

Rada hl. m. Praha:

k rukám radního Lacka a radního
Procházky

Naše značka Praha
ZK Pha #4538 14. 12. 2016

Podnět zastupitele

Vážený pane radní,

trápí mě situace v oblasti pronajímání bytových a nebytových prostor hlavním městem Prahou. Jak jistě víte, z pronájmů má Praha neuvěřitelně nízké příjmy. Přemýšlel jsem o tom, proč to tak může být, a napadají mě následující oblasti:

Nebytové prostory

1. **Veřejnost nemá informace o tom, kde se nacházejí nebytové prostory pronajímané Magistrátem, jaké mají parametry a kdy bude pronájem těchto prostor opět soutěžen.** *Důsledek:* Případní zájemci o pronájem nemohou dopředu připravit své projekty a zájemců je ve výsledku často velmi málo, reálná soutěž neprobíhá. *Řešení:* zveřejňovat (ideálně ve formě otevřených dat na portále opendata.praha.eu) aktuální seznam nebytových prostor (i prázdných) určených k pronájmu spolu s jejich umístěním (jak adresa, tak patro), plochou, účelem (obchod/kancelář/restaurace atd.), výší nájmu, současným nájemníkem a datem, ke kterému smlouva končí. Všechny tyto údaje jsou v informačních systémech Magistrátu. Pokud jsou v informačních systémech i další užitečné údaje o nebytových prostorách, tak zveřejňovat i ty.
2. **Výzva k podávání nabídek se zveřejňuje pouze na 15 dnů a pouze na úřední desce.** *Důsledek:* Nabídku podá velmi často pouze malé množství zájemců, protože se k nim informace buď nedostane, nebo nabídku nestihnou za tak krátkou dobu vypracovat. Často tak Praha pronajme nebytový prostor hluboce pod tržní cenou. *Řešení:* Považuji za naprosto nepřijatelné, že Praha nedělá při pronajímání nebytových prostor o nic víc, než jí ukládá zákon. Kdyby se o něco více snažila, mohla by získat mnohem lepší nájemníky, kteří by platili více peněz. Řešením je záměr pronájmu zveřejňovat na nějakých realitních webech (není nutné ve všech případech, ale tehdy, když chceme pronajmout nebytový prostor v centru města, kde je možné získat několikamilionové nájemné, se to vyplácí) a po delší dobu (stačí záměr schválit třeba 4 měsíce před vypršením smlouvy a pak s tím nebude problém), v případech nejlukrativnějších adres se městu dle mého názoru

může vyplatit i spolupráce s realitními agenturami, které jsou na tuto problematiku větší odborníci (ať už na shánění dobrých nájemníků, tak například na nastavování smluvních podmínek výhodných pro obě strany). Smlouvy by se také měly pravidelně přesoutěžovat (například jednou za pět let), třeba i s možností, aby současný nájemník mohl nejvyšší nabídku dorovnat.

Byty

1. **Praha pronajímá byty za netržní ceny příslušníkům profesí, které to vůbec nepotřebují nebo u kterých tím vytváříme střet zájmů.** Například 100 bytů Praha pronajímá pod tržní cenou soudcům a státním zástupcům, což považuji za naprosto nemravné, vzhledem k tomu, jaké mají měsíční příjmy. U těchto profesí a navíc u profesí jako jsou zaměstnanci Policie ČR, NKÚ či BIS, vytváříme pronajímáním bytů za nízké nájemné střet zájmů. Samozřejmě nikdo z nich nechce o nájem přijít, a proto mohou být shovívavější vůči Praze či pražským politikům a úředníkům v případech, kdy třeba vyšetřují jejich trestnou činnost. *Důsledek:* Praha zbytečně přichází o zisky z nájemného a vytváří nežádoucí střet zájmů. *Řešení:* redukovat seznam zaměstnavatelů, jejichž zaměstnancům město nabízí privilegovaný přístup k bydlení.
2. **Praha pronajímá velkou část bytového fondu pod tržní cenou lidem, kteří nejsou v nouzi.** Jsou známy případy, kdy město pronajímá byty podnikatelům za stejnou netržní cenu jako důchodcům. *Důsledek:* Praha „dotuje“ bydlení i lidem, kteří to ve skutečnosti nepotřebují. Tím jednak přichází o příjmy z bytů, které by mohly být pronajaty tržním způsobem, jednak vytváří prostředí umožňující nežádoucí kšeftování s bydlením od města. *Řešení:* Na zvážení je například změna rozmezí, ve kterém se musí žadatel nacházet, aby byl podle pravidel pro pronájem bytů považován za osobu v sociální tísní. Například pokud je pouze jeden člen v domácnosti, podle pravidel se nachází v sociální tísní i tehdy, pokud je jeho čistý příjem zhruba 23 000 Kč (70 % průměrné měsíční mzdy v Praze), což považuji za nesmysl. Nejvýznamnějším krokem k udržitelnějšímu stavu by bylo zrušení či podstatné snížení/postupné snižování slevy na nájemném (usnesení Rady č. 1065 ze dne 17.7.2012), která drží nájem ve více než třetině Prahou pronajímaných bytů na hluboce podtržní úrovni, navíc od roku 2009 beze změny. Přitom není vůbec jasné, zda se všichni nájemníci těchto bytů nacházejí v tak tíživé situaci, že potřebují dotované bydlení od města, resp. je naopak velmi pravděpodobné, že podstatná část z nich ne.
3. **Praha se při pronajímání bytů skrze výběrová řízení dostatečně nesnaží.** *Důsledek:* Praze uchází hodně peněz z nájemného. Obdobný problém jako u nebytových prostor. *Řešení:* Město by mělo zveřejňovat seznam uvolněných bytů spolu s potřebnými informacemi (dispozice, plocha, patro, atd.) na jednom portále, případně nabídky zveřejňovat i na realitních webech. Potom bude mnohem větší pravděpodobnost, že se přihlásí zájemce s tržní nabídkou.

Tento podnět jsem napsal jako celek, protože se týká pronajímání majetku hlavního města Prahy. Je mi nicméně jasné, že zatímco nebytové prostory má v gesci radní Procházka, pronajímání bytů naopak radní Lacko. Proto mi postačí odpověď každého radního ke své gesci. Prosím odpovězte mi v zákonné lhůtě 30 dnů dle § 51 odst. 3 písm. b) zákona o hl. m. Praze na e-mail

adam.zabransky@pirati.cz. Byl bych rád, kdyby se v této oblasti udály změny k lepšímu již v tomto volebním období.

Předem děkuji za odpověď.

S pozdravem

Adam Zábranský
nar. 28. 12. 1993
bytem Zbynická 6, 153 00 Praha 16