



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 24. 11. 2020 od 12:00 hodin

- Přítomni online: 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 – na část jednání;
- Omluveni: Ing. Arch. Jiří Bláha; JUDr. Hana Kordová Marvanová; Ing. Alexandra Udženija; Ing. Radek Lacko
- Neomluveni: Mgr. Martin Červinka; Pavel Vyhnánek, M. A.;
- Hosté přítomní on line: Mgr. Ondřej Rut, místostarosta MČ Praha 3, Pavel Kosař, místostarosta MČ Praha 22, Štěpán Zmátlo, radní MČ Praha 22 Mgr. Kateřina Šilhová Šafránková, starostka MČ Praha Dolní Chabry Petr Hejl, starosta MČ Praha Suchdol

Program:

1. Úvod
2. Žádost městské části Praha – Suchdol o navýšení dotace na výstavbu bytového domu v ulici Kamýcká 684
3. Žádost městské části Praha – Zbraslav o navýšení dotace na rekonstrukci bytové jednotky a následně rekonstrukci bytového domu v ulici Nad Parkem 874
4. Žádost městské části Praha 22 - o poskytnutí finančních prostředků z FRDB na rekonstrukci bytu v ulici Přátelství 356/1 a bytu v ulici K sokolovně 199/5
5. Žádost městské části Praha 22 - o poskytnutí finančních prostředků z FRDB na koupi ubytovny v ulici Křešínská 140, která bude následně rekonstruována na byty, sklady a servisní prostory
6. Žádost městské části Praha 3 - o poskytnutí finančních prostředků z FRDB na rekonstrukci 31 bytů
7. Žádost městské části Praha Dolní Chabry - o poskytnutí finančních prostředků z FRDB na koupi objektu občanské vybavenosti

Projednáno:

Ad 1. - Úvod

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

Hlasování: 9-0-0 (pro-proti-zdržel se). Program byl schválen.

Ad 2. - Žádost MČ Praha Suchdol o navýšení dotace a z FRDB na výstavbu bytového domu Kamýcká 684

Petr Hejl, starosta MČ Praha Suchdol, představil záměr projektu. V objektu je 8 bytů, z toho 2 byty budou přenechány do užívání hl. m. Praze.

Diskuse:

Mgr. Zábranský podal informaci, že Ing. Alexandra Udženija a Ing. Radek Lacko nesouhlasí s dotací, cena výstavby je vyšší než 70.000 Kč/m².

Mgr. Kubíček sdělil, že nesouhlasí s dotací

Mgr. Zábranský zmínil možnost, že by HMP požadovalo více bytů do užívání

P. Zelenka vznesl otázku, proč vznikl tak vysoký nárůst prostředků

P. Hejl informoval, že stavba musí být podepřena piloty, v původním záměru nebylo zahrnuto bourání, dosavadní cena projektu je cca 1 mil. Kč, řeší se i parkování a 2 mil. Kč počítá jako rezervu pro vysoutěžení stavební firmy

Mgr. Zábranský dává návrh, že by část prostředků mohla být jako bezúročná půjčka

P. Hejl uvedl, že tato možnost nebyl MČ projednána, ale možnost půjčky by byla asi schůdná.

Starosta P. Hejl se odpojil z konference.

Mgr. Zábranský shrnul, že náklady jsou opravdu vysoké, a to z důvodu velkého parkoviště. Dále uvedl, že takto postavený projekt lépe prošel ve fóru občanů MČ. Uvedl alternativu, že by se bytový dům zmenšil.

P. Zelenka uvedl, že poskytnout z Fondu částku 106.000 Kč/m² by bylo rizikové.

Ing. Tunkl navrhl, aby se upravila PD a snížila se finanční náročnost projektu.

Mgr. Zábranský shrnuje a dává hlasovat o návrhu:

- **s předloženým návrhem o navýšení dotace komise nesouhlasí a doporučuje MČ Suchdol přepracovat projekt tak, aby se výrazně snížila cena na m² bytu**

Hlasování: 9-0-0 (pro-proti-zdržel se); návrh byl schválen.

Ad 3. - Žádost MČ Praha Zbraslav o navýšení dotace a z FRDB na rekonstrukci bytové jednotky a následně na opravu bytového domu

Mgr. Zábranský shrnul požadavek MČ, dále uvedl, MČ dostala dotaci na rekonstrukci bytového domu 1,84 mil. Kč. Doporučil žádost podpořit s podmínkou, že po dobu 10 let bude MČ každý rok dokládat využití pro stanovený sociální účel.

Diskuse:

P. Zelenka vznesl dotaz, kdo bude závazek MČ kontrolovat.

Ing. Tunkl sdělil, že kontrolu může provádět HOM, ÚČT nebo OBF

Mgr. Zábranský navrhl, aby kontrolu prováděl OBF

Mgr. Ripka uvedl, že i přes neplnění závazku nelze MČ sankcionovat

Mgr. Zábranský uvedl, že lze MČ zkrátit další finanční požadavky

Ing. Tunkl upozornil, že rozpočtový mechanismus umožňuje provést sankce, ale doposud HMP tuto možnost nevyužilo

Mgr. Zábranský shrnuje a dává hlasovat o návrhu:

- **poskytnout MČ dotaci ve výši 2,5 milionu Kč (maximálně však do výše 70.000 Kč/m² nově vzniklé bytové plochy - po upřesnění plochy bydlení bude vypočítána částka výše dotace)**
- **Do Statutu hl. m. Prahy bude u předmětného pozemku zanesen zákaz zcizení.**
- **MČ bude po dobu 10 let každý rok dokládat využití pro stanovený sociální účel**

Hlasování: 9-0-0 (pro-proti-zdržel se); návrh byl schválen.

Ad 4. - Žádost MČ Praha 22 o poskytnutí finančních prostředků z FRDB na rekonstrukci 2 bytových jednotek

Mgr. Zábranský doporučil poskytnout dotaci v plné výši. Podmínkou dotace je, že 1 byt (K sokolovně 199/5) bude přenechán po dobu 10 let do dispozice hl. m. Praze

Mgr. Zábranský požádal současně s tímto bodem projednat bod č. 5 a teprve pak hlasovat o návrhu.

Návrh byl komisí přijat.

Ad 5. - Žádost MČ Praha 22 o poskytnutí finančních prostředků z FRDB na koupi objektu ubytovny, která bude následně rekonstruována ba bytový dům

Š. Zmátlo stručně představil záměr projektu chráněné bydlení. MČ není v současnosti schopna uskutečnit sociální aspekt v dané lokalitě. Z tohoto důvodu chce uskutečnit předložený projekt – sociální byty + byty, které budou přenechány do užívání HMP.

P. Kosař doplnil, že obyvateli ubytovny je postižen život občanů v okolí ubytovny. Projekt by měl vyřešit celkové zklidnění centra MČ.

Diskuse:

V. Lesák vznesl dotaz, zda a kolik ohrožených lidí v ubytovně bydlí a zda se počítá s jejich umístění do nově vzniklých bytů.

Š. Zmátlo přednesl, že v současné době je 11 jednotek využíváno na dlouhodobé bydlení (obyvatelé jsou v dluhové pasti). Bydlí zde senioři, ale děti a mladiství v ubytovně nebydlí. Dále uvedl, že z uvedených 11 bytů bude cca 7 uživatelů zařazeno do bytového fondu a dosavadní nájemci se začlení do vybudovaných bytových jednotek.

Mgr. Zábranský podal návrhy: 1. Případ řešit jako celek (koupi + rekonstrukce)
2. Nyní řešit pouze nákup objektu + PD, následně řešit nové podání žádosti na rekonstrukci

Mgr. Ripka poznamenal, že je z uvedeného projektu nadšen

Š. Zmátlo doplnil, že celá věc se zpomalila Covidem-19. Stále se zvažovalo, jak ubytovnu využít. Nakonec se MČ rozhodla pro uvedené řešení. Doposud není dořešena konečná verze, zda zřídit jednotlivé byty, či vybudovat komunitní bydlení.

Zástupci MČ se odpojili z konference.

Mgr. Zábranský shrnuje a dává hlasovat o návrhu na rekonstrukci 2 bytových jednotek:

- poskytnout dotaci v plné výši (1 198 886,42 Kč). Podmínkou dotace je, že 1 byt (K sokolovně 199/5) bude přenechán po dobu 10 let do dispozice hl. m. Praze
- Do Statutu hl. m. Prahy bude u předmětného pozemku zanesen zákaz zcizení.

Hlasování: 9-0-0 + 3 hlasy pro z e-mail korespondence (pro-proti-zdržel se); návrh byl schválen.

Mgr. Zábranský shrnuje a dává hlasovat o návrhu dotace na koupi ubytovny:

- poskytnout dotaci ve výši 36 013 400 Kč
- poskytnout nyní dotaci na koupi objektu, následně počkat, až MČ předloží další žádost na rekonstrukci spolu s hotovým projektem, a při jejím vyřizování řešit přesný počet bytů, které budou následně odsvěřeny HMP

Mgr. Tomáš Hoření Samec požaduje, aby byty svěřené do užívání HMP byly zakotveny do usnesení jako poměr bytů

- podmínka pro dotaci na koupi objektu je, že po rekonstrukci (na kterou si MČ požádá o další dotaci) bude alespoň 75% bytů přenecháno do dispozice HMP
- Do Statutu hl. m. Prahy bude u předmětného pozemku zanesen zákaz zcizení.

Hlasování: 8-0-1 (pro-proti-zdržel se); návrh byl schválen.

Ad 6. - Žádosti MČ Praha 3 o poskytnutí finančních prostředků z FRDB na rekonstrukci 31 bytů

Mgr. Zábranský uvedl, že MČ podala 3 žádosti o dotaci 31 bytů v různých částech MČ. Po rekonstrukci budou bytové jednotky přenechány po dobu 10 let do užívání HMP. Finanční požadavky na rekonstrukce jsou v souladu s dříve schválenými pravidly.

Mgr. Zábranský shrnuje a dává hlasovat o návrhu:

- poskytnout dotace v požadované výši (16 260 470,32 Kč)
- Do Statutu hl. m. Prahy bude u předmětného pozemku zanesen zákaz zcizení.
- Podmínkou dotace je, že všech 31 bytů bude po dobu 10-let přenecháno do dispozice hl. m. Praze

Hlasování: 9-0-0 + 3 hlasy pro z e-mail korespondence (pro-proti-zdržel se); návrh byl schválen.

Ad 7. - Žádost MČ Praha Dolní Chabry o poskytnutí finančních prostředků z FRDB na koupi objektu

Mgr. Zábranský upozornil na skutečnost, že žádost není dostatečně připravena a není jasné, kolik bytů by bylo v objektu vybudováno.

Mgr. K. Šilhová Šafránková poděkovala za rychlé zařazení žádosti do komise. Následně přednesla záměr na požadovanou dotaci. Jedná se o koupi objektu občanské vybavenosti + přilehlých pozemků, a to na rozvoj MČ. Budova má výměru 266 m², pozemek 152 m². Záměrem je v přízemí vybudovat (zrekonstruovat) občanskou a kulturní vybavenost. V patrech vybudovat cca 300 m² bytů, což je asi 6

bytových jednotek. Na postavení bytů se předpokládá výdaj 50.000Kč/ m². V současné době je objekt uveden na trhu nemovitostí a z tohoto důvodu je nutné o koupi rychle rozhodnout.

Diskuse:

P. Zelenka navrhuje, aby se na koupi objektu vzala půjčka a následně dotace na rekonstrukci.

Mgr. K. Šilhová Šafránková připustila, že pokud by dotace nebyla možná, daly by se i v přízemí vybudovat byty.

P. Zelenka upozornil, že je nelogické pro rozvoj MČ zrušit nebytové prostory

Mgr. Zábranský navrhuje koupi uskutečnit formou půjčky a vybudování bytů formou dotace.

Mgr. K. Šilhová Šafránková podotýká, že zkusit se tato forma může, ale nyní je důležitá rychlost rozhodnutí, zda objekt koupit.

Mgr. T. Hoření Samec upozorňuje, že rozdíl mezi cenou určenou ZP (10,1 mil. Kč) a kupní cenou (16,9 mil. Kč) je velký

Mgr. K. Šilhová Šafránková informuje, že je zde možnost snížení kupní ceny na cca 15 mil. Kč, ale konečna není zatím známa.

Mgr. Zábranský předkládá, že o půjčce na nákup je možné se poradit s P. Vyhnánek, M. A.

P. Zelenka sdělil skutečnost, že starostka je bývalá vedoucí právního oddělení na Praze 7. Dále uvedl, že financování cca 300 m² bytové plochy za 21 mil. Kč (odhad) je vysoká částka. Fond není půjčovna a doporučuje konzultaci s P. Vyhnánek, M. A. celou záležitost financovat.

Mgr. Ripka zdůrazňuje, že vybydlený objekt je pro vybudování bytů s občanskou vybaveností výhodný. FRDB má možnost poskytnout návratnou půjčku.

P. Zelenka upozornil na to, že pokud poskytneme na tento projekt dotaci, hrozí z malých MČ velké množství žádostí na podobné akce. Doporučuje koupi financovat jakoukoliv půjčkou.

Mgr. Zábranský shrnuje a dává návrhy: 1. Poskytnout půjčku z Fondu

2. Koupi objektu pořídit z jiných finančních zdrojů a následně poskytnout dotaci na novou žádost na rekonstrukci

RNDr. Matoušek se přiklání k návrhu č. 2

P. Zelenka má obavy z precedentu. Navrhuje nejprve dořešit PD (studie), aby se z Fondu nestala záložna
Ing. Tunkl se přiklání k názoru P. Zelenky. Navrhuje koupi na půjčku od banky – ruční objektem + pozemkem.

Ing. Hlubuček doporučuje poskytnutí půjčky

P. Zelenka záměr vítá, ale doporučuje MČ Dolní Chabry dopracovat PD do fáze třeba studie, pak poskytnou dotaci na rekonstrukci

Mgr. Zábranský shrnuje a podává 3 možnosti:

1. půjčka na nákup objektu z FRDB
2. půjčku na nákup odmítnout, dotaci schválit po podání nové žádosti o dotaci na rekonstrukci
3. poskytnout dotaci na nákup i rekonstrukci

Mgr. Zábranský shrnuje a dává hlasovat o návrhu:

➤ **půjčku na nákup objektu z FRDB**

Hlasování: 4 + 1 hlas z e-mail korespondence - 2 hlasy z e-mail korespondence -5 (pro-proti-zdržel se); návrh nebyl schválen.

Komise doporučuje MČ před opětovaným podáním žádosti dopracovat projekt do fáze studie, nebo si zajistit finance na nákup objektu z jiných zdrojů než FRDB a následně podat žádost o dotaci na rekonstrukci.

Ověření zápisu:

	Jméno	Datum	Podpis
Zapsal:	Ing. Vlasta Tintěrová	24. 11. 2020	
Schválil:	Mgr. Adam Zábranský	26. 11. 2020	