|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| imgLogo | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY | **Zápis z jednání** |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Pro | **Komise Rady HMP pro dostupné družstevní bydlení v Praze** | | | | |
| Přítomni | **Hana Kordová Marvanová, Adam Zábranský, Marie Jindrová, Tomáš Havel, Zuzana Baladová, Josef Tunkl, Zdena Javornická, Jan Rak, David Blažek, Radek Vondra, Zuzana Freitas, Pavel Světlík, Pavel Zelenka,**  **Monika Mašterová Slabá**  **Hosté: Petr Janiš, Rastislav Kereškéni, Jiří Kučera, Jana Slováková** | | | | |
| Omluveni | **Tomáš Lapáček, Marcela Plesníková, Jiří Zajac** | | | | |
| Věc | **Zápis z 1. jednání Komise Rady HMP** | | | | |
| Zpracoval | **Jana Slováková** | Počet stran |  | Datum | **22. 4. 2020** |

Předsedkyně Komise Hana Kordová Marvanová (dále jen předsedkyně) zahájila online jednání v 14:00. Přivítala přítomné osoby na jednání Komise Rady HMP (dále jen Komise) Komise byla v počtu 13 členů z 16.

Paní předsedkyně komise na úvod představila souhrn projektu. Následně pan Jiří Kučera, který zpracovával ekonomickou a právní analýzu projektu, přednesl detailní prezentaci rozdělenou do tří částí – 1. proces projektu, 2. ekonomická část, 3. právní model družstva. Prezentace pana Kučery je přílohou tohoto zápisu.

Po prezentaci byla otevřena diskuze:

Omluvený účastník, pan Tomáš Lapáček, zaslal své připomínky a dotazy e-mailem. V něm hodnotí materiály k projektu jako kvalitně zpracované a nabízí kooperaci. Paní předsedkyně komise předala vypořádání připomínek v e-mailu na pana Kučeru.

Pavel Světlík vznesl dotaz k založení družstva s partnerem a třetím zakladatelem. Dotaz směřoval k roli třetí osoby ve vlastnické struktuře a její motivaci ke vstoupení do procesu.

Pan Kučera odpověděl, že účast třetího zakladatele vychází z požadavku zákona, nemůže to být družstevník, může se jednat o developera i fyzickou osobu.

Pan Adam Zábranský dotaz ke třetí osobě rozšířil o právo na podíly partnera a třetí osoby.

Pan Kučera odpověděl, že partner a třetí osoba budou mít právo na nebydlící podíly. Třetí osoba bude formální a bez obchodní motivace.

Paní předsedkyně sdělila, že třetí osobu bude povinen přivést vysoutěžený obchodní partner, toto bude podmínkou soutěže. Záměrem je, aby třetí osobou nebyla Praha, městská část nebo městská firma. Družstvo by mělo fungovat na principech soukromého práva. Partner i třetí osoba přijdou o svůj podíl po vstupu členů družstva, fyzických osob, které nabydou svůj podíl.

Paní Zdena Javornická vznesla dotaz ke způsobu stanovení jedné třetiny podílu města Praha.

Paní předsedkyně odpověděla, že se jedná o podíl stanovený pro pilotní projekt a tento podíl se může změnit. Zásadní je, aby podíl města nebyl nadpoloviční. Město nebude pro projekt vkládat pozemek, na pozemek bude zřízeno právo stavby.

Pan Kučera navázal a sdělil, že právo stavby lze vysvětlit jako virtuální pozemek, který se smlouvou vytvoří na fyzickém pozemku, aby bylo možné stavět a zároveň stavba nepatřila majiteli pozemku. Po zániku práva stavby se dle zákona stane stavba součástí pozemku. Nyní je v projektu lhůta pro zánik práva stavby nastavena na 35 let, tj. vypočítaný předpoklad splacení úvěru včetně časové rezervy.

Paní Javornická reagovala upřesňujícím dotazem na vložení pozemku do družstva.

Pan Kučera vysvětlil, že pozemek zůstane ve vlastnictví Prahy, která zřídí právo stavby ve prospěch družstva. Družstvo bude za pozemek platit nájem a po ukončení práva stavby bude následovat vyrovnání družstva s městem. Cena pozemku v současnosti a za 35 let bude odlišná, ve smlouvě o právu stavby se toto musí řešit. Otázkou k diskuzi je, zda dohodnout principy stanovení ceny pozemku za 35 let nebo najít jiný způsob.

Paní předsedkyně k dotazu paní Javornické doplnila, že v případě odkupu pozemku družstvem za 35 let zůstane Praha členem družstva a tito členové nepřijdou při odkupu o své podíly. Praha bude mít třetinový podíl na vlastnictví bytů, třetinový podíl na vlastnictví pozemku a zbylé dvě třetiny pozemku prodá družstvu. V projektu je zakotveno předkupní právo pro Prahu pro případ, že družstevník bude chtít prodat svůj podíl.

Pan Kučera sdělil podmínky pro převod do osobního vlastnictví. Musí být splacen celý úvěr družstva, o převodu musí rozhodnout členská schůze, musí dojít k převodu pozemku po zániku práva stavby na družstvo. Odhad ceny pozemku je namodelován v materiálech přiložených k prezentaci.

Pan Světlík vznesl další dotaz ohledně role partnera a třetí osoby při správě domu. Projevil obavu ze zneužití této role partnerem. Cenu správy domu shledal vysokou. Ocenil detailní zpracování materiálů, ale se základem projektu projevil nesouhlas. Pan Světlík dále vznesl námitku k ceně nájemného v projektu, která se podle něj blíží ceně běžného nájmu. Posledním bodem vstupu do diskuze byla výhrada k výběrů pozemku pro pilotní projekt v Praze 13. Dle mínění pana Světlíka je pozemek natolik lukrativní, že by zde měla být ambice postavit za Prahu vlastní projekt se sto procentním podílem nájemního bydlení. Využít tento pozemek pro pilotní projekt považuje za riskantní krok.

Paní předsedkyně reagovala, že v jedné třetině bytů bude pronajímatelem město, bude se jednat o městské družstevní byty a cena nájemného se nastaví dle pravidel a pro potřebné profese (např. policisté, učitelé) může být nižší.

Pan Kučera navázal a k obavě o zneužití role třetí osoby uvedl, že třetí osoba je pouze formální a k rozhodování musí získat sto procent hlasů od ostatních členů. K dotazu na správcovství odpověděl, že družstvo může správce měnit. Partner může být zároveň správcem, a proto zájmem je, aby jedním z partnerů bylo bytové družstvo.

Rastislav Kereškéni k výši plateb za správu uvedl, že se jedná o půl procenta ročně z fondu oprav. Roční fond oprav se skládá z fondu běžných oprav, z fondu dlouhodobých oprav a z částky pro správce družstva. V přepočtu se jedná o 200 Kč měsíčně/byt.

Paní Zuzana Freitas navrhla, aby byl v rámci projektu předem znám způsob vypořádání pozemku, (viz úkol 2), dále navrhla, aby do ekonomické analýzy byla zapracována varianta s cenou bytů včetně odkoupení pozemku (viz úkol 3). Vznesla dotaz na vystoupení družstevníka a převod družstevního podílu (toto je detailně popsáno v dokumentu "explikace a diskuze právních otázek final"). Další dotaz směřoval ke garanci Prahy. Město vkládá pozemek, členský vklad a je garantem pro banku. U partnerů vklad není uveden, detail je v dokumentu "Analýza - Dostupné družstevní bydlení FINAL."

Pan Kučera reagoval, že ke zjištění ceny pozemku při odkupu v budoucnosti nejsou v současnosti prostředky. Nyní je reálné určit pouze principy, jak se cena v budoucnosti získá.

Pan Zábranský se ujal slova a řekl, že by měl být předem znám způsob vypořádání pozemku. Dále položil dotaz na motivaci třetí osoby vstoupit do partnerství.

Paní předsedkyně odpověděla, že způsob vypořádání při odkupu pozemku bude politické rozhodnutí. Buď se rozhodne, že na pozemcích města se budou stavět byty pro nejslabší skupiny obyvatel nebo bude rozhodnuto, že se podpoří bydlení pro střední vrstvu. Profitem bude lepší situace pro získání bydlení.

Pan Kučera navázal, že motivací pro partnera je, že v projektu uplatní marži šest procent a projekt administrativně postaví.

Pan Pavel Zelenka požádal o slovo a sdělil, že podle něj je postup založení družstva s partnerem složitý (viz úkol 1), není jasný odkup a vypořádání pozemku (viz úkol 2), dále zpochybnil výhody družstevního bydlení oproti městské výstavbě a výhody pro družstevníka. Pan Zelenka své námitky zašle k vypořádání.

Pan Kučera odpověděl, že připraví varianty pro způsob vypořádání pozemku, (viz úkol 2). Bude to na politickém rozhodnutí, úkolem analýzy bylo dát na stůl čísla a právní model.

**Další kroky:**

Poslat připomínky [monika.masterova.slaba@praha.eu](mailto:monika.masterova.slaba@praha.eu" \t "_blank) do pondělí 27.4. 10 hod.

Vypořádat připomínky a úkoly z tohoto zápisu a předložit hlavní body k politickému rozhodnutí - Jiří Kučera, předpoklad 1.5. (dle objemu připomínek).

**Úkoly Jiří Kučera:**

1. Popsat důvody, proč byl pro založení družstva zvolen model s partnerem a třetím zakladatelem a jaká bude motivace třetího zakladatele družstva.

2. Navrhnout způsob vypořádání pozemku (případně varianty), dále to bude na politickém rozhodnutí.

3. Zakomponovat do ekonomické analýzy variantu ceny včetně prodeje pozemku.

Příloha: Prezentace dostupného družstevního bydlení v Praze

..................................................................

JUDr. Hana Kordová Marvanová

předsedkyně Komise RHMP