



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 23.3. 2021 od 13:00 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.; Mgr. Petr Kubíček; Ing. Petr Hlubuček,
Ing. Radek Lacko, JUDr. Hana Kordová Marvanová, Tomáš Jirkula – na část
jednání;

Neomluveni: Ing. Arch. Jiří Bláha;; Ing. Alexandra Udženija;

Hosté přítomní on line: Bc. Filip Gaspar, místostarosta MČ Praha Zbraslav,
Mgr. Kateřina Arnotová, místostarostka MČ Praha Čakovice
Mgr. Marin Červinka, MBA, RE

Program:

1. Úvod
2. Žádost městské části Praha 3 o dotaci na rekonstrukci 21 bytů
3. Žádost městské části Praha 10 o dotaci na rekonstrukci 32 bytů
4. Žádost městské části Praha – Zbraslav o dotaci na výstavbu bytového domu Elišky
Přemyslovny č. 437
5. Žádost Pražské developerské společnosti o finanční prostředky na přípravu nové bytové
výstavby
6. Žádost městské části Praha Čakovice - o poskytnutí finančních prostředků z FRDB na
rekonstrukci obsazených bytových domů

Projednáno:

Ad 1. - Úvod

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

Hlasování: 11-0-0 (pro-proti-zdržel se). Program byl schválen.

Ad 2. - Žádost MČ Praha 3 o dotaci na rekonstrukci 21 bytů

Mgr. Zábranský podal informaci, že se jedná o klasickou dotaci na rekonstrukci neobsazených bytů.
Finanční náklad na m² je v souladu s již dříve přijatými pravidly o výši nákladů na opravy.

Mgr. Zábranský shrnuje a dává hlasovat o návrhu:

- **Komise doporučuje poskytnutí dotace Praze 3 ve výši 10 898 550,47 Kč na rekonstrukci
21 bytů s podmínkami:**
 - a. do Statutu bude zanesen zákaz zcizení předmětných bytů,
 - b. zrekonstruované byty budou obsazovány na návrh hl. m. Prahy po dobu 10 let od
provedení rekonstrukce

Hlasování: 12-0-0 (pro-proti-zdržel se); návrh byl schválen.

Ad 3. - Žádost MČ Praha 10 o dotaci na rekonstrukci 32 bytů (4 samostatné žádosti)

Mgr. Zábranský podal informaci, že se jedná o klasickou dotaci na rekonstrukci neobsazených bytů. Finanční náklad na m² je v souladu s již dříve přijatými pravidly o výši nákladů na opravy.

Mgr. Zábranský shrnuje a dává hlasovat o návrhu:

- **Komise doporučuje poskytnutí dotace Praze 10 ve výši 23 360 225,94 Kč na opravu 32 bytů s podmínkami:**
 - a. **do Statutu bude zanesen zákaz zcizení předmětných bytů,**
 - b. **zrekonstruované byty budou obsazovány na návrh hl. m. Prahy po dobu 10 let od provedení rekonstrukce**

Hlasování: 12-0-0 (pro-proti-zdržel se); návrh byl schválen.

Ad 4. - Žádost MČ Praha Zbraslav o dotaci na výstavbu bytového domu v ulici Elišky Přemyslovny č. 437

Bc. Filip Gaspar, místostarosta MČ Praha Zbraslav podal informaci o celém záměru výstavby. Na uvedeném místě nyní stojí objekt, ve kterém je 7 obytných jednotek a v přízemí je provozovna potravin. Přístup do obytné části je přes cizí pozemek. Objekt je v dezolátním stavu a jeho oprava by znamenala vysoké finanční náklady. Z výše uvedeného se MČ rozhodla objekt zbourat a na jeho místě postavit nový bytový dům o 13 bytových jednotkách. Celé přízemí bude ponecháno jako nebytový komerční prostor z důvodu zachování infrastruktury MČ. V současné době je provedena PD, která se ještě asi bude nepatrně upravovat. Některé bytové jednotky jsou bezbariérové, některé jsou určeny pro sociální bydlení a pro bydlení seniorů. Doprava v klidu je řešena podzemními garážemi.

Ing. Steiner doplnil informace ohledně financování výstavby. Bude požádáno o dotaci „Zelená úsporám“, dále pak MMR/SFPI. Výše nájemného za bytové jednotky bude zohledněno pro sociální skupiny.

Záměrem MČ je, aby celou výstavbu prováděl jeden dodavatel včetně PD.

Diskuse:

Mgr. Kubíček požaduje zaslání konečného znění PD - Bc. Gaspar přislíbil dodání po zapracování změn, tedy cca příští týden.

RNDR. Matoušek vznesl dotaz, jakým způsobem bude odděleno financování výstavby bytových jednotek a komerčního prostoru.

Bc. Gaspar uvedl, že celkový náklad na výstavbu činí 53 mil. Kč. Ve studii je financování rozděleno dle podlahových ploch na byty a komerční prostory. Dále uvedl, že ve vnitrobloku bude vybudován park, který bude přístupný i veřejnosti.

Ing. Steiner doplnil, se dodrží pravidla na neuznatelné a uznatelné náklady.

Mgr. Zábranský shrnul, že podlahová plocha bytů činí 765 m² a tedy výstavba bytů nepřekročí stanovený limit 70.000,- Kč/m².

Mgr. Kubíček vznesl dotaz, zda je výstavba nového domu v souladu s ÚP a jakým způsobem je řešeno parkování.

Bc. Gaspar ubezpečil přítomné, že projekt je v souladu s ÚP. Parkování je řešeno podzemními garážemi, kde je počítáno i s garážovým stáním pro nebytový prostor.

Mgr. Kubíček požaduje, aby tato skutečnost byla doplněna do studie

Ing Steiner informoval, že starostka Ing. Vejvodová je projektantka a záměr výstavby prostudovala a zkontrolovala.

Mgr. Zábranský kladně zhodnotil, že výstavba objektu je na základě „Žlutého FIDIC“. Dále informoval, že MČ je srozuměna se skutečností, že 40% bytů bude k dispozici HMP.

P. Zelenka a Mgr. Zábranský konstatují, že MČ má žádost o dotaci velmi dobře zpracovanou.

Mgr. Zábranský shrnuje a dává hlasovat o návrhu:

- **Komise doporučuje poskytnutí dotace Praze-Zbraslav ve výši 50 milionů Kč na demolici stávajícího a výstavbu nového bytového domu se 13 byty s podmínkami:**
 - a. **do Statutu bude zanesen zákaz zcizení předmětného pozemku,**
 - b. **5 ze 13 vzniklých bytů bude trvale obsazováno na návrh hl. m. Prahy**

Hlasování: 12-0-0 (pro-proti-zdržel se); návrh byl schválen.

Ad 5. - Žádost Pražské developerské společnosti o finanční prostředky na přípravu nové bytové výstavby

Mgr. Červinka podal celkovou informaci o podané žádosti. PDS byly předány lokality a pozemky k hospodaření, tedy ke zmapování možnosti výstavby bytových domů. V současné době je připravován materiál do RHMP, ve kterém je uvedeno cca 30 investičních akcí pro jednotlivé projekty bytové výstavby. PDS pro tyto investiční akce zajišťuje studie a podrobné parametry na jejich možnou etapizaci. Proces přípravy a následná realizace projektů jsou zdlouhavé, a to i v horizontu více než 10 let. Na zhodnocení, zda je lokalita vhodná k zamýšlené výstavbě, jsou již nyní nutné přípravné činnosti jako jsou studie, průzkumy, posudky apod. Tyto činnosti odhadujeme na cca 1 rok. Z uvedeného vyplývá, že je nutné na tyto práce vynaložit finanční prostředky. Je tedy potřeba na jednotlivé akce již nyní převést finanční hotovost, ze které by se výše popsané práce financovaly.

RNDr. Matoušek vznesl otázku, co bude výstupem z provedených činností.

Mgr. Červinka upřesnil, že cílem výše uvedeného je zmapování celého terénu, tedy průzkumy dendrologie, geologie, hydrogeologie, zaměření pozemku apod. tyto výstupy by měli sloužit jako podklad pro VŘ na vypracování vlastní PD.

Ing. Lacko uvítal tuto iniciativu a připomněl, že již dříve byly vyhotoveny podklady, na lokality, kde by bylo možné postavit cca 400 bytů. Z informací PDS vyplývá, že by bylo možné postavit bytové domy ve více oblastech a tím by se postavilo i více bytů. Vznesl otázku, co se změnilo, že by výstavba byla v daleko větším měřítku.

Mgr. Červinka informoval, že HMP požaduje výstavbu bytových domů a poskytla PDS výpis pozemků vhodných k výstavbě. Tyto pozemky byly posouzeny a zredukovány na 10 lokalit, tedy na výstavbu rámcově cca 6.000 bytů.

Mgr. Zabranský potvrdil, že dříve byla vyhotovena studie o vhodných pozemcích. V součinnosti s MČ bylo zhodnoceno, že by nebylo účelné postavit sociální byty na jednom místě. Z tohoto důvodu se přistoupilo k vytipování více pozemků, a to nejen v majetku HMP, ale i v lokalitách jednotlivých MČ v souladu s ÚP.

Diskuse:

P. Zelenka souhlasí s navrženým řešením – více lokalit.

Ing. Hlubuček má na činnost PDS skeptický názor. Vznesl obavy, aby tato činnost nevedla ke shromažďování lokalit pod „sebe“. Upozornil na skutečnost, že příprava stavby trvá 8-10 let. Požaduje předkládání dílčích výsledků na jednotlivých akcích a vyčíslení (přehled) vyplacených finančních prostředků.

Mgr. Zabranský zdůraznil, že do RHMP je připravován materiál, kde budou vyjmenovány jednotlivé akce.

P. Zelenka také požaduje předkládání dílčích výsledků a konkrétní vyčíslení vynaložených financí. Uvažuje, zda tímto průzkumem se pozemky zhodnotí. Pokud ano, pak by vynaložené peníze byly účelově vynaložené.

Ing. Hlubuček konstatuje, že průzkumem dojde ke zhodnocení pozemků, ale zvažuje, zda je účelné průzkum dělat dopředu, neboť každý investor má své přípraváře stavby.

Mgr. Zabranský konstatuje, že k založení PDS došlo v červnu loňského roku a na posouzení a zhodnocení výsledků je ještě čas.

P. Zelenka konstatoval, že PDS dostala developerské zadání na přípravu výstavby standardních bytů. Z činnosti PDS má dobrý dojem. Další se uvidí až z harmonogramu předloženému RHMP. Dále upozornil na to, že HMP by se mělo naučit chovat jako developer.

Mgr. Zabranský shrnuje a dává hlasovat o návrhu:

- **Komise doporučuje uvolnění částky 11 milionů Kč z FRDB pro činnost Pražské developerské společnosti spočívající v přípravě investičních akcích na novou bytovou výstavbu na městských pozemcích.**

Hlasování: 12-0-1 (pro-proti-zdržel se); návrh byl schválen.

Ad 6. - Žádost MČ Praha Čakovice - o poskytnutí finančních prostředků z FRDB na rekonstrukci obsazených bytových domů

Mgr. Zábranský upozornil na skutečnost, že žádost je nestandardní, ale menší MČ nemají jiné finanční prostředky a bylo by vhodné vyhovět jejich požadavkům.

Mgr. Arnotová, místostarostka MČ Čakovice informovala o zamýšlených rekonstrukcích. Jedná se o rekonstrukci bytového domu, konkrétně střechy, elektroinstalace, odpadů, zateplení fasády (energetická úspora) apod. Žádost není o dotaci, ale o půjčku.

Mgr. Zábranský upozorňuje, že v tomto případě nepůjde o rozhodnutí, ale o konzultaci, jakým způsobem záležitost vyřešit.

Diskuse.

P. Zelenka vznesl otázku, jakým způsobem by byla půjčka splácena

Mgr. Arnotová odpověděla, že z nájemného. V současné době je nájemné nízké, ale po rekonstrukci bude zvýšeno na doporučené nájemné dle HMP.

P. Zelenka požaduje do žádosti doplnit finanční rozvahu.

Mgr. Zábranský upozornil, že nejde o klasickou žádost, ale spíše o projednání záležitosti. Položil otázku, zda MČ požádá o dotaci z projektu Zelená úsporám.

Mgr. Arnotová sdělila, že dotace z projektu Zelená úsporám bude možná, ale žádná jiná dotace nebude možná.

P. Zelenka má obavy, že podobné požadavky mohou vznést i další MČ, které nemají dostatečné finanční prostředky a komise RFDB by se mohla dostat do finančních potíží.

Mgr. Ripka má stejné obavy. V současné době má FRDB dostatek peněz a proto navrhuje MČ pomoci. Dále požaduje vypracovat analýzu a metodiku půjček pro tyto případy.

Ing. Hlubeček konstatoval, že se podobné požadavky řešily již dříve. HMP požadoval, aby MČ šly do nových projektů. Před asi tak 2 roky se ale peníze pozastavily. Musíme si uvědomit, že MČ supluji v rekonstrukcích objektů HMP. Podpoří tuto žádost a konstatuje, že tyto záležitosti by měla následně vyřizovat PDS.

Ing. Lacko souhlasí s Ing. Hlubečkem, neboť pomoc dává smysl. Požaduje přehled o vynaložených prostředcích do dnešního dne, což je cca 300 mil Kč.

P. Zelenka souhlasí s Ing. Hlubečkem a Ing. Lackem. Požaduje, aby žádost obsahovala finanční rozvahu (jak se bude půjčka splácet). Dále požaduje limit na poskytování půjček – obava z financování žádostí o dotace v budoucnu. Měla by se využít půjčka z EU, následně peníze uvolnit na výstavbu. V současné době je tomu trh nakloněn.

Ing. Lacko se ptá, jakým způsobem se bude hlasovat.

Mgr. Zábranský informoval, že hlasová bude per rollam. Dále uvedl, že by MČ měla podat žádost o půjčku. Komise musí obecně zvážit, zda poskytoval půjčky s úrokem na dobu např. 5 let a jako podmínku poskytnutí půjčky zadat, že bytové domy se po určitou dobu nebudou prodávat.

RNDr. Matoušek + Mgr. Zábranský požaduje, aby MČ uvedla, dle jakých pravidel jsou obsazovány tyto byty.

Ing. Hurrle zvažuje, zda je tato žádost v souladu s pravidly Komise, či zda je tato záležitost nesystémová.

Mgr. Zábranský na tuto připomínku reagoval, že by bylo vhodné stanovit pravidla na poskytování půjček.

Ing. Hlubeček připomíná, že tato Komise má žádosti posoudit. Podporuje bezúročné půjčky na dobu 10 let (5 let je krátká doba). Navrhuje žádosti podpořit hned, bez dalších pravidel.

Mgr. Zábranská podotkl, že MČ musí mít představu, na jaké akce a za jakých podmínek lze půjčku požadovat.

P. Zelenka uvádí, že by měla být vytvořena elementární pravidla a zvážit, zda požadovat byt jen minimální úrok. Dále uvádí, že by bylo vhodné, vydat „Výzvu na půjčky“.

Mgr. Zábranský shrnuje, ale nedává hlasovat a navrhuje postu:

- Komise doporučuje poskytnutí návratné finanční výpomoci Praze-Čakovice ve výši 79 milionů Kč na dobu 5 let na rekonstrukce bytových domů s podmínkami:
 - a. městská část dodá žádost včetně finanční rozsahu a pravidla pro obsazování bytů
 - b. do Statutu bude zanesen zákaz zcizení předmětných pozemků,

Ověření zápisu:

	Jméno	Datum	Podpis
Zapsal:	Ing. Vlasta Tintěrová	23.3.2021	
Schválil:	Mgr. Adam Zábranský		