



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond rozvoje
dostupného bydlení na území hl. m. Prahy

Zápis

z jednání Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy konané dne 11. 5. 2021 od 16:00 hodin

- Přítomni on line: Mgr. Adam Zábranský (předseda); Mgr. Štěpán Ripka, Ing. Jakob Hurrle;
RNDr. Roman Matoušek, PhD., Ing. Josef Tunkl; Pavel Zelenka; Vít Lesák;
Mgr. Tomáš Hoření Samec, PhD., JUDr. Hana Kordová Marvanová, Tomáš Jirk,
- Omluveni: Ing. Arch. Jiří Bláha, Mgr. Petr Kubíček
- Neomluveni: Ing. Alexandra Udženija, Ing. Radek Lacko, Vojtěch Zelenka
- Hosté přítomní on line: Praha 13 – RNDr. Jiří Mašek, ředitel střediska soc. služeb, Ing. Renata Urmanová, ved. Odboru majetkového, p. Hrabětová, ekonom střediska soc. služeb
Praha 10 – Ing. Roman Březina, ved. odb. bytů a nebytových prostor
Praha Běchovic – Ing. Ondřej Martan, starosta
Praha Čakovice - Mgr. Kateřina Arnotová, místostarostka
Praha 12 – Mgr. Jam Adamec, starosta, Ing. Jiří Fremr, místostarosta

Program:

1. Úvod
2. Žádost MČ Praha 13 - přístavba Trávníčkova 1746
3. Žádost MČ Praha 10 - peníze na opravy bytů
4. Žádost MČ Praha-Běchovice - na přípravu realizace stavby bytových domů
5. Žádost MČ Praha-Čakovice - na rekonstrukci 7 bytových domů
6. Žádost MČ Praha 12 - dofinancování akce výstavby bytů Modřanská 4

Projednáno:

Ad 1. - Úvod

Jednání zahájil předseda komise Mgr. Zábranský, hlasováním o programu jednání komise.

Hlasování: 10-0-0 (pro-proti-zdržel se). Program byl schválen.

Ad 2. - Žádost MČ Praha 13 - přístavba Trávníčkova 1746

RNDr. Mašek představil celý projekt – jedná se o přístavbu ke stávajícímu objektu střediska soc. služeb. Jedná se o čtyřpodlažní objekt. V objektu je navrženo, kromě jiného, 10 malometrážích bytů, které jsou určeny pro seniory, kteří se dostali do problémové situace.

Ing. Urmanová doplnila, že stavba již probíhá. Praha 13 má v současnosti 20 bytů pro tyto účely a rozšíří je o těchto 10 nově postavených. Z nově postavených jednotek připadnou 2 byty do užívání hl. m. Praze.

Diskuse:

Mgr. T. Hořejší Samec upozornil na skutečnost, že v žádosti je uvedena cena cca 60.552Kč/m². Zastavenost je 383 m² a tedy vychází 78.300Kč/m². Vznese dotaz, jak je to počítáno.

Ing. Urmanová odpověděla, že cena je spočítána pouze na plochu bytů a nikoliv za celý objekt – v objektu jsou i jiné prostory než byty. Dotace je požadována pouze na část bytovou.

Mgr. Zábranský uvedl, že pokud se celková dotace 30 mil (15 mil z dřívější doby + 15 mil. nyní) rozpočítá na m² bytů, cena odpovídá uvedené hodnotě.

P. Zelenka požaduje uvedení dvou parametrů – cena celé stavby
- cena za HPP (developerská)

Je nutné upřesnit obě ceny.

Mgr. Zábranský upozornil, že v žádosti obě ceny uvedeny jsou.

Ing. Urmanová uvedla, že po s dotací 12 mil. vychází cena cca 65.000Kč/m²

Mgr. Zábranský shrnuje a dává hlasovat o návrhu:

- **Komise doporučuje poskytnutí dotace MČ Praha 13 ve výši 11 810 000 Kč na přístavbu Střediska sociálních služeb Trávníčkova 1746 s podmínkami:**
 - a. do Statutu hl. m. Prahy bude zanesen zákaz zcizení předmětného pozemku,
 - b. 2 z 10 vzniklých bytů budou trvale obsazovány na návrh hl. m. Prahy

Hlasování: 10-0-0 (pro-proti-zdržel se); návrh byl schválen.

Ad 3. - Žádost MČ Praha 10 - peníze na opravy bytů

Mgr. Zábranský podal informaci, že se jedná o netypickou žádost a popsal danou věc takto. MČ předá hl. m. Praze Moskevská 27, který MČ chtěla prodat formou aukce. Vyvolávací cena byla stanovena na 55 mil Kč. Dům je třeba opravit, ale je na lukrativním místě. Za předání objektu hl. m. Praze požaduje MČ dotaci na opravu bytů ve výši 55 mil. Opravené byty by MČ obsazovala dle vlastního uvážení. Podotkl, že MČ má na pronájem opravených bytů stejný přístup jako hl. m. a tedy nemá proti návrhu námitky.

Ing. Březina doplnil, že na opravu objektu Moskevská 27 by mělo být do léta vydáno stavební povolení.

Diskuse.:

Mgr. T. Hořejší Samec vznese dotaz, kolik korun bude stát oprava objektu Moskevská 27.

Ing. Březina odpověděl, že tuto informaci nemá k dispozici.

Mgr. Zábranský doplnil, že opravy by měla činit cca 25 mil Kč (10 bytů + nebytové prostory). Dále uvedl, že MČ snížila o 20% počet lidí na ubytovnách.

P. Zelenka uvedl, že by měly být podmínky pro dotaci standardní (objekt Moskevská 27 a obsazování bytů klasickým způsobem)

Mgr. Zábranský uvedl, že v podmínkách dotace bude uvedena formule ohledně zcizení pozemku

Mgr. T. Hořejší Samec požaduje identifikaci opravovaných bytů.

Mgr. Zábranský doplnil, že v identifikaci jednotlivých opravovaných bytů bude zakotveno zcizení pozemku. Znova zopakoval, že MČ obsazuje byty podle stejných pravidel jako hl. m. Praha.

Mgr. T. Hořejší Samec vznese obavu, aby nevznikly pochyby ze skutečnosti, že MČ bude mít odlišné podmínky.

P. Zelenka oponoval, že za hl. m. Praha dostane do vlastnictví objekt Moskevská 27.

Mgr. Zábranský zhodnotil, že nabídka MČ je pro hl. m. Prahu výhodná – získá objekt Moskevská 27 na lukrativním místě.

Ing. Hurrle upozornil na to, že je možné, že MČ změní politiku v obsazování bytů.

Ing. Tunkl podotkl, že MČ by měla opravené byty vždy brát jako sociální bydlení.

Mgr. Zábranský shrnuje a dává hlasovat o návrhu:

- **Komise doporučuje poskytnutí dotace Praze 10 ve výši 55 mil Kč na opravu bytů s podmínkami :**
 - a. MČ následně identifikuje byty opravené z dotace
 - b. do Statutu hl. m. Prahy bude zanesen zákaz zcizení předmětných pozemků.

Hlasování: 10-0-0 (pro-proti-zdržel se); návrh byl schválen.

Ad 4. - Žádost MČ Praha-Běchovice - na přípravu realizace stavby bytových domů

Ing. Martan uvedl, že záměr bude uskutečněn v lokalitě V Panenkách. Výstavba bude navazovat na stávající sídliště z 50-60 let. Budou zde postaveny 3 bytové domy s malometrážními byty. Dle požadavků je možná i výstavba parkoviště. Počet bytů závisí na požadavcích hl. m. Prahy. Projektová dokumentace je flexibilní – je možnost upravit velikost bytů dle požadavku hl. m. Praze. V INP budou byty bezbariérové, v dalších poschodích budou byty standardní.

Mgr. Zábranský doplnil, že MČ spolupracuje s První developerskou společností.

Diskuse:

Mgr. T. Hořejší Samec požaduje upřesnění počtu bytů. V žádosti je uvedeno 50 – 70 bytů.

Ing. Martan odpověděl, že PD je provedena na max. počet bytů o velikosti 2+kk. Počet bytů je závislý na velikosti bytových jednotek (menší byty – větší počet a naopak). Uvedl, že je možné objekty ještě o patro navýšit, tedy tím zvýšit počet bytových jednotek.

P. Zelenka se dotazuje, na základě čeho se MČ rozhodne, jaké dispozice budou postaveny.

Ing. Martan předpokládá, že dispozici bytů a tím i počet bytů si určí hl. m. Praha. Upozornil ale na přetížení dopravy v klidu. Nyní MČ čeká na reakci hl. m. Prahy. Pokud hl. m. nebude mít požadavky, pak se MČ rozhodne sama.

Mgr. T. Hořejší Samec poděkoval za vysvětlení. Konstatuje, že komise nikdy neřešila počty a dispozice bytů. Konstatoval, že zástavba není agresivní a naopak doporučuje zvýšit domy o patro a některé byty postavit jako 3+kk, 4+kk pro rodiny s dětmi. Vyzdvihl super dostupnost lokality vlakovým spojením.

Ing. Martan souhlasí s navýšením objektů o patro a přislíbil doladění PD s územním řízením.

Mgr. Zábranský doporučuje plánování výstavby a komunikace řešit s Pražskou developerskou společností.

Ing. Martan ujistil komisi, že bude nadále spolupracovat s Pražskou developerskou společností.

RNDr. Matoušek vznesl dotaz, co je max. zvýšení objektu.

Mgr. Zábranský sdělil, že toto je dáno a omezeno územním plánem obce.

Mgr. Zábranský shrnuje a dává hlasovat o návrhu:

➤ Komise

- a. doporučuje poskytnutí dotace MČ Praze-Běchovice ve výši 8 milionů Kč na přípravu realizace bytové výstavby v lokalitě U Panenek II s podmínkou, že do Statutu hl. m. Prahy bude zanesen zákaz zřízení předmětných pozemků**
- b. žádá městskou část Praha-Běchovice, aby nadále na přípravě výstavby spolupracovala s Pražskou developerskou společností a v případě možností zvýšila kapacitu plánované výstavby oproti předloženému projektu na maximum dle možností platného územního plánu.**

Hlasování: 10-0-0 (pro-proti-zdržel se); návrh byl schválen.

Ad 5. - Komise přerušuje projednání žádosti o návratnou finanční výpomoc MČ Praha-Čakovice ve výši 90 milionů Kč na rekonstrukci 7 bytových domů.

Mgr. Zábranský uvedl, že se tato žádost již projednávala na poslední komisi. Připomenul, že se jedná o opravy a zateplení 7 bytových domů, které jsou obsazeny stávajícími nájemníky.

K. Arnotová doplnila, že se jedná o objekty, ve kterých je celkem 126 bytů. Rekonstrukce by se měla týkat hlavně zateplení, ale i dalších oprav objektů v celkové výši 90 mil Kč.

Ing. Hurrle se zeptal, zda jsou ještě další možnosti dotací.

K. Arnotová uvedla, že oslovila hl. m. Prahu (asi pana Vlasáka), ale dotace již z tohoto zdroje není možná.

P. Zelenka má obavy, aby se žádosti na opravy obsazených bytů od MČ nerozmohly do neúnosných částek

Mgr. Ripka uvedl, že by bylo vhodné prověřit zprostředkování úvěrů hl. m. Prahou. Doporučil, provést průzkum na to, aby si MČ braly úvěr sami (ne přes hl. m. Prahu). Doporučil, aby hl. m. mělo možnost ovlivnit obsazování uvolněných bytů.

Ing. Hurrle se zeptal, zda opravované byty jsou byty sociální. Z udělení půjčky není nadšen. Navrhuje zkrátit dobu splatnosti půjčky.

JUDr. Kordová Marvanová uvedla, že měla být vytvořena pravidla, jaká část z fondu půjde na půjčky, jaká na opravy a jaká na část půjde na výstavbu. Mělo by se vymyslet, jak v této záležitosti MČ pomoci. Dále uvedla, že bychom neměli žádost MČ Čakovice odmítnout. Přiklání se k poskytnutí požadované půjčky.

V. Lesák uvedl, že by se půjčka měla podmínit tím, že uvolněné byty bude obsazovat hl. m.

JUDR. Kordová Marvanová navrhuje, aby se přizvala zpět K. Arnotová, abychom se zeptali, zda je možné obsazovat uvolněné byty hl. m. Prahou

Další člen komise porovnal žádost s žádostí Prahy 10. Obě jsou nestandardní. Do podmínek poskytnutí půjčky MČ Čakovice zakotvit formulaci o zcizení pozemků, dále podmínit tím, že nebude prodávat jiné obecní byty. Půjčka pro hl. m. vychází jako prodělečná. Hl. m. by mělo mít možnost ovlivnit obsazování uvolněných bytů.

P. Zelenka uvedl, že MČ má rozpočet takový, že nemá možnost vzít si úvěr. Navrhuje přerušit jednání. Do prázdnin možnost půjček z FRDB projednat, zveřejnit, aby i jiné MČ mohly o půjčku požádat.

Mgr. Zábranský upozornil na to, že MČ pravděpodobně čeká na finanční pomoc, aby co nejdříve mohla zahájit rekonstrukci.

Mgr. T. Hořejší Samec upozornil na nesrovnalost – MČ žádá o půjčku 90 mil, ale investice je ve výši 83 mil. MČ na půjčce vydělá. Navrhuje nejprve určit pravidla, aby mohly i jiné MČ žádat o půjčku.

Ing. Hurrle souhlasí s návrhem Mgr. Ripky. Navrhuje hlasovat PER ROLLAM. Dále navrhuje nejprve záležitost důkladně projednat.

JUDr. Kordová Marvanová opětovně navrhuje, aby se přizvala zpět K. Arnotová, abychom s ní záležitost znova projednali. Upozorňuje, že pokud se dohodneme, že nejprve vytvoříme pravidla, pak je to vlastně odmítnutí žádosti MČ o půjčku.

Mgr. Zábranský navrhuje povolát zpět místostarostku a záležitost s ní ještě jednou probrat. Dále navrhuje vytvoření pravidel, která budou zastropena určitou částkou.

Mgr. Ripka upřesnil dotazy na místostarostku – zasahování do obsazování uvolnění bytů, a zda by bylo možné nejprve určit pravidla a následně projednat půjčku MČ.

Byla opětovně přivolána místostarostka MČ.

Mgr. Zábranský upozornil K. Arnotovou, že žádost MČ není standardní. Navrhuje, že se nejprve určí pravidla a následně se projedná žádost MČ. Uvedl, že nová pravidla umožní žádosti o půjčku na opravy obsazených bytů i dalším MČ. K. Arnoldové se zeptal, jak je půjčka urgentní.

K. Arnoldová se zeptala, za jak dlouho by byla pravidla vyhotovena.

Mgr. Zábranský odpověděl, že půjde-li vše rychle tak nejdříve v červnu, ale spíše až v září.

K. Arnoldová uvedla, že tedy asi MČ vyčká do rozhodnutí komise. Uvedla, že SP na opravy mají již rok. Z důvodu oprav zvýšili nájemné – komunikace s nájemci o zdražení byla velice komplikovaná. Nebude to snadné i nadále, když termín opravy posune. Vznese obavu – pokud budou nová pravidla, aby jejich již podaná žádost vyhověla pravidlům.

Mgr. Zábranský jí ujistil, že v pravidlech nebude nic, čemu by jejich žádost nevyhověla.

P. Zelenka uvedl, že pravidla by měla hlavně určit celkovou výši půjček, tedy jejich žádost bude projednána jako první.

K. Arnotová opět zopakovala obavu ohledně komunikace s nájemci.

P. Zelenka uvedl, že splácení půjčky bude ze strany MČ bezpečné, zda neuvažovat o nějakém úroku.

K. Arnotová, uvedla, MČ vlastní další bytové domy, které je nutné opravit. Zvyšováním částky by znemožnilo další opravy – nebyly by finanční prostředky.

V. Lesák upozornil na skutečnost, že pokud budou pravidla vytvořena v září, musí projít komisí, následně musí projít schválením a platit začnou koncem roku. Jako protislužbu za schválení půjčky doporučuje obsazování uvolněných bytů hl. m. Prahou. Zástupkyně se zeptal, kolik se asi tak uvolňuje bytů za rok.

K. Arnotová odpověděla, že MČ vlastní 360 bytů. Fluktuace je velmi nízká, přibližně 20 bytů za rok. Při dalším prodlužování NS na dobu určitou se bude klást větší důraz na prověřování nájemců (výše příjmů, KN apod.)

Mgr. Zábranský propočítal, že fluktuace činí cca 3 – 4% za rok. Dále sdělil, že bude snaha vytvořit pravidla do začátku prázdnin, v pravidlech by měl být určen finanční strop půjček. Po vyčerpání této částky již MČ půjčky nebudou poskytovány. Požádal zástupkyni MČ o odpojení z on line přenosu a ujistil K. Arnoldovou, že bude vyrozuměna o výsledku jejich žádosti. Po odpojení MČ z přenosu sdělil, že bude nejlhodnější nejprve vytvořit pravidla a podle nich jednat dále.

Mgr. Ripka sdělil, že MČ spoléhala na odsouhlasení své žádosti. Vzněl otázku, zda i jiné MČ požadovaly o půjčku na opravy obsazených bytů.

Mgr. Zábranský připomněl, že o této věci se jednalo již na minulých komisích, kdy rozhodnutí směřovalo k vyhovění žádosti.

JUDr. Kordová Marvanová upozornila, že MČ zvýšila nájemné kvůli rekonstrukci, která v dohledné době nebude. Pak je toto jednání vůči nájemníkům nesolidní. V pravidel pro půjčky by měl být zakotven finanční objem, který lze poskytnout, aby MČ byly jasné s podmínkami seznámeny.

V. Lesák upozornil na skutečnost, že nyní je ve fondu cca 1 miliarda a vzněl obavu, aby výše půjček neohrozila žádosti na dotace.

Mgr. Zábranský upřesnil finanční hotovost fondu, a to na 1,3 miliardy Kč. Doporučil přerušit jednání o půjčce MČ Čakovice. Dále uvedl, že by na půjčky mohlo být vyčleněno cca 200 mil. Pak by MČ Čakovice byla jako první z této částky uspokojena.

Ing. Hurrle doporučuje dávat půjčky s úrokem. Upozorňuje, že tato žádost nyní nezapadá do pravidel fondu.

Mgr. Ripka chce hlasovat o nepodpoření této žádosti a po vytvoření pravidel otevřít výzvu pro MČ na půjčky na opravy obsazených bytů.

Ing. Tunkl se shoduje s názorem Mg. Ripky.

Mgr. Zábranský shrnuje a dává hlasovat o návrhu:

Komise přerušuje projednání žádosti o návratnou finanční výpomoc MČ Praha-Čakovice ve výši 90 milionů Kč na rekonstrukci 7 bytových domů.

Hlasování: 7-2-1 (pro-proti-zdržel se); návrh neprošel.

Nové hlasování: 9-0-1 (pro-proti-zdržel se); návrh schválen.

Ad 6. - Žádost MČ Praha 12 - dofinancování akce výstavby bytů Modřanská 4

Mgr. Adamec krátce představil celý projekt. MČ nejprve žádala o dotaci na přestavbu stávajícího objektu. Tato varianta se ukázala finančně nevýhodná. Z tohoto důvodu se přistoupilo na demolici stávající stavby a vybudování nového objektu, kde bude více bytů (32) a v 1. NP nebytový (komerční) prostor. Byty budou koncipovány jako startovací bydlení, dále bydlení pro profese. Dvě bytové jednotky v přízemí budou pro imobilní osoby. 14 bytů bude dáno k dispozici hl. m. Praze. V létě letošního roku by mělo být SP, v roce 2022 by měla být stavba dokončena.

Mgr. Zábranský dodal, že cena za m² je 57.422 Kč a nepřekračuje cenu odsouhlasenou komisí.

Do diskuse nikdo nepřihlásil.

Mgr. Zábranský shrnuje a dává hlasovat o návrhu:

- **Komise doporučuje poskytnutí dotace MČ Praha 12 ve výši 30 milionů Kč na dofinancování akce nové bytové výstavby na adrese Modřanská 4 s podmínkami:**
 - a. do Statutu hl. m. Prahy bude zanesen zákaz zcizení předmětného pozemku
 - b. se zachováním podmínky, že 14 z 32 vzniklých bytů bude trvale v dispozici hl. m. Prahy.

Hlasování: 10-0-0 (pro-proti-zdržel se); návrh byl schválen.

Diskuse ohledně půjček na opravu obsazených bytů – mimo program

Mgr. Zábranský znova otevřel diskusi ohledně půjček MČ na opravu obsazených bytů. Uvedl, že bude vhodné vyzvat MČ, zda by půjčky uvítaly.

Ing. Hurrle vzněl řečnickou otázku – jak dlouho vystačí 1,3 miliardy na půjčky a dotace. Upozornil, že se bude stavět méně bytů.

V. Lesák ohodnotil, že MČ přišla s novým nápadem. Přerušování jednání o této záležitosti mu nepřijde jako nesolidní. Nejprve by se měly stanovit podmínky půjček. Pokud se ukáže, že bude více žádostí než finančních prostředků, pak by se měl hledat jiný systém na jejich uspokojení.

Mgr. Ripka se zeptal T. Jirkala, zda nemá nějaký nápad na vyřešení těchto žádostí. Dále uvedl, že by se měl udělat průzkum na MČ, zda by využily úvěry na opravy. Uvádí, že není nutné vyčerpat fond na půjčky, ale vymyslet jiný zdroj financování.

T. Jirkal uvedl, že zatím nebyl u žádných jednání, která by se touto problematikou zabývala.

P. Zelenka uvedl, že tato diskuse je natolik závažná, že by se měla projednat na samostatném jednání. Dále uvedl, že by bylo vhodné zavést systém, který by umožnil Pražské developerské společnosti uvolňovat prostředky na její činnost.

Ing. Tunkl upozornil, že usnesením Rady č. 2259 ze dne 21. 10. 2019 bylo dohodnuto, že celková alokace finančních prostředků v „Programu“ je 500 mil. Kč. Lhůta pro podání žádosti je stanovena do 31.12 2021. Toto usnesení by se mělo revokovat.

JUDr. Kordová Marvanová navrhuje, aby se MČ motivovaly k tomu, aby neprodávaly byty ve svém vlastnictví. Upozornila, že ve fondu je nedostatek peněz jak na opravy, tak na výstavbu. Měl by se zvýšit plán. Doporučila, aby se tato záležitost projednala v jednotlivých klubech.

Mgr. Zábranský ukončuje celé jednání komise FRDB a doporučuje problematiku půjček na opravy obsazených bytů projednat na politické úrovni.

Ověření zápisu:

	Jméno	Datum	Podpis
Zapsal:	Ing. Vlasta Tintěrová	13. 5. 2021	
Schválil:	Mgr. Adam Zábranský	13. 5. 2021	