

Koncepce bytové politiky

Zastupitelstvo městské části schválilo na svém zasedání dne 15.10.2003 usnesením č. 8 105 03 zásady prodeje bytových domů ve vlastnictví hl.m. Prahy svěřených MČ Praha-Zbraslav. Během roku 2004 došlo k privatizaci těchto bytových domů: Za opusem 1228-1233, Na Vrškách 1234 a 1235, K výtopně 1236-1238, Vilímkova 1239-1244, Sulova 1245-1250. Elišky Přemyslovny 388-395, Žabovřeská 209-210.

V roce 2008 byla radou a následně i zastupitelstvem schválena koncepce bytové politiky, ve které bylo navrženo:

- 1) dokončení privatizace domů K Mlíčnicku 206 a Nad Parkem 874
- 2) zbývající byty ponechat ve vlastnictví MČ a zvyšovat výši nájemného do 31.12.2010 dle zákona č. 107/2006
- 3) v roce 2011 sjednotit výši nájemného u všech bytů dle dané kvality
- 4) nerozšiřovat další bytový fond ve vlastnictví MČ rekonstrukcí půdních prostor
- 5) ukončení činnosti příspěvkové organizace- Domovní správy a její převedení pod OMH MČ Praha-Zbraslav.

Plánovaná privatizace bytových domů K Mlíčnicku a Nad parkem se neuskutečnila .

Seznam bytových domů

V současné době je ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených do správy městské části Praha-Zbraslav celkem 20 bytových domů, z toho je jeden Dům s pečovatelskou službou (U Včely 1442. Celkem se jedná o 105 bytů a 43 bytů se nachází v Domě s pečovatelskou službou. MČ také pronajímá tři byty pro pracovníky ve školství. (U lékárny 592, 593). Přehled viz příloha

Většina bytů je v základní kvalitě, odpovídající bývalé I.a II kategorii. Pouze v domě Elišky Přemyslovny 437 je snižená kvalita bytů z důvodu vlastních investic nájemníků při vybudování půdního bytu a sociálního zařízení.

V některých bytových domech se nachází nebytové prostory - El.Přemyslovny-samoobsluha, VI.vančury-květiny Nolina, U Malé řeky-sklenářství.s předpokládanými příjmy za nájem nebyt.prostor na rok 2011 - 900 000 Kč. V domech Ž.Podlipské, ve Zvonařské,v Hauptově je nebytový prostor využívaný MČ jako sklad pro krizové situace.

Privatizace

Základním kritériem pro eventuální privatizaci je ekonomická stránka věci, tedy vyhodnocení domů dle nákladů a výnosů.

Předpokládaný příjem z nájmu bytových prostor na rok 2011 (po posledním zvýšení nájmu) mimo Domu s pečovatelskou službou je 7 830 745 Kč. Celkový předpoklad příjmů z nájmu bytových prostor je 9 225 000 Kč. Předpokládané výdaje pro rok 2011 -provoz bytových domů (služby) je 2 600 000 Kč, správa ,oprava a údržba v bytech a bytových prostorech 2 000 000 Kč. Viz přílohy, tabulky ke schválenému rozpočtu na rok 2011.

Plánované investiční akce z rozpočtu MČ na rok 2011 na rekonstrukci bytových domů jsou navrženy a schváleny ve výši 2 500 000 Kč.

Rozpis jednotlivých investic do bytového fondu pro rok 2011 na návrh OMH je součástí přílohy.

Je vhodné provést ekonomickou analýzu přínosů a nákladů menších bytových domů a na jejich základě rozhodnout o případné privatizaci či další rekonstrukci.

Bytový dům **K mlíčníku**. Po provedení ekonomické analýzy přínosů a nákladů zvážit zda dokončit již dříve započatou privatizaci domu.

Bytový dům **Nad Parkem**. Po provedení ekonomické analýzy rozhodnout o eventuální privatizaci.

Bytový dům **Vladislava Vančury** je ve velmi špatném technické stavu a současný stav by vyžadoval investice kolem 1 000 000 Kč. V domě se nacházejí pouze dvě bytové jednotky. Součástí domu je v přízemí pronajatý nebytový prostor, kde v současné době sídlí obchod s květinami- Nolina. V této souvislosti by bylo vhodné vytvořit znalecký posudek na prodej tohoto domu a dát dům do privatizace.

Ostatní bytové domy jsou opravené, v celkem slušném stavu a přinášejí do rozpočtu MČ zisk.

Seznam investic a oprav do bytových domů v minulém období viz. příloha

Na základě žádostí nájemníků o jednání k prodeji bytových jednotek v nájemních domech Zvonařská 898, Žofie Podlipské 904, Lomařská 820 byly uspořádány „ Kulaté stoly“ k veřejnému projednávání otázek bytové koncepce. Zde byl nájemníkům prezentován kvalifikovaný cenový odhad pro cenu místně obvyklou jedné z bytových jednotek, která by byla brána jako referenční cena pro případnou privatizaci.

Ocenění bytové jednotky: dům č.p. 898, Zvonařská, 2+1, 67m².

Cena za byt 2 099 810,-Kč

Cena za podíl pozemku pod domem 162 700,-Kč

Cena za podíl pozemku kolem domu 603 900,- Kč

Celková orientační cena 2 866 410,- Kč

Cena se nájemníkům jevila příliš vysoká a požadovali by cenu výrazně nižší.

MČ musí co nejefektivněji a nejúčelněji využívat majetek, který má svěřený ve své správě a musí se chovat jako řádný hospodář při nakládání s ním.

Vzhledem k tomu, že na Zbraslavi proběhla v roce 2004 hlavní část privatizace a městská část disponuje nyní pouze malou částí bytového fondu, měla by si MČ stávající byty ponechat ve své správě s výjimkou výše uvedených menších bytových domů.

Nájemné

Zákonem č. 150/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu došlo k prodloužení deregulace nájemného na území hl. m. Prahy až do roku 2012. Cílem zákona je napravit dlouhodobě neřešenou hlubokou cenovou deformaci v oblasti nájmu bytu a vytvořit podmínky pro využití smluvního přístupu k nájemnému od roku 2013.

Městská část Praha – Zbraslav zvyšovala v letech 2007 – 2008 nájemné pouze částečně, teprve v letech 2009 a 2010 došlo ke zvýšení v plné výši:

- v roce 2007 došlo k částečnému zvýšení nájemného o pouhých 50 % maximálního možného zvýšení,
- v roce 2008 došlo k částečnému zvýšení nájemného o 75 % maximálního možného zvýšení,
- v roce 2009 došlo ke zvýšení nájemného o 100 % maximálního možného zvýšení,
- v roce 2010 došlo ke zvýšení nájemného o 100 % maximálního možného zvýšení.
- v roce 2011 došlo ke zvýšení nájemného o 75 % maximálního možného zvýšení.

Cílové nájemné pro rok 2013 (kdy má deregulace nájemného skončit) činí dle Sdělení MMR částku **132, 53 Kč/1 m²** pro byty základní kvality a **119, 28 Kč/1 m²** pro byty se sníženou kvalitou.

Na základě usnesení č. Z 26 288 10 ze dne 15. 9. 2010 zastupitelstvo městské části souhlasilo s jednostranným zvýšením nájemného z bytu od 1.1.2011 takto:

u bytů základní kvality (dříve I. kategorie) o 18,525 % z ceny současného nájemného za m²,

u bytů základní kvality (dříve II. kategorie) o 21,6 % z ceny současného nájemného za m²,

u bytů snížené kvality (dříve III. kategorie) o 22,875 % z ceny současného nájemného za m²,

u bytů snížené kvality (dříve IV. kategorie) o 26,85 % z ceny současného nájemného za m²,

Současné nájemné v bytových domech ve správě městské části je nastaveno ve čtyřech hladinách:

- 100,98 Kč/1 m² – kvalita standard -bývalá I. kategorie
- 97,19 Kč/1 m² – kvalita standard-bývalá II. kategorie
- 86,00 Kč/1 m² – kvalita snížená-bývalá III. kategorie
- 82,09 Kč/1 m² – kvalita snížená-bývalá IV. kategorie

Vzhledem k tomu, že v roce 2009 a 2010 došlo ke zvýšení nájemného o 100 % maximálního možného zvýšení a v roce 2011 o 75 % maximálního možného zvýšení je vhodné zvážit zda je další zvyšování nájemného potřeba a o kolik % nebo zda zvýšit nájemné pro rok 2012 pouze o inflaci.

S výhledem na deregulaci nájemného od 1.1.2013 by bylo možné stanovit tržní nájemné na základě kvality bydlení (zohlednění kvality jednotlivých domů a jejich lokality.)

Na základě usnesení zastupitelstva ze dne 20.12.2010 je potřeba zohlednit sociální situaci některých nájemníků..V případě individuálního požadavku jednotlivých nájemníků rada může rozhodnout o eventuální slevě na nájemném. Slevy budou vždy poskytovány na jeden rok a bude nutné předložit doklady o sociální situaci žadatele.

Sociální byty

V současné době MČ nedisponuje žádnými sociálními byty. Pokud by v budoucnosti došlo k další bytové výstavbě měla by MČ od investora požadovat určité procento sociálních bytů pro MČ .

Aby si obec zachovala svou sociální funkci bude nastaven mechanismus pomoci nájemníkům, kteří by nedokázali platit nájemné v plné výši. Jako nejlepší varianta se jeví forma adresných slev. Slevy zohlední konkrétní sociální situaci daného žadatele po předložení náležitých dokladů, které danou nepříznivou situaci doloží.

Zahrady a garáže u bytových domů

V současné době jsou garáže pronajaty. Zahrady kolem bytových domů jsou využívány většinou pouze nájemníky, v některých případech jsou nájemníky i udržovány. V roce 2010 však byla dle vyjádření OMH veškerá zeleň zahrnuta do harmonogramu zahrad, které udržuje MČ. Jelikož se jedná o nemalé finanční náklady, MČ navrhuje posoudit stav jednotlivých zahrad a především v případě oplocených zahrad kolem bytových domů, které jsou využívány pouze nájemníky, nabídnout je do pronájmu.

Investice do bytových domů

Ve schváleném rozpočtu pro rok 2011 jsou do bytových domů navrženy investice ve výši 2 500 000 Kč. V příloze je seznam zamýšlených investic do bytových domů vypracovaný OMH. Dané investice sloužící k rekonstrukci domů by se měly co nejefektivněji využít, tak aby po deregulaci nájemného v roce 2013 bylo možné stanovit tržní nájemné na základě kvality bydlení.