

## **PRAVIDLA NAKLÁDÁNÍ S VOLNÝMI BYTY V DOMECH SVĚŘENÝCH MČ PRAHA 5**

K 22. 4. 2013 eviduje Odbor bytů a privatizace 170 volných bytů. Tyto byty jsou rozděleny do následujících skupin, pro které je navržen další postup. Tento postup bude pak uplatňován i pro další byty, které se eventuálně v budoucnu uvolní.

### **1. Volné zbytkové byty v již privatizovaných domech (SVJ) - 30 bytů (viz tab.1)**

Jedná se o volné byty, jejichž tehdejší nájemci se nezúčastnili z nejrůznějších důvodů privatizace, a které se následně uvolnily. Za tyto byty musí MČ přispívat do fondu oprav SVJ, což je pro ni neekonomické.

22 z těchto bytů bylo schváleno v červnu 2012 ZMČ k prodeji (seznam 1), se záměrem 11 bytů prodat v klasické aukci a 11 bytů v elektronické aukci. Realizátor el. aukce již byl vysoutěžen, prodej se však dosud neuskutečnil z důvodu absence průkazů energetické náročnosti. Výběrové řízení na realizátora klasické aukce dosud nebylo vypsáno, i když podklady byly v červnu 2012 předány Odboru obchodních aktivit.

Po schválení seznamů bytů k prodeji se následně uvolnilo 8 dalších bytů. 6 z těchto bytů navrhuje pronajmout v nabídkovém řízení za tzv. první nájemné (a následně prodat oprávněným nájemcům). Výhodou tohoto postupu je, že jej lze realizovat téměř okamžitě – není třeba průkaz energetické náročnosti, a rozdíl v prodejní ceně bude dostatečně kompenzován 1. nájemným. U zbývajících 2 bytů by bylo v případě tohoto postupu nutno vyplatit slevu ostatním členům SVJ – vlastníkům bytů (sleva po prodeji poslední b.j. oprávněnému nájemci), proto je navrhuje prodat prázdné v nabídkovém řízení.

### **2. Volné byty v domech, které byly schváleny k prodeji po bytech v červnu 2011 - 32 bytů (viz tab. 2)**

Jedná se o volné byty v domech, kde prodej po bytech byl schválen ZMČ dne 28. 6. 2011 a prodej oprávněným nájemcům probíhá. Prodej 27 volných bytů (po jednotlivých bytech za nejvyšší nabídnutou cenu obálkovou metodou) byl schválen ZMČ dne 19. 6. 2013 a realizovala jej obchodní společnost Centra a.s. na základě smlouvy uzavřené v roce 2011. V prvním nabídkovém řízení v září 2012 se podařilo vysoutěžit pouze 4 byty, důvodem byla vysoká minimální cena (cena dle znaleckého posudku).

9 bytů se uvolnilo po schválení seznamu k prodeji a nebyly tedy dosud k prodeji nabídnuty.

U volných bytů z této skupiny bude postupováno následujícím způsobem:

12 bytů (6 bytů v domě Bozděchova 637/9 a 6 bytů v domě Vrchlického 493/41-43) bude z prodeje vyjmuto a tyto byty budou využity k pronájmu žadatelům ze sociálních důvodů, pro bydlení zaměstnanců ÚMČ a ostatních preferovaných profesí nebo pro výměny za jiné obecní byty.

2 byty v domech Musílkova 302+303 budou využity k pronájmu po výměně za jiné (větší) byty MČ určené k prodeji; tyto byty následně může MČ výhodně prodat.

Zároveň bude revokováno usn. ZMČ 18/17/2012 ze dne 19. 6. 2012, kterým bylo 5 z těchto bytů v Bozděchově 637, 4 z těchto bytů ve Vrchlického 493 a 1 byt v Musílkově 302 schváleno k prodeji jako volné, a tyto byty budou využity k pronájmu, jak je uvedeno výše.

Zbývajících 18 volných bytů z této skupiny bude nabídnuto k prodeji v nabídkovém řízení obálkovou metodou za nejvyšší nabídnutou cenu s tím, že cena minimální bude snížena na 80% ceny dle znaleckého posudku. 5 bytů z tohoto počtu doposud nebyly k prodeji schváleny.

### **3. Volné byty v domech, které byly schváleny k prodeji po bytech v listopadu 2011 – 21 bytů (viz tab. 3)**

Jedná se o volné byty v domech, kde prodej po bytech byl schválen ZMČ dne 15. 11. 2011 a prodej oprávněným nájemcům již probíhá. Prodej těchto volných bytů organizuje firma Centra na základě smlouvy uzavřené v dubnu 2012.

Nabídkové řízení na prodej 14 z těchto bytů po balíčcích obálkovou metodou proběhlo v lednu/únoru 2013, podařilo se vysoutěžit 11 bytů. V současné době se podepisují kupní smlouvy a následně probíhá vklad do Katastru nemovitostí.

Byty, které se uvolnily po schválení seznamu a byty, které se nepodařilo vysoutěžit, budou nabídnuty k prodeji v nabídkovém řízení obálkovou metodou za nejvyšší nabídnutou cenu s tím, že cena minimální bude snížena na 80% ceny dle znaleckého posudku, a to kromě 3 bytů v domě Štefánikova 259/51, které budou pronajaty žadatelům o byt ze sociálních důvodů (z privatizace bytů v tomto domě bylo již před zahájením prodeje vyjmuto 6 bytů tzv. zvláštního určení).

### **4. Volné byty v domech navržených k prodeji po bytech v říjnu 2012 – 17 bytů (viz tab. 4.)**

Volné byty se nepronajmou a prodají se volné. Prodej zrealizuje obchodní společnost Centra a.s. na základě uzavřené smlouvy.

Jeden z těchto bytů je rezervován jako náhradní ubytování pro nájemce bytu v areálu Nad Hliníkem 1202, neboť je zájmem MČ areál uvolnit, aby mohla proběhnout rekonstrukce.

## **5. Volné byty v domech schválených k prodeji jako celek – 9 bytů (viz tab. 5)**

Jedná se o volné byty v domech, které byly schváleny k prodeji jako celek v minulém období (2007 – 2012).

Tam, kde již prodej probíhá, se volný byt neobsadí (fakt, že je v domě volný byt, je zohledněn ve znaleckém posudku - ocenění domu) a dispozice s nimi přejde na nového vlastníka domu. V současnosti se jedná o 1 byt.

Rovněž nebude obsazován jeden z volných bytů v Zoubkově ulici, který v současné době není způsobilý k bydlení a jeho případná rekonstrukce by byla velmi nákladná, proto navrhuje ponechat rozhodnutí o jeho využití na budoucím vlastníkovi (byt. družstvu).

U domů, kde prodej ještě neprobíhá, budou volné byty nabídnuty k pronájmu v nabídkovém řízení, kde kritériem výběru budoucího nájemce bude výše tzv. prvního nájemného. V současnosti je to 7 bytů.

V nabídkovém řízení na byty z této skupiny, které bylo vyhlášeno listopadu 2012 (na základě usn. RMČ 41/1579/2012 ze dne 30. 10. 2012), bylo vysoutěženo 8 bytů z 9 nabízených a za tzv. první nájemné MČ získala 6 596 999 Kč.

## **6. Volné byty v domech, kde se o případném prodeji rozhodne později – 21 bytů (viz tab. 6)**

Jedná se o volné byty v domech, kde se prodej předpokládá, ale lze jej realizovat až za více než 1 rok (čeká se na dostavbu půdních bytů, která potrvá několik let, kvůli dotaci z minulosti nelze s domem urč. dobu disponovat atd.). Dle doby do předpokládaného prodeje tyto byty navrhuje pronajmout v nabídkovém řízení, kde kritériem výběru budoucího nájemce bude výše tzv. prvního nájemného, případně výše nejvyššího měsíčního nájemného.

4 – 5 bytů navrhuje využít jako náhradní pro nájemce z objektů, jež je třeba vyklidit, nebo nájemce administrativně rozdělených bytů, které lze – obsazené 2 či více nájemci – obtížně prodat.

Zároveň v současné době probíhá jednání s neziskovými organizacemi o pronájmu bytu 5+1 na adrese Staropramenná 547/9 na vybudování chráněného bydlení pro klienty o.s.

Další volný byt v domě Strakonická 2582/1 navrhuje zatím neobsazovat a vyčkat na úplné vyklizení objektu.

## **7. Volné byty v podílových domech – 13 bytů (viz tab. 7)**

Jedná se o 11 bytů v domě Na Valentince 5 (podíl MČ 3/5, Národní správa 2/5), který je již celý vyklizen, vyžaduje celkovou rekonstrukci, avšak nejsou vyjasněny majetkoprávní vztahy. Byty v tomto domě se neobsadí do vyřešení vlastnictví.

Do této skupiny jsou zařazeny 2 volné byty v ulici U Malvazinky 24 a 26, kde bylo narovnáno podílové spoluvlastnictví s BD a v současné době privatizační proces probíhá.

## **8. Volné byty v domech, které si MČ chce ponechat - 27 bytů (viz tab. 8)**

Jedná se o volné, většinou malometrážní byty v domech, u kterých se budoucí prodej nepředpokládá. Tyto byty budou postupně pronajímány uchazečům o byt ze sociálních důvodů (v roce 2012 a 1.- 3. měsíci 2013 bylo pronajato 24 bytů)

5 z těchto bytů je již připraveno k pronájmu, sociální a zdravotní komise schválila budoucí nájemce. Po jejich případném kladném vyjádření k nabídce budou návrhy na uzavření nájemních smluv předloženy RMČ ke schválení.

Dalších 16 bytů vyžaduje opravy nad 200 000 Kč za každý byt. V červenci 2012 byl požadavek na opravu 12 z těchto bytů předán Odboru majetku a investic; ten následně požadavek předal k realizaci správní společnosti Centra a.s. Dle informací, které má Odbor bytů a privatizace k dispozici, však oprava žádného z bytů ještě k 31. 3. 2013 nebyla zahájena. Další 4 byty byly Odboru majetku a následně správní společnosti Centra a.s. předány k opravě v březnu t.r.

Po opravách budou byty pronajaty žadatelům o byt ze sociálních důvodů. Výběr budoucích nájemců provede sociální a zdravotní komise.

Dalších 6 volných bytů se nachází v objektu Hlubočepská 2/33, kde se předběžně počítá s využitím celého objektu pro seniorské bydlení. Tyto byty se nebudou v současné době obsazovat; naopak se bude pokračovat ve vyklízení objektu (celkem je v objektu 14 bytů, z toho 2 jsou předmětem soudního sporu, 6 bytů je volných, jeden z nájemců požádal o ukončení nájmu dohodou a pro nájemce zbývajících 5 bytů je třeba najít byty náhradní).

### **Poznámka**

*Před realizací prodeje je třeba formálně vyřešit administrativně rozdělené byty, a to buď jejich prohlášením stav. úřadu za dvě samostatné jednotky (je-li to možné) nebo uvedením obou částí bytu do původního kolaudovaného stavu (za předpokladu uvolnění dosud obsazené poloviny administrativně rozděleného bytu, tj. výměnou za jiný volný obecní byt).*