

ZÁPIS ZE ZASEDÁNÍ

Výboru pro zdravotnictví, sociální a bytovou politiku ZHMP

konaného dne 15. 5. 2013

Zasedání se uskutečnilo v zasedací místnosti č. 135 Nové radnice v Praze 1, Mariánské nám. 2 od 15.00 hod.

Přítomni: viz prezenční listina (příloha)

Program :

- 1) Schválení programu jednání a ověřovatele zápisu**
- 2) Schválení zápisu z jednání dne 17. 4. 2013**
- 3) Informace o průběhu transformace bytového fondu**
- 4) Doplnění informace k projednávání hospodaření PO**
- 5) Informace o požadavcích příspěvkových organizací HMP na změny v registracích sociálních služeb**
- 6) Různé**

Jednání výboru zahájil v 15.12 hod. předseda výboru M. Dlouhý, přítomno 5 členů.

Výbor není usnášeníschopný.

Jednání byli přítomni náměstek Mgr. I. Kabický, znalci Ing. Babický a Ing. Beneš, paní Chlebcová, Matůšková, Šimková – sdružení Byty – Barrandov, R. Menšíková – OSZSP Praha, Ing. V. Šenarová – občanské sdružení Za naší budoucnost.

Předseda výboru rozhodl, že se projedná pouze problematika transformace bytového fondu, neboť se dostavili pozvaní znalci.

ad 3) Informace o průběhu transformace bytového fondu

Náměstek I. Kabický oznámil, že na minulém výboru bylo přijato usnesení, že znalci Ing. Beneš a Ing. Babický budou na dnešní výbor pozváni, znalci jsou proto dnes přítomni.

Na úvod předal slovo znalci Ing. Benešovi, který se nejprve představil. Poté potvrdil, že jím vypracované znalecké posudky mají platnost cca do 30. 5. 2013 a že byl osloven zpracovat „upgrade“ posudků. Obecná platnost posudku je stanovena na 1 rok, případně delší - do změny podmínek relevantních pro posuzování. Mezi dnem zpracování posudků a dneškem došlo ke změně podmínek, a to od 1. 1. 2013 byla zrušena regulace nájemného, proto nelze použít původní filozofii, která byla při zpracování posudků použita. Touto deregulací byla odstraněna uvažovaná „závada“, kdy není možno dosáhnout tržní ceny za nájemné. Seznámil přítomné s pomůckou, tj. cenovou mapou nájemného, kdy cenová mapa poukazuje na ceny pro lokalitu Barrandov mezi 132 a 141 Kč/m²/měsíc, nynější nájemné je ve výši 102 Kč/m²/měsíc. Analýza realitního trhu vede k částce 175 – 179 Kč/m²/měsíc. V kontextu těchto změn přistoupil proto jako znalec ke zpracování „upgrade“ pro MHMP s péčí řádného hospodáře a vypracoval novou analýzu. Původní analýza vycházela ze srovnávací metody a zohledňovala „závadu“. Nyní již závada není závadou, ale výhodou. Nově použil metodu výnosovou.

Předseda výboru M. Dlouhý se dotázal, zda se tedy nějakým způsobem změní i cena a kdy se zájemci dozví kupní cenu? Náměstek I. Kabický sdělil, že se především změní metoda posouzení, což znalec Ing. Beneš doplnil, že „závada“ je dnes odstraněná. Náměstek I. Kabický dodal, že pro první technologické celky jsou zpracovány nové posudky včetně vybavení energetickým štítkem. Materiál by mohl být předložen v červnu, členové výboru se budou moci s posudky seznámit po květnovém zastupitelstvu, na konci května bude zpracován tisk do Rady HMP s návrhy kupní ceny pro cca 8 bytových družstev.

Jako druhý znalec vystoupil Ing. Babický a představil svoji práci. Byl požádán kontrolním výborem, aby se vyjádřil k postupu zpracování posudku na 3 objekty v katastru Hlubočepy (sídlíště Barrandov). Znalecký posudek by měl zpracovat všechny ve svém úvodu uvedené metody, ne jen metodu komparační. Posuzoval tedy pouze použitou metodu komparační, připustil jistá pochybení jak v ní, tak v matematickém postupu. Sám znova zpracoval nabídky cca 9 volných bytů od realitních kanceláří, správným postupem se komparační metodou dostal ke stanovení ceny bytu v osobním vlastnictví na sídlíšti Barrandov na 29 tis. Kč/m² s tím, že znalce Ing. Beneše upozornil, že nezohlednil koeficient nabídky (0,8 – 0,85) a u ceny neodečetl provizi realitních kanceláří, která tvoří 5 – 7 % z nabízené ceny, což ve finále cenu posunulo na 26 tis. Kč/m² jako na cenu obvyklou. Také podotkl, že pojem závada, kterým znalec Ing. Beneš pojmenoval skutečnost, že jsou byty pronajaty na dobu neurčitou, nebylo vhodné použít. Toto měl uvažovat jako věcné břemeno. Posoudil proto hodnotu věcného břemene, metodik je mnoho, ale každá musí vycházet ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Dalším problémem při oceňování je, že objekt není dosud správně zaměřen. Zdůraznil, že posoudil jen správnost postupu včetně matematiky.

Zástupkyně sdružení Byty – Barrandov paní Chlebcová se zeptala znalce Ing. Beneše, jak se v původním posudku projevila výše nájmu. Ing. Beneš odpověděl, že nijak, že byla zohledněna pouze jako „závada“. Dále upozornila, že byt bude použita jiná metoda oceňování, je nutné uvažovat, že v domech bydlí nájemníci, že jsou zde nájmy na dobu neurčitou a nelze uvažovat s cenou ve výši srovnatelné s cenou volného bytu. Dále uvedla, že posudky Ing. Beneše měly 30 stran textu o oceňování, ale pouze na 3 stranách je vlastní popis ocenění domů na Barrandově, čemuž i odpovídá výsledek. Revizní znalec Ing. Babický pouze postupoval podle metody navržené znalcem Ing. Benešem a dostal se úplně k jiným číslům - k číslům, která jsou obvyklá např. v Praze 8, což můžeme považovat za ceny v čase a místě obvyklé.

I. Borská upozornila na fakt, že původní a nový posudek jsou zpracovány jinými metodami, není to tedy „upgrade“. Není to tedy úplně jiný posudek? Ing. Beneš objasnil, že použitá metoda je čistě na znalci. Náměstek I. Kabický doplnil, že se musí použít metoda stanovená Ministerstvem financí.

Z. Bonhomme Hankeová upozornila, že nikdo nezná nově zpracovanou verzi posudku, ani znalec Ing. Babický. Jaká je tedy výsledná cena?

Náměstek I. Kabický sdělil, že výnosová metoda umožňuje stanovit cenu s péčí správného hospodáře, konečné slovo bude mít Zastupitelstvo HMP.

Ing. Beneš doplnil, že v případě prodeje domů jako celku se tohoto prodeje netýká otázka jednotlivých bytových jednotek. V současnosti je výhodou města, že prodává plně obsazené bytové jednotky. Původní ocenění bylo na základě regulovaných nájmu.

I. Borská se zajímala, kdy bude nový posudek k dispozici zastupitelům. Náměstek I. Kabický informoval, že na konci května budou předloženy ceny jednotlivých celků v podobě tisku do Rady HMP. Zatím ceny konkretizovány nejsou.

M. Ludvík upozornil, že již běží lhůta pro založení družstev. Navrhuje, zda by nebylo lepší přizvat ještě dalšího znalce a nový posudek Ing. Beneše s tím porovnat.

Náměstek I. Kabický reagoval, že by to nebylo vhodné a zdůvodnil, proč se zůstalo u stejného znalce – je dostatečně kvalifikovaný. Nájemné za m² a měsíc se udrželo na hranici 102 Kč, ačkoliv reálná výše je 145 Kč.

Ing. Babický v závěru diskuse doporučil pro nový posudek použít všechny metody.

V 16:15 odešla N. Šturmová, přítomni 4 členové.

I. Borská namítla k postupu v projednávání a upozornila na to, že v původním posudku nelze dohledat, z čeho vycházela částka 22 tis. Kč k ocenění právní závady.

Ing. Beneš odpověděl, že se bavíme o „mrtvé věci“, cena je stanovena vyhláškou, kde je uvedeno, že lze pro celou Prahu stanovit jednotnou cenu, tedy oněch 22 tis. Kč, které použil. Vše odpovídá názoru Ministerstva pro místní rozvoj.

Na to reagovala pí Chlebcová, že ve vyhlášce 22 tis. Kč odpovídá okrajové části Prahy a Středočeskému kraji a že ve vyhlášce není nic podobného uvedeno, aby se pro Prahu uvažovala cena 22 tis. Kč, když ve výměru nájemného je uvedena cena pro Barrandov 33 tis. Kč, taktéž tuto cenu vyhláška pro Prahu 5 zná. Mohla se vzít případně průměrná cena za Prahu. Nájemné v čase a místě obvyklé je pro tyto byty cca 102 Kč/m²/měs. Také opět upozornila, zda si někdo ze zúčastněných zkusil spočítat ekonomiku - pro navrhovanou částku 17 tis. Kč/m² se dostanou nájemníci se splátkou úvěru hodně vysoko a toto neutáhnou.

V 16:20 odešel M. Ludvík, přítomni 3 členové.

I. Borská a Z. Bonhomme Hankeová navrhovaly, aby bylo alespoň přijato na vědomí, aby nejpozději po květnovém zastupitelstvu byli zastupitelé výboru obeznámeni s nově vypracovanými posudky a s novou cenou.

Předseda výboru M. Dlouhý upozornil, že výbor není usnášeníschopný, a proto nemůže přijímat ani na vědomí.

Přesto náměstek I. Kabický slíbil, že po květnovém zastupitelstvu (tedy po 24. 5. 2013) budou posudky k dispozici, tj. ještě před tím, než půjdou v tisku do Rady HMP.

Jednání bylo ukončeno v 16.25 hodin.

.....
Martin Dlouhý
předseda VZSP ZHMP

.....
Iveta Borská
členka VZSP ZHMP