



**Koncepce bytové politiky
městské části Praha 9 v návaznosti
na transformaci majetku tvořeného
bytovým
fondem**



Praha 2007

	Strana
Obsah	1
I. <u>Úvod</u>	3
II. <u>Bytová koncepce</u>	5
II.I. Analytická část	5
1. Úvod	5
2. Charakteristika území	7
3. Demografie	7
3.1. Vývoj počtu obyvatel	7
3.2. Sociální složení obyvatel, příjmy a výdaje domácností	9
4. Bytový fond	12
4.1. Zanedbanost bytového fondu	12
4.2. Privatizace bytového fondu	13
4.3. Bytová výstavba na městské části Praha 9	13
4.4. Struktura svěřeného bytového fondu	14
4.5. Struktura nesvěřeného bytového v Praze 9	16
5. Nájemné	16
5.1. Regulované nájemné	16
5.2. Změny v oblasti nájemného v souvislosti s přijetím zákona č. 107/2006 Sb.	17
6. Způsob výběru nových nájemců	19
6.1. Pronajímání bytů městské části Praha 9 ze sociálně – zdravotních důvodů	19
6.2. Pronajímání bytů za smluvní nájemné	22
6.3. Pronajímání bytů nesvěřených městským částem	24
7. Hlavní příčiny zneužívání obecního bytového fondu	25
7.1. Nedostatečně rozvinutý trh s byty	25
7.2. Nedostačující legislativa	25
7.3. Nejčastější způsoby zneužívání bytového fondu a porušování nájemních smluv	25
7.4. Dispozice s bytovým fondem	26

II.II. Závěry vycházející z analytické části	26
1. Krátkodobá opatření	26
2. Dlouhodobá opatření	27
3. Investice z výnosu z nájemného a prodeje obecního bytového fondu	27
4. Transformace bytového fondu svěřeného městské části Praha 9	28

I.

Úvod

Zastupitelstvo, které se konalo dne 6. 2. 2007 projednávalo nutnost vytvoření bytové koncepce v návaznosti na transformaci majetku MČ Praha 9, který je tvořen bytovým fondem. Zpracování tohoto materiálu řeší několik zásadních otázek, jako např. kolik bytů, podle jakého klíče a jakým způsobem bude MČ převádět do osobního vlastnictví, jakým způsobem zefektivnit finanční toky tolik důležité pro opravy „zůstatkového“ bytového fondu, kolik bytových jednotek si MČ ponechá, jakým způsobem s nimi bude nakládat a co bude dělat se získanými prostředky.

Při vytváření koncepce bytové politiky, kdy vlastníkem je veřejná samosprávná instituce, je nutné provedení analýzy širšího spektra výchozích podmínek. Zvláštním případem je situace, kdy vytváří vlastní bytovou politiku instituce, která plní roli politickou, sociální nebo regulační.

Koncepce bytové politiky MČ Praha 9 v návaznosti na restrukturalizaci a transformaci majetku tvořeného bytovým fondem má na základě analýzy stávajícího stavu a zhodnocení vývojových trendů za úkol zpracovat způsob správy kapitálu, který je akumulovaný v bytovém fondu. Zároveň musí projekt transformace vymezit majetek, které MČ prodá a způsob, jakým ho prodá. Součástí transformace je i studie Deváté rozvojové, a.s. - se záměrem na využití takto získaných prostředků.

Výsledným stavem by tedy mělo být nový způsob investování a zhodnocování majetku MČ s ohledem na nové investiční příležitosti a tím i změnit portfolio příjmové stránky rozpočtu tak, aby 80% netvořil pouze příjem z nájmu bytových jednotek. Prodejem domů, které vyžadují vysoké náklady na opravy bude obec schopna uvolnit část agregátně získaných prostředků z nájemného do těch nemovitostí, které nevyžadují tolik vysoké náklady na rekonstrukce a opravy.

Tato koncepce je zpracovávána v době, kdy postupně dochází k postupně deregulaci nájemného (zákon č. 107/2006 Sb.), avšak nejsou ještě zpracovány dopady postupné deregulace na nižší příjmové skupiny. Druhým aspektem je fakt, že dlouhodobě udržované regulované nájemné znemožňovalo vlastníkovu provádět zcela zásadní opravy, neboť částka vybraná na příjmech neodpovídala zdaleka částce potřebné obnovu bytového fondu. Rozpočet obce v hlavní činnosti je navíc stále více zatěžován náklady na činnosti státních agend a postupné navyšování mzdových náklady nutí obec převádět stále více prostředků z hospodářské činnosti do hlavní. Tyto a další nezanedbatelné faktory vedly v postupu času k celkové zanedbanosti bytového fondu MČ. Výchozí stav je charakterizován nedostatkem volných bytů (výhodnější bylo bydlet v bytě s regulovaným nájemným), které by obci pomohly řešit problém sociálních bytů a bytů stabilizující potřeby pro obec důležitých profesí, nedostatkem „startovních bytů“ pro vstup mladých občanů do života. Příčinou tohoto stavu je stav legislativních nástrojů neodpovídající současným společenským a ekonomickým poměrům. Zákonodárce dlouhodobě reguloval a limitoval cenu za nájemné, aniž by reguloval vstupy.

Bytová politika Hlavního města doporučuje převádět byty do osobního vlastnictví a ze získaných prostředků provádět další výstavbu. Takový postup je ovšem s ohledem na situaci MČ Praha 9 obtížně uskutečnitelný, neboť nedisponuje dostatečným počtem pozemků pro

takovou výstavbu. V rámci bytové politiky a s ohledem na dlouhodobé zvyšování nájemného vytvářet nové ubytovací kapacity pro lidi, kterým je na základě soudního rozhodnutí pronajímatel povinen zajistit náhradní bydlení, dále zajistit dostatečnou kapacitu bytů pro seniory, pro příjmově vymezené skupiny nebo startovací byty. V oblasti bydlení pro rodiny budeme usilovat o podporu veškerých forem nového bydlení, jako například Velké rozvojové území Vysočany (10 – 12 tisíc nových bytových jednotek) a v oblasti Proseku projekty Prosek 1, 2 a Nový Prosek (celkem s 1572 byty).

Je třeba se tedy zaměřit na projekty, které jsou ve veřejném zájmu a zároveň umožní zhodnotit majetek MČ, popřípadě umožní získat další prostředky na investice formou vstupu soukromých investorů (např. PPP projekty). Akciová společnost v majoritním vlastnictví obce je nadstavbou, která umožňuje investovat do rozvojových programů např. v oblasti naplnění bytové koncepce, ve zdravotnictví nebo energetice s ohledem na návratnost a zhodnocení investovaných prostředků. Zároveň musí takto získané prostředky substituovat příjmy v rozpočtu obce, které získává obec na nájemném z bytových jednotek. Navyšování nákladů na výkon státní správy znemožňuje obci investovat část takto získaných prostředků zpět do bytového fondu a tím jej i v čase zhodnocovat.

Celý proces transformace a restrukturalizace majetku MČ Praha 9 nemůže ohrozit příjmovou stránku rozpočtu obce. Samotný proces převodu bytových jednotek do osobního vlastnictví může za daných podmínek probíhat s ohledem na efektivnost finančních prostředků investovaných do dalších činností.

S problematikou bytové koncepce a následné transformace bytového fondu ve vlastnictví MČ Praha 9 souvisí problematické otázky s politickým, právním, technickým a správním zabezpečením celého procesu. Postupný prodej a postupná transformace snižuje riziko dopadu na rozpočet MČ Praha 9, který je v současné době z hospodářské činnosti z výše uvedených důvodů částečně dotován. Tento materiál je první ucelenou koncepcí, která je kompromisem několika problémů. Obec není standardním vlastníkem a tento koncept není a ani nemůže být konceptem, který by splňoval podmínky volného trhu.

Dalším aspektem tohoto materiálu je skutečnost, že o bytové politice a transformaci bytového fondu rozhoduje politická reprezentace, tj. zástupci přiměřeně hájící zájmy současných uživatelů, a to ve vztahu k celkovému počtu obyvatel, jejichž zájem je částečně odlišný.

V úvodu jsem se pokusil nastínit základní mantinely Koncepce bytové politiky MČ Praha 9 v návaznosti na restrukturalizaci a transformaci majetku tvořeného bytovým fondem. Můžeme začít s postupným převodem bytových jednotek s ohledem na využití takto získaných prostředků. Celý proces musí brát v potaz rozpočet obce a nesmí jej ohrozit. Dále záleží na způsobu transformace kapitálu – to je klíčové téma v odpovědi na otázku, jak velké množství bytových jednotek se bude převádět a v jakém čase. Druhým mantinelem, tedy kolik bytů zůstane v majetku městské části bude rozhodnutí, jakým způsobem je bude městská část spravovat v návaznosti na bytovou politiku HLMP. (řešení krátkodobých problémů s bydlením a byty ve veřejném zájmu).

II. Bytová koncepce

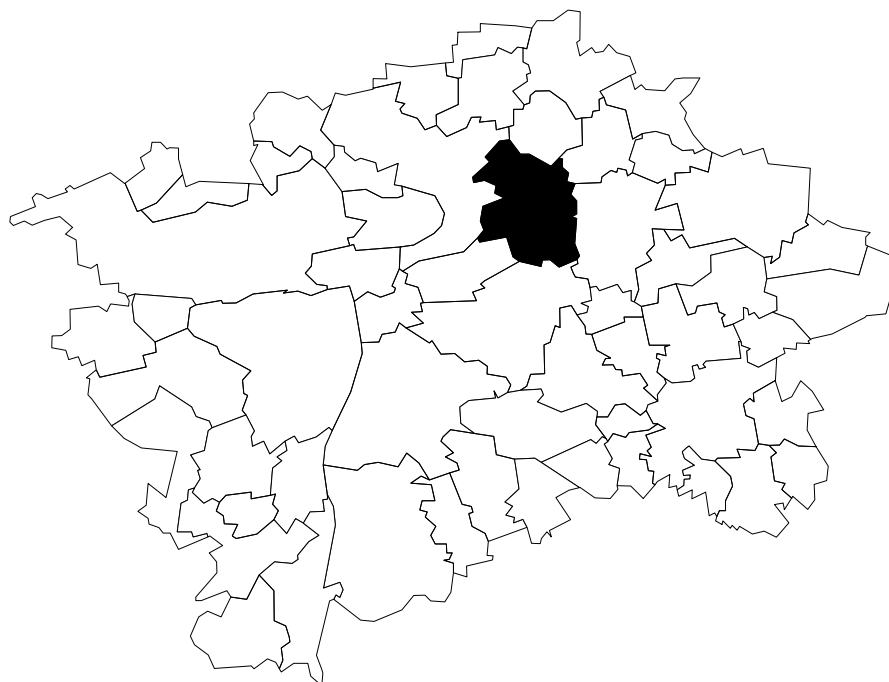
II.I. Analytická část

1. Úvod

Území městské části Praha 9 je prvně zmiňováno v roce 1115 v listině kladrubského kláštera. Dnešní městská část se skládá z následujících katastrálních území (a to buď celých nebo jejich částmi): Vysočany, Libeň, Prosek, Střížkov, Hrdlořezy, Hloubětín a Malešice (viz. grafická příloha č.1). Na rozloze 1199 ha (2,42% rozlohy území hlavního města Prahy) žilo k 31.12. 2005 44 415 obyvatel (3,76% z celkového počtu obyvatel hlavního města Prahy), což odpovídá hustotě zalidnění 3374 osob na 1 km².

Grafická příloha č. 1:

Mapa hlavního města Prahy a městské části Praha 9



Zdroj: ČSÚ

V následujícím přehledu je stručně uveden historický vývoj území, na kterém se rozkládá městská část Praha 9 v dnešní podobě.

Změny v územním uspořádání Prahy 9:

1922 - k Praze bylo připojeno 37 obcí, čímž vznikla tzv. Velká Praha, mezi připojenými

- obcemi byly i Vysočany, Prosek a Hloubětín
- 1923 – Praha byla rozdělena na 16 částí, Prahu 9 tvoří Vysočany, Prosek, Hloubětín, Hrdlořezy a část Libně
- 1964 – připojení části Střížkova
- 1968 – k Praze jsou připojeny následující obce: Čakovice s Třeboradicemi a Miškovicemi, Kyje s Hostavicemi, Kbely a Letňany
- 1974 - další rozšíření Prahy o Běchovice, Dolní a Horní Počernice včetně Chval a Svěpravic, Klánovice, Koloděje, Satalice, Újezd nad Lesy a Vinoř
- 1994 - obvod Praha 9 byl rozdělen na dvě samostatné městské části: městská část Praha 9 a městská část Praha 14

Koncepce bytové politiky městské části Praha 9 se zabývá především problematikou obecního nájemního bydlení v hlavním městě Praze, respektive na městské části Praha 9. V oblasti bytové výstavby i poskytování bydlení lidem před rokem 1989 sehrával hlavní roli stát, který se choval velmi „velkoryse“. Bylo dokončováno velké množství bytů (zejména se jednalo o výstavbu panelových sídlišť), ceny bydlení byly uměle udržovány na nízké hladině. Výsledkem tohoto hospodaření ale byla situace, kdy se vytvořil černý trh s bydlením a pocit lidí, že poskytování bydlení je samozřejmou sociální službou ze strany státu pro své občany. Toto vnímání potřeby získat přiměřené bydlení do jisté míry přetrvává i do dnešní doby. Byty mají být ale přidělovány - pronajímány takovým způsobem (na dobu určitou), aby byla zachována jejich co nejvyšší fluktuace. Mimo to byl zděděn bytový fond ve velmi špatném technickém stavu s nízkou úrovní bydlení.

Po roce 1989 v souvislosti se systémovými změnami ve společnosti dochází ke změně vnímání sektoru bydlení. Postupně je nahrazován systém administrativního přidělování bytů. Byl nastartován proces privatizace bytového fondu. Nastal pokles investic do bydlení, což se projevilo sníženou bytovou výstavbou (od roku 1989 cca do poloviny 90. let 20. století). Silně tržně orientovaná bytová politika vycházela z předpokladu, že bydlení je ryze soukromou záležitostí každého jednotlivce a úkolem státu je jen vytvářet právní a ekonomický rámec podpory bydlení. Převládá názor, že pomoci se má jen sociálně nejslabším. V důsledku toho došlo k přesunu zodpovědnosti za bydlení ze státu na občany, obce a případně jiné subjekty, které ale na tuto roli nebyly připraveny. Postupný zlom ve vnímání pořizování bydlení nastává až v průběhu několika dalších let, kdy si lidé ve zvýšené míře začínají pořizovat vlastnické bydlení (upřednostňují hypoteční úvěry před placením nájemného). Zůstává tu ale široká skupina obyvatel, která oblast nájemního bydlení neopouští (buď z finančních důvodů nemůže, nebo využívá levného nájemního bydlení).

Cílem koncepce bytové politiky městské části Praha 9 je analyzovat současný stav nájemního bydlení na území městské části Praha 9 takovým způsobem, aby mohly být nastoleny podmínky poskytování bydlení lidem, kteří se ocitli v tíživé životní situaci a přes veškerou svou snahu si nejsou schopni zajistit bydlení vlastními finančními prostředky. Těmto klientům je nutné poskytovat bydlení na základě jasných pravidel a pouze do doby trvání jejich tíživé životní situace. Zároveň musí dojít k transformaci majetku tvořeného bytovým fondem ve vlastnictví hlavního města Prahy s tím, že určitá skupina klientů bude vždy potřebovat pomoc při zajištění bydlení od městské části. Cílem je proto takový bytový fond, který bude sloužit k bydlení občanů, kteří se nezaviněně ocitli v tíživé životní situaci (a to nejdéle po dobu potřeby) a zároveň bude nezanedbatelným zdrojem rozpočtu městské

části Praha 9. V návaznosti na to je nutné rozpracovat jasná pravidla pronájmu – přidělování bytů.

2. Charakteristika území

Lokalita Prahy 9 prochází v posledních letech výraznou proměnou. Dochází k rozsáhlé regeneraci „brownfields“ území. Od počátku 90. let 20. století se postupně utlumuje průmyslová výroba a zasažené území je asanováno. Zejména oblast Vysočan patřila k nejvíce postiženým lokalitám.

Intenzivně se měnící lokalita se stává atraktivní pro bydlení. Velkou devizou je zejména dopravní dostupnost do centra hlavního města (územím prochází linka metra Černý Most – Zličín, rekonstruovaná povrchová městská hromadná doprava i nyní rekonstruovaný železniční koridor). Řada revitalizovaných či dosud nezastavěných pozemků nabízí možnost nové bytové i administrativní výstavby, což se odráží ve zvýšeném zájmu o investice ze strany soukromých developerských společností. Dříve průmyslový region se mění v obytnou lokalitu.

3. Demografie

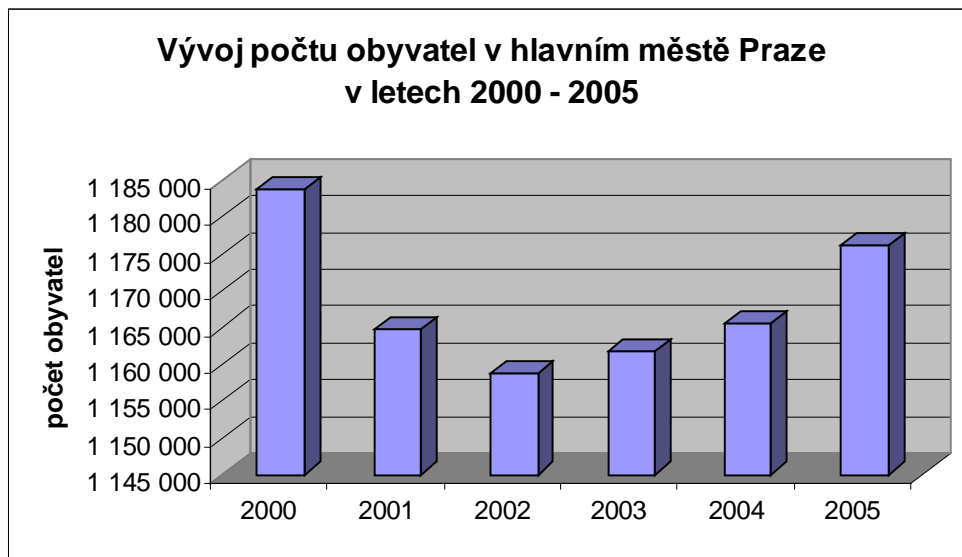
3.1. Vývoj počtu obyvatel

Ve druhé polovině 90. let 20. století dochází ve velkých městech České republiky (v Praze již od roku 1993) k procesu suburbanizace, kdy se především majetnější vrstvy obyvatelstva začínají stěhovat za hranice měst do nově postavených rodinných domků (nebo zde kupují starší nemovitosti) v místech s lepším životním prostředím, ale dobře dostupných do měst. Dochází tak populačnímu růstu malých měst v těsném okolí Prahy a vyrůstají nová satelitní městečka. V důsledku toho dochází v Praze k poklesu počtu obyvatel, který se zastavil až v roce 2002 (u městské části Praha 9 o rok dříve).

Z následujících grafických příloh je zcela patrný nárůst počtu obyvatel v městské části Praha 9. Tento trend je způsoben především následujícími faktory:

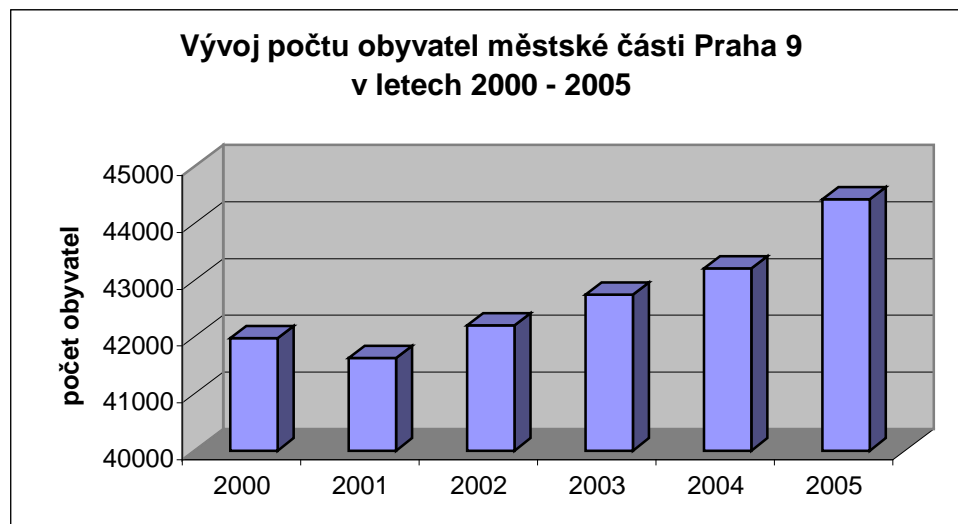
- přeměna lokality v oblast vhodnou k bydlení
- růst atraktivity území
- dobrá dopravní dostupnost do centra města
- široká nabídka pořízení vlastnického bydlení
- vyšší schopnost (růst) pořízení vlastnického bydlení atd.
- široká nabídka možností financovat pořízení nového vlastnického bydlení

Grafická příloha č. 2:



Zdroj: ČSÚ

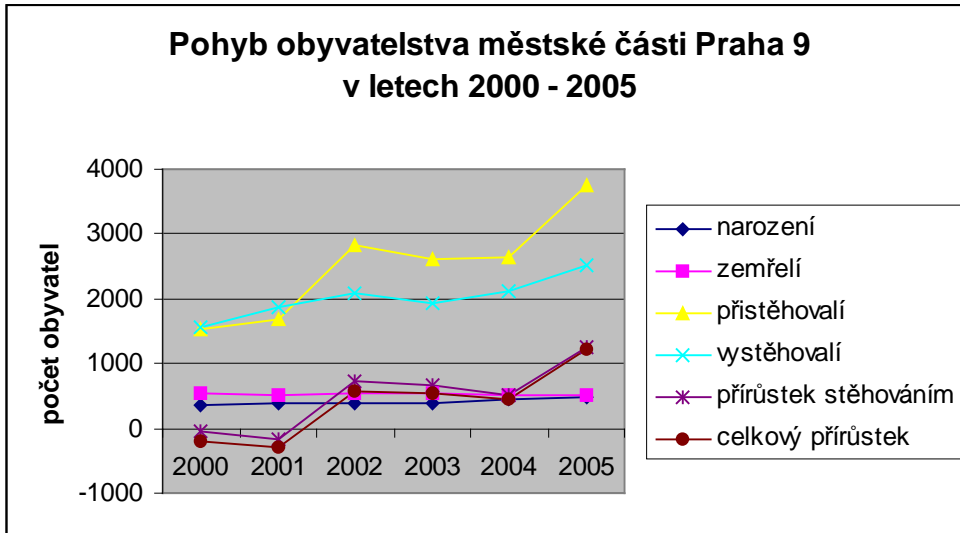
Grafická příloha č. 3:



Zdroj: ČSÚ

Celkový trend pohybu obyvatelstva městské části Praha pak znázorňuje grafická příloha č. 4. Z ní je patrný výrazný nárůst přistěhovaných občanů, který je hlavní příčinou postupného nárůstu obyvatel.

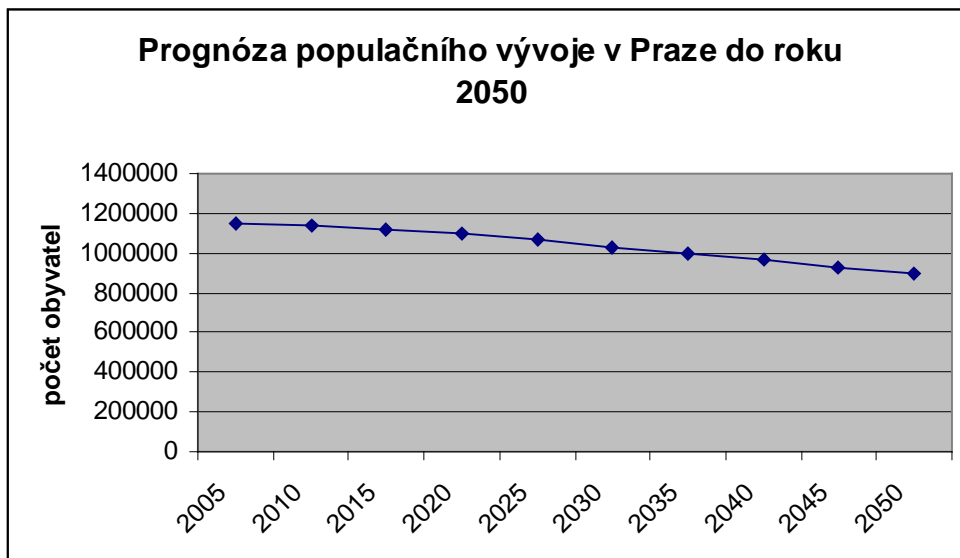
Grafická příloha č. 4:



Zdroj: ČSÚ

Zatímco celosvětově dochází k růstu populace, v České republice je a patrně i bude trend opačný. Prognózu populačního vývoje v hlavním městě Praze zveřejněnou Českým statistickým úřadem znázorňuje následující grafická příloha. Lze se domnívat, že situace na městské části Praha 9 bude obdobná.

Grafická příloha č. 5:



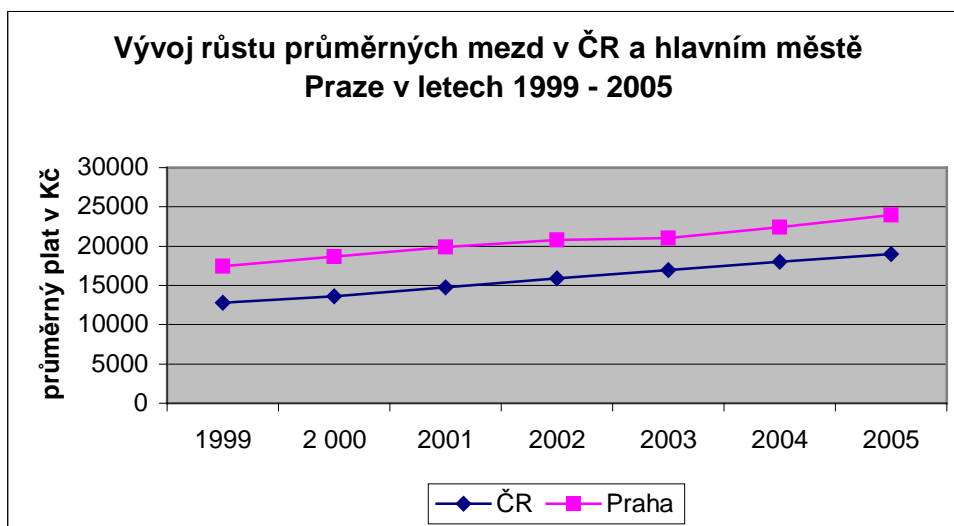
Zdroj: ČSÚ

3.2. Sociální složení obyvatel, příjmy a výdaje domácností

V roce 2005 byla dle údajů zveřejňovaných Českým statistickým úřadem průměrná měsíční hrubá mzda v České republice 18 985 Kč a v hlavním městě Praze 23 933 Kč. Růst průměrné hrubé mzdy v České republice a v hlavním městě Praze je uveden v následujícím

grafu. Následuje tabulka průměrných mezd v hlavním městě Praze za rok 2005 podle jednotlivých profesí.

Grafická příloha č. 6:



Zdroj: ČSÚ

Tabulka č. 1:

Průměrné hrubé měsíční mzdy zaměstnanců v Kč podle odvětví v Praze v roce 2005

Finanční zprostředkování	38 238
Výroba a rozvod elektřiny, plynu a vody	31 091
Těžba nerostných surovin	28 218
Činnosti v oblasti nemovitostí a pronájmu; podnikatelské činnosti	26 005
Stavebnictví	25 599
Veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení	24 714
Průmysl celkem	23 398
Doprava, skladování a spoje	22 557
Obchod; opravy motor. vozidel a výrobků pro osobní potřebu a převážně pro domácnost	23 153
Zpracovatelský průmysl	22 056
Zdravotnictví a sociální péče; veterinární činnosti	19 665
Ostatní veřejné, sociální a osobní služby	19 095
Vzdělávání	18 886
Ubytování a stravování	14 883
Zemědělství, myslivost, lesnictví	14 796

Zdroj: ČSÚ

Následující tabulka udává strukturu příjemců důchodů a výši důchodů v Praze v letech 2002 – 2006.

Tabulka č. 2:

Příjemci důchodů a průměrné výše důchodů v Praze v letech 2002 - 2006

	2002	2003	2004	2005	2006
Příjemci důchodů celkem	290 563	289 791	293 364	295 502	299 200
z toho pobírající důchody:					
starobní plné	165 423	165 626	170 204	173 442	177 335
starobní poměrné	1 101	979	897	803	711
invalidní plné	28 002	28 251	28 630	28 675	28 973
invalidní částečné	11 885	11 964	11 828	11 885	12 271
Průměrná měsíční výše důchodu celkem v Kč	7 108	7 376	7 601	8 100	8 587
z toho důchody:					
starobní plné	7 274	7 549	7 778	8 291	8 768
starobní poměrné	4 223	4 311	4 350	4 563	4 785
invalidní plné	6 600	6 851	7 035	7 474	7 890
invalidní částečné	4 043	4 157	4 229	4 482	4 769

Zdroj: ČSÚ

Z následující tabulky je zřejmé, jaké je průměrné složení domácností zaměstnanců v Praze, přehled jejich příjmů a vydání v letech 2003 – 2005.

Tabulka č. 3:

Složení domácností, přehled příjmů a vydání domácností zaměstnanců v Praze v letech 2003 – 2005

	2003	2004	2005
Průměrný počet na domácnost:			
členů	2,43	2,42	2,32
ekonomicky aktivních	1,53	1,49	1,48
nezaopatřených dětí	0,71	0,71	0,63
nepracujících důchodců	0,09	0,08	0,11
ostatních osob	0,10	0,14	0,10
Hrubé peněžní příjmy celkem	162 202	166 194	177 775
Příjmy ze závislé činnosti	139 942	143 482	153 199
Příjmy z podnikání	1 565	1 617	2 125
Sociální příjmy	13 970	15 429	16 281
Ostatní příjmy	6 724	5 666	6 170
Čisté peněžní příjmy celkem	128 585	131 458	140 554
Naturální příjmy	5 067	5 139	5 501
Hrubá peněžní vydání celkem	153 718	151 241	161 961
z toho:			
daň z příjmů	16 644	17 422	18 601
zdravotní a sociální pojištění	16 972	17 315	18 620
Čistá peněžní vydání celkem	120 102	116 505	124 740

Zdroj: ČSÚ

Náklady na bydlení v domácnostech zaměstnanců v Praze v letech 2003 – 2005 jsou patrné z tabulky č. 4. Zatímco příjmy pomalu, ale konstantně rostou, peněžní vydání od roku 2003 spíše kolísá. Je to způsobeno především poměrem mezi růstem příjmů domácností a vydáním za energie. Růst vykazuje zejména za nájemné a ostatní služby související s bytem. U energií (kromě tepla a teplé vody) nedochází k nárůstům peněžního vydání, což je způsobeno hlavně šetřením těchto zdrojů.

Tabulka č. 4:

Náklady na bydlení v domácnostech zaměstnanců v Praze v letech 2003 - 2005

	2003	2004	2005
Průměry na domácnost v Kč za měsíc:			
Čisté peněžní příjmy celkem	26 066	26 489	27 149
Čistá peněžní vydání celkem	24 347	23 476	24 094
Bydlení, voda, energie, paliva	4 586	4 613	4 724
z toho:			
Základní bydlení	4 175	4 222	4 392
Nájemné z bytu	1 640	1 671	1 826
Ostatní služby související s bytem	591	605	613
vodné a stočné	327	327	333
sběr pevných odpadů	83	91	96
jiné služby související s bytem	181	187	185
Energie a paliva	1 944	1 945	1 953
elektřina	802	772	782
plynná paliva	411	413	418
teplo a teplá voda	721	748	744
kapalná a tuhá paliva	10	13	9
Běžná údržba a opravy bytu	411	391	332

Zdroj: ČSÚ

4. Bytový fond

4.1. Zanedbanost bytového fondu

Špatný technický stav mnoha bytových domů byl a v mnoha případech stále je výsledkem zanedbání dlouholeté údržby. Na tomto stavu se podílí i fakt, že dosud nejsou zcela narovnané nebo alespoň zmírněny disproporce mezi příjmy z nájemného a výdaji potřebnými k údržbě objektů. Částečnou nápravu slibuje přijetí zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Bytová výstavba pořízená zejména do 80. let 20. století je technicky nevyhovující, energeticky neúspěšná a vyžaduje si značné investice. Přes poměrně masivní investice do panelové zástavby a relativně velký nárůst nových bytových objektů lze konstatovat, že málokterá lokalita splňuje nároky plnohodnotného bydlení.

K nejčastějším závadám na panelových domech patří problémy v obvodovém plášti, netěsnosti, zatékání do spár, poruchy střech atd. Problémy technického rázu se vyskytují i u staveb realizovaných jinou než panelovou technologií.

4.2. Privatizace bytového fondu

Po roce 1991 přešlo do vlastnictví hl. m. Prahy necelých 200 000 bytů. Vzhledem k tomu, že jejich množství a ani struktura neodpovídala potřebám města, rozhodly kompetentní orgány města o částečné privatizaci obecního bytového fondu. Tato privatizace se významným způsobem projevila v proporcích bytového fondu z hlediska právního důvodu užívání bytu. Privatizací obecního bytového fondu došlo ke vzniku nové moderní formy družstevního vlastnictví schopné dalšího vývoje i případné transformace na vlastnictví bytů.

Z disponibilního a ekonomického hlediska jsou neproblematičtější skupinou pro obecní bytový fond ty domy, ve kterých je většina bytů pronajata na dobu neurčitou a nájemné je stanoveno v nejnižší možné výši (v důsledku regulace). Proto byly tyto domy přednostně privatizovány.

V letech 1993 – 1998 prodala městská část Praha 9 v rámci 4 privatizačních vln celkem 205 domů, ve kterých se nalézalo 2966 bytů. Celková kupní cena prodaných domů činila 207.898.978,- Kč.

Při prodeji bytových domů docházelo k zakládání bytových družstev nebo společností s r .o., kterým byla poskytována sleva v závislosti na typu prodávaných objektů:

- sleva ve výši 40 % na cihlové domy
- sleva ve výši 60% na panelové domy

V současné době nemá městská část Praha 9 zpracována pravidla pro prodej bytových domů. Jak bylo zmíněno v kapitole 1. Úvod, je nutné zahájit proces transformace bytového fondu, jehož cílem je efektivní nakládání a hospodaření s bytovým fondem městské části Praha 9.

4.3. Bytová výstavba na městské části Praha 9

V následující tabulce je uveden počet dokončených bytů v letech 2001 – 2005 v Praze 9. Z tabulka je patrný postupný nárůst dokončených nových bytů, jedná se především o výstavbu financovanou soukromými investory.

Tabulka č. 5:

Dokončené byty v Praze 9 v letech 2001 - 2005

Rok, období	Počet dokončených bytů celkem	v tom byty dokončené	
		v rod. domech	v byt. domech
2001	53	5	48
2002	107	6	101
2003	130	6	124
2004	-	-	-
2005	786	2	784

Zdroj: ČSÚ

Po roce 2002 došlo v důsledku zvýšení kupní síly části pražské populace, migračního trendu, hodnotě DPH v nižší sazbě, relativně nízkým úrokovým sazbám a v poslední řadě i novým nabídkám na trhu s hypotečními úvěry k dalšímu nárůstu výstavby v počtu nově zahajovaných bytů financovaných ze soukromých zdrojů. Předpoklad převzetí břemena nájemní bytové výstavby soukromým sektorem se však naplňuje velmi pozvolna (a je jisté, že vždy zůstane skupina obyvatel, která bude využívat sektoru nájemního bydlení).

Městská část Praha 9 jako přímý investor neprovádí výstavbu bytových domů. Výjimkou byl pouze Dům s pečovatelskou službou v Novovysočanské ulici, který byl investicí hlavního města Prahy a byl Statutem hlavního města Prahy svěřen městské části Praha 9.

Deficit bytů v oblasti úsporných nájemních bytů v hlavním městě Praze je odhadován až v desítkách tisíc. To je však ovlivněno tím, že není bráno v úvahu špatné využívání stávajícího bytového fondu v důsledku zneužívání právní ochrany nájemců a ekonomické výhodnosti stále ještě nízkého nájemného v důsledku dřívější regulace (v porovnání s tržním nájemným bude regulované nájemné výhodné i v prvních letech deregulace).

Na základě státních podpůrných programů lze po roce 2006 očekávat také pozitivní vývoj dosud stagnujícího družstevního bydlení. Pro jeho rozvoj je určen státní podpůrný program založený zákonem o podpoře výstavby družstevních bytů.

4.4. Struktura svěřeného bytového fondu

Městská část v současné době disponuje s 3738 byty. U více než 95% bytů mají nájemci uzavřeny smlouvy na dobu neurčitou. V následující tabulce je uvedeno rozdělení bytů dle velikosti.

Městská část v současné době řeší bytovou a sociální situaci občanů, kteří potřebují péči, které nemohou dosáhnout v domácím prostředí, stávajícím domovem seniorů i novým domem s pečovatelskou službou. Tyto kapacity jsou v současné době plně využity a po provedení reorganizace v bytovém hospodářství a v poskytování sociálních služeb budou plnit funkci ubytování pro starší a zdravotně postižené obyvatele a částečně řeší a budou řešit i bytovou situaci jejich rodin. Jedná se o nezanedbatelnou položku 110 a 77 ubytovacích jednotek.

Ideální struktura bytového fondu z hlediska dispozic a efektivnosti jeho využití je přitom zcela jiný. Městská část dnes a v budoucnu ještě více, potřebuje pro své potřeby menší a levnější byty, které budou moci po dobu potřeby využívat sociálně či zdravotně handicapovaní občané. Z grafické přílohy č. 7 je patrné aktuální rozložení bytů svěřených městské části Praha 9 dle velikosti. Z grafu je zřejmý nedostatek malých bytů (velikosti 1+0 a 1+1), kterých městská část vlastní necelých 30%. Naprostá většina bytů (95%) má nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou. Toto je v současné době největší problém, protože městská část s těmito byty nemůže disponovat podle aktuálních potřeb. V současné době dochází ročně k uvolňování cca 1,3 % bytového fondu, což je velmi málo.

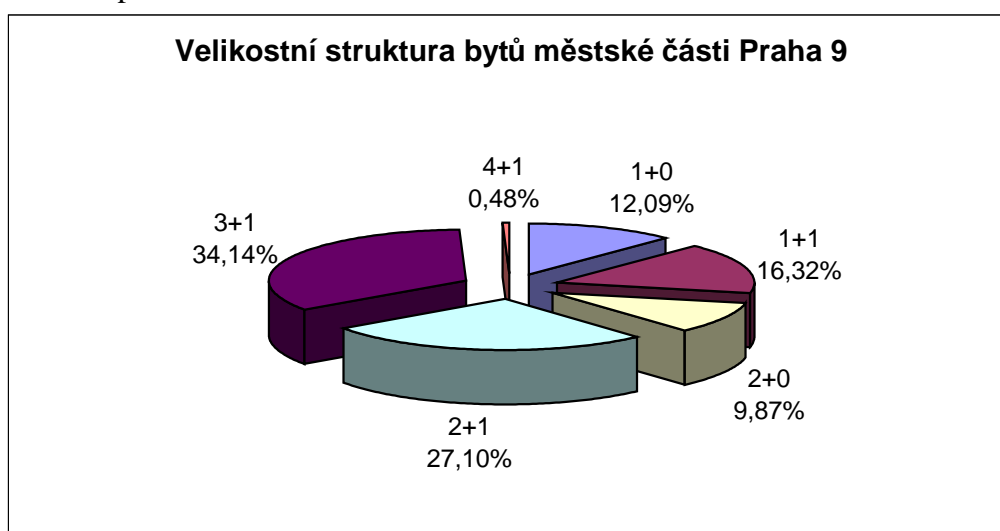
Tabulka č. 6:

Velikostní struktura bytů

Velikost bytu	Počet bytů		Celkem
	Libeň, Vysočany	Prosek, Střížkov	
1+0	207	245	452
1+1	582	28	610
2+0	0	369	369
2+1	837	176	1013
3+1	188	1088	1276
4+1	18	0	18
Celkem	1832	1906	3738

Zdroj: OSM ÚMČ Praha 9

Grafická příloha č. 7:



Zdroj: OSM ÚMČ Praha 9

Městská část Praha 9 navíc vlastní 3 ubytovny, ve kterých je k dispozici 291 pokojů s celkem 595 lůžky. Objekty jsou v dlouhodobém pronájmu. Městská část Praha 9 má vyhrazenou určitou kapacitu lůžek (30) pro potřeby zajišťování náhradního ubytování.

4.5. Struktura nesvěřeného bytového v Praze 9

Na území městské části se nachází 475 bytů nesvěřených Statutem hl. m. Prahy městské části Praha 9. Jedná se celkem o 18 bytových domů. Přehled a rozdělení těchto bytů dle velikosti znázorňuje následující tabulka.

Tabulka č. 7:

Rozdělení nesvěřených bytů

Kategorie bytu	1+0	1+1, 2+0	2+1	3+0, 3+1	4+0 a větší	byty celkem
I.	72	263	100	39	1	475
II.	0	0	0	0	0	0
III.	0	0	0	0	0	0
IV.	0	0	0	0	0	0
Celkem	72	263	100	39	1	475

Zdroj: BYT MHMP

Z důvodu efektivnějšího využívání bytového fondu by měla městská část Praha 9 požádat o svěřeni těchto bytových domů do své správy.

5. Nájemné

5.1. Regulované nájemné

V následující tabulce je uvedena maximální výše nájemného v bytech v hlavním městě Praze v časové řadě v případě, že se na ně vztahovala regulace podle níže uvedených právních předpisů.

Tabulka č. 8:

Maximální výše základního nájemného dle § 5 a § 5a vyhlášky MF ČR č.176/1993 Sb., o nájemném z bytu..., ve znění pozdějších předpisů (č.30/1995 Sb., č.274/1995 Sb., č.86/1997 Sb., a č.41/1999 Sb.)

		cena za 1 m ² započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně			
období		I. kat.	II. kat.	III. kat.	IV. kat.
1994		6,00 Kč	4,50 Kč	3,50 Kč	2,50 Kč
od 1. 7. 1995	do 30. 6. 1996	7,85 Kč	5,89 Kč	4,58 Kč	3,27 Kč
Ki 1,10, Kr 1,00, Kv 1,19					
od 1. 7. 1996		10,60 Kč	7,95 Kč	6,18 Kč	4,42 Kč

do 30. 6. 1997 Ki 1,091, Kr 1,04, Kv 1,19				
od 1. 7. 1997 do 30. 6. 1998 Ki 1,088, Kr 1,10, Kv 1,67	21,19 Kč	15,89 Kč	12,35 Kč	8,83 Kč
od 1. 7. 1998 do 30. 6. 1999 Ki 1,085, Kr 1,00, Kv 1,30	29,89 Kč	22,41 Kč	17,42 Kč	12,45 Kč
od 1. 7. 1999 do 30. 6. 2000 Ki 1,093	32,67 Kč	24,49 Kč	19,04 Kč	13,61 Kč
od 1. 7. 2000 do 30. 6. 2001 Ki 1,049	34,27 Kč	25,69 Kč	19,97 Kč	14,28 Kč
od 1. 7. 2001 do 30. 6. 2002 Ki 1,04	35,64 Kč	26,72 Kč	20,77 Kč	14,85 Kč

* účinnost výše uvedené vyhlášky k tomuto datu zrušena Ústavním soudem ČR

Maximální výše základního nájemného dle čl.5, oddílu A, části I. výměru MF 01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a výměru MF 02/2002, kterým se stanoví koeficient růstu nájemného z bytu

		cena za 1 m2 započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně			
období		I. kat.	II. kat.	III. kat.	IV. kat.
Od 1.1.2002 do 17.12.2002** Ki 1,04		37,07 Kč	27,79 Kč	21,60 Kč	15,44 Kč

** účinnost výše uvedené předmětné části výměru zrušena zrušením výměru MF 06/2002

Zdroj: BYT MHMP

Ústavním soudem ČR, od 20.12.2002 do 20.3.2003 platilo moratorium na jednostranné zvýšení nájemného z období předchozí regulace

Od 20.3.2003 do přijetí zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, bylo možné zvýšit nájemné z pronajatého bytu pouze na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem, jednostranně pak pouze na základě rozhodnutí soudu.

5.2. Změny v oblasti nájemného v souvislosti s přijetím zákona č. 107/2006 Sb.

V prvním čtvrtletí roku 2006 byl přijat zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 107/2006), který umožňuje vlastníkům bytů v období následujících čtyř let, počínaje 1.1.2007, každoroční jednostranné zvýšení nájemného. Nájemné je možné v tomto období zvýšit maximálně o hodnotu vypočtenou podle metodiky v zákoně č. 107/2006 uvedené a ze směrných hodnot, zveřejňovaných podle § 4 tohoto zákona MMR vždy k 1.7. kalendářního roku, formou sdělení ve Sbírce zákonů, s účinností od 1. července příslušného kalendářního roku. Směrné hodnoty cílového nájemného, které mají

být dosaženy po čtyřech letech, jsou odvozovány od průměrných kupních cen nemovitostí v dané lokalitě.

U Prahy jsou parametry uváděny pro 28 skupin katastrálních území. Platné výpočtové parametry včetně metodiky výpočtu byly k výše uvedenému datu zveřejněny v tištěné podobě a jsou rovněž na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj. Na skupině katastrálních území označených pro daný účel jako Praha 1 má koeficient „p“ vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu hodnotu 2,9 pro byty plné kvality. Na skupině katastrálních území označených pro daný účel jako Praha 2 má koeficient „p“ hodnotu 3,65 pro byty plné kvality. Na skupině katastrálních území označených pro daný účel jako Praha 6 má koeficient „p“ hodnotu 4,6 pro byty plné kvality. Na zbývajícím území Prahy, kam spadá i městská část Praha 9, pak má koeficient „p“ hodnotu 5 pro byty plné kvality.

Podle tohoto dělení (na 28 katastrálních území) spadá území městské části do čtyř následujících katastrálních území. Na katastrálních územích Hrdlořezy, Malešice a Hloubětín se ovšem nenachází žádný bytový dům, který by patřil městské části Praha 9.

Tabulka č. 9:

Rozložení městské části Praha 9 (dle dělení na katastrální oblasti podle zákona č. 107/2006 Sb.)

Katastr	Katastrální oblast	Cílové nájemné v Kč
Prosek, Střížkov	8	99,56
Vysočany, Libeň, Hrdlořezy	9	89,68
Malešice	10	89,68
Hloubětín	24	73,04

Zdroj: MMR

Cílové nájemné, tj. nájemné pro rok 2010, je vypočteno hodnot koeficientu vyjadřujícího podíl ročního nájemného na základní ceně bytu uvedeného v zákoně č. 107/2006 Sb. a základních cen za 1 m² podlahové plochy bytů vyjadřujících střední hodnoty kupních cen nemovitostí vyhlášených a zveřejněných formou Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č. 333/2006 Sb. V závislosti na nově zveřejněných cenách v následujících letech se mohou hodnoty cílového nájemného měnit.

V průběhu posledních let se vytvořily určité disproporce mezi nájemným regulovaným, volně sjednaným a tržním. Zde se nájemné pohybuje v rozsahu od 37,07 Kč/m² výše u plně hodnotných bytů (dle posuzování ve smyslu zákona č. 107/2006 Sb.). Vzhledem k této skutečnosti je žádoucí tyto disproporce ve výši nájemného odstranit, nebo alespoň zmírnit. V opačném případě by mohly vzniknout další nežádoucí disproporce z hlediska neodpovídající kvality a výhodnosti bydlení ve vztahu k výši nájemného.

Městská část Praha 9 přiděluje obecní byty (kromě bytů přidělených na základě vypsání výběrových řízení) v souladu se zásadami pronajímání bytů ze sociálně – zdravotních důvodů. Jedná se tedy o lidi, kteří si nejsou schopni zajistit vlastními finančními prostředky bydlení a ocitli se v tíživé životní situaci. Kromě těchto osob ale užívají obecní byty i lidé, kteří je nepotřebují. Využívají situace levného bydlení, mají uzavřeny nájemní smlouvy na dobu neurčitou a v některých případech byty dokonce spekulativně využívají. V případě, že některým lidem v souvislosti s deregulací nájemného nastanou finanční problémy, je připravena řada nástrojů, jak jim pomoci. Jedná se především o nově

koncipované dávky sociální pomoci (příspěvek a doplatek na bydlení) a možnost uplatnění výměny bytu (většího za menší nebo v rámci lokalit).

Rada městské části Praha 9 schválila svým usnesením č. 649/06 ze dne 5.12.2006 zvyšování regulovaného nájemného následujícím způsobem:

- **pro oblast Proseka a Střížkova**
- cena nájmu za 1 m² podlahové plochy bytu bez snížené kvality: 47,45 Kč
- cena nájmu za 1 m² podlahové plochy bytu se sníženou kvalitou: 30,82 Kč
- **pro oblast Vysočan a Libně**
- cena nájmu za 1 m² podlahové plochy bytu bez snížené kvality: 46,23 Kč
- cena nájmu za 1 m² podlahové plochy bytu se sníženou kvalitou: 30,02 Kč

Počet regulovaných nájmu (nyní jednostranně zvýšených) je 3704 (volně sjednaných nájmu je 34).

6. Způsob výběru nových nájemců

6.1. Pronajímání bytů městské části Praha 9 ze sociálně – zdravotních důvodů

Městská část Praha 9 pronajímá byty lidem, kteří se ocitli v tíživé životní situaci a to podle Zásad pronajímání bytů městské části Praha 9 ze sociálně – zdravotních důvodů schválených Radou městské části Praha 9.

Zásady pronajímání bytů Městské části Praha 9 ze sociálně-zdravotních důvodů:

Článek 1

Podmínky pro zařazení do evidence žadatelů o pronájem bytu

1. Bytové oddělení odboru správy majetku Úřadu městské části Praha 9 (dále jen „bytový orgán“) vede evidenci plnoletých žadatelů (dále jen „žadatel“) o nájem obecního bytu (dále jen „evidence“).
2. Žadatel může být zapsán pouze do jediné evidence na území hl.m. Prahy. Pokud manžel(ka) žádá na jiné městské části, je povinen(na) tuto skutečnost doložit kopii žádosti.
3. Mají-li oba manželé trvalý pobyt na území Městské části Praha 9 (dále jen MČ Praha 9) podávají vždy jedinou společnou žádost, a to i v případě, kdy spolu trvale nežijí.
4. Bytový orgán zapíše do evidence pouze toho žadatele, který je na území MČ Praha 9 hlášen k trvalému pobytu minimálně 3 roky a má státní občanství České republiky.
5. Do evidence bude zapsán pouze žadatel, který předloží řádně vyplněnou „Žádost o nájem obecního bytu“ (dále jen žádost) a řádně vyplněný „Dotazník pro seznam žadatelů o nájem bytu“ (dále jen dotazník) na předepsaných formulářích, uvedených v přílohách č. 1 a č. 2 „Zásad“.

6. Za správnost a úplnost vyplnění dotazníku odpovídá žadatel. Žadatel je povinen všechny náležitosti a okolnosti prokazatelně doložit a jejich změnu do 30 dnů oznámit bytovému orgánu.

7. Žádost a dotazník je žadatel povinen každoročně vždy do 30.9. následujícího kalendářního roku obnovit, bez ohledu na datum jejich podání a aktualizaci, jinak bytový orgán žadatele z evidence vyřadí.

8. Pokud je žadatel nájemcem obecního bytu (má platnou nájemní smlouvu s MČ Praha 9) je povinen se zavázat, že v případě kladného řešení své nepříznivé bytové situace byt vyklidí spolu se všemi příslušníky své domácnosti a vrátí MČ Praha 9.

Článek 2

Důvody nezapsání nebo vyřazení žadatele z evidence

a)

Bytový orgán nezapíše do evidence žadatele, který:

1. poruší kteroukoliv z podmínek pro zařazení do evidence žadatelů (viz Čl.1, bod 2 –8),
2. nemá od pronajímatele písemný doklad o oprávnění užívat byt, nebo jinou obytnou místnost – toto ustanovení neplatí v případě trvalého pobytu, vzniklého přirozeným generačním vývojem rodiny,
3. je vlastníkem bytu, nájemcem družstevního bytu, vlastníkem obytného, nebo rodinného domu na území hlavního města Prahy, nebo ve Středočeském kraji,
4. byt, který vlastnil, nebo ke kterému měl nájemní smlouvu, prodal nebo svévolně opustil,
5. neoprávněně obsadil byt,
6. byl za období posledních 12 měsíců v prodlení s úhradou jakéhokoliv závazku vůči MČ Praha 9, nebo za období posledních 12 měsíců došlo k prodlení s úhradou plateb nájemného a služeb spojených s užíváním bytu, ve kterém je žadatel trvale hlášen
7. uvedl nepravdivé informace v žádosti nebo dotazníku,
8. na požádání nedoložil skutečnosti uvedené v žádosti nebo dotazníku.

b)

Bytový orgán vyřadí z evidence žadatele:

1. který odmítnul byt nabídnutý MČ Praha 9, v tomto případě navrhne bytová komise Radě městské části Praha 9 (dále jen RMČ Praha 9) vyřazení žadatele z evidence,
2. u něhož byl v uplynulých 5 ti letech RMČ Praha 9 řešen rodinný příslušník (sourozenci, děti),
3. který má bydliště v MČ Praha 9 prokazatelně pouze fiktivní. V tomto případě může na doporučení bytové komise rozhodovat RMČ Praha 9 o zařazení nebo vyřazení z evidence,
4. který do 30 dnů neoznámil bytovému orgánu změnu v údajích uvedených v žádosti nebo dotazníku.

Článek 3

Seznam žadatelů o nájem obecního bytu

1. Seznam žadatelů o nájem obecního bytu (dále jen „seznam“) sestavuje bytový orgán z evidovaných žadatelů podle bodového ohodnocení příslušných kritérií a aktualizuje ho průběžně každý měsíc s přihlédnutím ke všem změnám, oznámeným v předchozím měsíci.

2. Stanovení bodového ohodnocení provádějí odbory ÚMČ Praha 9. Společný návrh bodového hodnocení je vždy předložen ke schválení bytové komisi RMČ Praha 9 .

Článek 4

Ohodnocování a zveřejňování seznamu

1. Seznam zveřejňuje po dobu jeho platnosti bytový orgán vyvěšením na Úřední desce MČ Praha 9.
2. Pořadí se určí dle získaných bodů. V případě rovného počtu bodů rozhoduje délka trvání žádosti.
3. Bytová komise má právo provádět kontrolu správnosti zařazení žadatelů do seznamu a v případě zjištěných nedostatků rozhodnout o provedení změny v seznamu.
4. Bodové hodnocení obnovených žádostí se provádí vždy k 30. listopadu.
5. Proti seznamu bytového orgánu se nelze odvolat k bytovému orgánu Magistrátu hl.m. Prahy, neboť nejde o správní řízení dle zákona č. 71/1967 Sb. v platném znění, ale o výkon práva svěřeného vlastnictví obecního majetku.

Článek 5

Typ uzavíraných nájemních smluv

Na základě rozhodnutí RMČ Praha 9 se s žadatelem ze seznamu uzavírá nájemní smlouva na dobu určitou 2 let s možností prodloužení, při řádném plnění povinností vyplývajících z nájemní smlouvy.

Článek 6

Náležitosti žádosti o nájem obecního bytu

1. Jméno, příjmení, všechna dřívější (i rodné) příjmení žadatele.
2. Datum a místo narození, rodné číslo.
3. Rodinný stav, státní příslušnost.
4. Trvalé bydliště (uvést i telefon) a datum, od kdy je zde žadatel hlášen dle evidence správce, příp. majitele bytu.
5. Jméno a příjmení (i dřívější) nájemce (nájemců) bytu, nebo vlastníka (vlastníků) bytu, ve kterém je žadatel trvale hlášen, jeho příbuzenský, nebo jiný vztah k žadateli o byt.
6. Důvod podání žádosti o pronájem bytu a případně ověřené fotokopie dokladů, které potvrzují oprávněnost žádosti.
7. Dosavadní bytové poměry žadatele (kategorie bytu, celková podlahová výměra), počet osob skutečně žijících a trvale hlášených v bytě a jejich vztah k žadateli.
8. Při odděleném manželství, trvalé bydliště manžela(ky), datum od kdy je manžel(ka) v bytě trvale hlášen(na), jméno a příjmení (i dřívější) nájemce (nájemců bytů), nebo majitele (majitelů) bytu, ve kterém je manžel(ka) trvale hlášen(na), jeho příbuzenský, nebo jiný vztah k žadateli o byt.
9. Dosavadní bytové poměry manžela(ky) (kategorie bytu, celková podlahová výměra), počet osob skutečně žijících a trvale hlášených v bytě a vztah osob v bytě k manželovi (ce) žadatele.
10. Počet osob, jež se nastěhují společně s žadatelem do pronajatého bytu.
11. Zaměstnavatelé (adresa, IČO) a potvrzené roční čisté příjmy žadatele a ostatních zletilých osob, jež se nastěhují společně s žadatelem do pronajatého bytu.

12. Čestné prohlášení žadatele o pravdivosti skutečností uvedených v žádosti a přijetí povinnosti sdělit bytovému orgánu změny do 30 dnů ode dne, kdy nastaly, nebo se o nich dověděl.
13. Nedílnou součástí žádosti o nájem bytu je dotazník, který je žadatel povinen vyplnit. Přílohy 1 a 2.

Článek č. 7

RMČ Praha 9 si vyhrazuje právo udělit žadateli v odůvodněných případech při podání žádosti výjimku z těchto Zásad.

V rámci pravidel pro přidělování bytů navrhujeme zásadní změny podmínek pro získání obecního nájemního bytu, a to především:

- poskytovat bydlení příjmově limitovaným jednotlivcům či rodinám

6.2. Pronajímání bytů za smluvní nájemné

Dále bytové oddělení úřadu městské části Praha 9 vypisuje výběrová řízení na pronájmy bytů s úhradou dluhů a za smluvní nájemné dle Zásad pronajímání bytů za smluvní nájemné v domech ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřených městské části Praha 9 formou výběrového řízení.

Zásady

pronajímání bytů za smluvní nájemné v domech ve vlastnictví hl.m. Prahy - svěřených m.č. Praha 9 formou výběrového řízení

Článek I

Obecná ustanovení

Bytem se pro účely těchto zásad rozumí soubor místností a prostorů, který byl rozhodnutím vydaným podle předpisů určen k trvalému bydlení.

1) Evidenci bytů a veškerých dokladů vztahujících se k nájmu i k zániku nájmu bytu, zejména nájemních smluv, dokladů o převzetí a předání bytu, dohod o výměně bytu, dohod o podnájmu bytu či jeho částí a dalších písemností, především podání nájemců vztahujících se k nájmu bytu, provádí odbor správy majetku ÚMČ Praha 9 (dále jen OSM ÚMČ P 9) popř. městskou částí pověřený subjekt.

Článek II

Pronájem bytů za smluvní nájemné

1) Pro tento pronájem budou použity uvolněné byty v domech svěřených m.č. Praha 9. OSM ÚMČ Praha 9 vyvěsí písemné oznámení pronájmu bytu na úřední desce po dobu 30ti dnů a zveřejní ho i v časopise DEVÍTKA a na internetových stránkách. V písemném oznámení uvede předmět nájmu a ostatní podstatné náležitosti smlouvy:

• nájemné za první měsíc nájmu minimálně ve výši :

- 70.000,- Kč – garsoniera
- 100.000,- Kč - 1 + 1 (0+2)
- 150.000,- Kč - 1+2
- 200.000,- Kč - 3+1

- souhlas s úhradou případného dluhu na nájemném či službách souvisejících s nájmem v nabízeném bytu
- souhlas s úhradou nákladů běžné údržby v nabízeném bytu
- **doba nájmu neurčitá**
- **výše každého dalšího nájemného za měsíc v Kč/m²**

2) Dále bude v oznámení záměru uvedeno:

- lhůta pro doručení nabídek
- **povinnost podat nabídku na formuláři „Nabídka na pronájem bytu za smluvní nájemné v Praze 9“, který je k dispozici v informační kanceláři Úřadu m.č. Praha 9, Sokolovská 324/14, 180 49 Praha 9 - Vysočany**
- datum zveřejnění nabídky
- **způsob doručení nabídek (nabídky na formulářích „Nabídka na pronájem bytu za smluvní nájemné v Praze 9“ jsou doručovány do podatelny na adresu Úřad m.č. Praha 9, odbor správy majetku, Sokolovská 324/14, 180 49 Praha 9 - Vysočany v uzavřené obálce s uvedením zpáteční adresy na zadní straně obálky, stanoveného hesla - čp. domu a čísla bytu a výrazným nápisem „neotvírat“ na čelní straně obálky)**
- **datum a hodina otevírání obálek**

3) Kontrolu doručených nabídek a jejich vyhodnocení provede Bytová komise zřízená Radou městské části Praha 9.

Článek III Výběrové řízení

1) Výběrového řízení se mohou zúčastnit pouze občané ČR, kteří nejsou nájemci nebo vlastníky jiného bytu či vlastníky obytného nebo rodinného domu na území hl. města Prahy. Výběrového řízení se nemohou zúčastnit podnikatelské subjekty.

2) Výběrovým řízením se zjišťují a vyhodnocují nabídky uchazečů o pronájem bytu za smluvní nájemné.

3) Bytová komise uskuteční ve stanoveném termínu otevírání obálek, kterého se mohou občané zúčastnit.

4) Výběrovým řízením se posuzují pouze nabídky podané na formuláři „Nabídka na pronájem bytu za smluvní nájemné v Praze 9“, které obsahují veškeré náležitosti v souladu se zveřejněným záměrem.

5) Výběr uchazečů vychází z těchto kritérií:

- **výše nabízeného nájemného za první měsíc**
- **při shodě nabídek bude upřednostněn uchazeč, který má trvalé bydliště na území MČ Praze 9 (v případě shody budou zájemci vyzváni k nabídnutí nové vyšší částky nájemného než v původní nabídce za první měsíc – opět v zalepené obálce)**
- z čestného prohlášení, že zájemce není nájemcem nebo vlastníkem jiného bytu či vlastníkem obytného nebo rodinného domu na území hl. města Prahy
- z trestní bezúhonnosti doložené výpisem z rejstříku trestů ne starším než 30 dnů
- zda zájemce má vypořádané závazky vůči m.č. P 9

6) Jednání Bytové komise řídí její předseda nebo místopředseda. O přijetí rozhodnutí se provádí hlasování.

7) Bytová komise je schopna se usnášet, je-li přítomen nadpoloviční počet všech jejích členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpolovičního počtu všech členů komise.

8) Protokol o výsledku výběrového řízení podepíše předseda a místopředseda Bytové komise. Zápis z jednání Bytové komise rovněž podepisuje předseda nebo místopředseda komise a jeden člen komise.

9) Podle usnesení Bytové komise připraví OSM ÚMČ P 9 materiál pro nejbližší zasedání Rady m.č. v Praze 9.

10) Výsledky výběrového řízení budou po schválení v RMČ Praha 9 zveřejněny na úřední desce Úřadu m.č. Praha 9. Písemně bude o výsledku výběrového řízení informován doporučeným dopisem pouze jeho vítěz. Zájemce, v jehož prospěch bude rozhodnuto, je povinen uzavřít nájemní smlouvu, vypracovanou v souladu s nabídkou uvedenou zájemcem ve formuláři „Nabídka na pronájem bytu za smluvní nájemné v Praze 9“, do 15 dnů od doručení písemného oznámení o výsledku výběrového řízení. Před podpisem nájemní smlouvy musí vítěz uhradit navrženou částku smluvního nájemného za první měsíc a případný dluh na nájemném a službách spojených s nájmem váznoucí na nabízeném bytu. V případě, že tak neučiní, má se nadále za to, že o pronájem bytu již nemá zájem a k uzavření nájemního vztahu k bytu bude vyzván druhý uchazeč v pořadí výběrového řízení. Dnem uhrazení finanční částky se rozumí den jejího připsání na oznámený účet městské části Praha 9.

11) **Zásadně není možné pronajmout byt osobě, která má nevypořádané vztahy k m.č. Praha 9.** Tuto skutečnost potvrdí Bytové komisi na vyžádání ekonomický odbor Úřadu m.č. Praha 9, popřípadě další odbory ÚMČ Praha 9.

12) Rozhodnutí RMČ v Praze 9 není rozhodnutím dle Správního řádu a nelze se tedy proti němu odvolat, tím nejsou dotčena ustanovení ostatních obecně závazných právních předpisů.

Článek IV

Závěrečná ustanovení

1) Tyto zásady nabývají účinnosti dnem 1.5.2006

6.3. Pronajímání bytů nesvěřených městským částem

Bytový odbor magistrátu hlavního města Prahy zpracoval nové zásady a postupy pro pronájem bytů v domech ve vlastnictví hlavního města Prahy nesvěřených městským částem, které vycházejí z principů uvedených v Koncepci bytové politiky hl. m. Prahy pro rok 2004 a navazující období schválené usnesením zastupitelstva hl. m. Prahy č. 19/12 ze dne 24.6. 2004. Tato pravidla jsou platná pro žadatele, které navrhuje městské části hlavního města Prahy v rámci kvóty schválené příslušným usnesením Rady hlavního města Prahy. Žadatelé o pronájem bytu musí splňovat podmínky vymezené těmito pravidly, a to zejména nevlastnit nemovitý majetek vhodný k řešení bytové potřeby, splňovat vymezené příjmové limity a nemít možnost sehnat si jiné bydlení. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou 2 roky, případné prodloužení doby nájmu je podmíněno trváním podmínek přidělení bytu.

Tabulka č. 10:

Rozdělení bytů městské části Praha 9 z fondu volných bytů hlavního města Prahy

Číslo usnesení	Ze dne	Počet přidělených bytů
1340	10.8. 2004	11
1360	20.9. 2005	9
0665	9.5. 2006	10
1564	10.10. 2006	9

7. Hlavní příčiny zneužívání obecního bytového fondu

7.1. Nedostatečně rozvinutý trh s byty

V hlavním městě Praze stále ještě neexistuje dostatečně rozvinutý volný trh s byty. Je to způsobeno zejména vlivem regulace nájemného, kdy na trhu existuje (co se výše nájemného a kvality bydlení týká) značně disproporční nabídka. Neefektivní využívání bytového fondu, zapříčiněné špatnou legislativou a pomalu se rozvíjející výstavba soukromými investory vedly ke stavu, kdy poptávka po malých levných a dostupných bytech převyšuje nabídku.

7.2. Nedostačující legislativa

Výrazným problémem je i současná legislativa, která neumožňuje efektivní nakládání s bytovým fondem z hlediska zajištění potřeby bydlení obcí. Zejména byty obsazované v dřívějších letech užívají lidé, kteří využívají levného bydlení a nájemních smluv na dobu neurčitou. Pozitivně je naopak vnímána změna občanského zákoníku, zvláště pak možnost pronajímatele ve vyjmenovaných případech přistoupit k výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu.

7.3. Nejčastější způsoby zneužívání bytového fondu a porušování nájemních smluv

K nejčastějším způsobům porušování povinností nájemců bytového fondu svěřeného městské části Praha 9 je neplacení nájemného, nesplnění podmínek přechodu nájmu a nezákonné podnájímání bytu.

Ke konci roku 2006 evidovala městská část celkem 634 neplatičů s celkovým dluhem ve výši 9 075 429 Kč.

Podané žaloby na vyklizení bytu:

- neplacení nájemného : 64
- nesplnění podmínek přechodu práva nájmu: 6
- nezákonný podnájem: 1

V souvislosti se změnou občanského zákoníku od 31. března 2006, kdy může pronajímatel z důvodů uvedených v zákoně vypovědět nájemní smlouvu bez přivolení soudu, došlo k následujícímu posunu. Nájemci, kteří dostanou výpověď od městské části Praha 9, vyrovnají dluh většinou v krátké době a pokud ho nevyrovnají, výrazně se zkracuje doba pro podání žaloby na vyklizení a tím se výrazně snižují často nedobytné pohledávky, které vznikaly po neplatičích.

Po změně občanského zákoníku bylo podáno 31 výpovědí, z toho 11 bylo vzato zpět po uhrazení dluhu.

7.4. Dispozice s bytovým fondem

Tabulka č. 11:

Dispozice s bytovým fondem městské části Praha 9

Počet	2003	2004	2005	2006
uvolněných a pronajatých bytů	29	39	45	65
výměn bytů	73	63	73	56
Přechodů nájmu bytů	73	50	63	71

Zdroj: OSM ÚMČ Praha 9

Od roku 2003 dochází k postupnému růstu uvolňování a pronajímání bytů svěřených městské části Praha 9. U výměn bytů a přechodů nájmu bytů není pozorován vzestupný či sestupný trend.

II.II. Závěry vycházející z analytické části

1. Krátkodobá opatření

- kontrolovat užívání bytového fondu a důsledně postupovat vůči lidem porušujícím nájemní smlouvu
- pronajímat uvolněné a nové byty tak, aby byly užívány nájemci jen po dobu prokazatelné potřeby, to je pokud si tito nájemci nemohou zajistit bydlení jiným způsobem
- používat všechny dostupné nástroje ke zvýšení počtu uvolněných bytů
- podporovat uvolňování úsporných obecních bytů s nízkým nájemným také tím, že, jejich současným nájemcům, kteří jsou schopni hradit vyšší nájemné, bude nabídnut k pronájmu kvalitnější byt
- důkladně provádět výběr nových nájemců bytů dle zásad pronájmu bytů schválených radou MČ Praha 9
- využít možnosti zvyšovat nájemné na základě zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu způsobem, aby byla zachována finanční únosnost nájemního bydlení (stanovit hranici sociálního nájemného)
- zahájit transformaci obecního bytového fondu takovým způsobem, aby mohl být bytový fond využíván optimálním způsobem

- zajistit přiměřenou ubytovací kapacitu pro lidi, kterým je na základě soudního rozhodnutí pronajímatel povinen zajistit náhradní bydlení
- vytipovat možnosti pořízení bytů zvláštního určení (např. rekonstrukcemi)
- iniciovat možnosti realizace nástaveb vestaveb bytových domů a tím získat nové ubytovací kapacity
- vytipovat možnosti pořízení bytů zvláštního určení (např. rekonstrukcemi)
- založit akciovou společnost, jejímž prostřednictvím bude MČ Praha 9 část bytové politiky realizovat
- včasnou přípravou plánovací dokumentace a budováním potřebné infrastruktury zajistit v návaznosti na poptávce na trhu a potřebě městské části využitelnost pozemků pro bytovou výstavbu v krátkém a střednědobém časovém horizontu

2. Dlouhodobá opatření

- zažádat o svěření bytového fondu hlavního města Prahy nacházejícího na území městské části Praha 9 do správy městské části Praha 9
- bytovou politiku sladit s principy Koncepce bytové politiky hl. m. Prahy pro rok 2004 a navazující období s přihlédnutím k místním znalostem
- zajištění optimálního využívání, potřebné kvality, dobrého technického stavu a nízké energetické náročnosti bytového fondu a tím trvale udržitelného rozvoje komodit vycházející z Koncepce bytové politiky (aby byla na celém území hl. m. Prahy uplatňována jednotná bytová politika)
- potřeba nových bytů (struktura musí odpovídat koncepci a potřebnosti) – startovací byty, byty pro seniory, byty pro příjmově vymezené osoby atd., nikoliv pro rodiny, které si mohou financovat vlastnické bydlení
- zajištění potřebného množství a skladby bezbariérových obecních bytů
- nastavit pomoc při řešení „první bytové potřeby“ – osamostatnění se od rodiny atd.
- podporovat, iniciovat a koordinovat i další formy bytové výstavby a zejména rozvíjet spolupráci se soukromými investory a jinými organizacemi působícími v oblasti bydlení
- vytipovat lokality vhodné k výstavbě malometrážních bytů
- usilovat o zachování sociálně pestré skladby obyvatel nájemních bytů, nevytvářet politikou přidělování obecních bytů segregovaná ghetta (např. seskupením sociálně slabých obyvatel)
- zvýšit dostupnost bydlení obyvatel městské části (podporou nájemního bydlení, přípravou pozemků pro výstavbu, výstavbou technické infrastruktury atd.)
- využívat nabízených podpor na regeneraci panelových sídlišť a dalších projektů
- podporovat z veřejných prostředků výstavbu obecních bytů, odstraňovat zanedbanost bytového fondu

3. Investice z výnosu z nájemného a prodeje obecního bytového fondu

Veškeré finanční výnosy z nájemného v maximální možné míře zpětně investovat do bytového fondu, a to zejména na běžnou údržbu a provoz, případně na odstranění zanedbanosti technického stavu bytových domů.

Pokud to finanční možnosti dovolí, investovat (stejně jako z výnosů z privatizace) do výstavby nových ubytovacích zařízení, případně finanční prostředky využít k vypracování projektů dotýkajících se bezprostředně bytové problematiky. K tomuto účelu založit akciovou společnost, do které by se transformovaly výnosy z prodeje bytů do osobního vlastnictví a jejímž prostřednictvím bude MČ Praha 9 podstatnou část svých záměrů v oblasti bytové politiky realizovat a spravovat.

4. Transformace bytového fondu svěřeného městské části Praha 9

Struktura obecního bytového fondu v současné době neodpovídá potřebám městské části Praha 9. Na jedné straně evidujeme nedostatek levných a úsporných bytů, na druhé straně město vlastní mnoho bytů, se kterými nemůže disponovat podle vlastních aktuálně měněných potřeb.

Z hlediska efektivity využívání nájemního bytového fondu jsou nejvíce zablokovanou skupinou byty, v nichž mají nájemci uzavřené smlouvy na dobu neurčitou. Přihlédneme-li k výhodnosti bydlení z hlediska výše nájemného (v tomto segmentu je stále ještě cena nájemného ovlivněna dřívější regulací a i v následujících letech ještě zůstane hluboko pod cenami na volném trhu s byty), je zřejmé, že tato skupina zůstane „zablokovanou“ i nadále.

Městská část Praha 9 potřebuje pro efektivní využívání bytového fondu získat zejména levné malometrážní byty, „startovací byty“ pro mladé začínající rodiny, byty zvláštního určení, byty pro seniory či svobodné matky s dětmi.

Z analytické části vyplývá, že populace městské části Praha 9 roste. Je to však způsobeno zejména přírůstkem přistěhovalých obyvatel, kteří nájemní bydlení využívají minimálně. Jedná se především o lidi, kteří si této lokalitě pořízují vlastnické bydlení. Z prognóz populačního vývoje je naopak očekáván pokles obyvatel a to v celém hlavním městě Praze. Z těchto důvodů je vhodné postupnými kroky obměnit strukturu stávajícího bytového fondu.

Pro získání efektivní struktury a žádoucího složení obecního bytového fondu je vhodné zahájit novou vlnu transformace obecního bytového fondu. Výsledkem transformace musí být následující struktura bytového fondu:

převaha bytů s nájemními smlouvami na dobu určitou, zaručující dispozice s bytovým fondem dispozičně řešené byty vhodné k nájemnímu bydlení dle zásad pronajímání bytů městské části ze sociálně-zdravotních důvodů

bytové domy v relativně dobrém technickém stavu ponechat k dispozici městské části

Výnosy z prodeje bytových domů je třeba podle bodu 3 části II. této koncepce zpětně nemálo významnou mírou investovat do bytového fondu.

