



## **Zápis č. 21/2021 ze dne 18.11.2021**

### **z mimořádného jednání Komise obecního majetku**

### **Rady městské části Praha 1**

**Datum a místo jednání:** 18.11.2021 ve 14.00 hod., místnost č. 212, MČ P1, Vodičkova 18/681, Praha 1

**Přítomni prezenčně:** Z. Chlupáčová (předsedkyně komise), J. Votoček (člen komise), T. Heres (člen komise), J. Počarovský (člen komise), D. Bodeček (člen komise), T. Pacner (člen komise), L. Klimt (člen komise), F. Kračman (člen komise), V. Ryvola (člen komise)

**Omluveni:** M. Jirásková (místopředsedkyně komise), M. Kučera (člen komise)

**Částečná neúčast:** F. Kračman (příchod ve 14.10 hod), V. Ryvola (příchod ve 14.50 hod), T. Pacner (odchod v 15.50 hod), J. Počarovský (odchod v 16.30 hod)

**Hosté ÚMČ Praha 1 přítomni prezenčně:** P. Hejma (starosta MČ P1), R. Bureš (radní MČ P1), K. Ulm (zastupitel MČ P1), P. Bulla (vedoucí OKS/OTMS), K. Dubská (vedoucí OSN/OTMS)

**Hosté:** občané Prahy 1 (nájemníci z domů Šporkova 10/320 a vystěhovaní nájemníci z domu Havelská 5/510)

**Přítomna prezenčně, zapsala:** P. Sluková (tajemnice komise)

#### **Program jednání:**

- 1) Úvodní slovo předsedkyně Komise obecního majetku Rady MČ P1
- 2) Schválení programu Komise obecního majetku Rady MČ P1
- 3) Připomínkování schváleného zápisu č. 20 ze dne 11.11.2021
- 4) Informace k dalšímu nakládání s bytovým fondem MČ P1
- 5) Zásady prodeje pozemků SVJ
- 6) ART&ORGANIC, Malostranské nám. 6/265 – žádost o rozšíření sortimentu (přerušeno 11.11.2021)
- 7) ██████████, Rámová 3/1071 – opakovaná žádost o prodloužení nájemní smlouvy k bytu
- 8) Návrhy termínů jednání pro rok 2022 - vždy středa od 16 hod takto: 5.1., 26.1., 9.2., 23.2., 16.3., 30.3., 27.4., 18.5., 1.6., 29.6., 20.7., 17.8. a dvě jednání čtvrtek od 14 hod takto: 14.4. a 16.6.2022
- 9) Různé

**1) Úvodní slovo předsedkyně Komise obecního majetku Rady MČ P1**

Předsedkyně komise Z. Chlupáčová jednání zahájila ve 14.00 hod. Přítomno 7 členů komise. Je přítomen P. Hejma (starosta MČ P1), R. Bureš (radní MČ P1), K. Ulm (zastupitel MČ P1), P. Bulla (vedoucí OKS/OTMS), K. Dubská (vedoucí OSN/OTMS) a občané Prahy 1. Komise je usnášeníschopná. Ověřovatelem zápisu navrhla předsedkyně komise J. Votočka.

<b>Ověřovatel J. Votoček byl schválen.</b>	<b>Usnesení KOMA č. 1/21/2021</b>
--	-----------------------------------

Hlasování:

Pro: 7                  Proti: 0                  Zdržel se: 0

**2) Schválení navrženého programu**

Předkladatel: Z. Chlupáčová

Proběhla diskuse k navrženému programu, bod 8) je přesunut na další jednání KOMA (8.12.2021 od 14 hod) a do bodu Různé je zařazeno projednání:

- záměr výpůjčky nebo pronájmu části pozemku parc. č. 1977/2, k.ú. Nové Město pro SVJ

*14.10 hod – na jednání se dostavil F. Kračman – přítomno 8 členů komise*

Vzhledem k přítomnosti veřejnosti, předsedkyně komise upozorňuje, že není povoleno z dnešního jednání pořizovat audiozáznamy. J. Počarovský má k tomuto výhrady, domnívá se, že jednání je veřejné a je tak možné z tohoto audiozáznam pořizovat. J. Votoček vysvětluje, že dnes projednávané materiály nejsou ve své definitivní podobě, mohou doznat ještě mnoha změn a není tak vhodné, aby tyto pracovní materiály veřejně kolovaly. J. Počarovský s tímto nesouhlasí a podává návrh usnesení, o kterém je hlasováno.

<i>Dnešní jednání KOMA je veřejné a je tak možnost z tohoto pořizovat audiozáznam - neschváleno</i> <i>Usnesení KOMA č. 2a/21/2021</i>
---

Hlasování:

Pro: 2                  Proti: 4                  Zdržel se: 1                  Nehlasoval: 1

<b>Program 21. mimořádného jednání KOMA byl schválen.</b>	<b>Usnesení KOMA č. 2b/21/2021</b>
---	------------------------------------

Hlasování:

Pro: 8                  Proti: 0                  Zdržel se: 0

**3) Připomínkování schváleného zápisu č. 20 ze dne 11.11.2021**

Předkladatel: Z. Chlupáčová

Proběhla diskuse k zápisu č. 20 ze dne 11.11.2021. Připomínky T. Herese jsou již zapracovány a zápis je před hlasováním již bez připomínek.

<b>Zápis č. 20 ze dne 20.10.2021 byl schválen</b>	<b>Usnesení KOMA č. 3/21/2021</b>
---	-----------------------------------

Hlasování:

Pro: 7                  Proti: 0                  Zdržel se: 1

#### 4) Informace k dalšímu nakládání s bytovým fondem MČ P1

Předkladatel: Z. Chlupáčová

Úvodem seznamuje J. Votoček přítomné členy komise a hosty s úpravami pravidel pro prodej bytů, která byla předběžně projednávána zde na komisi dne 24.8.2021. Dochází zde ke změně, kdy kupní a zástavní smlouva jsou sloučeny do jednoho dokumentu, aby se tím předcházelo budoucím možným časovým prodlevám v zápisu jednotlivých smluv katastrům nemovitostí, vypouští se advokátní úschova v AK Šenkýř a Páník a nově bude zřízen speciální účet přímo samotnou MČ P1, kam budou plynout veškeré finanční prostředky získané z prodeje bytů. Dále sděluje, že je vyhotoven předběžný seznam bytů, určených k prodeji za účelem naplňování cílů bytové politiky MČ P1, který obsahuje cca 160 bytů plus bude Zastupitelstvu MČ P1 předloženo k projednání dalších 13 domů s cca 30 byty. Upozorňuje na fakt, že ne všichni tito nájemníci o koupi bytu projeví zájem a někteří tak zcela jistě i nadále zůstanou nájemníky.

P. Hejma uvádí, že je přesvědčen o tom, že současná koalice by měla dostát morálním závazkům vůči občanům a nájemníkům, kterým byl prodej bytů přislíben či přerušen. Je třeba napravit křivdy. V souladu s koncepcí bytové politiky je nutné investovat do obnovy domovního fondu, aby MČ P1 měla dostatek bytů k okamžitému pronájmu. Prodejem bytů oprávněným nájemníkům dojde k nápravě historických křivd, občané nenesou vinu na tom, že se střídají politické reprezentace, měli bychom pokračovat v dokončení závazků, které vůči občanům morálně máme. Těmto občanům byl dán slib, že budou mít možnost si nájemní byty koupit. Finance, které z tohoto prodeje poplynou, budou využity pouze na opravy bytového fondu. Veškeré finanční prostředky tak budou reinvestovány pouze za tímto účelem.

T. Heres se ztotožňuje s P. Hejmou, že je nutné napravit křivdy, které vůči těmto občanům MČ P1 má. Navrhuje pravidla prodeje bytů ještě více vyprecizovat, aby nemohlo v budoucnu dojít ke kriminalizaci hlasování v této věci.

R. Bureš upozorňuje, že tato varianta pravidel prodeje bytů není ještě konečná, probíhá ještě finalizace inflační doložky, která by měla být součástí kupních smluv plus další drobné úpravy celého procesu. Tento návrh je realizací bytové koncepce MČ P1, kdy většina volných bytů je v současné době v neutěšeném stavu a byty jsou okamžitě nepoužitelné. Je nutné do těchto investovat nemalé finanční prostředky, aby se mohly vrátit zpět občanům na trh obecních bytů. Žádné z těchto nově opravených bytů již k prodeji určeny ani do budoucna nebudou. Budou to vše byty, které budou sloužit k naplnění bytové koncepce MČ P1.

L. Klímt uvádí, že je nutné důkladně zdůvodnit odchylku (slevu z kupní ceny), poukazuje na stanovisko AK Šenkýř a Páník, kdy tato požaduje, aby odůvodnění odchylky muselo existovat, odchylka nesmí vykazovat zjevnou nesmyslnost a nesmí existovat nepřiměřenost mezi sledovaným cílem a odchylkou a zároveň doporučuje přijmout názor této AK ve věci, že příslušným soudům nepřísluší posuzovat postup orgánů MČ P1 z hlediska účelnosti či hospodárnosti, neboť toto jsou kritéria převážně politicko-ekonomického charakteru, jejichž vyhodnocení spadá do činností orgánů MČ P1 v rámci samosprávné činnosti. Dále uvádí, že je na místě do případných kupních smluv, dojde-li k prodeji předmětných bytů, uvádět exekuční titul s přímou vykonatelností k vymožení případného nároku na smluvní pokutu.

P. Bulla seznamuje přítomné členy komise a hosty se závěrem Mgr. Tomáše Čapka ve věci právního posouzení zásad pro prodej bytů, týkající se odůvodnění odchylky (slevy z kupní ceny). „Vzhledem k tomu, že MČ Praha 1 chce poskytnutím slevy z kupní ceny motivovat stávající nájemce, jakožto skutečné a stálé obyvatele MČ Praha 1 ke koupi bytových jednotek, čímž chce do budoucna zajistit i rozvoj dané lokality MČ P1, mám za to, že poskytnutí slevy z kupní ceny pro kupující, jakožto odchylky od ceny obvyklé, je založeno na objektivních a legitimních důvodech, a je tak řádně odůvodněné ve smyslu ust. §36 odst. 2 Zákona o hl. m. Praze.“

J. Votoček navrhuje, aby toto právní posouzení bylo využíváno ve všech předkládaných materiálech Radě MČ P1 a Zastupitelstvu MČ P1 a dokumentech, týkajících se této věci - prodeje bytů oprávněným nájemcům.

D. Bodeček upozorňuje na to, že v upravené verzi zásad prodeje bytů není zapracováno předkupní právo pro MČ P1. Dále uvádí, že kdyby prodej bytů v souladu s bytovou koncepcí nebyl pojmenován jako privatizace

bytového fondu, nebyla by tak zdůvodněna odchylka (sleva z kupní ceny) a že je třeba mít na zřeteli i fakt, že někteří případní budoucí nabyvatelé mohou být vlastníky družstevních podílů (bytů), které nelze dohledat stejně tak jako historii, kdy dotčení mohli v minulosti od hl. m. Prahy nabývat nemovitosti, které již v mezidobí prodali či s nimi jinak naložili a ani tyto skutečnosti není snadné (či téměř vyloučené) zjistit. Uvádí dále, že nesouhlasí s možností prodeje bytu po 5 letech, kdy upozornil na to, že pokud po 5 letech někdo doplatí kupní cenu v místě a čase obvyklou a prodá byt 2 - 3x draž, tak se ti, co budou pro tento způsob prodeje hlasovat, mohou dostat do problému, neboť dojde k porušení podstaty a smyslu této soutěže. Nový vlastník bude moci byt jako byt investiční. Myslí si, že není správný postup, kdy Rada MČ P1 schválí záměr dříve, než jsou Zastupitelstvem MČ P1 schválena pravidla. Souhlasí však, že lze záměr k prodeji obecního majetku vyvést nezávisle na Zastupitelstvu MČ P1.

#### 14.55 hod – na jednání se dostavil V. Ryvola – přítomno 9 členů komise

J. Počarovský uvádí, že jeho písemné připomínky, které zaslal k původnímu návrhu zásad pro prodej bytů, nebyly řádně vypořádány ani zapracovány, tyto připomínky jsou přílohou tohoto zápisu. Odchylka (sleva z kupní ceny) není dostatečně odůvodněná. Dále doporučuje doplnění institutu předkupního práva pro MČ P1 při případném budoucím spekulativním přeprodeji bytových jednotek. V dubnu 2021 byla zveřejněna strategie rozvoje bydlení hl. m. Prahy, kterou má primárně v gesci radní Hlaváček a radní Marvanová, oba za TOP09 a STAN. Jedním z východisek tohoto materiálu je úprava dosavadní praxe s tržními a privatizačními mechanismy, aby se dále neprohlubovala bytová krize a neposiloval se tak diskriminační charakter obecního bydlení. Navrhovaný prodej bytů je v rozporu s touto strategií. V materiálu se nadále neobjevuje ani navrhovaná podmínka nevlastnění jiné nemovitosti na území hl.m.Prahy. Domnívá se, že MČ P1 má dostatek finančních prostředků na opravu svého bytového fondu a navrhuje, aby už případný samotný záměr prodeje bytů byl projednán Zastupitelstvem MČ P1 a nikoli pouze Radou MČ P1.

V. Ryvola uvádí, že je na místě stále hovořit o nápravě křivd, které byly učiněny dotčeným nájemníkům. Souhlasí s uplatněním předkupního práva pro MČ P1.

J. Počarovský a D. Bodeček se dotazují na seznam bytů určených k prodeji. Zda je tento seznam již zpracován a jakých bytů se týká. J. Počarovský se dotazuje, zda jsou již zpracovány znalecké posudky pro byty určené k prodeji v pilotním projektu prodeje (Šporkova 10/320, Opletalova 20/923 a byty nájemníků z domu Havelská 5/510, kteří byli vystěhováni). J. Votoček odpovídá, že ano, že posudky jsou zpracovány. J. Počarovský následně předkládá návrh usnesení:

*KOMA doporučuje Radě MČ zveřejnit seznam bytů určených k prodeji, včetně detailního popisu (adresa, dispozice, velikost atd.) do 30.11.2021 – neschváleno*  
*Usnesení KOMA č. 4a/20/2021*

Hlasování

Pro: 2                      Proti: 3                      Zdržel se: 4

D. Bodeček navrhuje, aby bylo hlasováno o nutnosti práva zpětné koupě na dobu 20 let pro MČ P1.

*KOMA doporučuje Radě MČ prověřit možnost zakomponování do pravidel pro prodej bytů svěřených do správy MČ P1 závazek práva zpětné koupě pro MČ P1 po dobu 20 let, v případě následného přeprodeje bytové jednotky na dalšího vlastníka poté, co bytová jednotka bude zprivatizována – neschváleno*  
*Usnesení KOMA č.4b/20/2021*

Hlasování

Pro: 3                      Proti: 3                      Zdržel se: 3

K tomuto bodu proběhla velmi dlouhá diskuse mezi přítomnými členy i hosty.

**KOMA doporučuje Radě MČ P1 následující:**

- 1) zpracovat podmínky pro prodej vybraného majetku MČ P1 při jasné definici podmínek určení výnosů z prodeje bytů, a to pouze na investice a opravy bytového fondu ve správě MČ P1, za předpokladu práva zpětné koupě pro MČ Praha 1, a to po dobu trvání zástavního práva.
- 2) precizovat odůvodnění výše odchylky (slevy z kupní ceny)
- 3) vypracování samostatného právního posouzení výše uvedeného odůvodnění odchylky (slevy z kupní ceny) a dále doporučuje, aby tzv. stálým nájemcem byla fyzická osoba, bydlící v bytové jednotce ve vlastnictví hl. m. Prahy ve svěřené péči MČ P1, a to nejméně od 1.1.2011
- 4) další krok realizace bytové koncepce zapojením všech bytů ve svěřené správě a získání finančních prostředků prodejem bytů oprávněným nájemcům dle nových pravidel na realizaci rozšíření bytového fondu, např. formou startovacích bytů Černá 10/1505, malometrážních bytů pro seniory Hybernská 28/1011 a dalších
- 5) KOMA doporučuje Radě MČ P1 připravit na prosincové jednání Zastupitelstva MČ P1 pilotní projekt ve smyslu předchozího doporučení 4) tohoto usnesení, a to konkrétně na bytové jednotky Šporkova 10/320, bytové jednotky související s uvolněním objektu Havelská 5/510 a Opletalova 20/928, a to včetně vyhlášení záměru Radou MČ P1 tak, aby bylo možno na prosincovém jednání Zastupitelstva MČ P1 záměr vyhodnotit s cílem ověření podmínek projektu před realizací celkové bytové koncepce – **schváleno**

**Usnesení KOMA č.4c/21/2021**

Hlasování

Pro: 7                      Proti: 1                      Zdržel se: 1

*15.50 hod – z jednání odešel T. Pacner – přítomno 8 členů komise*

### **5) Zásady prodeje pozemků SVJ**

Předkladatel: Z. Chlupáčová

K. Dubská seznámila přítomné členy KOMA s návrhem Zásad přímého prodeje pozemků funkčně souvisejících s pozemky pod domy ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek těmito společenstvím.

J.Počarovský upozornil na nedostatečné odůvodnění výše slevy z kupní ceny v předloženém materiálu, z toho důvodu doporučil navrhované slevy neposkytovat. Dále upozornil na absenci protiinflačního mechanismu, který by v případě rozložení kupní ceny do splátek upravil splátky alespoň o inflaci. Jako příklad uvedl, že splátka 1 mil. Kč za 10 let má při současné roční míře inflace 6 % dnešní hodnotu pouze 558 tis. Kč.

**KOMA doporučuje Radě MČ P1 schválit takto předložené Zásady přímého prodeje pozemků s tím, aby Rada MČ P1 rozhodla o případné výši poskytovaných slev – schváleno**      **Usnesení KOMA č. 5/21/2021**

Hlasování:

Pro: 6                      Proti: 1                      Zdržel se: 1

### **6) ART&ORGANIC, s.r.o., Malostranské náměstí 6/265 – osobní účast nájemce**

Předkladatel: Z. Chlupáčová

Na jednání komise se dne 11. 11. 2021 osobně dostavili zástupci společnosti ART&ORGANIC, s.r.o. Seznámili přítomné členy se svou nelehkou situací, kdy díky covidové pandemii se nepodařilo zcela naplnit podnikatelský záměr provozu cukrárny ať už z důvodu omezení provozu obchodu a služeb, nedostatku kupní síly, navíc SVJ neumožnilo využít podloubí jako zahrádku, dostavili se tak se svou žádostí, zda by bylo možné v části pronajatého nebytového prostoru provozovat i prodej konfekce, jejíž podobu členům komise představili prostřednictvím fotodokumentace, aby byli schopní dostát svým závazkům a hradit předepsané nájemné a splácet tak i vzniklý dluh, který je zaslavně splátkovým kalendářem. Projednávání bodu bylo přerušeno za

účelem doplnění podkladů. Na dnešní jednání komise byl OTMS doplněn podklad, a to kolaudační rozhodnutí předmětného nebytového prostoru jako prodejnu upomínkových předmětů.

**KOMA doporučuje Radě MČ P1 vyhovět žádost nájemce a povolit rozšíření sortimentu – schváleno  
Usnesení KOMA č. 6/21/2021**

Hlasování:

Pro: 7            Proti: 0            Zdržel se: 1

*16.30 hod – z jednání odešel J. Počarovský – přítomno 7 členů komise*

**7) [REDAKCE], Rámová 3/1071 – opakovaná žádost o prodloužení nájemní smlouvy k bytu**

Předkladatel: Z. Chlupáčová

[REDAKCE] požádala MČ P1 o možnost prodloužení nájemní smlouvy k bytu na dobu neurčitou. Z důvodu ochrany osobních údajů není obsahem tohoto zápisu osobní situace žadatelky. Členům KOMA je tato známa.

**KOMA doporučuje Radě MČ P1 vyhovět žádosti [REDAKCE] za stávajících podmínek – neschváleno  
Usnesení KOMA č. 7a/21/2021**

Hlasování:

Pro: 2            Proti: 2            Zdržel se: 3

**KOMA doporučuje Radě MČ P1 vyhovět žádosti [REDAKCE] za podmínky, že cena nájemného bude upravena na výši 150 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc – schváleno  
Usnesení KOMA č. 7b/21/2021**

Hlasování:

Pro: 6            Proti: 0            Zdržel se: 1

Na závěr předsedkyně KOMA poděkovala přítomným za účast na jednání a v 17.00 hod. jej ukončila.

V souvislosti s novým Nařízením Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 o ochraně osobních údajů ("GDPR"), jež se stal účinným dne 25.5.2018, upozorňuje zpracovatel tisku všechny členy volených orgánů městské části a další osoby (zaměstnance MČ Praha 1 a další třetí osoby), že údaje v tomto zápise z jednání Komise obecního majetku Rady městské části Praha 1, mohou splňovat podmínky ochrany osobních údajů ve smyslu uvedeného nařízení a v tom případě je zapotřebí s nimi nakládat v souladu "GDPR".

ověřovatel zápisu:

předsedkyně komise:

.....  
MUDr. Jan Votoček

.....  
JUDr. Zuzana Chlupáčová

**Příští komise se koná ve středu 8.12.2021 od 14.00 hod.**