bytů.**

Tento počet bude rozšířen o vystavěné malometrážní byty v návaznosti na realizaci Koncepce výstavby malometrážních bytů sloužících pro startovací a ústupové bydlení občanům městské části Praha 10.

Uvedený počet bytů, které by zůstaly ve správě městské části Praha 10, je odpovídající požadavkům na optimální výkon správy bytového fondu jednou správní firmou a tím na optimalizaci nákladů s touto správou souvisejících.

V případě využití zákonem stanovené míry deregulace by předpokládaný roční příjem z nájmu bytů do rozpočtu městské části Praha 10 v případě realizace záměru na rozdělení na jednotky a prodej části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 ve smyslu důvodové zprávy a přílohy č. 1 tohoto materiálu v následujících letech činil **262.602.480,- Kč.** S ohledem na tuto skutečnost by se z důvodu navrhovaného prodeje části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 předpokládaný příjem z nájemného snížil ve srovnání s rokem 2011 zhruba o 37 milionů Kč za rok.

V. HARMONOGRAM POSTUPU V PŘÍPADĚ SCHVÁLENÍ NAVRHOVANÉHO ZÁMĚRU PRODEJE ČÁSTI DOMOVNÍHO FONDU

Pokud ZMČ schválí navržený záměr prodeje části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 bude postup následující.

- prověření aktuálního **zájmu oprávněných nájemců bytů** v domech, které by měly být předmětem prodeje, o koupi bytu. Nájemcům budou sděleny níže uvedené základní zásady prodeje bytů. Zájem jednotlivých oprávněných nájemců bude prověřen formou dotazníku. Prověření zájmu oprávněných zájemců o koupi bytu předpokládáme v horizontu jednoho měsíce ode dne schválení záměru.
- zjištění hodnoty konkrétního domu formou **znaleckého posudku.** Podmínkou je, že o koupi bytů bude mít zájem alespoň 51% nájemců v domě Prohlášení vlastníka nebude nutné zpracovávat, protože jej již máme k dispozici. Zpracování znaleckých posudků předpokládáme v termínu 3-4 měsíce.
- ZMČ budou předloženy ke schválení **záměry rozdělení na jednotky a prodeje bytů nájemcům v jednotlivých domech.** Zároveň bude ZMČ předložen návrh Prováděcího předpisu prodeje bytů oprávněným nájemcům, který bude vycházet z níže uvedených základních zásad prodeje bytů oprávněným nájemcům.
- **rozdělení domů schválených k prodeji na jednotky**
- rozeslání **konkrétních nabídek na koupi bytu** oprávněným nájemcům bytů. Zákonná lhůta pro akceptaci nabídky činí 6 měsíců.

- ZMČ budou předloženy ke schválení návrhy na prodej jednotlivých bytových jednotek konkrétním nájemcům, kteří akceptují nabídky na koupi bytu
- příprava, projednání a podpis **kupních smluv** s oprávněnými nájemci, kteří akceptovali nabídku
- vystavení doložky správnosti kupních smluv v souladu se Statutem
- návrh na vklad do katastru nemovitostí

V případě schválení předloženého Záměru lze příjmy z prodeje bytů oprávněným nájemcům očekávat v průběhu roku 2013.

VI. ZÁKLADNÍ ZÁSADY PRODEJE BYTŮ OPRÁVNĚNÝM NÁJEMCŮM BYTŮ

- **Předmětem prodeje** bude byt jako jednotka vymezená prohlášením vlastníka dle zákona o vlastnictví bytů, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku a včetně stejného podílu na pozemku či pozemcích funkčně souvisejících s domem. Při převodu jednotky bude převeden i spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku a pozemku či pozemcích funkčně souvisejících s domem, pokud jsou ve vlastnictví hl.m. Prahy a byly svěřeny MČ. Nebudou-li v době uskutečnění nabídek zastavěné pozemky a pozemky funkčně související s domem, které jsou ve vlastnictví hl.m. Prahy, svěřeny MČ a bude-li do této doby o jejich svěření požádáno, zaváže se kupující v kupní smlouvě ke koupi těchto pozemků po jejich svěření MČ. Totéž platí i pokud jde o pozemky, na které je uplatněn restituční či jiný majetkový nárok třetí osobou a které nebude možné převést v tentýž okamžik jako převáděné jednotky. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se bude řídit vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Velikost spoluvlastnického podílu na zastavěném pozemku a na pozemku funkčně souvisejícím s domem odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
- **Cena bytu**
  Cena za m^2 podlahové plochy bytu bude určena podílem celkové kupní ceny za dům, stanovené na základě znaleckého posudku jako ceny obvyklé, a součtu výměry podlahových ploch všech bytů a nebytových prostor v domě. Do výměry podlahové plochy bytu se započítává 30% výměry podlahové plochy balkonů a teras, které jsou určeny k užívání výlučně s konkrétním bytem.
  Při stanovení ceny zastavěných pozemků znaleckým posudkem se bude postupovat dle příslušných platných právních předpisů upravujících oceňování majetku účinných ke dni schválení tohoto Předpisu. (Při přijetí Předpisu se jedná o vyhlášku ministra financí č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhlášku, ve znění pozdějších předpisů). V případech pozemků, které dosud nejsou svěřeny městské části Praha 10 nebo jsou uplatněny restituční nároky se bude postupovat podle právních předpisů o oceňování majetku účinných v době jejich skutečného prodeje. U pozemků funkčně souvisejících je cena stanovena na 250 Kč/m^2. Co je funkčně související pozemek určí MČ.
- **Prodávajícím** bude městská část Praha 10
- **Možným kupujícím** bude oprávněný nájemce bytové jednotky. Oprávněným nájemcem bytu je osoba, která má byt v nájmu na dobu neurčitou, a to na základě platné nájemní smlouvy nebo na základě jiného právního titulu (např. tzv. dekret na byt) a není proti ní veden soudní spor o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu z důvodů uvedených v ustanovení § 711 odst. 1 písm. c),d),g) a h) ObčZ ve znění platném do 30. 3. 2006 a osoba, která má v nájmu byt na dobu neurčitou a které nebyl vypovězen nájem bytu podle § 711 odst. 2 ObčZ v platném znění a u které není dán důvod výpovědi z nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 2 ObčZ v platném znění

Pokud nebude zřejmé, kdo je oprávněným nájemcem jednotky, bude městská část Praha 10 oprávněna nezařadit předmětnou jednotku do prodeje dle tohoto Předpisu.

- **Postup při prodeji jednotek**
  ZMČ schválí u vybraných domů přípravu záměru na prodej jednotek.
  Nájemci bytů obdrží konkrétní nabídku na koupi bytu. Pokud do 6 měsíců od doručení výzvy nezašlou oprávnění nájemci užívající nejméně 51% podlahové plochy všech bytů v příslušném domě akceptaci nabídky na koupi bytu se všemi požadovanými náležitostmi, bude dům vyřazen ze seznamu domů určených k prodeji, který bude tvořit přílohu Prováděcího předpisu, jež bude za tímto účelem schválen ZMČ.
  Následně bude ZMČ předložen ke schválení prodej konkrétních bytových jednotek oprávněným nájemcům.
  Po schválení prodeje ZMČ jednotlivých jednotek v domě přistoupí městská části Praha 10 k přípravě kupních smluv.
- **Postup v případě nepřijetí nabídky převodu bytu nájemcem**
  V případě, že oprávněný nájemce nepřijme nabídku na koupi bytu, začne den po uplynutí šestiměsíční lhůty pro akceptaci nabídky, běžet lhůta v délce 1 roku, po kterou má tento oprávněný nájemce předkupní právo k jednotce (právo na přednostní nabytí bytu).
- **Platební a jiné smluvní podmínky**
  Oprávnění nájemci, kteří přijmou nabídku na koupi bytu, budou povinni zaplatit celou kupní cenu do jednoho měsíce od výzvy k zaplacení kupní ceny, před podpisem kupní smlouvy.
  V zájmu převodu bytu co nejvíce oprávněným nájemcům umožní městské části Praha 10 financování kupní ceny dle konkrétní situace i prostřednictvím různých finančních produktů finančních institucí, a to zejména hypotečními úvěry.
  V případě, že oprávněný nájemce včas neuhradí celou kupní cenu bude mít městská část Praha 10 právo od smlouvy odstoupit.
- Při přípravě realizace záměru na rozdělení na jednotky a prodej části domovního fondu **bude rovněž prověřeno, zda na těchto domech neváznou právní či jiné vady, které by bránili prodeji bytových jednotek oprávněným nájemcům** (např. přijaté dotace). Pokud budou vady zjištěny, budou domy s touto závadou vyřazeny ze záměru.

VII. VYUŽITÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ ZÍSKANÝCH PRODEJEM ČÁSTI DOMOVNÍHO FONDU SVĚŘENÉHO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Pokud ZMČ schválí předložený záměr, budou finanční prostředky získané prodejem části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 uloženy na zvláštní k tomuto účelu zřízený účet a v **plném rozsahu využity k zhodnocení majetku svěřeného městské části Praha 10** formou investic do stávajícího majetku a pořízení majetku nového.