



Výbor pro hospodářskou politiku Zastupitelstva hl.m.Prahy

Zápis

z jednání Výboru pro hospodářskou politiku Zastupitelstva hl. m. Prahy **ve čtvrtek, dne 9. 2. 2012 od 16.30 hodin** v zasedací místnosti v Nové Radě Magistrátu hl. m. Prahy, 1. patro v budově Nové Radnice, Mariánské náměstí 2, Praha 1.

Přítomni: Ing. Jan Vašíček, Petr Dolínek, Ing. Milan Richter, Petr Šimůnek, Dr.-Ing. Milan Urban, Ing. Hana Brandová - tajemnice výboru,

Omluveni: Radek Lohynský, Mgr. Ing. Miroslav Poche, Ing. Vladimír Schmalz, Mgr. Roman Vaculka

Hosté: Ing. Radek Svoboda - ředitel SVM MHMP, Ing. Jan Beneš - soudní znalec pro oceňování nemovitostí

V 16.45 hod. přítomné přivítal a jednání Výboru pro hospodářskou politiku ZHMP zahájil předseda Ing. Jan Vašíček a konstatoval, že výbor je pro projednání dnešního programu usnášeníschopný.

Bod 1: Schválení programu:

1. Schválení programu 1. zasedání výboru
2. Návrh na ověřovatele zápisu
3. Volba místopředsedů výboru
4. Stanovení náplně práce výboru
5. Zpráva o portfoliu hlavního města Prahy za 1. až 3. čtvrtletí 2011
6. Tisk: R-5245 k návrhu směny pozemků v k.ú. Vysočany, Hrdlořezy, Prosek a Libuš za účelem majetkoprávního vypořádání podílového spoluvlastnictví mezi Hanou Paříkovou a hl. m. Prahou
7. Pravidla pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy
8. Informace o Pražské tržnici v Holešovicích
9. Tisk: R-6093 k návrhu na stanovení míry valorizace nájemného v nájemních smlouvách na pronájem nebytových prostor, budov a pozemků v působnosti SVM MHMP

Projednání záměrů prodeje v souladu s pravidly pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy - dle čl. II. Bod. 2, písm. c)

10. **Záměry prodeje dle čl. III, bod 2 pravidel, tj. přímý prodej:**
 - 10.1. Pozemky parc. č. 2774/3, parc.č. 2776 a parc.č. 2778 v k.ú. Stodůlky – 3E PROJEKT, a.s
 - 10.2. Část pozemku parc.č. 2442/4 v k.ú. Libeň
11. **Záměry prodeje dle čl. III, bod 3 pravidel, tj. formou výběrového řízení:**
 - 11.1. Informace k výběrovému řízení na prodej pozemku parc.č. 878 v k.ú. Libeň

11.2. Informace k vyhodnocení výběrových řízení na prodej pozemků:

- parc. č. 1390 v k.ú. Hloubětín
- parc.č.617/4 a 618/12 v k.ú. Bohnice
- parc.č.431/3 a 431/25 v k.ú. Třeboradice

Projednání záměrů prodeje v souladu s pravidly pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy - dle čl. II. Bod. 4 – projednání nabídek ve výboru pro hospodářskou politiku

12. Projednání nabídek dle čl. III., bod 2 pravidel, tj. přímý prodej

- 12.1. Pozemek parc. č. 1088 v k.ú. Žižkov – spoluvlastnictví MUDr. Marty Liškové, Emila Pospíšila a Ing. Evy Anděrové
- 12.2. Pozemek parc. č. 2631/4 v k.ú. Michle

13. Projednání nabídek dle čl. III, bod 3 pravidel, tj. formou výběrového řízení:

- 13.1. Výběrové řízení na prodej pozemků parc. č. 3078,3080 – 86 o celkové výměře 2.973 m² vše v k.ú. Smíchov
- 13.2. Návrh na zrušení výběrového řízení na úplatný převod pozemku parc.č. 3101/2, k.ú. Zbraslav

14. Směny pozemků a majetkoprávní vypořádání

- 14.1. Tisk: **R-2646** – k návrhu směny části pozemku parc. č. 4320/5 o výměře 92 m² v k.ú. Strašnice ve vlastnictví Jindřišky Mrkvičkové za pozemek parc. č. 4320/4 o výměře 92 m² v k.ú. Strašnice ve vlastnictví hl. m. Prahy
- 14.2. Tisk: **R-3788** – k návrhu směny pozemku parc. č. 323/71 o výměře 96 m² v k.ú. Třebonice ve vlastnictví Praha West Investment k.s., se sídlem Kostecká 822/75, Praha 9 – Čakovice, IČ 256 72 096 za část pozemku parc. č. 2681/1 o výměře 94 m² v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hlavního města Prahy a k návrhu bezúplatného nabytí stavby schodiště na pozemku parc. č. 323/71 v k.ú. Třebonice z vlastnictví Praha West Investment k.s., se sídlem Kostecká 822/75, Praha 9 – Čakovice, IČ 256 72 096 do vlastnictví hl. m. Prahy
- 14.3. Tisk: **R-5118** – k návrhu směny části pozemku parc. č. 547/20 o výměře 265 m² a části pozemku parc. č. 547/22 o výměře 1638 m² v k.ú. Letňany, ve vlastnictví ACL Investment a.s., se sídlem Karla Engliše 3201/6, 150 00 Praha 5 – Smíchov, IČ 27954439 za část pozemku parc. č. 547/37 o výměře 49 m²; dvě části pozemku parc. č. 547/39 o výměře 527 m², část pozemku parc. č. 547/35 o výměře 371 m² a část pozemku parc. č. 547/41 o výměře 140 m² v k.ú. Letňany, ve vlastnictví hl. m. Prahy
- 14.4. Tisk: R-5540 – k návrhu směny části pozemku parc. č. 1280/1 o výměře 74 m² v k.ú. Hlubočepy ve vlastnictví paní Romany Jarovské za část pozemku parc. č. 1688 o celkové výměře 74 m² v k.ú. Hlubočepy ve vlastnictví hl. m. Prahy
- 14.5. Tisk: R-5622 k návrhu směny pozemku parc.č. 2580/25 o výměře 54 m² a pozemku parc. č. 2580/26 o výměře 8 m² v k.ú. Záběhlice, ve vlastnictví ALCOMA spol. s.r.o., IČ: 60472405, se sídlem Habartovská 313, Praha 5 - Hlubočepy za pozemek parc. č. 2475/52 o výměře 10 m², v k. ú. Záběhlice, ve vlastnictví hl. m. Prahy

15. Pojistné smlouvy na nemovitostech dlouhodobě pronajímaných hl. m. Prahou

16. Termíny zasedání výboru

17. Různé

Hlasování o programu: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Program dnešního jednání byl schválen.

Bod 2: Návrh na ověřovatele zápisu

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Ověřovatelem dnešního zápisu byl zvolen Petr Dolínek.

Bod 3: Volba místopředsedů výboru

Ing. Jan Vašíček navrhl na pozice místopředsedů Výboru pro hospodářskou politiku Zastupitelstva hl. m. Prahy kandidáty Petra Dolínka a Ing. Vladimíra Schmalze. Jmenování členové kandidaturu na místopředsedy tohoto orgánu přijali.

1/ Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Petr Dolínek byl zvolen místopředsedou Výboru pro hospodářskou politiku Zastupitelstva hl. m. Prahy

2/ Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Ing. Vladimír Schmalz byl zvolen místopředsedou Výboru pro hospodářskou politiku Zastupitelstva hl. m. Prahy

Bod 4: Stanovení náplně práce výboru

K předloženému materiálu nebyly vzneseny žádné námítky.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor schvaluje předložený materiál.

Bod 5: Zpráva o portfoliu hlavního města Prahy za 1. až 3. čtvrtletí 2011

K předloženému materiálu nebyly vzneseny žádné námítky.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor bere na vědomí „Zprávu o portfoliu hlavního města Prahy za 1. až 3. čtvrtletí 2011“.

Bod 6: Tisk: R-5245 k návrhu směny pozemků v k.ú. Vysočany, Hrdlořezy, Prosek a Libuš za účelem majetkoprávního vypořádání podílového spoluvlastnictví mezi Hanou Paříkovou a hl. m. Prahou

Ing. Vašíček- tento materiál jsem nechal předložit, měli jste k tomu podrobné informace i dopisy a záznam jednání s panem JUDr. Šulou, advokátem, který zastupuje rodinu paní Paříkové. Situace je taková kdy HMP již asi pět nebo šest let se snaží domluvit s restituentkou ohledně směny pozemků, které jsou pod Vysočanskou radiálou. Snaží se s ní domluvit ohledně výměny pozemků s HMP, tyto navrhované pozemky jsou již čtvrtou lokalitou. Na základě jednání s JUDr. Šulou jsem požádal odbor, jestli by bylo možné vypracovat oponentní posudek k posudkům, které byly vypracovány na tyto pozemky a na základě oponentního posudku který jste měli rovněž k dispozici si myslím, že tato směna není úplně výhodná pro HMP, protože tyto naše pozemky mají podle mého názoru podstatně vyšší hodnotu, než jak je uvedeno v administrativním znaleckém posudku. Navrhuji následující

postup, jednak poprosím ředitele SVM o informaci jestli již byla vyřešena existence pozemků kde bylo vyjádření tuším MČ Praha 12 a negativní stanovisko na základě kterého ty pozemky ještě neexistují, nebo nebyly zaevidovány v katastru, což byla jedna výtká oponentního znaleckého posudku, pak tam byla výtká, že pozemek, který brání jakoby vstupu - vjezdu nebo prodloužení komunikace, která by mohla sloužit za účelem vjezdu, na pozemek HMP, který by se měl směřovat tak je také ve vlastnictví HMP, což znamená, že příjezd je možné také zajistit, jestli v této situaci se dá něco vyřešit. Další věc je, jestli je možné aktualizovat a dělat udělat aktuální znalecký posudek na novou cenu obvyklou a pokračovat případně ve vyjednávání s panem JUDr. Šulou s tím, že bychom měli ceny, které by byly objektivní. Poprosím pana ředitele o stanovisko.

Ing. Svoboda- doplním, že co se týká souhlasu s dělením z Prahy 12, ten ještě není, nemám ho k dispozici s tím, že co se týká těch přístupů, my jsme zdůvodňovali, že přístupy jsou možné, případně lze řešit věcnými břemeny, v současné době není souhlas s dělením. Co se týká nového znaleckého posudku, ten zatím nebyl zpracován, než se to projedná zde na výboru, kde bych v zásadě očekával nějaký návrh dalšího řešení. Jedna věc je možnost zpracovat nové znalecké posudky a vstoupit dále do vyjednávání co se týká nové směny. Fakt je, že asi logičtější by bylo, že HMP vykoupí ty pozemky od paní Paříkové. Na druhou stranu ta vůle ze strany vlastnice, resp. právního zástupce vlastnice pozemky prodat není a požaduje řešit to směnou. To znamená, že my můžeme reálně stanovit cenu, určitě můžeme postupovat formou znaleckého posudku, můžeme vypracovat další znalecký posudek, na druhou stranu je otázka jestli tam ten doplatek bude nějakým způsobem vyšší, tak jestli vůbec budou ochotni se touto cestou vydat. Víc se asi k tomu nedá říci.

Petr Dolínek- mám dotaz, zda všechny tyto pozemky HMP skutečně potřebuje, protože jak jsem se na to díval tak některé ty pozemky zdaleka nejsou a nebudou využitelné pro stavbu jako takovou. To znamená, zda by nám nejprve neměl dopravní výbor nebo nějaký kompetentní úředník připravit analýzu co reálně potřebujeme, protože když nás tady někdo takovým způsobem někdo částečně vydírá o pozemky, já se omlouvám, že to říkám zjednodušeně, pardon, uplatňuje svá práva do důsledků, tak samozřejmě bychom měli udělat to, že bychom si měli vypracovat, co reálně potřebujeme a bavit se o případné směně, protože chce směnu a nechce jenom peníze, na ty pozemky, které reálně potřebujeme. A nikoliv, abychom si vzali vše, včetně něčeho co bude do budoucna znamenat jenom náklady pro nás, protože tam zřejmě zůstane nějaká zeleň, o kterou se budeme muset našimi náklady starat.

Ing. Radek Svoboda- odpovím, máme za sebou nějaké připomínkové řízení v rámci města i při rozhodování, zda tyto pozemky nabídnout nebo máme získat. Máte pravdu v tom, že ne všechny pozemky nutně HMP potřebuje. Na druhou stranu je to právě o tom vyjednávání a ze strany paní Paříkové zaznívá ano, chceme vypořádat náš vlastnický podíl a ten pozemek nebo ty dva pozemky, které jsou v současné době zastavené pod Vysočanskou radiálou v zásadě slouží jako, protože mají silnou vyjednávací pozici pro město. Můžeme samozřejmě postupovat tak a to zaznělo při tomto jednání, zda vůbec všechny pozemky, které jsou nám nabízeny, zda je opravdu potřebujeme získat. I touto cestou se můžeme vydat a není jediný důvod dále nejednat. Na druhou stranu musím říci, že v tuto chvíli tam probíhá zkušební provoz na Vysočanské radiále a neříkám, že je nám vyhrožováno, to bych asi takto neřekl, ale zaznělo to, že i nějaká výhrada, předběžné opatření ohledně vlastní kolaudace apod.... Je pravdou, že Odbor městského investora v rámci té stavby úplně pominul, že by měl o tomto jednat.

Petr Dolínek- on už je to tady takový nekonečný příběh, ona to paní radní Udženija vždycky zmiňuje na jednání rady, že si můžeme vzít Lahovickou cyklostezku zavěšenou pod mostem, kde máme cyklostezku a nemáme pozemky, kde bychom tu lávku napojili na zem, máme stanici metra na Proseku, kde jsme ji postavili a zapomněli, že nám nepatří to, kde jsme ji postavili, tady si postavíme radiálu a zapomeneme na to, že tam nemáme všechny pozemky. A potom už skoro nezbývá než si myslet, že za tím je úmysl, když se to stane jednou, je to dobré, ale když se to stane vícekrát, člověk už musí mít špatný pocit, protože majitelé těch pozemků se dostávají do té varianty, že potom mohou s námi ledacos, co bychom za normálních okolností nechtěli. A když se podíváme na výkup pozemků, na peníze, které máme k dispozici v letošním rozpočtu, tak si tam nemůžeme příliš vyskakovat. A to

mne vede k tomu, aby pan předseda zvážil případně u takto zásadních investic, zda bychom se po té majetkové stránce podívali tam, kde se plánují stavby, zda to máme všude majetkově vypořádáno, nebo zda mám pár podobných případů u strategických staveb a pozemků, které nám nepatří, a my tam již plánujeme kilometry asfaltu. To je podnět na budoucí jednání, abychom se na to to podívali a podobný problém neřešili každý čtvrt rok u jiné stavby. Jinak za sebe musím říci, že s tou směnou nemohu souhlasit, neboť i město by se mělo chovat hospodárně a v případě, že nabízí nějaké pozemky, měli bychom je nabízet za reálnou cenu a ten posudek co tady pan předseda nechal naštěstí udělat, děkuji, za něj, nám ukazuje, že kejkle se dají dělat jakkoliv tady nevidím odbor, myslím, že odbor si počínal tak jak měl, ale bohužel se to připravilo tak, že to vzbuzuje velké pochybnosti a za sebe musím říci, že nejsem schopen dnes podpořit tuto směnu.

Ing. Jan Vašíček- to jsem neuvedl na začátku bodu, že je zde přítomen i pan Beneš, znalec, který vypracoval posudek na znalecký posudek na administrativní cenu. Takže pokud budete mít nějaké dotazy přímo k tomu oponentnímu posudku nebo na pana Beneše, tak je to možné. V tuto chvíli bych navrhnul, abychom doporučili, odboru udělat nějakou možná bych řekl, postupem jednak to aby se zhodnotily ty pozemky, které jsou na Praze 4 v Libuši, které jsou ve vlastnictví HMP, to znamená vyřešit vůbec jejich existenci, vyřešit jejich dopravní napojení a poté udělat nový posudek, možná bych to udělal samostatně na ty dvě části toho velkého pozemku, protože se může stát, že by možná stačilo směnit jednu část, že by se nemuselo měnit celé to území, ale třeba jeho kousek. Jestli byste s tímto navrhovaným postupem souhlasili, prosím pana ředitele o vyjádření.

Ing. Radek Svoboda- odbor evidence, správy a využití majetku je odbor, který narovná vztah, který nezpůsobil. Principiálně bych chtěl vyřešit, jestli se máme vydávat cestou směny, nebo je to o tom, že je to nějaká čtvrtá varianta směny, kdy jsme se dostali do nějaké fáze, ve finále je ten pozemek nějakým způsobem oceněn. A je pravdou, že vždycky může být samozřejmě tady dáváno v potaz to, že když budeme ten pozemek soutěžit ve výběrovém řízení na prodej tak vždy můžeme dosáhnout jiné ceny než, která je stanovena ve znaleckém posudku. To je věc, kterou standardně řešíme fakticky v rámci všech směn. To je první věc a potom je to „b“, co se týká těchto pozemků souhlas s dělením pozemků, tak ten musíme získat bez ohledu, jestli to půjde do směny, nebo to bude příprava pro výběrové řízení na prodej. Tak určitě co se týká těch přístupů tak to určitě zajišťovat budeme a s tím problém nemám. A pak to беру také tak, že co tady zaznělo, jednat ještě vůbec o rozsahu té směny.

Ing. Jan Vašíček- já bych s tím souhlasil a jestli je to možné si vyžádat zprávu na příští jednání výboru, jestli budou další jednání s JUDr. Šulou, jestli s navrhovaným řešením souhlasí a jsou ochotni pokračovat v jednání o té dílčí směně za jinou část pozemků a předložit informaci na další výbor.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor schvaluje usnesení předložené ing. Janem Vašíčkem.

Bod 7: Pravidla pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy

Ing. Jan Vašíček- ta původní pravidla, která jsou, tak tam byl původně zmiňovaný Výbor pro hospodářskou politiku a informatiku. Z jedné části se tedy jedná o opravu ve změně názvu výboru a druhou opravou je změna v tom, že tam nebylo definováno, že se mají dělat posudky na cenu obvyklou podle ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb. Tak to je drobné doplnění k tomu. Jinak pan Beneš jako znalec nám navrhoval i jiné úpravy, protože ono věcně je pravda, že my tam máme smíchané dvě kategorie dohromady. Co se týče budov tak tam není možné prodávat minimálně za cenu podle cenové mapy pozemků - aktuální cenové mapy, protože u budov není cenová mapa pro oceňování budovy, tam je možné ještě navrhnout nějaké pozměněné znění, které je ale významově to samé, jenom to rozděluje. Jestli mohu, přečtu kompletní návrh a potom se rozhodneme, jestli přijmeme tu malou úpravu, za cenu dle znaleckého posudku za cenu obvyklou, anebo jestli uděláme tu větší úpravu dle návrhu znalce. Mám to vytištěné, poprosím, jestli Vám ten návrh kolegyně rozdá. Tam by se potom změnil článek III., bod 2,

Článek III., bod 2,

Přímý prodej všech bude realizován, pokud Výbor pro hospodářskou politiku ZHMP nedoporučí postupovat formou prodeje ve výběrovém řízení, minimálně za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) dle ustanovení zákona č.151/1997 Sb., „O oceňování majetku a o změně některých zákonů“, v platném znění. Při prodeji objektů (staveb) platí, že se prodej uskuteční na základě aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní).

Při prodeji pozemků platí, že se prodej uskuteční na základě aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy stavebních pozemků pro příslušný kalendářní rok. Prodej pozemku za cenu nižší než je cena dle aktuální cenové mapy stavebních pozemků pro příslušný kalendářní rok je možný pouze ve výjimečných případech a musí být řádně odůvodněn a musí být doporučen výborem pro hospodářskou politiku ZHMP.

Petr Dolínek- chtěl bych využít přítomnost odborníka a chtěl bych se zeptat, zda jsou různé metodiky, jak se stanovuje cena při odhadu. Zda by nestálo za to popřemýšlet do budoucna, zda nestanovit jednu metodiku stanovit, ke které by každý znalec přistupoval stejně, protože samozřejmě ty cesty mohou být k výslednému číslu různé a mě by zajímalo, zda i toto je možné, aby zadavatel stanovil jednu až dvě metodiky, jednu pro pozemky, druhou pro budovy tak, aby každý znalec, který pro nás bude pracovat, věděl, že podle této cesty může postupovat. Nebo zda je to scestná myšlenka.

Ing. Jan Beneš – moje jméno je Beneš a jsem soudní znalec pro oceňování nemovitostí a mimo jiné jsem spolujednatel znaleckého ústavu Appelen a byl jsem kontaktován předsedou výboru Janem Vašíčkem, abych se za prvé vyjádřil ke znaleckému posudku na směnu pozemků, kterou jste projednávali v předchozím bodě, a potom mě také požádal, abych se vyjádřil ke změně toho návrhu pravidel. Děkuji za ten dotaz a zároveň jsem sledoval Vaše reakce na směnu pozemků v Libuši a myslím, že vyjadřovaly v podstatě ten rozpor, nebo ty nedostatky v současné metodice s tím, jak by se to podle mého názoru mělo dělat. Vy jste tam správně použil při diskusi o Libuši naprosto perfektní výraz, že byste se, měli chovat hospodárně. To hospodárně znamená chovat se tržně, protože vy jako Magistrát HMP spravujete majetek hlavního města a měli byste o něj pečovat s péčí řádného hospodáře. A ono těch cen je v podstatě několik, přesto, že máme pocit, že je jeden druh cen. V oceňování nemovitostí se používají tržní ceny, to jsou v podstatě ty hospodárné ceny, potom se používají ceny administrativní, to ceny jsou úředně stanovené státem, v podstatě jsou to oceňovací vyhlášky podle kterých jste doposud oceňovali majetek a potom jsou ještě ceny regulované. Co se týká Vašeho dotazu ohledně stanovení přesného postupu při oceňování, já tomu přesně rozumím, co tím myslíte. Problém je v tom, že to tržní oceňování to je disciplína, kde cena je dána trhem. Mluvíme o tržních cenách, hospodárných cenách. Cena do sebe zahrnuje kvalitu nemovitosti, její polohu, stavebně technický stav, kvalitu okolí a také přístupové a možnosti, je tam spousta vlivů, které se nedají přesně popsat v té oceňovací vyhlášce, přesto, že úředníci, kteří vypracovávají tu vyhlášku, mají zájem na tom, aby to bylo co nejobjektivnější, ale nejde to, protože každá nemovitost je naprosto jedinečná. Je to úplně to stejné pokud půjdete na operaci srdce, pokud půjdeme oba na operaci srdce, tak každý z nás bude mít ve finále jiný postup, protože tam přijde jiný operátor.

Obecně vzato doporučuji, že se bude oceňovat podle tržního principu, to je ten hlavní a nejdůležitější regulátor, pak samozřejmě v rámci tržního oceňování jsou tři hlavní principy- metoda nákladová, výnosová a porovnávací. Bohužel stejně jako v jiných oborech lidské činnosti záleží na kvalitě toho provádějícího, kvalitě toho znalce, toho chirurga. Přesto, že oba mohou mít stejný titul, jeden to udělá lépe, jeden hůře. A nedá se to svým způsobem ošetřit, já Vám nabízím jakoby pomocnou ruku a mohu Vám doporučit takové postupy, aby kdokoliv z Vás měl možnost zdravým selským rozumem zkontrolovat logičnost nebo nějaký výrok toho znaleckého posudku. Co se týká posudku na Libuš, paní znalkyně, která Vám vypracovávala ten posudek podle oceňovací vyhlášky, v té době jste jako magistrát měli zásadu, že si to děláte podle oceňovací vyhlášky, takže to jí nelze vyčítat. Stanovila ale hodnotu toho pozemku na šedesát milionů na šesti nebo sedmi řádcích. To už je samo o sobě zarážející. Ty tržní analýzy kde se stanovují hodnoty nemovitostí, jsou velmi složité úvahy, tržní oceňování není o tom, že by to byla nějaká změť čísel, která se musí sčítat, odčítat, násobit, dělit tak jak je to v oceňovacích vyhláškách, ale spíš by znalec měl vzít v potaz všechny

vlivy, které působí na nemovitost a to by měl hodnotit. Jsou to spíš takové slohové práce. Bohužel k Vašemu dotazu přesně říci, vezmeš toto a toto přičteš a toto zamícháš a srčíš do hrnce a ono to z toho vypadne, to umí vyhláška, ale bohužel to není to tržní.

Petr Dolínek- jsem rád, že to tady zaznělo, protože mne se líbí ta změna a budeme mít všichni na mysli, že odbor tímto stavíme do poněkud složitější situace. Samozřejmě odbor nemůže garantovat všechny ty posudky stoprocentně, jakmile se pustíme na cestu tržních změn, tak samozřejmě potom je to o tom, kdo dělá posudky a tak dále. Proto jsem rád, že to tady bylo takto slyšet, budeme sice vědět, že odbor dělá to nejlepší, ale nemůže to stoprocentně garantovat. A chápu, proč odbor trval na administrativních cenách, protože tam to mohl jednoduše udělat. Nicméně pokud jsme s panem předsedou procházeli posudky, tak i v tom posudku, který dělá tržní cenu, tak ta administrativní cena je tam stejně stanovená. Takže nějaké kritérium tam stejně je, je tam ta nadstavba. Takže to podporuji, ale s vědomím, že odbor to nebude mít jednoduché

Ing. Radek Svoboda- omlouvám se musím dát pár věcí na pravou míru. Není pravdou, že bychom nepostupovali podle tržních posudků, historicky to bylo děláno tak, že se dělaly posudky dva. Dělala se obvyklá cena a administrativní cena a používala se vždy cena vyšší. Tak to tady historicky fungovalo a byl bych nerad, kdyby z toho co tady pan znalec říkal, vyplývalo, že tržní cena je vždy ta vyšší. To není pravda. To znamená, že historicky to tady bylo tak děláno. Když jsme někdy v létě zpracovávali nová pravidla tak jsme právě zvolili metodu, aby tam bylo napsáno, že vždy děláme dva posudky, což nám nepřišlo také zrovna hospodárné a tak jsme nakonec zvolili obvyklou cenu. Od té doby to tak děláme. Co se týče směn tak je úplně samostatná kategorie, tam je pravdou, že u směn jdeme cestou administrativních cen, aby to bylo porovnatelné. Na druhou stranu jsou pozemky a to mi pan znalec potvrdí, že nejsou adekvátně tržně hodnotitelné, nějaké zeleně apod. Což v případě této směny a já se k ní už nechci vracet, i takové pozemky tam samozřejmě jsou. Nikoliv ty pozemky, které nabízíme, ale ty pozemky, které jsou nám proti tomu dávány. A těžko budu míchat v rámci směny to, že náš pozemek se ocení tržně a jejich administrativně. Nechci se k tomu vracet, ale musel jsem toto říci.

Ing. Jan Vašíček- kdo souhlasí s tím, jak bylo rozesláno s tím, že se tam upraví ten odstavec, že se rozdělí na budovy a pozemky podle textu, který vypracoval znalec pan Beneš.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor schvaluje navržené usnesení.

Bod 8: Informace o Pražské tržnici v Holešovicích

Ing. Jan Vašíček- dalším bodem programu je informace o Pražské tržnici v Holešovicích, prosím ředitele odboru evidence, správy a využití majetku Radka Svobodu o tom, jestli má nějaké aktuální informace, než byly ty, které byly rozeslány v podkladových materiálech.

Ing. Radek Svoboda- doplním, že výpověď byla doručena, v současné době běží výpovědní lhůta na nájemní smlouvu na areál Pražské tržnice. Zároveň probíhá korespondence mezi HMP a naším nájemcem, stále jsou proti nám uplatňovány nějaké zápočty vůči nájemnému. Ze strany HMP je to odmítáno s tím, že budou probíhat další jednání o proplacení investic. Zároveň byl nájemce vyzván, aby HMP předložil případné požadavky na investice a opravy v letošním roce s tím, že bez našeho souhlasu nesmí provádět žádné opravy

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor bere na vědomí informaci o aktuální situaci v Pražské tržnici v Holešovicích.

Bod 9: Tisk: R-6093 k návrhu na stanovení míry valorizace nájemného v nájemních smlouvách na pronájem nebytových prostor, budov a pozemků v působnosti SVM MHMP

Ing. Jan Vašíček- dalším bodem programu je projednání návrhu na stanovení míry valorizace nájemného v nájemních smlouvách na pronájem nebytových prostor, budov a pozemků v působnosti SVM MHMP. Pokud není k tomuto bodu diskuse, dávám hlasovat o navrženém usnesení.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor schvaluje nulovou míru valorizace nájemného v nájemních smlouvách na pronájem nebytových prostor, budov a pozemků v působnosti SVM MHMP.

Bod 10: Záměry prodeje dle čl. III, bod 2 pravidel, tj. přímý prodej:

Ing. Jan Vašíček- pronesl úvodní slovo ke způsobu projednávání předložených materiálů, které byly rozděleny podle platných pravidel o prodeji nemovitostí.

10.1. Pozemky parc. č. 2774/3, parc.č. 2776 a parc.č. 2778 v k.ú. Stodůlky – 3E PROJEKT, a.s

Petr Dolínek- k materiálu 10. 1. mám dotaz, chybí znalecký posudek, který bude stejně legislativa vyžadovat, proč ho nemáme k dispozici?

Ing. Radek Svoboda- v tomto případě bude posudek zpracován. Při projednávání tohoto záměru byla navrhována cena podle cenové mapy. Ve smyslu předchozího bodu, kdy jsme hovořili o pravidlech, zpracuje odbor znalecký posudek na obvyklou cenu, a co se týče kupní ceny, bude upravena.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor schvaluje záměr prodeje zastavěných pozemků parc. č. 2774/3, parc. č. 2776 a parc. č. 2778 v k.ú. Stodůlky společnosti 3E PROJEKT a.s. se sídlem Ostrava- Hrabůvka, Mir. Nováka 1490/14 PSČ 700 30, IČ 35389092 za cenu podle výše tržního znaleckého posudku.

10.2. Část pozemku parc.č. 2442/4 v k.ú. Libeň

Petr Dolínek- záměr je vyhlášen bez minimální ceny, proč tam alespoň nějakou základní minimální cenu nedáme

Ing. Jan Vašíček- my jsme se o tom bavili. Minimální cena zveřejněná například na internetu kazí morálku uchazečů o pozemky, můžeme si stanovit sami vnitřně minimální cenu, ale nevyhlášovat její výši veřejně.

Ing. Radek Svoboda- v materiálu je ještě odborem navrhováno vyhlásit výběrové řízení za minimální cenu 5.627,- Kč, nechceme se však dostat do podobné situace, jako v jiných výběrových řízeních kdy zájem o nemovitosti označené k prodeji za minimální cenu podle obvyklých posudků nebyl. Znalecký posudek tržní ceny však doporučujeme vyhotovit, ale záměr prodeje vyhlásit bez stanovení minimální ceny. Tímto krokem zjistíme aktuální nabídku trhu a podle výše nabídek se definitivně rozhodneme o konečném způsobu prodeje. Zároveň bychom se měli dohodnout, zda znalecké posudky na tržní ceny budeme zadávat již před projednáním záměru ve výboru, anebo až po konečném rozhodnutí výboru v dané věci. Teoreticky může dojít k objektivní časové prodlevě před projednáním záměru v orgánech rady a zastupitelstva a za těchto okolností bychom museli znalecký posudek aktualizovat. Což by znamenalo další finanční náklady.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor doporučuje vyhlásit nové výběrové řízení na prodej části pozemku parc. č. 2442/4 v k. ú. Libeň.

Bod 11: Záměry prodeje dle čl. III, bod 3 pravidel, tj. formou výběrového řízení:

11.1. Informace k výběrovému řízení na prodej pozemku parc.č. 878 v k.ú. Libeň

Ing. Jan Vašíček- přednesl úvodní slovo, do stávajícího výběrového řízení se nikdo nepřihlásil.

Hlasování: pro: 4 proti: 0 zdržel se: 1

Petr Dolínek- žádá doložit stanovisko ÚMČ Praha 8 k předmětnému prodeji, proč městská část nesouhlasí s prodejem.

Výbor neschválil vyhlášení opětovného výběrového řízení na pozemek parc.č. 878 v k.ú. Libeň bez stanovení minimální ceny.

11.2. Informace k vyhodnocení výběrových řízení na prodej pozemků:

parc. č. 1390 v k.ú. Hloubětín
parc.č.617/4 a 618/12 v k.ú. Bohnice
parc.č.431/3 a 431/25 v k.ú. Třeboradice

Ing. Jan Vašíček- přednesl úvodní slovo k předloženým materiálům.

Ing. Radek Svoboda- do stávajícího výběrového řízení se nikdo nepřihlásil. Opět platí co jsem řekl již při projednávání předchozích bodů. Doporučujeme vyhotovit znalecký posudek tržní ceny a vyhlásit záměr opětný prodeje bez stanovení minimální ceny. Tímto krokem zjistíme aktuální nabídku trhu a podle výše nabídek se definitivně rozhodneme o konečném způsobu prodeje.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor doporučuje vyhlásit nové výběrové řízení na prodej pozemků parc. č. 1390 v k.ú. Hloubětín, parc.č.617/4 a 618/12 v k.ú. Bohnice a parc.č.431/3 a 431/25 v k.ú. Třeboradice bez stanovení minimální ceny.

Bod 12: Projednání nabídek dle čl. III., bod 2 pravidel, tj. přímý prodej

12.1. Pozemek parc. č. 1088 v k.ú. Žižkov – spoluvlastnictví MUDr. Martiny Liškové, Emila Pospíšila a Ing. Evy Anděrové

Ing. Jan Vašíček- přednesl úvodní slovo k předloženému materiálu.

Ing. Radek Svoboda- jedná se o exemplární případ naší předchozí diskuse o cenách. V daném případě se jedná o výrazné rozdíly mezi tržní cenou 5500 Kč, administrativní cenou 8631 Kč a cenou podle cenové mapy 8450 Kč. Naši spoluvlastníci navrhuji výkup za cenu podle cenové mapy 8450 Kč.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor schvaluje prodej pozemku parc. č. 1088 v k.ú. Žižkov – spoluvlastnictví MUDr. Marty Liškové, Emila Pospíšila a Ing. Evy Anděrové za cenu podle cenové mapy 8450 Kč/m².

12.2. Pozemek parc. č. 2631/4 v k.ú. Michle

Ing. Jan Vašíček- přednesl úvodní slovo k předloženému materiálu.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor schvaluje prodej pozemku parc. č. 2631/4 v k.ú. Michle o výměře 281 m² přímo žadateli do jeho vlastnictví za celkovou kupní cenu ve výši 1682628 Kč, tj. 5988 Kč/m².

Bod 13: Projednání nabídek dle čl. III, bod 3 pravidel, tj. formou výběrového řízení:

13.1. Výběrové řízení na prodej pozemků parc. č. 3078,3080 – 86 o celkové výměře 2.973 m² vše v k.ú. Smíchov.

Ing. Jan Vašíček- přednesl úvodní slovo k předloženému materiálu.

Petr Dolínek- chápu dobře, že se nedoporučuje prodat podle nabízené ceny a proto se ptám proč. Pozemek byl vícekrát nabízen, k jeho prodeji nikdy nedošlo a je již deset let prázdný. Lokace parcely ve svahu je na stavbu administrativního centra vhodná, výtěžek z prodeje by se městu hodil na jiné rozvojové projekty.

Ing. Radek Svoboda- omlouvám se, že přesně neodpovím, ale na parcele je patrně umístěna přístupová revizní šachta Technické správy komunikací.

Ing. Jan Vašíček- navrhuji materiál stáhnout z programu dnešního jednání a po doplnění požadovaných informací projednat na březnovém jednání výboru.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Materiál byl stažen z programu jednání.

13.2. Návrh na zrušení výběrového řízení na úplatný převod pozemku parc.č. 3101/2, k.ú. Zbraslav

Ing. Jan Vašíček- přednesl úvodní slovo k předloženému materiálu.

Ing. Radek Svoboda- navrhuje znovu vypsát výběrové řízení s tím, že se musí prověřit stanovisko Útvaru rozvoje města, který říká, že část našeho pozemku má sloužit jako přístupová komunikace. S tímto stanoviskem se neztotožňuje odbor SVM, který nesouhlasí s použitím části parcely na stavbu přístupové komunikace pro parcely ostatních vlastníků.

Petr Dolínek- vzhledem k rozdílnému stanovisku dvou městských odborů ke konečnému řešení vzniklého problému, navrhuji materiál stáhnout z programu a předložit do březnového jednání výboru.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Materiál byl stažen z programu jednání.

Bod 14: Směny pozemků a majetkoprávní vypořádání

14.1. Tisk: R-2646 – k návrhu směny části pozemku parc. č. 4320/5 o výměře 92 m² v k.ú. Strašnice ve vlastnictví Jindřišky Mrkvičkové za pozemek parc. č. 4320/4 o výměře 92 m² v k.ú. Strašnice ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Ing. Jan Vašíček- přednesl úvodní slovo k předloženému materiálu.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor schvaluje navrženou směnu.

14.2. Tisk: R-3788 – k návrhu směny pozemku parc. č. 323/71 o výměře 96 m² v k.ú. Třebonice ve vlastnictví Praha West Investment k.s., se sídlem Kostelecká 822/75, Praha 9 – Čakovice, IČ 256 72 096 za část pozemku parc. č. 2681/1 o výměře 94 m² v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hlavního města Prahy a k návrhu bezúplatného nabytí stavby schodiště na pozemku parc. č. 323/71 v k.ú. Třebonice z vlastnictví Praha West Investment k.s., se sídlem Kostelecká 822/75, Praha 9 – Čakovice, IČ 256 72 096 do vlastnictví hl. m. Prahy

Ing. Jan Vašíček- přednesl úvodní slovo k předloženému materiálu.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor schvaluje navrženou směnu.

14.3 Tisk: R-5118 – k návrhu směny části pozemku parc. č. 547/20 o výměře 265 m² a části pozemku parc. č. 547/22 o výměře 1638 m² v k.ú. Letňany, ve vlastnictví ACL Investment a.s., se sídlem Karla Engliše 3201/6, 150 00 Praha 5 – Smíchov, IČ 27954439 za část pozemku parc. č. 547/37 o výměře 49 m²; dvě části pozemku parc. č. 547/39 o výměře 527 m², část pozemku parc. č. 547/35 o výměře 371 m² a část pozemku parc. č. 547/41 o výměře 140 m² v k.ú. Letňany, ve vlastnictví hl. m. Prahy

Ing. Jan Vašíček- přednesl úvodní slovo k předloženému materiálu.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor schvaluje navrženou směnu.

14.4. Tisk: R-5540 – k návrhu směny části pozemku parc. č. 1280/1 o výměře 74 m² v k.ú. Hlubočepy ve vlastnictví paní Romany Jarovské za části pozemku parc. č. 1688 o celkové výměře 74 m² v k.ú. Hlubočepy ve vlastnictví hl. m. Prahy

Ing. Jan Vašíček- přednesl úvodní slovo k předloženému materiálu.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor schvaluje navrženou směnu.

14.5. Tisk: R-5622 k návrhu směny pozemku parc.č. 2580/25 o výměře 54 m² a pozemku parc. č. 2580/26 o výměře 8 m² v k-ú. Záběhllice, ve vlastnictví ALCOMA spol. s.r.o., IČ: 60472405, se sídlem Habartovská 313, Praha 5 - Hlubočepy za pozemek parc. č. 2475/52 o výměře 10 m², v k. ú. Záběhllice, ve vlastnictví hl. m. Prahy

Ing. Jan Vašíček- přednesl úvodní slovo k předloženému materiálu.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor schvaluje navrženou směnu.

Bod 15: Pojistné smlouvy na nemovitostech dlouhodobě pronajímaných hl. m. Prahou

Petr Dolínek- přednesl úvodní slovo k předloženému materiálu.

Seznámil členy výboru s podnětem kontrolního výboru, který na svém jednání diskutoval problémy související se soudním sporem ohledně vyhořelého křídla pavilonu Výstaviště v Praze 7. Podle soudu není HMP jako vlastník nemovitosti subjektem, který je legitimní k proplacení pojistného plnění po požáru. V této kontrolní výbor souvislosti hodnotil postup orgánů hl.m. Prahy od roku 2009 (podání žaloby, proplacení částky 181 mil. Kč, smluvní vztahy s Inchebou, výsledky jednání soudu, náklady na řízení). V rámci jednání vzešel ze strany kontrolního výboru podnět o způsobu uzavření pojistných smluv k objektům dlouhodobě pronajímaných HMP , dohodnutých podmínek jejich pojištění a právního zajištění případných pojistných plnění pro HMP. Zde jsem poukázal na skutečnost, že kontrolnímu výboru řešení tohoto problém nepřísluší a že věc patří do kompetence Výboru pro hospodářskou politiku. Mám proto dotaz zda byla ze strany HMP provedena kontrola uzavřených pojistných smluv, a zda je ve smlouvách hl. m. Praha uvedené jako oprávněná osoba případného pojistného plnění. Podle mého názoru se jedná o několik desítek smluv tohoto druhu.

Ing. Radek Svoboda-, doufám, že uvedená kontrole proběhla, protože věc je historicky známá. Věc musím ověřit, pokud neproběhla, zajistíme nápravu. Do příštího jednání předložíme písemné stanovisko.

Petr Dolínek- žádám písemné stanovisko o způsobu pojištění majetku dlouhodobě pronajímaným HMP.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor požaduje předložit ze strany Odboru evidence, správy a využití majetku na jednání v březnu 2012 písemné stanovisko o způsobu pojištění majetku dlouhodobě pronajímaným HMP.

Bod 16: Termíny zasedání výboru

Ing. Jan Vašíček- přednesl úvodní slovo k předloženému materiálu.

Navržené termíny zasedání výboru:

- 19. 2. 2012 čtvrtek v 16,30 v Nové Radě
- 8. 3. 2012 čtvrtek v 16,30 v Nové Radě
- 12. 4. 2012 čtvrtek v 16,30 v Nové Radě
- 10. 5. 2012 čtvrtek v 16,30 v Nové Radě
- 7. 6. 2012 čtvrtek v 16,30 v Nové Radě

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Výbor schvaluje termíny svých řádných zasedání v prvním pololetí 2012.

Bod 17: Různé

Do bodu různé nebyla vznesena žádná připomínka.

Jednání Výboru pro hospodářskou politiku ZHMP bylo ukončeno v 17.45 hodin a trvalo jednu hodinu.

Další jednání Výboru pro hospodářskou politiku ZHMP se uskuteční ve čtvrtek 8.3.2012 v 16.30. h. v Nové Radě.

Ověřovatel: Petr Dolínek.....

Zapsal: Mgr. Josef Vacek.....

Ing. Jan Vašíček
předseda Výboru pro hospodářskou politiku ZHMP