

Rozbor realizovatelnosti jednotlivých požadavků uvedených v Petici Za dokončení prodeje obecních bytů (dále jen Petice).

V samém úvodu je třeba konstatovat, že v prvním odstavci Petice se členové petičního výboru odvolávají na Soubor pravidel prodeje nemovitého majetku, a to konkrétně na bod 3 závěrečného ustanovení Pravidel prodeje bytových jednotek pronajatých, kde je uvedeno, že Městská část Praha 3 má zájem převést všechny bytové jednotky dle zák. 72/94 Sb., čímž nebylo myšleno všechny bytové jednotky, které MČ Praha 3 vlastní, ale všechny bytové jednotky v dané budově, která je předmětem převodu, viz. I. Všeobecná část shora citovaných Pravidel.

Nyní k jednotlivým požadavkům Petice:

Prvním z požadavků Petice je:

Přijmout harmonogram prodeje pronajatých bytových jednotek občanům tak, aby privatizace uvažovaného počtu bytů byla ukončena do konce roku 2010.

Pod Petici se podepsalo přes 1000 občanů z celkem 62 domů ve svěřeni Městské části Praha 3. V těchto 62 domech se nachází cca 1500 převážně bytových a částečně i nebytových jednotek.

Pro celkovou představu:

Usnesením ZMČ č. 153 ze dne 24.4.2008 byl schválen Soubor pravidel prodeje nemovitého majetku městské části Praha 3. Na základě tohoto „Souboru pravidel“ prodává Městská část Praha 3 domy dle zák. 72/1994 Sb., tzn. že dům je rozdělen Prohlášením vlastníka na bytové a nebytové jednotky a poté jsou jednotlivé jednotky prodány oprávněným nájemcům. ZMČ schválilo svými usneseními č. 154 ze dne 24.4.2008 a č. 186 ze dne 18.8.2008 celkem 50 bytových domů, kde se nachází 1123 jednotek, pro přípravu na prodej dle zák. 72/1994 Sb. V souběhu s přípravou na prodej citovaných jednotek je ještě připravováno na prodej 34 jednotek ve 2 domech, na kterých proběhla nástavba na domě. Celkem se tedy pracuje na 52 domech o 1157 jednotkách.

Domy schválené pro přípravu na prodej se však musí důkladně prověřit a to po stránce majetkoprávní, geodetické, stavebně technické a po stránce nájemních vztahů. Není žádný dům, kde by se neřešily nesrovnalosti alespoň v jedné z uvedených oblastí.

Po stránce majetkoprávní OMA zjišťuje, zda vlastníkem nemovitostí je skutečně hl. m. Praha, svěřeno Městské části Praha 3, zda neprobíhá ohledně vlastnictví domu nějaký soudní spor, zda na domě neváznou věcná břemena, dluhy, nebo jiné právní povinnosti.

V případě, že je v souvislosti s prodejem domu třeba zajistit ve prospěch Městské části Praha 3 např. věcné břemeno chůze a jízdy, je třeba zadat vypracování geometrického plánu s vyznačením věcného břemene a geometrický plán s věcným břemenem vložit do katastru nemovitostí.

Pokud je třeba při prodeji domu nechat oddělit některé související pozemky, je třeba zadat geometrický plán pro rozdělení pozemku, požádat Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 3 o souhlas s dělením pozemku a požádat katastr nemovitostí o odsouhlasení tohoto geometrického plánu. U pozemků může také dojít k řešení narovnání stavu zápisu v KN, který je rozdílný s reálným stavem (posunutá hranice pozemku, rozdíly v druhu pozemku, reálně rozdílné výměry pozemku, existence nezapsaných staveb na pozemku atd.)

Dále je třeba podle veškeré dostupné dokumentace z archívu Odboru výstavby zjistit, jak byly kolaudovány jednotlivé byty, příp. nebytové prostory v domě a porovnat s nájemními smlouvami. Pokud nesouhlasí kolaudovaný stav s uzavřenou nájemní smlouvou, je třeba po dohodě s Odborem výstavby a nájemcem zjistit, zda skutečný stav odpovídá obecným technickým požadavkům (OTP) na výstavbu – provést místní šetření. V případě, že skutečný stav odpovídá OTP, je třeba na Odboru bytů a nebytových prostor změnit nájemní smlouvu.

Pokud skutečný stav neodpovídá, je třeba buď ve spolupráci s SKM stavebně technicky upravit byt nebo přidělit nájemci jiný náhradní byt. V případě, že stavební dokumentace z archivu Odboru výstavby neodpovídá skutečnému stavu a skutečný stav odpovídá OTP, zadá Odbor majetku projektové kanceláři vypracování odpovídající projektové dokumentace a Odbor výstavby tuto dokumentaci potvrdí.

Za účelem vypracování Prohlášení vlastníka, kterým je dům rozdělen na jednotky a za účelem realizace dalších kroků vedoucích k prodeji jednotek je vypsána veřejná zakázka na služby ve zjednodušeném podlimitním řízení. Po schvalovacím procesu je Odborem majetku, externí firmě veřejná zakázka zadána. Firma, která je vybrána, provádí přeměření každé jednotlivé jednotky a vypracovává „Prohlášení vlastníka“, které na každý jednotlivý dům schvaluje RMČ. Znalec z oboru oceňování nemovitostí ohodnotí každou jednotku (tu musí fyzicky projít), dle platných právních předpisů, na kupní cenu v místě a čase obvyklou. V mezidobí Odbor bytů a nebytových prostor, na žádost nájemců, event. rozšiřuje nájemní smlouvy, aby nájemce měl možnost dosáhnout na financování.

Teprve na základě znalosti jasně nadefinované jednotky a podílů na společných prostorách a pozemku, znalosti oprávněného nájemce a kupní ceny je ZMČ předložen ke schválení prodej pronajatých bytových jednotek v předmětném domě oprávněným nájemcům, popřípadě řádným pokračovatelům v nájmu. Po schválení prodeje konkrétní jednotky jsou jednotlivým oprávněným nájemcům zaslány nabídky a ti mají možnost nabídku akceptovat nebo neakceptovat. Prodeje se uskutečňují postupně. Dle zák. 72/1994 Sb. má nájemce 18 měsíců předkupní právo na koupi bytové jednotky.

Pokud jde o prodej nebytových jednotek, je povinností dle Pravidel, vypsát výběrové řízení, vyhodnotit jej a předložit ZMČ ke schválení.

Pokud jde o časovou posloupnost a náročnost přípravy domů k prodeji a pak samotného prodeje, lze domy rozdělit přibližně do 3 skupin:

1. Domy, u kterých není třeba činit žádné majetkoprávní narovnání, případně geodetické úkony, pouze stavebně technicky prověřit dle stávající dokumentace a prověřit nájemní vztahy. Proces prověřování, včetně přeměření každé jednotky v domě, vypracování „Prohlášení vlastníka“, schválení v RMČ, ocenění každé jednotky a příprava materiálu do ZMČ (prodej jednotek oprávněným nájemcům) trvá od schválení domu pro přípravu prodeje ke schválení konkrétního prodeje jednotky cca 4 měsíce. Vzhledem k tomu, že zasedání ZMČ jsou vždy 1x za 3 měsíce, konečným schválením v ZMČ se dostáváme na lhůtu 6 měsíců + následné kroky vedoucí k sepsání konkrétní kupní smlouvy a podání návrhu na zápis do katastru nemovitostí (toto závisí hlavně na kupujícím, jak rychle závazně přijme nabídku a jakou lhůtu využije - ze zákona může až 18 měsíců) v praxi se zatím ukazuje lhůta 8 měsíců + doba za jakou Katastrální úřad provede zápis - zavkladování
2. Domy, u kterých je třeba k výše uvedeným činnostem provést oddělení pozemku. V tomto případě se lhůta prodlužuje o zadání vypracování geometrického plánu na rozdělení pozemku, jeho schválení Katastrálním úřadem a odsouhlasení Odborem výstavby cca o 2 měsíce, tj. 6-7 měsíců (v závislosti jak rychle přidělí Katastr nová parcelní čísla a potvrdí geometrický plán). Opět nutno říci, že záleží zda se úkony podaří před zasedáním ZMČ a nebo těsně po zasedání a pak se lhůta konečného schválení v ZMČ prodlužuje o další 3 měsíce + následné kroky tak, jak je uvedeno v odstavci 1
3. Domy, u kterých je potřeba vyřešit majetkoprávní nebo stavebnětechnické nesrovnalosti. Jedná se např. o domy, u kterých se vyskytnou administrativně rozdělené byty. V tomto případě OMA oslovuje několik projektových kanceláří,

vybere nejvýhodnější nabídku a zadá vypracování projektové dokumentace na skutečný stavebnětechnický stav podlaží v domě. Ve spolupráci s Odborem výstavby je třeba zorganizovat návštěvy nájemců, vypracovat stavebnětechnickou dokumentaci a tuto nechat odsouhlasit Odborem výstavby. V případech, kdy jsou v domech např. družstevní nástavby, je třeba uzavřít s družstvem Rámcovou dohodu, nechat odsouhlasit smlouvy na převod jednotky v RMČ a poté pokračovat klasickým způsobem. V případech, kdy jsou budovány v domech, určených pro přípravu k prodeji půdní vestavby, je třeba nechat vypracovat projektovou dokumentaci na půdní vestavbu, požádat o stavební povolení a teprve poté je možno pokračovat v privatizaci domů. V těchto případech se termíny od schválení domu k přípravě prodeje do samotného schválení prodeje jednotky v ZMČ mohou prodloužit o několik dalších měsíců.

Popisovaný stav vychází z faktu:

- hypotetické konstatování (OMA nezná skutečný stav domů a všechny možné reálné problémy, problematika bývá velice různorodá)
- současného stavu pracovníků na Odboru majetku včetně 1 externí firmy, která spolupracuje s Městskou částí Praha 3 na základě Mandátní smlouvy a 3 znalců z oboru oceňování nemovitostí

V případě, že by byla schválena na základě Petice příprava prodeje dalších 62 domů (což znamená cca 1500 jednotek) a měl by být dokončen prodej převážné většiny jednotek do konce roku 2010, bylo by potřeba:

- okamžitě schválit v ZMČ zařazení těchto domů do prodeje
- rozšířit počet pracovníků na Odboru majetku (se znalostí problematiky) na dvojnásobek
- zvýšení počtu kanceláří na OMA (není však kapacita)
- pravděpodobně rozšíření počtu zaměstnanců na Odboru výstavby + kanceláře
- rozšířit počet znalců o min. další 4
- navýšit počet realitních kanceláří spolupracujících s MČ minimálně o 2

a je velmi pravděpodobné, vzhledem k dosavadní praxi, že se vyskytnou další majetkoprávní nebo stavebně technické problémy, takže ani s takto navýšeným aparátem by nebylo možné 100 % zajistit ukončení privatizaci dalších 62 domů do konce roku 2010 a už vůbec zavkládování nového vlastníka jednotky do katastru nemovitostí.

Nutno také upozornit, že náklady na nové zaměstnance OMA a OV, nárůst realitních kanceláří – sjednaná mandátní odměna, by vykazovaly značný nárůst.

Druhým z požadavků Petice je:

Oznámit uživatelům, jejichž byty budou zahrnuty do poslední fáze privatizace, nejpozději do 31.12.2008, kdy přibližně jim bude pronajatý byt nabídnut ke koupi

Vzhledem k výše uvedenému nelze nájemcům bytů v domech uvedených v Petici sdělit do 31.12.2008 termín, kdy bude byt nabídnut ke koupi.

Třetím z požadavků Petice je:

Ceny prodáváných bytových jednotek ponechat na úrovni prodejů uskutečňovaných ve III. etapě privatizace obecných domů a bytů na Praze 3

Pokud jde o 3. požadavek Petice, nelze tento požadavek akceptovat z následujících důvodů:

Ve III. etapě privatizace, která se začala realizovat od 8/2005 byly prodávány celé domy právníkům osobám, založeným z oprávněných nájemců. Znalec oceňoval celou nemovitost, nikoli jednotlivé jednotky, což je dosti zásadní rozdíl v ocenění a není možno toto ocenění jakkoliv porovnávat s oceněním samostatné bytové jednotky.

Městská část Praha 3 musí při prodeji nemovitostí dodržovat zák. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, který v § 36 odst. 2 stanoví, že při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem.

Velice důležitý je také fakt, že oceňovací vyhláška se od roku 2005 do roku 2009 2x změnila a celkem 4x byla novelizována. Což odráží postupnou situaci na trhu s nemovitostmi. Pro dokreslení situace :

- v roce 2005 je situace na trhu s realitami taková, že po domech pronajatých za regulované nájemné nebyla poptávka. Ceny domů se odvíjí od počtu a rozsahu volných bytů, popř. volného půdního prostoru vhodného pro vestavby
- zájem o bytové domy začal stoupat, v atraktivních lokalitách, až po zvedání nájemného v rámci přípravy na deregulaci nájemného a zjednodušení možnosti vyklizení bytu neplatičem
- zájem o koupi bytové jednotky a tím i cena za bytovou jednotku začala rapidně stoupat po deregulaci nájemného od roku 2007
- poslední platná vyhláška č.3/2008 Sb. resp. její novela č.456/2008 Sb. platná od 1.1.2009 značně zvedla cenu nemovitostí

V letech 2005 a 2006, kdy se uskutečnilo nejvíce prodejů domů v rámci III. etapy privatizace, byly současně prodávány domy dle zák. 72/1994 Sb., K Lučinám a K Chmelnici, kde byly vybudovány nové bytové jednotky v nástavbách. Kupní cena bytové jednotky pro stávající oprávněné nájemce se pohybovala v rozmezí od cca Kč 18500,-/m² do Kč cca 20500,-/m². Po slevách ve výši až 50% se ceny pohybovaly od cca Kč 9500,-/m² do cca Kč 10700,-/m². Nově vybudované bytové jednotky v nástavbách byly prodávány formou výběrových řízení. Při prodeji nově vybudovaných bytových jednotek v rámci výběrových řízení se ceny za prodané bytové jednotky pohybovaly v rozmezí od Kč 31 485/m² do Kč 42 985/m² (tato čísla plně ukazují max . možné ceny bytu, kterých lze na trhu s nemovitostmi dosáhnout, v oblasti Žižkova). Je nutno podotknout, že se jednalo o byty, které si majitelé dále museli dovybavit.

Závěrem k tomuto bodu nelze než konstatovat, že nelze nerespektovat platné cenové předpisy a právní normy.

Přehled dosavadního průběhu - vycházející z reálu

Usnesením ZMČ č. 154 ze dne 24.4.2008 bylo schváleno 545 bytových a 63 nebytových jednotek pro přípravu na prodej dle zák. 72/1994 Sb.

+

Usnesením ZMČ č. 186 ze dne 18.9.2008 bylo schváleno 503 bytových a 12 nebytových jednotek pro přípravu na prodej dle zák. 72/1994 Sb.

V září 2008 schválilo ZMČ prodej 143 pronajatých bytových jednotek, u kterých byly od 25.4.2008 prověřeny a narovnány majetkoprávní, stavebně-technické a nájemní vztahy .

V prosinci 2008 schválilo ZMČ prodej 133 pronajatých bytových jednotek .

Do březnového ZMČ 2009 je připraveno 131 pronajatých bytových jednotek a 7 ateliérů. Dále se připravuje prodej 34 pronajatých bytových jednotek Na Lučinách 1,3, kde byly vybudovány nové bytové jednotky v nástavbě.

Za dobu od 24.4.2008 do 17.3.2009, tj. 11 měsíců od schválení domů pro přípravu na prodej bude připraveno k prodeji celkem 448 jednotek. Samotný prodej je průběžně realizován dle „Pravidel prodeje bytových jednotek pronajatých“ realitní kanceláří RK Sever, s.r.o., s tím, že k datu 4.2.2009 byl proveden vklad vlastnického práva na katastru nemovitostí k 8 bytovým jednotkám.

Závěrem lze konstatovat, že ani jeden z požadavků Petice není ze strany městské části realizovatelný z důvodů:

- které se nacházejí na straně majetkoprávního a stavebnětechnického prověření a narovnání stavu domů tzn. přípravy domů před prodejem, dále z důvodů nutnosti řešit majetkoprávní vztahy k pozemkům při prodeji dle zák. 72/1994 Sb., v platném znění a pak samotného průběhu procesu prodeje

- nutnosti dodržování zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, při stanovení ceny při prodeji nemovitostí

- nárůstu pracovních sil a tím i nákladů, kdy městská část se má především chovat jako řádný hospodář

Reálně je možné uskutečnit doprodej současně rozpracovaných domů a prodej (tzn. od přípravy k prodeji až po zavkládání posledního kupujícího do katastru nemovitostí) domů uvedených v Petici, při navýšeném stavu zaměstnanců a spolupracujících subjektů v době do 5 let