

**KONCEPCE HOSPODAŘENÍ S BYTOVÝM FONDEM A SOUVISEJÍCÍMI  
NEBYTOVÝMI PROSTORAMI V MAJETKU HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY,  
VE SPRÁVĚ MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA ČAKOVICE**

**I. úvod**  
statistická data

Počet bytů ve správě MČ Čakovice k 31.12.2008 - 379

Výčet domů s byty je v příloze č. A

Struktura bytů, inkaso nájemného je v příloze č. B

Předpokládané náklady na údržbu a rekonstrukci domů jsou v příloze č. C

**II.**  
výčet možných variant

Městská část Praha – Čakovice může hospodařit se svým bytovým fondem a souvisejícími nebytovými prostorami následujícím způsobem:

- 1) prodat veškerý bytový fond (s výjimkou domů, na které byla čerpána státní dotace) a související nebytové prostory a získané finanční prostředky použít na investice do infrastruktury městské části
- 2) prodat část bytového fondu, finanční prostředky získané z prodeje použít na rekonstrukci zbývajících bytů a ty si již ponechat
- 3) ponechat veškerý bytový fond a související nebytové prostory a finanční prostředky nutné na rekonstrukci získat:
  - a) komerčním úvěrem
  - b) vytvářet z výběru nájemného rezervu a tu postupně používat na opravy
  - c) prodejem půdních prostor u domů, kde je to možné
  - d) prodejem nepotřebného majetku

**III.**  
vyhodnocení možných variant

Varianta

- 1) prodat veškerý bytový fond a související nebytové prostory (s výjimkou domů, na které byla čerpána státní dotace) a získané finanční prostředky použít na investice do infrastruktury**

V této variantě by zůstaly v majetku městské části byty v DPS Třeboradice, Něvská 585-7, Myjavská 625-6.

Tato možnost je z krátkodobého hlediska výhodná. V případě, že by se veškerý bytový fond (včetně některých nebytových prostor umístěných v bytových domech) prodal za dohodnutou cenu stávajícím nájemníkům, okamžitá tržba by byla následující:

Hypotetický výnos při splátkovém kalendáři 25% při podpisu kupní ceny a 75 % v bezúročných splátkách po dobu 5 let.

Příklad výpočtu výnosu při prodeji dle varianty č. 1

celková výměra k prodeji dle součtu evidenčních listů u domů, kde nebyla poskytnuta dotace ze SR - cca	cena za 1 m <sup>2</sup>	cena celkem	1.splátka	roční splátky
9600 m <sup>2</sup>	17.000,-	163.200.000,-	40.800.000,-	24.480.000,-

To by znamenalo po dobu cca 5 – 6 let možnost investic do infrastruktury typu školky, škola, kulturní centrum, sportoviště, parky, stacionáře pro seniory atd. Následně by byl ovšem výrazný propad rozpočtových možností. Znamenalo by to do budoucna nejen zcela rezignovat na výnosy z pronájmu bytů a souvisejících nebytových prostor, které je možno využít nejen na obnovu bytového fondu, ale rovněž (po potřebné rekonstrukci) na posílení rozpočtu hlavní činnosti jako je kapitola školství, správa veřejných prostranství atd., ale rovněž na bytovou a sociální politiku městské části. Ta v současné době umožňuje motivovat k působení v naší městské části policisty, městské policisty, učitele a zaměstnance ve veřejných službách (pošta, zdravotnictví...).

**Vyhodnocení: Z hlediska dlouhodobého fungování městské části v rádech desítek let se jeví toto řešení nevhodné.**

---

Varianta

**2) prodat část bytového fondu, finanční prostředky získané z prodeje použít na rekonstrukci zbývajících bytů a ty si již ponechat**

V této variantě by bylo nutno rozhodnout jaké byty, jakým způsobem a za jakou cenu budou nabídnuty nájemníkům k odkoupení.

V první řadě by bylo nutno vyčlenit část bytového fondu, který bude nabídnut k prodeji a to buď jmenovitě určité domy, nebo číselně (procentem ze stávajícího bytového fondu, případně přesným počtem bytů určených k prodeji).

Možnosti:

adresa	počet bytů	podlahová plocha	cena
--------	------------	------------------	------

U této varianty nutno rozhodnout po předchozím stanovení ceny které byty budou ponechány ve správě MČ a které budou nabídnuty k prodeji nájemníkům. Prodej se opět může uskutečnit ve variantách – buď prodej právnické osobě vzniklé z oprávněných nájemců, případně rozdělit dům prohlášením vlastníka na bytové jednotky a nabídnout jednotlivé bytové jednotky. Oba způsoby jsou vyzkoušené a fungují v mnoha městech v ČR. V Čakovicích byl zatím praktikován pouze způsob prodeje právnické osobě.

celkový počet bytů	počet bytů určených k prodeji
--------------------	-------------------------------

U této varianty je nutno stanovit buď pevnou prodejní cenu nebo minimální cenu za kterou je MČ ochotna byty prodávat a způsob prodeje – buď právnické osobě vzniklé z oprávněných nájemců, nebo opět po jednotlivých bytových jednotkách. Tomu by zřejmě mělo předcházet rozdělení veškerého bytového fondu na základě prohlášení vlastníka, aby nabídky mohly být konkrétní. Následně by muselo zastupitelstvo stanovit, zda konečný počet prodáváných bytů bude určen

- a) pořadím nabídnuté výše ceny až do vyčerpání počtu bytů určených k prodeji při stanovení minimální ceny
- b) při stanovení pevné ceny časovým pořadím doručení nabídek až do vyčerpání počtu bytů určených k prodeji
- c) při stanovení pevné ceny a převisu nabídky kdo a na základě jakých kritérií určí s kým bude dále jednáno (losem, licitací o ceně, rozhodnutím zastupitelstva...)

celkový počet bytů	% určené k prodeji
--------------------	--------------------

U této varianty by bylo možno postupovat jako u varianty předchozí.

Realizace této varianty by musela přinést finanční výtěžek v takové výši, aby se za cca 3-5 let zcela podařilo opravit zbývajícím bytovým fondem. Následně inkaso nájemného by bylo využíváno nejen na udržování bytového fondu, ale umožnilo by z něj posilovat rozpočet HČ – tj. provoz a údržbu městské části, financování školství, kultury atd. Úskalím této varianty je především

stanovení počtu prodávaných bytů a jejich ceny. V současné době je obojí předmětem diskuse zastupitelů se zástupci nájemníků. Obě strany mají bohužel diametrálně rozdílné názory. Návrh ceny zástupců nájemníků nebyl oficiálně předložen.

Z dlouhodobého hlediska se tato varianta jeví jako méně vhodná. Omezení počtu bytů nutně povede ke snížení inkasa nájemného a rovněž MČ ztratí možnost vytvářet vlastní bytovou politiku. O koupi bytů mají zájem především nájemníci z bytů 2+1 a větších. Ve svém důsledku by to znamenalo, že městské části by zbyly hlavně malometrážní byty, což je pro podporu - třeba rodinné politiky – nevhodná skladba. Městská část by měla mít co největší spektrum nabídky bytů od malých až po velké.

**Vyhodnocení: Z dlouhodobého hlediska hospodaření s majetkem a z hlediska plnění funkce městské části v oblasti bytové a sociální politiky se jeví toto řešení nevhodné.**

---

Varianta

**3) ponechat veškerý bytový fond v majetku hl. m. Prahy (svěřeno MČ) a finanční prostředky nutné na rekonstrukci získat:**

- a) úvěrem
- b) vytvářet z výběru nájemného rezervu a tu postupně používat na opravy
- c) prodejem půdních prostor u domů, kde je to možné
- d) prodejem nepotřebného majetku

**Úvěr:**

Teprve na základě výsledků výběrového řízení, které by bylo vypsáno na poskytovatele této peněžní služby by bylo možno specifikovat přesné podmínky. Obecně lze hovořit o tom, že je nutno ručit majetkem v ceně zhruba dvojnásobku poskytované částky. Je možné, že městská část, jako veřejnoprávní korporace by dosáhla lepších podmínek, ale nelze na to spoléhat. Věcně by to znamenalo, že by za úvěr v hodnotě cca 90 mil. Kč, což je částka zhruba potřebná k rekonstrukci dosud neopraveného bytového fondu bylo nutno zastavit majetek v tržní hodnotě cca 180 mil. Kč. Vzhledem k tomu, že největší majetek má městská část v nemovitostech, které nejsou tržní (školy, budova úřadu, zámek a veřejná prostranství), znamenalo by to zastavit veškerý zbývajících bytový fond + ručit pravděpodobně budoucími příjmy rozpočtu. To by značně omezilo aktivity městské části a rozpočtové možnosti do budoucna. **Tato varianta se jeví vzhledem k velikosti MČ Čakovice nevhodná.**

**Postupně opravovat z rezervy vytvořené z výběru nájemného**

Tato varianta je možná, ale velmi zdlouhavá. Vzhledem k tomu, že nájemné slouží především k běžným opravám bytového a nebytového fondu, byla by k nájemníkům, na které by „přišla řada až nakonec“ velmi nešetrná. Pokud bychom mohli uvolnit ročně cca 10 mil. Kč na tuto rekonstrukci, trvala by minimálně 10 let s tím, že mezi tím by se technický stav domů dále zhoršoval a tudíž cena jeho zásadní rekonstrukce rostla. **Tato varianta je částečně použitelná pro některé domy, ale pro celkové řešení rekonstrukce bytového fondu nevhodná.**

**Prodej půdních prostor u domů, kde je to možné**

Z nezávazné nabídky, která byla vypracována v prosinci 2008 vyplývá, že u domů, kde je již projektová dokumentace na nástavby a rekonstrukce domů je tento systém „samofinancovatelný“. To znamená, že budoucí majitel nových bytů v nástavbách je schopen nabídnout takovou cenu, že je za tyto finanční prostředky možno zrekonstruovat stávající byty tak, jak byly opraveny domy Něvská 585-7, část sídliště U Párníků a dům U nádraží 682-3. Následně by byla městská část podílovým spoluvlastníkem domu, když stávající část bytů by zůstala v majetku hl.m. Prahy (svěřeno MČ) a nová část by byla ve vlastnictví jednotlivých

majitelů bytových jednotek. Takto by se dala opravit značná část bytového fondu v krátké době cca 24 – 36 měsíců (v závislosti na rychlosti dodání projektové dokumentace projednání územního rozhodnutí a stavebního povolení). Část bytového fondu ovšem touto cestou není možno opravit z důvodu nevhodného typu budovy). U této varianty je nutno počítat s tím, že náklady na rekonstrukci bytů vzrostou oproti tabulce uvedené v příloze – důvodem je skutečnost, že v případě takto velkorysé celkové rekonstrukce domu (s vystěhováním nájemníků) je prováděna rovněž rekonstrukce elektroinstalace v bytech, nutné výměny podlah, rekonstrukce koupelen, doplnění vzduchotechniky atd. Přesné náklady stanoví až projektová dokumentace a následující výběrové řízení na zhotovitele. **Tato varianta je možná a vhodná u části bytového fondu – tj. zbytek sídliště U Párníků, část domů v sídlišti „u stadionu“ a dům U nádraží 682-3.**

### **Prodej nepotřebného majetku**

Z výtěžku z prodeje nepotřebného majetku je v současné době financována investiční činnost městské části především do infrastruktury – tj. do školství (MŠ Čakovice, Miškovice, kultury (zámek) a životního prostředí (technické vybavení úřadu). Stavební pozemky, případně objekty, které nejsou využívány je možno nabídnout k prodeji a z výtěžku částečně financovat obnovu bytového fondu. Jedná se kupříkladu o pozemky v Třeboradicích – nyní jsou nabízeny k prodeji, stavební pozemky v Čakovicích při ulici Cukrovarská – v proluce proti kostelu, budova a pozemky v Otavské, budova čp. 11 v Třeboradicích, tzv. panelová cesta podél Tupolevovy...

Nicméně hodnota těchto nemovitostí nedosahuje potřebné výše aby bylo možno získat v krátké době více než 90 mil. Kč. Navíc prodej některých těchto objektů je více než diskutabilní. Městská část by v tomto případě zcela rezignovala na to, aby si zachovala vliv na zástavbu v centru Čakovic, případně na budoucí využití pozemků vedle areálu bývalé Avia.

**Tato varianta je vhodná částečně v kombinaci s některým jiným řešením, například s prodejem půd, kdy by byla z tohoto výtěžku financována rekonstrukce domů, u kterých je prodej půd neproveditelný.**

## IV. závěr

Na základě vyhodnocení uvedených variant bude pro MČ Čakovice z hlediska ekonomického a z hlediska budoucího fungování městské části jako subjektu, který uskutečňuje svou bytovou a sociální politiku ve prospěch občanů městské části, nejvhodnější tento postup:

- v majetku hl.m. Prahy ponechat bytový fond uvedený ve výčtu dle přílohy č. I. a na potřebnou rekonstrukci objektů získat finanční prostředky kombinací variant:
  - vytvářet z výběru nájemného rezervu a tu postupně používat na opravy
  - prodejem půdních prostor u domů, kde je to možné
  - prodejem nepotřebného majetku
- prodat za tržní cenu současným nájemníkům dům Něvská 834 a to ještě před uskutečněním nutného výkupu pozemku – viz příloha č. II
- rozhodnutí o objektech uvedených v příloze č. III odložit k samostatnému projednání

Rozpracování možností uvedených v závěru vyhodnocení variant hospodaření s BF

objekt	odhad finanční potřeby na běžné opravy a investice	návrh financování	termín
Cukrovarská 38	750.000,-	v rozpočtu 2009 již financování zahrnuto	2009
Petříkova 112	17.000.000,-	samostatné projednání	
Na Staré návsi 29	není k dispozici	samostatné projednání	
Schoellerova 11	není k dispozici	samostatné projednání	
Homolová 525	1.930.000,-	z výběru nájemného (z rezervy)	2010-12
Otavská 621	4.500.000,-	prodejem půdního prostoru na byty	2010-12
Myjavská 625	1.600.000,-	z výběru nájemného (z rezervy)	2009-10
Myjavská 626	1.600.000,-	z výběru nájemného (z rezervy)	2009-10
Lužnická 627-9	6.500.000,-	prodejem půdního prostoru na byty/ prodejem jiného majetku	2010-12
Niská 630-2	6.500.000,-	prodejem půdního prostoru na byty/ prodejem jiného majetku	2010-12
Svratecká 652-4	6.500.000,-	prodejem půdního prostoru na byty/ prodejem jiného majetku	2010-12
Kysucká 657-8	2.700.000,-	prodejem půdního prostoru na byty/ prodejem jiného majetku	2010-12
Kysucká 657-8	2.700.000,-	prodejem půdního prostoru na byty/ prodejem jiného majetku	2010-12
U nádraží 682-3	7.900.000,-	prodejem jiného majetku + výběrem nájemného	2010 - 14
Doubravská 689-90	4.400.000,-	prodejem půdního prostoru na byty/ prodejem jiného majetku	2010-12
U Párníků 695-6	15.000.000,- včetně nástavby	prodejem půdního prostoru na byty	2009
U Párníků 697-8	15.000.000,- včetně nástavby	prodejem půdního prostoru na byty	2009
Něvská 834	400.000,- Kč + 775.000,-	prodat za tržní cenu oprávněným nájemcům	2009-10
objekty nové či po rekonstrukci	předpokládané roční náklady na běžnou údržbu		
Tryskovická 9	15.000,-		
Cukrovarská 115	20.000,-		
Něvská 585-7	45.000,-		
Cukrovarská 608	25.000,-		

U Párníků 609	25.000,-		
U Párníků 610	15.000,-		
U Párníků 634-6	45.000,-		
U Párníků 699-701	45.000,-		

Komentář k jednotlivým objektům:

objekt	finanční potřeba	návrh financování	termín
Cukrovarská 38	750.000,-	z výběru nájemného	2009-10

V současné době jsou v domě čp. 38 na Cukrovarské ulici dva obývané byty, v přízemí pobočka České spořitelny a v 1. patře pronajaté nebytové prostory. Ve druhém čtvrtletí roku 2009 je plánováno stěhování pobočky ČS a.s. do HM Globus. Rada MČ rozhodla svým usnesením č. 178/2008 o tom, že uvolněné nebytové prostory a byt v přízemí budou upraveny na služebnu městské policie. Náklady dosud nebyly přesně vyčísleny. Odhad se pohybuje v rozmezí 500.000,- až 750.000,- Kč. Tato akce bude financována z rozpočtu městské části. Celková finanční potřeba na investice se nám tímto o dosud nespecifikovanou částku v řádu statisíců zvyšuje.

Petříkova 112

objekt	finanční potřeba	návrh financování	termín
Petříkova 112	17.000.000,-	samostatné projednání	

V současné době je z celkem 9 bytových jednotek pronajato 5 (k 31.12.2008).

Jedná se o objekt s určitou historickou cenou, nicméně stavebně velmi nekvalitní. Již v navrhované PD na rekonstrukci je počítáno s jeho demolicí a následnou výstavbou nového objektu. Rekonstrukce objektu v jeho současném materiálovém vybavení by byla neekonomická. Dům by musel být buď uzpůsoben pro tzv. holobyty (původně tak byl koncipován) a tím pádem obsazen sociálně slabými a bohužel i problematickými nájemníky, nebo by zůstaly pouze obvodové zdi a vnitřek by musel být velkým nákladem zcela změněn. Vznikl by jakýsi „potěmkinovský“ dům. Z hlediska ekonomického a z hlediska potřeb městské části by byla zřejmě nejvhodnější varianta dům prodat či vložit do společného investičního záměru se strategickým partnerem, který by za přesně definovaných podmínek spolufinancoval projekt. Studie rekonstrukce objektu, která byla vypracována v roce 2006 odhadovala náklady na rekonstrukci, ve výši cca 17 mil. Kč.

Na Staré návsi 29

objekt	finanční potřeba	návrh financování	termín
Na Staré návsi 29	není k dispozici	samostatné projednání	

Na základě požadavku rady MČ Čakovice zadal URM vypracování architektonické studie objektu a přilehlých pozemků. Cílem je vytvořit v této lokalitě centrum Čakovic s vhodným využitím stávající budovy čp. 29, dostavbou objektu občanské vybavenosti (restaurace, komunitní centrum, drobné prodejní plochy) a vytvořit prostor pro setkávání v prostoru současného „dvora“. Po dopracování studie bude předloženo k rozhodnutí ZMČ jakým způsobem a zda pokračovat v dalších stupních PD a následně přistoupit či nepřistoupit k realizaci.

### Schoellerova 11

objekt	finanční potřeba	návrh financování	termín
Schoellerova 11	není k dispozici	samostatné projednání	

Objekt je v současné době prázdný. Jako bytový dům je v podstatě neobyvatelný. Je vypracována studie přestavění domu na mateřskou školu. Od realizace se ale ustoupilo, protože nebylo možno zajistit dostatečně velkou zahradu. Jeho další využití závisí na potřebách Třeboradic. S nárůstem obyvatel v lokalitě a v souvislosti se skutečností, že pravděpodobně bude kladně vyřízeno restituční řízení na objekt čp. 20 se jeví jako nejvhodnější budoucí využití objektu funkce veřejného vybavení. Knihovna, společenské prostory, obchod atd. Zadáni vypracování studie a hledání budoucího využití by mělo být uskutečněno v průběhu roku 2009.

### Homolová 525

objekt	finanční potřeba	návrh financování	termín
Homolová 525	1.960.000,-	z výběru nájemného(z rezervy)	2010-12

Dům obsahuje 6 bytových jednotek a všechny jsou pronajaty ( k 31.12.2008).

Jedná se o objekt spíše vilového typu se zahradou a dvěma garážemi. Dvě garáže, které jsou funkční součástí domu mají pronajaty nájemníci. O zahradu se starají nájemníci. Z části půdy byla v roce 2006 vybudována půdní vestavba, o kterou byl zvětšen jeden z podkrovních bytů. Další možnost půdní vestavby již zde není. Dům má novou kanalizační přípojku, nové vodovodní rozvody. Z hlediska priorit, je žádoucí výměna oken, výměna střechy a zateplení.

### Otavská 621

objekt	finanční potřeba	návrh financování	termín
Otavská 621	5.380.000,-	prodejem půdního prostoru na byty	2010-12

Dům s 36 malometrážními byty. Pronajato 36 bytů (k 31.12.2008).

Vzhledem k rozsahu a typu oprav by bylo vhodné zpracovat projektovou dokumentaci na půdní vestavbu a rekonstrukci stávajících bytů. Následně rozdělit prohlášením vlastníka dům na BJ a volné prostory (půdu) nabídnout na půdní vestavbu. V rámci této vestavby provést rekonstrukci stávajících bytů. Vzhledem k umístění a prostoru okolo objektu by bylo řešitelné i vybudování parkoviště. Takto by mohlo vzniknout ve vestavbě dalších 12 malometrážních bytů, případně 6 větších při půdní vestavbě jednoho podlaží, případně dvojnásobek (tj. 24 malometrážních a 12 větších) při vestavbě a nástavbě dvou podlaží.

### Myjavská 625 a 626

objekt	finanční potřeba	návrh financování	termín
Myjavská 625	1.600.000,-	z výběru nájemného (z rezervy)	2009-10
Myjavská 626	1.600.000,-	z výběru nájemného (z rezervy)	2009-10

Téměř identické domy, když každý má 32 bytů. Pronajato Myjavská 625 je 31 bytů a Myjavská 626 je 29 bytů (k 31.12.2008)

V roce 1999 byly vybudovány půdní vestavby, kde vzniklo 16 nových bytů. Domy tím získaly novou střechu a byly zatepleny. Jinak se žádná další úprava stávajících bytů neprovedla. Vzhledem k tomu, že práce, které jsou v rámci rekonstrukce předpokládány – tj. úpravy v postupně uvolňovaných bytech a navýšení příkonu el. energie, je možno financovat z výběru nájemného.

### Sídliště „ U stadionu“

objekt	finanční potřeba	návrh financování	termín
Doubravská 689-90	4.500.000,-	prodejem půdního prostoru na byty/ prodejem jiného majetku	2010-12
Lužnická 627-9	6.600.000,-	prodejem půdního prostoru na byty/ prodejem jiného majetku	2010-12
Niská 630-2	6.600.000,-	prodejem půdního prostoru na byty/ prodejem jiného majetku	2010-12
Svratecká 652-4	6.600.000,-	prodejem půdního prostoru na byty/ prodejem jiného majetku	2010-12
Kysucká 655-6	2.800.000,-	prodejem půdního prostoru na byty/ prodejem jiného majetku	2010-12
Kysucká 657-8	2.800.000,-	prodejem půdního prostoru na byty/ prodejem jiného majetku	2010-12

Doubravská 689-90 – počet bytů 12, pronajato 12 (k 31.12.2008)

Lužnická 627-9 – počet bytů 18, pronajato 17 (k 31.12.2008).

Niská 630 -2 - počet bytů 18, pronajato 18 ( k 31.12.2008)

Svratecká 652-4 – počet bytů 18, pronajato 18 (k 31.12.2008)

Kysucká 655-6 – počet bytů 12, pronajato 12 (k 31.12.2008)

Kysucká 657-8 – počet bytů 12, pronajato 12 (k 31.12.2008)

Celkem 6 bytových domů, které jsou buď dvouvhodové (12 bytů) nebo třívhodové (18 bytů). U všech domů by bylo možno vybudovat půdní vestavby. Na druhou stranu lokalita se potýká s nedostatkem parkovacích míst a tak je potřeba dobře zvážit zda navyšovat počty bytů. Z praktického hlediska by bylo nejvhodnější nástavby vybudovat na domech Doubravská, Lužnická, Niská a Svratecká. Vzhledem k tomu, že se připravuje nástavba 2 podlaží družstevního domu v Něvské ulici, sídliště by dostalo jednotný ráz. domy v Kysucké nechat v původních rozměrech a rekonstrukci financovat z prodeje jiného majetku městské části.

Pokud bychom zvolili tuto, vzniklo by tak v obecních domech dalších 22 nových bytů a v rámci celé akce by muselo být podle OTP vybudováno 172 nových parkovacích míst (90 stávajících obecních bytů + 22 nových + 36 družstevních bytů stávajících + 8 družstevních bytů nových).

Ideálním řešením se v této lokalitě jeví kombinace prodeje půd s prodejem nemovitého majetku

### U nádraží 682-3

objekt	finanční potřeba	návrh financování	termín
U nádraží 682-3	7.900.000,-	výběrem nájemného (z rezervy) + prodej půdy	2010 - 14

Dům c celkem 36 byty. Pronajato 35 (k 31.12.2008)

Dům má nová okna, je zateplen a jsou nové rozvody vody a kanalizace. Plyn je ukončen na patě objektu s tím, že je možno v budoucnu dobudovat rozvody v domě (je nutno zvážit poptávku). Velkou investicí bude kanalizační přípojka, nicméně tato akce je závislá na postupu výstavby kanalizace v dané lokalitě. Kanalizace je v současné době funkční. Nejbližší



nutnou opravou je oprava střechy – tu je možno financovat z výběru nájemného v kombinaci s prodejem půdy.

#### U Párníků

objekt	finanční potřeba	návrh financování	termín
U Párníků 695-6	15.000.000,-	prodejem půdního prostoru na byty	2009
U Párníků 697-8	15.000.000,-	prodejem půdního prostoru na byty	2009

U Párníků 695-6, počet bytů 8, pronajato 8 (k 31.12.2008)

U Párníků 697-8, počet bytů 8, pronajato 8 (k 31.12.2008)

Poslední dva domy v sídlišti U Párníků, které je nutno zrekonstruovat a postavit nástavby. Systém financování kombinací dotace + předplacené nájemné + vlastní finanční prostředky je bohužel již překonaný. Systém dotací na budování obecních bytů byl pro tento způsob financování zrušen. V rozpočtu nejsou v tuto chvíli volné prostředky. Celou akci je ale možno provést právě formou prodeje půdních prostor, z jejichž výtěžku by byla provedena rekonstrukce. Pro oba dva domy je připravena projektová dokumentace a je pravomocné stavební povolení. Odhadované náklady na rekonstrukci jsou včetně nástavby, kde vzniknou v každém domě dalších 8 bytů jsou v cenách roku 2006 15. mil. Kč. Definitivní cena bude záležet na výsledku výběrového řízení na zhotovitele. V případě kladného rozhodnutí je možno zahájit přípravné práce na vypsání výběrového řízení na kupce části objektu a dodavatele prací. Postup právních a organizačních kroků je nutno konzultovat s právní kanceláří znalou této problematiky.

V případě hladkého průběhu je možno zahájit stavbu během prázdnin 2009.

objekt	finanční potřeba	návrh financování	termín
Něvská 834	400.000,- + 775.000,-(výkup pozemku)	výhledově prodat za tržní cenu	2010-14

Počet bytů 1, pronajato k 31.12.2008 1, nebytový prostor - lékárna

Jedná se o atypický objekt bývalé provozní budovy stavěné jako součást areálu mateřské školy Něvská. Již několik let probíhá jednání s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových o vypořádání pozemků školky i objektu čp. 834. Zahrada školky, přilehlé parkoviště i část chodníku a pozemek okolo domu č. 834 jsou dosud v majetku státu. Zatímco zahrada školky a části veřejné komunikace budou s největší pravděpodobností převedeny na MČ bezúplatně, tak pozemek okolo domu čp. 834 o velikosti 955 m<sup>2</sup> bude nutno vykoupit za tržní cenu. Z hlediska ekonomického se jeví jako nejvýhodnější objekt prodat za tržní cenu stávajícím nájemníkům ještě před výkupem pozemku. Tento výkup by si poté zajistili noví majitelé sami. Samotný pozemek není v cenové mapě oceněn, ale cena okolních pozemků v této lokalitě 810,- do Kč/m<sup>2</sup>. Cena tedy bude stanovena znaleckým posudkem, který předloží strana prodávající – tj. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Náklady spojené s provozem a údržbou domu nejsou v žádném případě kompenzovány výnosy z nájemného.

Ostatní domy uvedené v tabulce jsou buď nové, nebo po celkové rekonstrukci a náklady na údržbu a investici jsou v řádech desítek tisíc Kč ročně. Tato potřeba je financována z běžných výdajů VHČ – z výnosu z nájemného.

## Počet bytu 2008

		počet bytů v domech	byty obsazené k 31.12.2008
Tryskovická	9	19	18
Na staré návsi	29	1	0
Cukrovarská	38	2	2
Petříkova	112	9	5
Cukrovarská	115	5	5
Homolova	525	6	6
Něvská	585-587	24	24
Cukrovarská	608	6	6
U Párníků	609	6	6
U Párníků	610	6	6
Otavská	621	36	36
Myjavská	625	32	31
Myjavská	626	32	29
Lužnická	627-629	18	17
Niská	630-632	18	18
U Párníků	634-636	24	24
Svratecká	652-654	18	18
Kysucká	655-656	12	12
Kysucká	657-658	12	12
U Nádraží	682-683	36	35
Doubravská	689-690	12	12
U Párníků	695-696	8	8
U Párníků	698-698	8	8
U Párníků	699-701	24	23
Něvská	834	1	1
Schoellerova	11	4	0
počet č.p.	<b>45</b>	<b>379</b>	<b>362</b>

Přehled vývoje inkasa nájemného s předpokládaným vývojem do roku 2014									
č.p.	ulice			počet bytů	inkaso nájemného	inkaso nájemného	inkaso nájemného	inkaso nájemného	roční inkaso náj. nebyt dle smlouvy
					2008	2009	2010	2010-2014 (5let)	
9	DPS	byty	NB	19	241 072,00 Kč	274 368,00 Kč	274 368,00 Kč	1 371 840,00 Kč	61 260,00 Kč
38	Cukrovarská	byty	NB	2	55 806,00 Kč	60 437,00 Kč	83 160,00 Kč	415 800,00 Kč	199 163,00 Kč
112	Petřikova	byty		9	89 351,00 Kč	103 869,00 Kč	136 356,00 Kč	681 780,00 Kč	
115	Cukrovarská	byty		5	203 436,00 Kč	232 532,00 Kč	286 140,00 Kč	1 430 700,00 Kč	
525	Homolová	byty		6	242 220,00 Kč	285 072,00 Kč	349 440,00 Kč	1 747 200,00 Kč	
585-7	Něvská	byty	NB	18	1 467 281,00 Kč	1 673 316,00 Kč	1 927 380,00 Kč	9 636 900,00 Kč	61 125,00 Kč
608	Cukrovarská	byty		6	190 623,00 Kč	242 100,00 Kč	463 668,00 Kč	2 318 340,00 Kč	
609	U Párníků	byty		6	210 982,00 Kč	384 050,00 Kč	470 784,00 Kč	2 353 920,00 Kč	
610	U Párníků	byty		6	207 102,00 Kč	382 469,00 Kč	468 864,00 Kč	2 344 320,00 Kč	
621	Otavská	byty		36	744 480,00 Kč	861 708,00 Kč	1 041 636,00 Kč	5 208 180,00 Kč	
625	Myjavská	byty		32	613 475,00 Kč	730 548,00 Kč	839 316,00 Kč	4 196 580,00 Kč	
626	Myjavská	byty		32	623 451,00 Kč	742 128,00 Kč	838 416,00 Kč	4 192 080,00 Kč	
627-9	Lužnická	byty		18	668 150,00 Kč	804 960,00 Kč	997 908,00 Kč	4 989 540,00 Kč	
630-2	Niská	byty		18	620 379,00 Kč	785 748,00 Kč	984 312,00 Kč	4 921 560,00 Kč	
634-6	U Párníků	byty		24	848 810,00 Kč	1 038 600,00 Kč	1 261 572,00 Kč	6 307 860,00 Kč	
652-4	Svratecká	byty		18	730 258,00 Kč	863 832,00 Kč	1 077 072,00 Kč	5 385 360,00 Kč	
655-6	Kysucká	byty		12	478 416,00 Kč	560 676,00 Kč	694 308,00 Kč	3 471 540,00 Kč	
657-8	Kysucká	byty		12	483 190,00 Kč	573 336,00 Kč	699 780,00 Kč	3 498 900,00 Kč	
682-3	U nádraží	byty		36	1 199 574,00 Kč	1 618 392,00 Kč	1 979 364,00 Kč	9 896 820,00 Kč	
689-90	Doubravská	byty		12	438 288,00 Kč	535 656,00 Kč	683 664,00 Kč	3 418 320,00 Kč	
695-6	U Párníků	byty		8	345 732,00 Kč	422 328,00 Kč	539 304,00 Kč	2 696 520,00 Kč	
697-8	U Párníků	byty		8	351 372,00 Kč	434 652,00 Kč	542 832,00 Kč	2 714 160,00 Kč	
699-701	U Párníků	byty		24	962 458,00 Kč	1 211 292,00 Kč	1 455 768,00 Kč	7 278 840,00 Kč	
834	Něvská	byt	NB	1	115 536,00 Kč	141 420,00 Kč	175 236,00 Kč	876 180,00 Kč	76 428,00 Kč
11	Schoellerova	byt		4	180 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	
					<b>12 311 442,00 Kč</b>	<b>14 963 489,00 Kč</b>	<b>18 270 648,00 Kč</b>	<b>91 353 240,00 Kč</b>	<b>397 976,00 Kč</b>
					Předpokládané ceny v roce 2010		Petřikova 112	70,00 Kč	
					za m2/měsíc		Cukrovarská 38	75,00 Kč	
							U Nádraží 682,683	75,00 Kč	
							Ostatní	80,00 Kč	
					Nebytové prostory vycházejí z ročního nájemného 2008				

**Přehled předpokládaných nákladů**

č.p.	ulice		rok výst.	poč. b.	opravy	popis	investice	popis	Celkové náklady
9	DPS	byty	2004	19	15 000,00 Kč	běžná údržba/rok	0,00 Kč		15 000,00 Kč
38	Cukrovarská	byty		2	10 000,00 Kč	běžná údržba/rok	750 000,00 Kč	úprava na služebnu městské policie	760 000,00 Kč
112	Petříkova	byty	1882	9	50 000,00 Kč	běžná údržba/rok	17 000 000,00 Kč	kompletní rekonstrukce	17 050 000,00 Kč
115	Cukrovarská	byty		5	20 000,00 Kč	běžná údržba/rok			20 000,00 Kč
525	Homolová	byty		6	30 000,00 Kč	běžná údržba/rok	700 000,00 Kč 500 000,00 Kč 700 000,00 Kč	výměna oken výměna střešní krytiny zateplení	1 930 000,00 Kč
585	Něvská	byty	1949	18	45 000,00 Kč	běžná údržba/rok	0,00 Kč		45 000,00 Kč
586									
587									
608	Cukrovarská	byty	1949	6	25 000,00 Kč	běžná údržba/rok	0,00 Kč		25 000,00 Kč
609	U Párníků	byty	1945	6	25 000,00 Kč	běžná údržba/rok	0,00 Kč		25 000,00 Kč







## Příloha č. I - bytový fond ponechávaný v majetku hl.m. Prahy - svěřeno MČ

		počet bytů v domech	byty obsazené k 31.12.2008
Tryskovická	9	19	18
Cukrovarská	38	2	2
Cukrovarská	115	5	5
Homolová	525	6	6
Něvská	585-587	24	24
Cukrovarská	608	6	6
U Párníků	609	6	6
U Párníků	610	6	6
Otavská	621	36	36
Myjavská	625	32	31
Myjavská	626	32	29
Lužnická	627-629	18	17
Niská	630-632	18	18
U Párníků	634-636	24	24
Svratecká	652-654	18	18
Kysucká	655-656	12	12
Kysucká	657-658	12	12
U Nádraží	682-683	36	35
Doubravská	689-690	12	12
U Párníků	695-696	8	8
U Párníků	698-698	8	8
U Párníků	699-701	24	23
počet č.p.	<b>41</b>	<b>364</b>	<b>356</b>



Příloha č. II - objekt k prodeji za tržní cenu			
		počet bytů	byty obsazené k 31.12.2008
Něvská	834	1	1

## Příloha č. III - objekty k samostanému projednání

		počet bytů v domech	byty obsazené k 31.12.2008
Na staré návsi	29	1	0
Petříkova	112	9	5
Schoellerova	11	4	0
počet č.p.	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>5</b>