**Zápis se zasedání Komise RHMP pro dostupné družstevní bydlení v Praze**

**Datum konání:** 21. 4. 2022

**Místo:** online

**Přítomní členové komise:** JUDr. H. Marvanová, Ing. D. Blažek, Ing. M. Jindrová, Ph.D., Mgr. Bc. Z. Baladová, Dis., Ing. J. Tunkl, Mgr. M. Němec, Ing. P. Prokeš, Mgr. Z. Freitas, PhDr. P. Světlík, Mgr. A. Zábranský, Ing. J. Rak, P. Zelenka, J. Zajac, PhDr. Ing. S. Bendíková, Ph.D.

**Přítomní hosté:** Mgr. J. Kučera, PhDr. P. Sitek, Ph.D.

**Nepřítomní členové komise:** JUDr. T. Havel (omluven)

Body jednání:

1. Radní H. Marvanová představila Záměr odboru HOM MHMP na realizaci veřejné zakázky s názvem "Partner pro projekt Dostupného družstevního bydlení – LokalitaRadlická (Smíchov)", který je obsahem v Tisku R-43806, jenž bude v květnu 2022 předložen ke schválení orgánům HMP. Zároveň informovala o zřízení hodnotící komise, které je rovněž součástí tohoto Tisku.
2. P. Sitek shrnul kroky, které vedly k přípravě Tisku, a které navazovaly na schválení Koncepce DDB.
3. J. Kučera zopakoval základní cíle projektu a představil detaily postupu při jeho realizaci.
4. H. Marvanová doplnila informace o projektu na Praze 5 Radlická – schváleném memorandu, studii a znaleckém posudku na cenu pozemku.

Diskuse:

1. A. Zábranský projevil zájem o nahlédnutí do Stanov družstva.
   1. J. Kučera uvedl, že jsou připravené a budou součástí zadávací dokumentace.
   2. H. Marvanová doplnila některé body Stanov, podmínky a principy již schválené Zastupitelstvem.
   3. A. Zábranský by rád Stanovy obdržel.
2. A. Zábranský uvedl, že je rizikové kritérium cena/m2. Informoval, že PDS řeší spíš životní cyklus stavby.

J. Kučera vysvětlil, že PDS toto jako kritérium v rámci konzultací při přípravě projektu nenavrhla.

1. A. Zábranský upozornil, že by stavba měla splňovat požadavky na životní prostředí, tento požadavek na dodavatele chybí. Zajímal se, jak je závazný časový harmonogram pro dodavatele.

J. Kučera vysvětlil, že závazný harmonogram bude součástí smlouvy s dodavatelem.

1. A. Zábranský se dotazoval, jakým způsobem vystoupí dodavatel z družstva.

J. Kučera informoval, že je záhodno, aby partner z družstva nevystupoval, protože má know-how na správní služby, a je to zároveň běžná obchodní praxe.

1. R. Vondra se dotázal, proč nejsou smlouva a další podklady součástí Tisku. Upozornil na nesoulady v předkládaném Tisku ohledně terminologie. Dále se zajímal o kvalifikační kritéria výběru partnera.
   1. H. Marvanová objasnila, že na základě požadavků odborů nemají být přílohy součástí Tisku, který se týká záměru. Nicméně jsou připravené a lze je zaslat členům Komise.
   2. Z. Baladová dodala, že je standardem mít jako jedno z hodnotících kritérií délku záruky.
   3. P. Zelenka postrádá právní dokumenty, chápe, že v záměru být nemusí, ale jelikož se jedná o inovativní projekt, bylo by vhodné mít smlouvy a další dokumenty k dispozici pro hlasování.
   4. H. Marvanová zopakovala, že jsou všechny dokumenty připravené, a slíbila dojednat s odbory jejich připojení k Tisku.
   5. Z. Freitas se připojila k doplnění příloh do Tisku. Následně se ptala, jak je to s placením pozemku.
   6. H. Marvanová vysvětlila proces stavby na právu stavby.
2. A. Zábranský se zajímal, zda budou družstevníci platit při vstupu tržní cenu za podíl a jak bude probíhat převod podílu.
   1. J. Kučera vysvětlil, že vstup je za tržních podmínek.
   2. H. Marvanová doplnila, že vše je dle stávající právní úpravy, lidem nelze zabránit převod družstevního podílu na jinou osobu.
3. P. Zelenka vyjádřil obavu, že v projektu není ošetřené spekulativní chování družstevníků.
   1. H. Marvanová vysvětlila, že text důvodové zprávy je mimo jiné založen na konzultacích s existujícími družstvy a vyplývá z jejich dlouholetých zkušeností. Zákon umožňuje, aby byl upraven vypořádací podíl a toto máme v dokumentech upraveno. Současná právní úprava je bohužel nedokonalá, ale prostor pro spekulace je malý s ohledem na kritéria – zájemce může vlastnit pouze jeden byt, a zároveň si kupuje byt bez pozemku, který si bude muset dokoupit v budoucnosti.
   2. J. Kučera doplnil, že naše pravidla motivují ty, co chtějí bydlet, a demotivují ty, kteří chtějí spekulovat.
   3. H. Marvanová uvedla výhody – umožníme bydlet lidem ze střední vrstvy a zároveň Praha získá třetinu bytů z projektu a to levněji. Banky mají zájem účastnit se tohoto PPP projektu. Chceme, aby se stavělo, a aby lidé do bydlení investovali.
   4. A. Zábranský hovořil o přetlaku poptávky při převodu podílu a obavách z korupce. Navrhuje výběr mezi zájemci na principu losování.
   5. H. Marvanová reaguje, že toto můžeme ještě zvážit. Jako příklady pro výběr na principu do naplnění kapacity uvádí Covid programy a kotlíkové programy.
4. M. Němec doplňuje dotaz, zda se uvažovalo o příjmovém kritériu.

H. Marvanová vysvětluje důvody, proč jsme nakonec upustili od tohoto kritéria. Shrnuje podmínky pro vstup do družstva.

**Hlasování:** 10 pro, 0 proti, 3 se zdrželi

**Závěr:** Komise RHMP souhlasí s tiskem R-43806 s tím, že budou jako přílohy doplněny návrhy smluvní dokumentace (např. stanovy družstva, smlouva o spolupráci, smlouva o právu stavby a další, které budou součástí zadávací dokumentace).