



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Ing. Zdena Javornická
pověřena řízením Magistrátu hlavního města Prahy



MHMPXP9D4XBS

Praha 6. září 2018

Váš dopis ze dne: 23. 8. 2018

Č. j.: MHMP 1384971/2018

Počet listů/příloh: 9/5

Vážený pane předsedo poslaneckého klubu Pirátů,

dne 24. 8. 2018 jsem obdržela Vaši žádost o informace, týkající se tématu Bytová politika a stavebnictví domů s byty v hlavním městě Praze.

K Vaším dotazům uvádím následující:

1.) Jaké konkrétní a významné kroky provedl Magistrát hlavního města Prahy od roku 2014 pro zlepšení bytové situace a dostupnosti bydlení na trhu v hlavním městě Praha? Prosím uveďte k jednotlivým opatřením i konkrétní přijatá rozhodnutí orgánů hl. m. Prahy.

Pro zlepšení bytové situace a dostupnosti bydlení, byly hl. m. Prahou (nikoliv Magistrátem hl. m. Prahy) učiněny tyto kroky:

Krok první. Ukončení prodeje bytů v rámci privatizace, kdy dojde k dokončení prodeje bytových jednotek a bytových domů, tak jak je schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy, ale nové byty a domy již v rámci privatizace prodávány nebudou.

Usneseními č. 17/4 ze dne 24. 5. 2012, č. 30/47 ze dne 20. 6. 2013, č. 40/43 ze dne 19. 6. 2014 a 35/47 ze dne 22. 3. 2018 schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy "Pravidla postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy". Stejnými usneseními byl schválen i seznam bytových domů určených k prodeji. V rámci Programového prohlášení pak Rada hl. m. Prahy konstatovala, že dokončí již započatou transformaci bytového fondu hl. m. Prahy, čímž dojde k postupnému prodeji bytů schválených výše zmíněnými usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy a ponechá si ve vlastnictví bytové jednotky, které po transformaci zůstanou v majetku hl. m. Prahy, aby v dalším období mohla vždy spolehlivě zajistit jejich dostatečnou kapacitu pro potřeby výkonu sociální a bytové politiky. V praxi to tedy znamená, že s dalším prodejem se již nepočítá. Hl. m. Praha se k tomuto kroku rozhodlo zejména s ohledem na vývoj realitního trhu a potřebu naplňovat a realizovat sociální a bytovou politiku.

Krok druhý. Zřízení fondu dostupného bydlení. Hl. m. Praha zřídilo účelový Fond rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy, který je tvořen pouze příjmy z prodeje bytových domů nesvěřených Statutem hl. m. Prahy městským částem (dále jen „Fond“). Statut „Fond“ byl schválen usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 4/2 ze dne 19. 2. 2015, ve znění usnesení č. 23/51 ze dne 26. 1. 2017. Usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1075 ze dne 12. 5. 2015, ve znění

usnesení č. 1138 ze dne 23. 5. 2017 a usnesení č. 1719 ze dne 18. 7. 2017 byla zřízena Komise Rady hl. m. Prahy pro „Fond“. Mechanismy posuzování pro čerpání finančních prostředků z „Fondů“ schválila Rada hl. m. Prahy usnesením č. 1138 ze dne 23. 5. 2017.

Prostředky „Fondů“ je možno použít na výstavbu dostupného bydlení, ale i např. na údržbu a opravy bytových domů. Znamená to tedy, že výnosy z prodeje bytového fondu jsou následně investovány výhradně do oblasti bydlení.

Krok třetí. Pořizování nových ubytovacích kapacit. Bytová a sociální politika hl. m. Prahy respektuje východiska, principy i strategické cíle bytové politiky formulované v Koncepci bydlení České republiky do roku 2020, i v jednotlivých Pravidlech pronájmu bytů hlavního města Prahy schválených příslušnými usneseními Rady hlavního města Prahy.

Prioritním východiskem je předpoklad, že zajištění bydlení je osobní odpovědností každého jednotlivce a jeho dostupnost a kvalita odpovídá socioekonomickým podmínkám a možnostem společnosti. Základním úkolem hl. m. Prahy tak je podporovat prostředí, ve kterém bude na prvním místě odpovědnost jedince za své chování při zajištění si svých základních potřeb včetně potřeby bydlení, ale současně i připravenost hl. m. Prahy poskytnout pomoc lidem, kteří se ocitli nezaviněně v tíživé situaci a v rámci vlastních prostředků si své bydlení z objektivních důvodů nejsou schopni zajistit sami.

Hl. m. Praha:

- je významným hráčem na trhu s bydlením v segmentu sociální politiky;
- pomáhá pronájmem dostupného bydlení zejména seniorům a zdravotně postiženým občanům;
- transformuje stávající bytový fond s ohledem na aktuální potřebnost, demografický a socioekonomický vývoj;
- s vybraným bytovým fondem hospodáří tržně;
- výnosy z prodeje využívá výhradně k bydlení;
- realizuje opravy a investice do stávajícího bytového fondu atd.

Aby mohly být výše uvedené vize naplňovány ještě efektivněji, hodlá hl. m. Praha v následujících letech pořídit nové kapacity v oblasti nájemního bydlení. Výstavba a pořízení nových bytů bude realizována:

- novou výstavbou
- rekonstrukcí stávajících objektů v majetku hl. m. Prahy

Z „Fondů“ jsou jednotlivým městským částem poskytovány dotace na rekonstrukci a výstavbu nových bytů. K některým takto pořízeným bytům získá hl. m. Praha dispoziční práva.

Po více než 11 letech hl. m. Praha připravuje novou bytovou výstavbu, neboť poslední bytová výstavba byla kolaudována v roce 2007. Jedná se tak o výraznou změnu trendu bytové politiky z pohledu vlastnictví bytového fondu určeného k nájemnímu bydlení.

Níže je předkládána informace i připravované nové výstavbě.

Výstavba nové ubytovací kapacity

Název stavby	Počet bytů dle velikostní kategorie					Celkem	Předpoklad dokončení
	1+0	1+1 a 2+0	2+1	3+0 a 3+1	4+0, 4+1 a větší		
St. č. 43312 Černý Most II – 5. stavba et. 0002	0	26	46	90	20	182	2022
St. č. 8613 Bytové domy Dolní Počernice - Jih	0	34	170	106	0	310	2022
St. č. 43905 Bytové domy Praha 13	0	8	61	91	0	160	2023
Hrdlořezy	0	14	31	60	15	120	
Opatov (rekonstrukce)	0	324	0	18	0	342	
Celkem	0	406	308	365	35	1114	

Poznámky:

- počty bytů pro stavbu č. 43905 Bytové domy Praha 13 jsou vypočítány dle předběžné hmotové studie. Po následném vypracování projektové dokumentace mohou být výsledné počty bytů odlišné.
- poměrový odhad dle st. č. 43312 a 8613

Stručné informace o jednotlivých projektech:

Stavba č. 43312 Černý Most II – 5. stavba et. 0002

CIN: 840 mil. Kč

Jedná se o dokončení komplexní bytové výstavby č. 0122 Černý Most - 5. stavba, konkrétně etapy 0002 tvořené souborem osmi bytových objektů I, J, K, L, M, N, O a P. Objekty I, J, O, P, M a N mají 4 nadzemní podlaží a objekty K, L 5 nadzemních podlaží. Všechny objekty mají 1 podzemní podlaží pro garážová stání.

Předpokládá se výstavba 182 bytů. Parkovacích míst v garáži i na terénu bude 280.

Na stavbu je vydané platné stavební povolení.

Předpoklad zahájení výstavby: 03/2018 (příprava území a opěrné stěny, vlastní objekty 01/2019)

Stavba č. 8613 Bytové domy Dolní Počernice

stávající CIN: 365,480120 mil. Kč, předpokládaná úprava CIN: cca 1 mld. Kč

Předmětem této akce je výstavba 9 bytových domů s celkovým počtem 310 bytových jednotek a jednoho polyfunkčního objektu.

Bytové domy mají 3 nebo 4 nadzemní podlaží a většinou 1 podzemní podlaží určené pro sklepy. Polyfunkční objekt má 1 nadzemní podlaží pro občanskou vybavenost a 2 podzemní podlaží pro garážová stání bytových objektů (299 garážových stání, 98 stání na povrchu, celkem 397 parkovacích stání).

V polyfunkčním objektu budou navrženy prostory pro zdravotnické, kulturní a komerční služby. Předpokládá se umístění ordinace praktického lékaře, gynekologa, zubního lékaře, pediatra, klubu pro matky s dětmi, klubové prostory pro dospívající mládež, příp. kavárny apod.

Součástí stavby je realizace příjezdových a vnitro areálových komunikací včetně parkovacích stání a potřebná technická infrastruktura.

Projekt zohledňuje energeticky úsporný koncept. Na stavbu je vydané platné stavební povolení. Předpoklad zahájení výstavby: I. Q. 2019.

Stavba č. 43905 Bytové domy Praha 13

Předpokládá se stavba bytových domů, u kterých bude odbor bytového fondu Magistrátu hl. m. Prahy požadovat výstavbu bytů o dispozici převážně 2+kk a 3+kk. Stavba bude v lokalitě Prahy 13, na pozemku ve vlastnictví hl. m. Prahy. Byla zpracována ověřovací hmotová studie, která prokázala možnost výstavby cca 160 bytů. V přízemí objektu bude umístěna občanská vybavenost a v suterénu garážová stání. Předpoklad zahájení výstavby: III. Q. 2020.

Hrdlořezy

V k. ú. Hrdlořezy vlastní hl. m. Praha pozemek, který by byl v hodný k bytové výstavbě. S ohledem na okolní zástavbu lze předpokládat výstavbu cca 120 bytů. V přízemí objektu bude umístěna občanská vybavenost a v suterénu garážová stání. Termín zahájení výstavby dosud nebyl stanoven.

Opatov

Hl. m. Praha připravuje rekonstrukci výškového domu v Praze – Opatově (objekt je ve vlastnictví hl. m. Prahy). Rekonstrukcí by vzniklo 342 bytů.

Na základě analýzy Vytipování pozemků pro veřejnou bytovou výstavbu zpracované Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 14. 2. 2017, OSI MHMP zajistil vypracování Ověřovací studie o vhodnosti bytové výstavby ve 12 lokalitách z 02/2018 a navrhl zařadit do rozpočtu stavby:

- st. č. 00000 Městské byty Kamýk - předpokládá se výstavba 15 bytů a občanské vybavenosti
- st. č. 00000 Městské byty Krč - předpokládá se výstavba 9 bytů a občanské vybavenosti
- st. č. 43907 Městské byty Libeň - předpokládá se výstavba 29 bytů a občanské vybavenosti

2) Jakým způsobem je měřena rychlost stavebního řízení v případech, kdy proti rozhodnutí úřadu městské části hl. m. Prahy v působnosti stavebního úřadu bylo podáno odvolání k Magistrátu hl. m. Prahy. Žádám též informaci o tom, jak dlouho od nápadu do pravomocného rozhodnutí trvala jednotlivá stavební řízení u domů s byty identifikovaná spisovou značkou, a to zvláště v letech 2014, 2015, 2016 a 2017, případně analýzu, která mapuje příčiny pomalých stavebních řízení u domů s byty.

Rychlost stavebního řízení je měřena v měsících. Informace o délce od nápadu do pravomocného povolení stavby včetně odvolacího řízení MHMP nevede a nemá povinnost vést, a ani těmito informace nemůže disponovat, neboť délka od „nápadu“ do zahájení stavebního řízení není nikde zachycena. Z tohoto důvodu nemůže poskytnout ani spisové značky jednotlivých stavebních řízení, MHMP není navíc příslušným stavebním úřadem /viz níže, Statutem přeneseno na městské části Praha 1 až 22/. Analýza příčin pomalého stavebního řízení není MHMP zpracována a MHMP nemá ani povinnost takovou analýzu ze zákona zpracovávat. V obecné rovině bylo Usnesením vlády ČR ze dne 19. 10. 2014 č. 774 uloženo ministru pro místní rozvoj zpracovat analýzu stavu na úseku územního plánování a stavebního řádu na základě dotazníkového šetření a vyhodnocení daného úseku krajskými úřady a MHMP a předložit tuto analýzu vládě do 31. 1. 2013 a následně pak každý třetí rok ke dni 30. 6. MHMP bylo uloženo pouze postupovat při plnění usnesení vlády č. 774/2011 v součinnosti s ministrem pro místní rozvoj.

3) Jaké jsou důvody pokračujících stavebních uzávěr na velkých rozvojových územích vymezených v územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a jaké byly učiněny konkrétní kroky k zvážení možnosti využití u každé z těchto loch (např. zadání či zpracování územně plánovací dokumentace či územně plánovacích podkladů)?

Velká rozvojová území jsou vymezena platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a jedná se o území, u kterých se v době zpracování návrhu územního plánu předpokládal další vývoj názorů na jejich možné využití a funkční uspořádání. Z tohoto důvodu byla pro tato území vyhláškou č. 33/1999 Sb. hl. m. Prahy, o stavební uzávěře ve velkých rozvojových územích hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášena stavební uzávěra do doby schválení podrobnější územně plánovací dokumentace nebo pořízení a projednání územně plánovacího podkladu pro celý rozsah velkého rozvojového území nebo jeho ucelenou část, vymezenou pořizovatelem schváleného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Za dobu platnosti Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy byla na základě schválených změn územního plánu některá velká rozvojová území zrušena nebo byl zmenšen jejich rozsah. Zároveň došlo také ke změně vyhlášky č. 33/1999 Sb. hl. m. Prahy a tím došlo také ke zrušení nebo změně stavební uzávěry v dotčených územích (**viz příloha č. 1**).

U některých velkých rozvojových území, však stále nedošlo k naplnění podmínky pro zrušení stavební uzávěry (nebyla zpracována podrobnější územně plánovací dokumentace ani pořízen a projednán územně plánovací podklad), a proto v těchto územích stavební uzávěra stále platí, neboť nebyla vyřešena budoucí koncepce území.

Pro některá velká rozvojová území jsou v současné době pořizovány změny územního plánu, jejich předmětem je odstranění velkého rozvojového území respektive zrušení stavební uzávěry nebo alespoň její části.

K řešení VRU byly učiněny konkrétní kroky. Zabývají se jimi změny, jejichž pořizování bylo zahájeno v rámci skupiny Celoměstsky významných změn I.

- Dále se územími zasahujícími do VRU zabývají i jiné změny. Z těch větších lze jmenovat Z 2839 ze skupiny CVZ V (VRU Strahov), změnu Z 2994 ze skupiny změn vlny 09 (VRU Dolní Počernice – Běchovice). Obě tyto změny mají schválené zadání.

<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistikv&filtr=G%7EF M%7EF Z%7EF R%7ET P%7E S%7E null null &katalog=30836>

Statistika stavebních povolení

<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&pvo=STA06-A&sp=A&skupId=848&pvokc=&katalog=30836&z=T>

Statistika počtu zahájených a dokončených bytů

<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&pvo=BYT02-E&sp=A&skupId=1353&pvokc=&katalog=30836&z=T>

5) Plné znění analytických materiálů, které Magistrát hl. m. Prahy nebo Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy mají k dispozici a byly vytvořeny po roce 2014 a týkají se výstavby nových bytů, řešení příčin rostoucích cen bytů, vliv krátkodobých pronájmů na digitálních platformách nebo počtu nevyužívaných bytů v hl. m. Praze.

Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2016 jsou dostupné na stránkách: <http://uap.iprpraha.cz/>.

Na základě analýzy Vytipování pozemků pro veřejnou bytovou výstavbu zpracované Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 14. 2. 2017 (viz. **příloha č. 2**), OSI MHMP zajistil vypracování Ověřovací studie o vhodnosti bytové výstavby ve 12 lokalitách z 02/2018 (viz. **příloha č. 3**).

6) Kolik žádostí o změnu územního plánu leží na městských částech a hlavní město Praha je v rozporu se zákonem nevyřídilo v přiměřené lhůtě a jaký je to podíl z celkového počtu podaných žádostí?

Na tuto otázku nejsme schopni odpovědět. Evidence úřadů MČ, ohledně jim doručených žádostí o změnu územního plánu, nemá UZR MHMP k dispozici. UZR MHMP eviduje pouze počet podaných a případně vyřízených žádostí o změnu. Tj. počet žádostí o změnu, které byly dle metodického pokynu MČ přeposlány na UZR MHMP. Žádosti o změnu však nejsou rozřazovány do kategorií dle svého předmětu. Evidence je řazena dle dat doručení žádostí o změnu na UZR MHMP. Veškeré podané žádosti o změnu jsou pořízovány dle stavebního zákona, tzn. jsou vyřizovány v zákonem daných lhůtách zákonem danými postupy. Na okraj považujeme za vhodné uvést, že zákon (tj. stavební zákon) pro řadu úkonů či jiných postupů v rámci řízení o pořizování změn územního plánu žádné pevné termíny nestanoví, a pokud ano, spíše jsou určeny minimálním, nikoli maximálním limitem (typu minimální lhůty pro vyjádření); tyto postupy jsou v praxi ovlivňovány i vnitřními předpisy a samozřejmě i politickými prioritami jednotlivých zastupitelů, potažmo radních. Pro ilustraci v příloze přikládáme schémata znázorňující tyto postupy (viz **příloha č. 4 a příloha č. 5**).

7) V jakém stavu jsou jednání o společném podniku DPP se společností Penta, který je podle mého názoru za stávajících podmínek pro hl. m. Prahu nevýhodný? Má hl. m. Praha k dispozici analýzy, podněty či návrhy s odhadem, kolik bytů by mohlo být postaveno v lokalitě, na kterou

se tato spolupráce vztahuje, a jaký podíl na zisku by z toho mělo hl. m. Praha? Pokud ano, žádám o jejich poskytnutí.

Věc nebyla dne 28. 8. 2018 schválena Radou hl. m. Prahy.

8) Kterí soudci a státní zástupci bydlí i nadále v bytech vlastněných hl. m. Prahou, jaká je v těchto případech výše nájemného a pokud je tato výše nájemného pod tržní hladinou, jaké všechny kroky učinilo u jednotlivých osob hl. m. Praha k navýšení nájemného a s jakou se to setkalo u těchto osob odezvou?

Z kvóty bytů určené pro soudy a státní zastupitelství byly nájemní smlouvy uzavírány s jednotlivými zaměstnanci tak, jak byly těmito organizacemi navrženy. Jednalo se o vyšší soudní úředníky, zapisovatelky a mimo jiné i soudce a státní zástupce. Od Vašeho posledního dotazu, na který jste obdržel odpověď jako člen zastupitelstva hl. m. Prahy dne 18. 5. 2017 pod č. j. MHMP 794129/2017 nebyla žádná nová smlouva se soudcem či státním zástupcem uzavřena. Od poslední Vám sdělené informace se stav soudců změnil z 26 na 25. Nyní se dotazujete i na státní zástupce. Těchto nájemních smluv je uzavřeno 19.

Výše nájemného se liší dle dané lokality a pohybuje se v rozmezí od 60,60 Kč do 103,79 Kč za m².

Ve všech těchto případech byla výše nájemného stanovena na základě příslušného rozhodnutí Rady hl. m. Prahy a rovněž i v souladu s jednotlivými rozhodnutími Rady hl. m. Prahy byla výše nájemného upravována.

K dotazu, jaké kroky ke zvýšení nájemného byly učiněny, uvádíme, že výše nájemného může být upravena pouze v souladu s platnými právními předpisy (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) a dle podmínek sjednaných v jednotlivých nájemních smlouvách a v jejich dodatcích. Výše nájemného v bytech hl. m. Prahy je stanovována výlučně rozhodnutím Rady hl. m. Prahy. S ohledem na skutečnost, že návrh na využití valorizace nájemného v nájemních smlouvách k bytům v majetku hl. m. Prahy (pro letošní rok by se jednalo o nárůst nájemného o 2,5%) nebyl Radou hl. m. Prahy schválen, nebylo rozhodnuto ani o jiném způsobu navýšení nájemného.

Věřím, že jsme Vám poskytly všechny Vámi požadované informace.

S pozdravem,

Ing. Zdena Javornická

pověřena řízením Magistrátu hlavního města Prahy
podepsáno elektronicky

Přílohy:

1. Změny vyhlášky č. 33/1999 Sb. HMP
2. Vytipování pozemků pro veřejnou bytovou výstavbu
3. Ověřovací studie o vhodnosti bytové výstavby ve 12 lokalitách
4. Proces pořizování změn ÚP
5. Proces pořizování změn ÚP zkráceným způsobem

Mgr. et Mgr. Jakub Michálek

předseda poslaneckého klubu Pirátů

Česká pirátská strana – Poslanecký klub Pirátů

Malostranské nám. 7/19, 118 00 Praha 1 – Malá Strana

ID datové schránky: 4memzkm

Zdeňka Javomická 10.9.2018 08:01

Signer:

CN=Zdeňka Javomická

C=CZ

O=Hlavní město Praha

E=zdena.javomicka@praha.eu

Public key:

RSA/2048 bits

