

**Koncepce hospodaření s bytovým fondem
Městské části Praha 5**

Záměrem této koncepce je co nejefektivněji a nejúčelněji využít nemovitý majetek MČ P5 (byty a nebyty) a to cestou komplexního přístupu k tomuto majetku. Tato Koncepce tak pomůže vytvořit podmínky pro co nejefektivnější využití předmětného obecního majetku. V Koncepci jsou navrhovaná řešení vypracována tak, aby přinesla v maximální míře a v co nejkratším časovém horizontu eliminaci současných negativních jevů.

Navržená řešení by v konečném důsledku měla sledovat takovou vybavenost MČ P5 obecním majetkem a takovou strukturu tohoto majetku, aby MČ P5 mohla plnit působnosti vyplývající ze zákona o obcích a ze zákona o hl. m. Praze. MČ P5 pak bude disponovat jen takovým druhem a strukturou svého majetku, který umožní zabezpečení povinností MČ P5 a potřeb našich občanů.

Restrukturalizace, tj. vlastní realizace varianty následně odsouhlasené v orgánech MČ P5, by měla být provedena podle obvyklých pravidel za současného respektování legislativního rámce a dlouhodobého plánu MČ P5 a v kontextu s programovým prohlášením RMČ P5. Tento proces je třeba provést v relativně krátkém časovém úseku, ale zároveň je třeba k této problematice přistupovat citlivě, zejména v sociální oblasti. Předkládané materiály se zabývají řešením projektové části.

Městská část Praha 5 má ve svěřené správě bytové domy s nájemními byty. Z těchto domů byly již některé vybrány k privatizaci a tento proces u těchto vybraných domů pokračuje

MČ P5 má ve svěřené správě rovněž několik domů v podílovém spoluvlastnictví. Převážně se jedná o spoluvlastnický podíl, který vznikl v důsledku vypořádání restitučních řízení, u dalších objektů vzniklo podílové spoluvlastnictví v důsledku bytových nástaveb družstevní výstavbou.

Většinu domů spravuje pro městskou část jedna vybraná správní firma, některé domy – zejména podílové, mají ojedinele i jiného správce, který má ve správě jen ten jeden podílový dům (na žádost spoluvlastníků). Správa nemovitostí je prováděna na základě mandátních smluv a příkazních smluv o správě nemovitostí. Součástí předkládaných materiálů je i rozdělení domů v majetku MČ Praha 5 do kategorií podle záměru nakládání do budoucna.

Vstupními kritérii pro toto vyhodnocení byly:

- lokalita

- současný technický stav objektu (včetně předpokládaných investic a oprav)
- vynaložené náklady na provoz a údržbu za období 6 let
- vynaložené investice za období 6 let
- výnosy (předepsané nájemné za dobu 6 let)

Analýzou stavu bylo zjištěno, že MČ Praha 5 má svěřených 220 bytových domů, ve kterých je 2131 bytů, z toho je 98 domů (252 bytů) v prodeji. Cílovým stavem, s ohledem na plnění funkce obce a pro zajištění bytových potřeb občanů, by mělo být cca 700 bytů, z toho počet bytů na sociální účely navýšíme proti současnému stavu na cca 350. Po zvážení tohoto aktuálního stavu a s výhledem na stanovený cíl je výsledkem rozdělení domů do 4 skupin, a to:

1. Domy k ponechání v majetku MČ Praha 5 s výnosovým potenciálem (za účelem zajištění příjmů MČ)

- domy ve kterých lze výhledově uplatnit maximální výši nájemného

2. Domy k ponechání v majetku MČ Praha 5

- domy, do kterých MČ Praha 5 v nedávné době investovala větší finanční částky na jejich zhodnocení
- domy, do kterých se investovalo ze státních či evropských prostředků
- domy ve velmi dobrém technickém stavu

4. Domy k ponechání se zvláštním určením (např. v sociální oblasti)

- ve snadno dostupné lokalitě
- malometrážní byty
- s nižšími provozními náklady

3. Domy jednoznačně určené k prodeji:

- domy nespecifikované v bodech 1. – 3.

Poněkud specifická je problematika podílových domů (z nichž některé jsou dosud vázány národní správou a nelze s nimi disponovat), kde by měla být prioritní snaha sjednotit vlastnictví a podíly buď prodat, nebo naopak odkoupit. V současné době má obec podíl v 17 podílových domech, kde se nachází 175 bytů.

Základním kritériem je i zde ekonomická stránka věci, tedy vyhodnocení domů podle výnosů a nákladů, s přihlédnutím k velikosti spoluvlastnického podílu MČ P5.

Tady je MČ P5 poněkud omezena v možnostech prodeje, či koupě, dalšími spoluvlastníky, pro které je obec „pohodlným partnerem“ a kteří ve většině případů nemají vůli na současném stavu cokoliv měnit.

Zároveň je obtížné prodat takový podíl třetí osobě.

Podílové domy byly rovněž vyhodnoceny podle následujících kritérií:

- lokalita
- aktuální technický stav objektu
- vynaložené náklady za období 10 let
- výnosy za období 10 let
- projevená vůle spoluvlastníků jednat o koupi či prodeji

Součástí předkládaných materiálů je nová úprava pravidel prodeje nemovitého majetku svěřeného MČ Praha 5 – **Zásady pro prodej domů Městské části Praha 5, Zásady pro prodej bytů Městské části Praha 5, Zásady pro prodej nebytových prostor Městské části Praha 5**. Tyto navrhované zásady sjednocují problematiku prodeje nemovitého majetku z právního hlediska a zároveň zlepšují právní postavení obce jako prodávajícího. MČ Praha 5 bude při privatizaci bytového fondu preferovat prodej po jednotlivých bytech v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů). Nebytové prostory v domech, kde probíhá privatizace po jednotlivých bytech budou prodány pouze v případě jednoznačné ekonomické nevýhodnosti držení těchto prostor pro obec. Jinak zůstanou nebytové prostory v majetku MČ Praha 5. Při nakládání s nebytovými prostory se MČ Praha 5 bude zaměřovat na plnění funkce občanské vybavenosti. Dům jako celek se bude prodávat právnické osobě především v případech, kdy je znemožněn prodej po bytových jednotkách, například i v případě dlouhodobého nezájmu oprávněných nájemců bytových jednotek.

Pronájem obecních bytů se bude řídit nově předkládanými **Zásadami pronájmu obecních bytů (bytových náhrad) v Městské části Praha 5**, které akcentují sociální úlohu obecních bytů. Volné byty 1. skupiny bytů (výnosový potenciál) budou nabízeny k pronájmu na standardním realitním trhu.

Pro zlepšení postavení MČ Praha 5 při záměru pronájmu či prodeje bytových i nebytových prostor zváží RMČ Praha 5 vypracování způsobu nabídky, která rozšíří možný okruh zájemců – jedná se především o možnost využití instrumentů elektronické aukce a lepší využívání inzerce na internetu.

Výši nájemného stanoví Rada MČ Praha 5. Aby si obec udržela svou sociální funkci, bude nastaven mechanismus pomoci nájemníkům, kteří by nedokázali platit nájemné v plné výši. Ale zároveň si obec nemůže dovolit dotovat nájemníky v dobré finanční situaci. Jako schůdná cesta se jeví forma adresných slev, které budou poskytovány na dobu určitou jednoho roku, a to i opakovaně po vykazání sociální situace žadatele. Slevy budou poskytovány podle jasného algoritmu, ve kterém bude zohledněna konkrétní situace nájemníka. Poskytování slev se bude řídit materiálem **Koncepce řešení důsledků jednostranného zvýšení nájemného v obecních bytech Městské části Praha 5.**

Pronájem bytů v Domech s pečovatelskou službou poskytovanou Centrem sociální a ošetrovatelské pomoci Praha 5 a bytů s pečovatelskou službou poskytovanou Centrem sociální a ošetrovatelské pomoci Praha 5 v domech Městské části Praha 5 se výše jmenovanými zásadami pronájmu obecních bytů neřídí.

Tato Koncepce se nevztahuje na byty, které byly zbudované nebo jsou budované na vlastní náklady nájemce (jedná se především o půdní vestavby). Pro nakládání s těmito byty budou v průběhu 2.pololetí 2011 vytvořena samostatné zásady. Spolu s výše jmenovanými zásadami budou vytvořeny Zásady započtení nepeněžitěho plnění kupní ceny.

Na základě ekonomické rozvahy bude třeba stanovit výši finanční částky získané z prodeje, která bude následně použita na rekonstrukci domů určených k ponechání v majetku městské části a na obnovu bytového fondu tak, aby po deregulaci nájemného v r. 2013 bylo možné postupně stanovit tržní nájemné na základě nabídky kvalitního bydlení. A dále na rekonstrukci bytů, případně celých domů, které budou vybrány pro sociální účely – část výnosu z privatizace se použije mimo jiné na výstavbu s malometrážními byty pro seniory, kde budeme usilovat o vybudování cca 150 takovýchto malometrážních bytů.