

Důvodová zpráva

V souladu se změnou prováděcích předpisů privatizace schválenou usnesením ZMČ Praha 10 č. 22/3/2021 ze dne 25. 1. 2021, která upravuje proces privatizace, byl odsouhlasený RMČ Praha 10 usnesením č. 0778/RMČ/2024 ze dne 14. 11. 2024 záměr na prodej bytové jednotky č. 1193/23 v domě č. p. 1193, ul. Bajkalská, č. o. 20, k. ú. Vršovice, obec Praha, oprávněnému nájemci, který projevil písemný zájem o její odkoupení.

Oprávněný nájemce pan [REDAKCE] (dále jen "nájemce"), má uzavřenou nájemní smlouvu na dobu neurčitou od roku 2000, velikost bytu 3+1, o výměře 84,30 m², v 6. podlaží. Nájemné za podlahovou plochu činí 96,00 Kč/m²/měsíc, fond oprav je 29,00 Kč/m²/měsíc a administrativní fond činí 280,00 Kč/měsíc. Podíl MČ Praha 10 v SVJ je 16,82 %.

Nájemce souhlasí s odkoupením bytové jednotky, a to za podmínek v souladu s Prováděcími předpisy privatizace, tedy za cenu obvyklou ke dni schválení záměru prodeje jednotky, tj. **6 931 000 Kč.**

V domech v ulici Bajkalská 1191 až 1194 byla Ministerstvem pro místní rozvoj v roce 1999 v rámci Programu na podporu nájemního bydlení a technické infrastruktury poskytnuta státní dotace na výstavbu půdních bytů. Na základě této dotace byla mezi Hlavním městem Praha a Ministerstvem pro místní rozvoj uzavřena zástavní smlouva, a to na celé budovy, nikoli pouze na půdní byty vybudované z této dotace.

Dne 29. 11. 2016 došlo k zániku zástavního práva k 13 bytovým jednotkám v půdní nástavbě v bytových domech č. p. 1191 až 1194 v k. ú. Vršovice a č. p. 980 a 981 v k. ú. Michle.

Jedná se o bytové jednotky **ve velmi špatném technickém stavu**. Posouzení stavebních závad v bytových jednotkách půdních vestaveb proběhlo dne 29. 10. 2018. V bytech jsou patrné stopy zatékání srážkových vod okny a kondenzace par, tudíž tepelně izolační konstrukce půdní vestavby je ve špatném stavu. V rozích oken a jejich spodních dřevěných konstrukcích jsou patrné známky degradace dřeva a stékání kondenzovaných par v chladných měsících po sádkartonových konstrukcích. Tyto závady se projevují v celé půdní vestavbě.

Prodej bytových jednotek ve špatném technickém stavu považujeme za nezbytný. V případě domů, kde již došlo ke vzniku společenství vlastníků jednotek (SVJ), je to odůvodněno zejména značnými náklady MČ Praha 10, které jsou s předmětnými bytovými jednotkami spojené. Jedná se nejen o pravidelné poplatky do fondu oprav dle celkové výměry bytových jednotek, ale i mimořádné náklady na opravy celých domů. Stanovení výše předmětných nákladů je v kompetenci SVJ a MČ Praha 10, která je ve většině případů menšinovým vlastníkem jednotek a má velice omezené možnosti zásadním způsobem ovlivnit výši těchto výdajů.

Prodejem předmětné bytové jednotky dojde ke snížení podílu MČ Praha 10 v SVJ a k optimalizaci výdajů MČ Praha 10 vyplývajících z administrativní náročnosti při správě jednotky.

KMN: souhlasí se schválením záměru prodeje bytové jednotky č. 1193/23 v domě č. p. 1193, ul. Bajkalská, č. o. 20, k. ú. Vršovice, obec Praha, oprávněnému nájemci.