



KONCEPCE HOSPODAŘENÍ S BYTOVÝMI DOMY

ve vlastnictví Hl. města Prahy svěřených do správy MČ Praha-Zbraslav

Tato Koncepce mění a nahrazuje „Koncepci bytové politiky“ schválenou usnesením Z 6 33 11 na 6. zasedání Zastupitelstva městské části Praha – Zbraslav dne 13. 6. 2011 (příloha č.1).

I. Základní popis

Vzhledem k tomu, že v roce 2004 proběhla privatizace většiny bytového fondu, disponuje nyní MČ Praha-Zbraslav pouze malou částí bytového fondu na území městské části (k 31.3.2018 3,3 % z celkem 4450 bytů).

V současné době je ve vlastnictví Hl. m. Prahy, svěřených do správy MČ Praha-Zbraslav celkem 21 bytových domů a Dům s pečovatelskou službou - DsPS. Celkem se jedná o 148 bytů, z toho 102 bytů v bytových domech, 3 byty v prostorách Základní školy Vladislava Vančury, a 43 bytů zvláštního určení podle § 2300 NOZ v Domě s pečovatelskou službou, dále jen „DsPS“.

MČ musí co nejefektivněji a nejúčelněji využívat majetek, který má svěřený ve své správě, chovat se jako řádný hospodář při nakládání s ním a zároveň plnit sociální funkci městské části a pomáhat zabezpečovat byty pro seniory, nízkopříjmové a znevýhodněné skupiny obyvatel a osoby se zdravotním postižením, jakož i byty určené pro stabilizaci preferovaných profesí. Snahou MČ Praha-Zbraslav bude ponechání většiny současných bytových domů a bytů v majetku MČ a jejich prodej pouze v odůvodněných případech. V případě nalezení možností financování bude snahou zlepšit technický stav objektů a případně navýšit počet bytových domů a bytů převážně pro sociální a dostupné bydlení.

II. Bytové domy

Seznam bytových domů k 31. 12. 2017 je přílohou č. 2 této koncepce.

Většina bytových domů se nachází na pozemcích ve správě MČ Praha-Zbraslav. Pouze některé bytové domy v bytovém komplexu Lomařská stojí na cizích pozemcích (č. 1301/3 a 1300/3 v k.ú. Zbraslav), které se MČ bude snažit vykoupit.

Součástí některých bytových domů jsou nebytové prostory, které jsou pronajímány soukromým subjektům, nebo určeny pro potřeby MČ Praha-Zbraslav (příloha č. 3).

Nájemné z bytů i nebytových prostor tvoří nezanedbatelnou část příjmů MČ Praha-Zbraslav. Přehled příjmů a výdajů za roky 2013 – 2017 je uveden v příloze č. 4. Rostoucí příjmy odráží výsledek vyššího vysoutěženého nájemného za první měsíc u nově obsazovaných bytů. Rostoucí výdaje odráží investice do bytů ve špatném technickém stavu na základě pasportizace. Běžné výdaje a menší opravy díky nově nastaveným pravidlům (příloha č. 9), které jsou v souladu platnou vyhláškou, klesají.

Údržba některých bytových domů byla v minulosti zanedbána a s ohledem na možnosti financování se MČ Praha – Zbraslav bude snažit o rekonstrukce a zlepšení technického stavu stávajících objektů s možností navýšení kapacity a případně o výstavbu další bytových domů např. pro sociální bydlení.

III. Pronájmy bytů

Jednotlivé byty byly v minulosti kategorizované na byty I., II. a III. kategorie. Tato kategorizace vyplývala z dřívější legislativy a dnes již nemá opodstatnění, protože technický stav bytů neodpovídá jednotlivým kategoriím. Kategorizace nebude dále aplikována.

Zásady pronajímání bytů v domech ve vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených Statutem hl. města Prahy, do správy městské části Praha-Zbraslav (dále jen „Zásady“) vychází z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový), v platném znění, jsou určeny Zásadami přidělování bytů městské části Praha-Zbraslav, které jsou uvedeny v příloze č. 5. Pravidla pro určování výše nájemného jsou přílohou č. 8.

MČ Praha-Zbraslav pronajímá sedm bytů určených pro stabilizaci preferovaných profesí, zabezpečujících služby občanům Zbraslavi. Byty jsou určeny pro příslušníky Městské policie, zaměstnance škol a školských zařízení zřizovaných MČ Praha-Zbraslav a zaměstnance MČ Praha-Zbraslav.

IV. Dům s pečovatelskou službou - DsPS:

DsPS byl financován z dotace hl. m. Prahy z dotace Státního fondu rozvoje bydlení a jeho využití je vázáno podmínkami smlouvy mezi hl. m. Prahou a MČ Praha – Zbraslav.

MČ Praha-Zbraslav eviduje dlouhodobý převis poptávky po bytech v DsPS nad současnou kapacitou. Nebytové prostory v DsPS jsou částečně pronajímány soukromému subjektu a částečně využívány pro potřeby MČ Praha-Zbraslav, příspěvkovou organizací MŠ Matjuchinova (kuchyně, funguje jako vývařovna pro MŠ Matjuchinova, obyvatele domu DsPS, seniory a některé organizace působící na území MČ).

V DsPS je umístěno pracoviště terénní pečovatelské služby, které poskytuje službu všem občanům Zbraslavi i mimo prostory DsPS. Pečovatelská služba MČ Praha-Zbraslav je poskytována v pracovních dnech Úřadem MČ Praha - Zbraslav.

V rámci DsPS je k dispozici 43 bytů, jejichž pronajímání je zvláštní kategorií, na kterou se vztahují Pravidla pro přijímání nájemců do DsPS v MČ Praha-Zbraslav (příloha č. 6). Provoz DsPS dále řeší Domovní řád domu s pečovatelskou službou Praha-Zbraslav schválený Radou MČ (příloha č. 7).

V. Sociální byty a byty určené pro občany v tíživé životní situaci

Byty určené pro občany v tíživé životní situaci MČ Praha-Zbraslav v současné době nemá přímo specifikované. Bydlení v bytech zvláštního určení je realizováno pouze pro seniory a osoby se zdravotním postižením formou zvýhodněného a bezbariérového bydlení v DsPS, a to na základě Pravidel pro přijímání nájemců do domu s pečovatelskou službou Městské části Praha-Zbraslav (příloha č. 6).

S ohledem na možnosti financování bude MČ Praha-Zbraslav usilovat o zřízení sociálních bytů, nebo bytů určených pro občany v tíživé životní situaci.

MČ Praha-Zbraslav má ve správě jeden volný byt č. 113 na adrese Nad Parkem 878, 156 00 Praha-Zbraslav, který z hygienických důvodů neodpovídá normám pro užívání a je určen k rekonstrukci a následnému použití jako startovací či sociální byt.

MČ Praha-Zbraslav má ve správě nebytový prostor v objektu bytového domu Hauptova 596, který je určen k rekonstrukci a následně ke změně užívání na bytovou jednotku o velikosti 1+kk, který bude sloužit jako startovací či sociální byt.

VI. Garáže a zahrady u bytových domů

Garáže u bytových domů jsou v současné době pronajaty.

Zahrady kolem bytových domů jsou využívány a udržovány pouze nájemníky těchto bytových domů, případně je údržba zajištěna subdodavatelsky.

Pokud nájemce bytu zamýšlí využívat i část pozemku zahrady ve svůj prospěch (pěstování zeleniny, parkování aut, výstavba altánu, apod.) je nutný souhlas MČ Praha-Zbraslav a uzavření nájemní smlouvy. Cena nájmu je stanovena na 11 Kč/m²/rok a může být v budoucnu upravována rozhodnutím Rady MČ. Veškerá zařízení a drobné stavby na zahradách bytových domů mohou být umístěny pouze za podmínek stanovených MČ na základě žádosti nájemce.

VII. Nebytové prostory v bytových domech

V současné době jsou některé prostory pronajaté soukromým subjektům a některé prostory jsou využívány pro potřeby MČ Praha - Zbraslav. Správu těchto nebytových prostor zajišťují ve spolupráci odbory OMH a OMIR. Nájemné je určováno dle účelu pronájmu a zpravidla formou vyvěšeného záměru.

VIII. Správa bytů

Správu bytů zajišťuje věcně příslušný odbor, který má v souladu s platným Organizačním řádem ÚMČ Praha-Zbraslav ve své náplni tuto činnost. Výkon činnosti je zajišťován zaměstnancem MČ Praha-Zbraslav zařazeným od ÚMČ Praha-Zbraslav na pozici referenta bytového hospodářství. Tento odbor zajišťuje agendu údržby bytů, nájemné, vyúčtování nájemného, administraci smluv, údržbu zeleně kolem bytových domů a investice do bytového fondu dle pravidel pro hospodaření s bytovými domy (příloha č. 9) a aktuální platné směrnice vydané Radou MČ Praha-Zbraslav.

IX. Rekonstrukce a opravy bytů

Část obecního bytového fondu je v nevyhovujícím technickém stavu. MČ bude postupně opravovat a zhodnocovat bytové domy ve svém vlastnictví. Obnova jednotlivých objektů bude probíhat koncepčně a systematicky na základě vytvořeného pasportu s výjimkou havarijních či neodkladných akcí. V této souvislosti bude připravován střednědobý investiční plán oprav, který bude vycházet z investičních výdajů ve výši min. 25% z příjmů za předchozí kalendářní rok. Projektová příprava bude využita také jako podklad pro využití případných dotačních pobídek.

X. Závěrečná ustanovení

Nedílnou součástí Koncepce jsou přílohy, které budou aktualizovány dle potřeby Radou MČ:

Příloha č. 1 - Koncepce bytové politiky z roku 2011

Příloha č. 2 - Seznam bytových domů

Příloha č. 3 – Seznam nebytových prostor

Příloha č. 4 - Přehled příjmů a výdajů v rámci správy bytových domů v letech 2013 až 2017

Příloha č. 5 - Zásady pro přidělování bytů ve správě MČ Praha – Zbraslav

Příloha č. 6 - Pravidla pro přidělování bytů v Domě s pečovatelskou službou

Příloha č. 7 – Domovní řád domu s pečovatelskou službou Praha - Zbraslav

Příloha č. 8 - Stanovení výše nájemného

Příloha č. 9 – Pravidla pro hospodaření s byty ve správě MČ Praha-Zbraslav

Tato Koncepce nabývá platnosti dne 5. 4. 2018 na základě usnesení Zastupitelstva MČ Praha-Zbraslav číslo Z 22 194 18 ze dne 4. 4. 2018

Tato koncepce ruší a nahrazuje v plném rozsahu Koncepti pro hospodaření s bytovými domy ze dne 13. 6. 2011, schválené usnesením Zastupitelstva MČ Praha-Zbraslav číslo: Z 63311.

V Praze-Zbraslav dne:

.....
Ing. Zuzana Vejvodová
starostka MČ Praha-Zbraslav

.....
Bc. Filip Gaspar
místostarosta MČ Praha-Zbraslav