

# Bydlení v Praze



PRA HA  
PRA GUE  
PRA GA  
PRA G

# Projekt Družstvo dostupného bydlení



# Cíle a výhody projektu

- snížení pořizovacích nákladů na byt, neboť nezahrnují kupní cenu pozemku
- levnější výstavba, neboť cílem projektu není dosažení zisku, ale pomoci získání bydlení pro vlastní potřebu
- participace městských částí a jejich aktivním zapojení do projektu
- rozšíření bytového fondu HMP vhodného pro příslušníky profesí potřebných pro město
- možnost získat družstevní byt do vlastnictví po splacení úvěrové složky nájmu
- přenechání správy družstva do rukou družstevníků a partnera
- možnosti uplatnění kontrolních mechanismů ze strany HMP

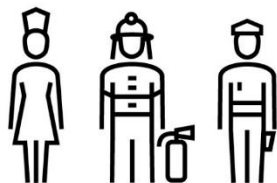
# Výhody projektu Družstvo dostupného bydlení



Až 30 % stávajících cen bydlení.



Bydlení pro střední vrstvu.



Zajištění bydlení pro potřeby města.

# Jednotlivé součásti projektu Družstva dostupného bydlení



Město Praha



Pozemek



Banka pro úvěr



Družstvo  
dostupného bydlení



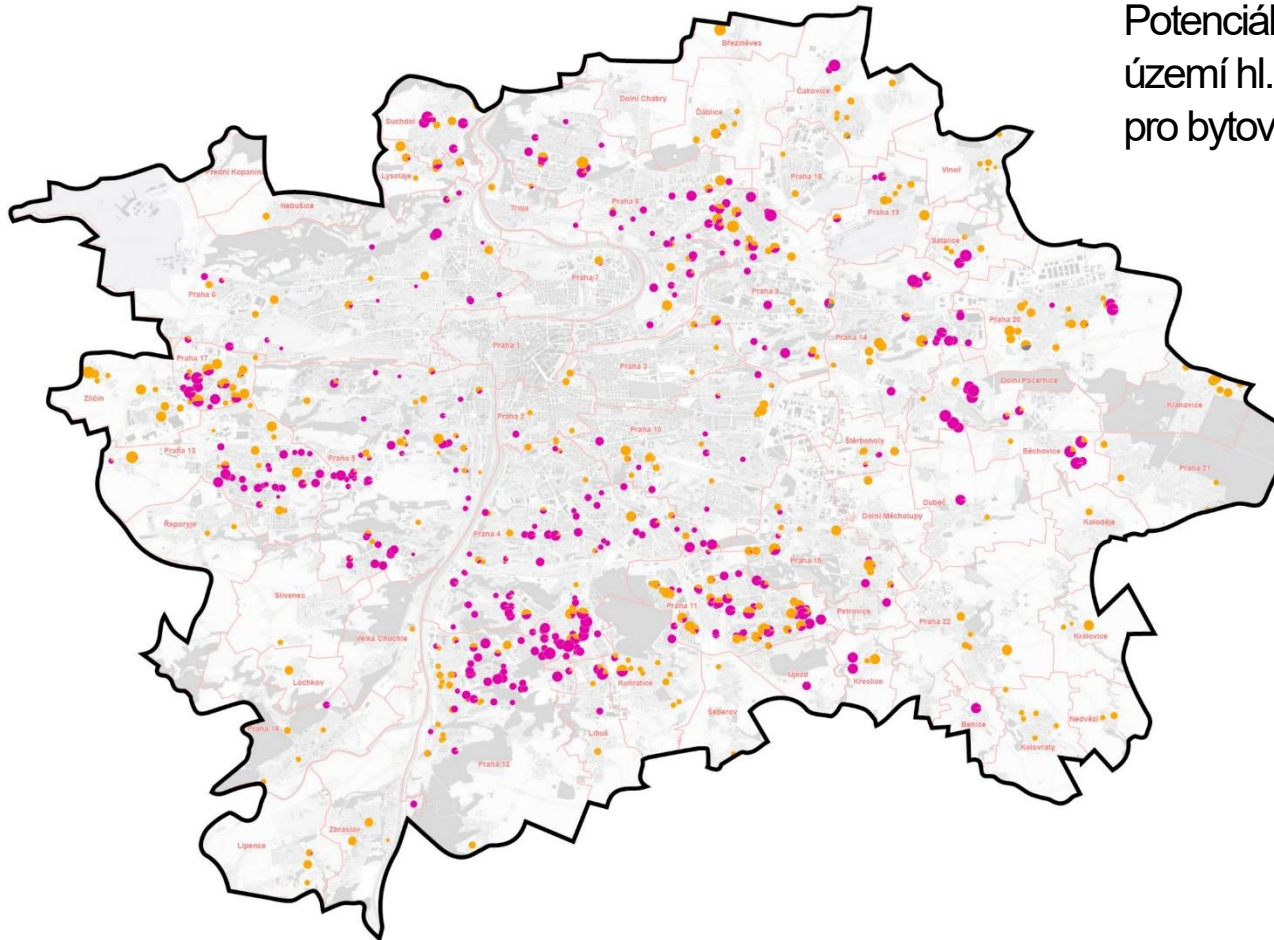
Partner






# Vytipované pozemky ve vlastnictví HMP

Potenciálně vhodné pozemky na  
území hl. m. Prahy  
pro bytovou výstavbu – 1. fáze



výměra (m<sup>2</sup>)

- o <= 500
- o 501 - 2000
- o 2001 - 5000
- o 5001 - 10000
- o 10001 - 25000
- o 25000 a více

vlastněno  
HMP  spravováno MČ  
duplicitní zápis  
vlastnictví

# HMP poskytuje pozemek Družstvu dostupného bydlení



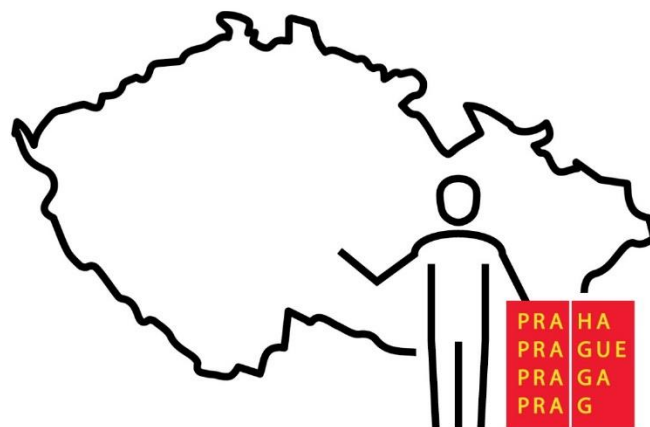
Pozemek



Družstvo  
dostupného bydlení

Právo stavby pro Družstvo dostupného bydlení na 99 let s možností převodu pozemku Družstvu

# HMP vybírá partnera



Veřejná soutěž, podmínkou je tradice budování  
a dobré správy družstevního bydlení





# Stavba řízená partnerem



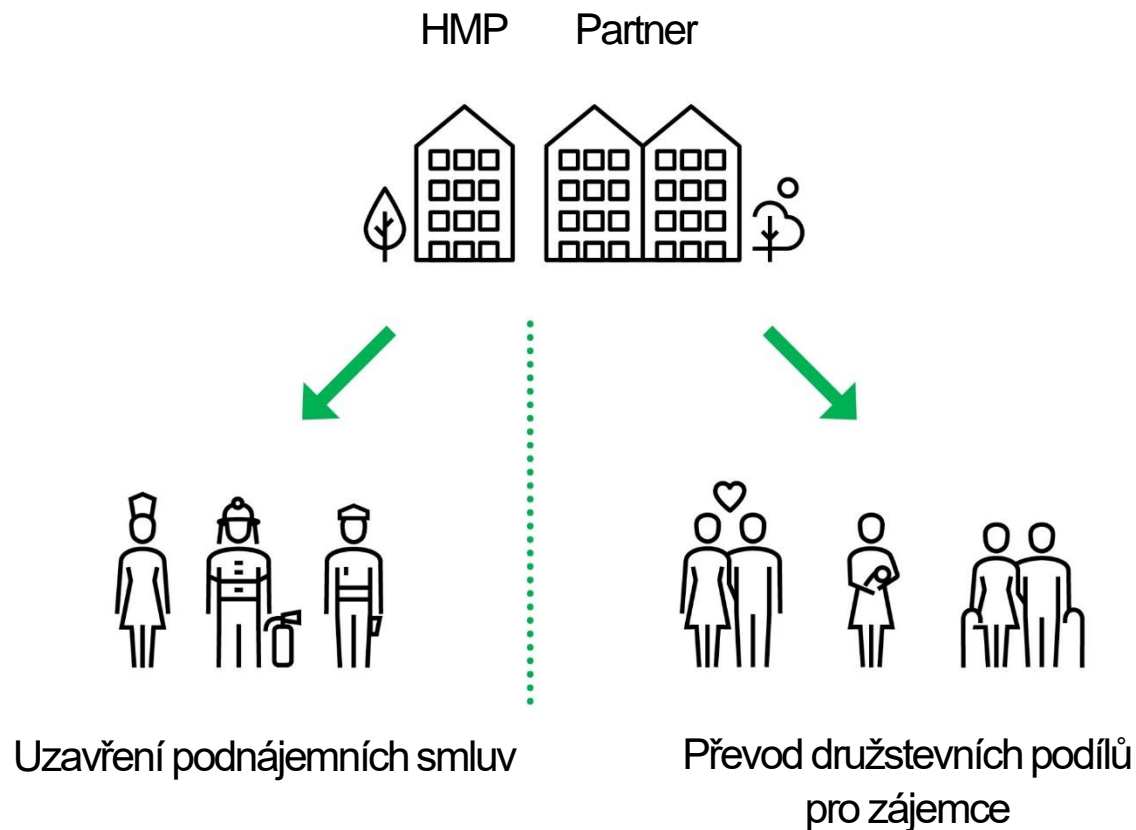
Družstvo  
dostupného bydlení



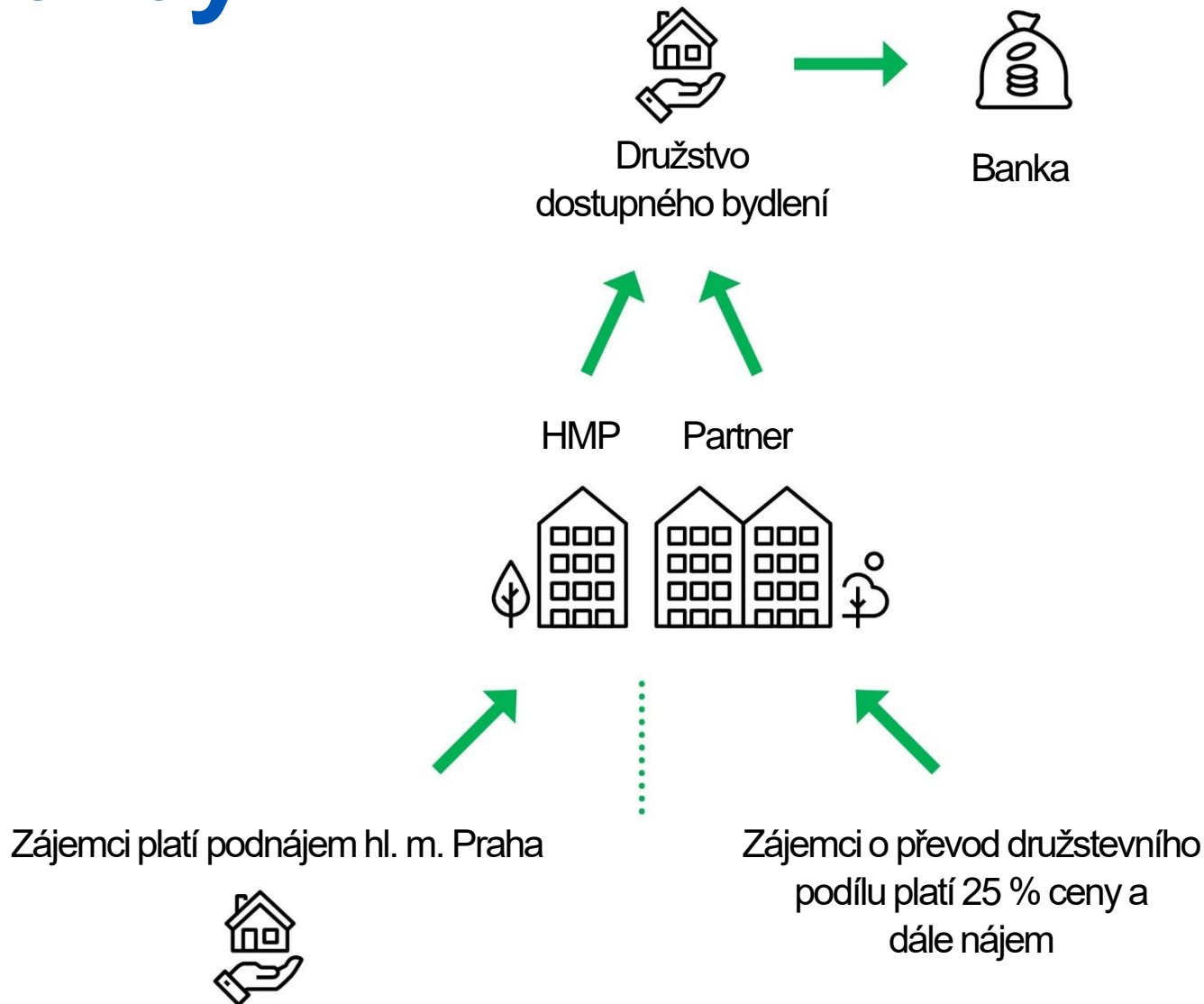
Partner



# Převod podílů a podnájem pro zájemce o bydlení



# Platby



# Postup k prověření

1. HMP uzavře na základě výsledků veřejné soutěže smlouvu o spolupráci s partnerem a třetí osobou. Třetí osobu zajistí partner, přičemž se bude jednat o osobu nezávislou na HMP (HMP nebude mít ve třetí osobě rozhodující vliv). Smlouva o spolupráci bude obsahovat podrobnou úpravu práv a povinností stran po celou dobu trvání projektu, bude tedy obsahovat také základní práva a povinnosti vyplývající z následujících kroků a možnosti odstoupení stran od projektu a finančního vypořádání.

# Postup k prověření

2. HMP, partner a třetí osoba založí na základě smlouvy o spolupráci bytové družstvo. Členy družstva budou moci být pouze zakládající členové a dále fyzické osoby splňující konkrétní podmínky. Aby se zájemci o členství v bytovém družstvu mohli stát jeho členy, neměli by vlastnit žádné nemovitosti k bydlení a s ohledem na povahu družstevního bydlení by měli mít zájem dlouhodobě žít a pracovat v Praze. Přesná kritéria by byla nastavena tak, aby umožňovala naplnit záměr družstva, aniž by byla považována za diskriminační.

# Postup k prověření

Za účelem ochrany cíle projektu a pozice HMP bude pro určité otázky v rozhodování družstva vyžadováno 100 % hlasů všech členů (například změna podmínek členství v družstvu). Právo nájmu k v budoucnu vzniknuvším družstevním bytům bude mezi zakládajícími členy rozděleno podle dohody obsažené ve smlouvě o spolupráci, právo nájmu k některým družstevním bytům zůstane volné pro nově přistupující členy družstva.



# Postup k prověření

3. HMP zřídí pro bytové družstvo právo stavby k nesvěřenému pozemku ve vlastnictví HMP (na dobu určitou, nejdéle na 99 let). Pilotní projekt bude pravděpodobně probíhat na území MČ Praha 13.

4. Bytové družstvo následně uzavře s partnerem či stavebním družstvem partnera, smlouvu o výstavbě budovy bytového domu na právu stavby. Konkrétní podmínky výstavby bytového domu, včetně způsobu odměny za výstavbu budou určeny až na základě výsledků výběrového řízení.

5. Noví členové mohou nabývat podíly originárně na základě schválení přihlášky orgánem družstva. Noví členové zřídí smlouvou HMP předkupní právo k podílům.


# Postup k prověření

5. Po kolaudaci budovy bude mezi družstvem a partnerem uzavřena smlouva o správě budovy, na základě které bude partner pro družstvo budovu spravovat.
6. HMP bude dále k části bytů, k nimž bude mít nájemní právo, uzavírat podnájemní smlouvy podle svých potřeb.


# Aktuální stav projektu

- Dne 20.6. 2019 byl schválen usnesením Zastupitelstva HMP č. 8/8 Záměr projektu dostupného družstevního bydlení s participací hl. m. Prahy obsahující základní parametry projektu.
- V období červenec až září 2019 byl rozpracován záměr do hlavních milníků a časového harmonogramu tak, aby bylo možné vypracovat podrobnou ekonomickou a právní analýzu.
- Dne 4.11.2019 byl schválen Radou HMP podrobnější projektový záměr podle ekonomických a právních milníků a byla zřízena Komise Rady tvořící projektový tým.
- Komise bude rozhodovat o dalším postupu na základě výsledků podrobné ekonomické analýzy a vypracovaných vzorových dokumentů, zejména stanov družstva a smluv mezi účastníky projektu.





# Novely daňových zákonů předložených aktuálně HMP do Parlamentu



PRA HA  
PRA GUE  
PRA GA  
PRA G

# Daň z přidané hodnoty

Zvýšení dostupnosti bydlení snížením daňového zatížení všech nabyvatelů bytů už ve fázi samotné úhrady ceny těchto nemovitých věcí ve formě vyúčtování jejich ceny s nižší sazbou DPH užitím tzv. druhé snížené sazby oproti stávající první snížené sazbě (10 % namísto 15 %). Totéž platí i o fázi oprav a rekonstrukcí bytů.

# Daň z nabytí nemovitých věcí

Rozšíření případů osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí sloužících k bydlení na všechny fyzické osoby, které v danou dobu nemají jiné takové nemovité věci, a také na bytová družstva, pokud jejich členy jsou jen fyzické osoby splňující tutéž podmínku.



# Daň z příjmů

Cílem návrhu je rozšířit možnosti snížení základu daně fyzických osob pro výpočet daně z příjmů o platby členů bytových družstev (nájemců družstevních bytů), kterými se členové podílejí na splácení úroků z úvěrů sjednaných bytovými družstvy na pořízení těchto bytů.

# Rozpočtové určení daní

Nedostatek finančních prostředků na výstavbu veřejné infrastruktury novou bytovou výstavbu ve výsledku oddaluje, resp. směrem ke kupujícímu prodražuje, když náklady spojené s výstavbou veřejné infrastruktury jsou často přenášeny na investora a z něj na kupujícího. Stát získává z nové výstavby na DPH desítky miliard korun ročně, finanční zátěž spojenou s novou výstavbou nicméně nesou kraje a obce. Navrhuje se proto zvýšení podílu krajů a obcí na celostátním hrubém výnosu DPH, a to ze současných 32,5 % na 35 %.

**Děkuji za pozornost**  
**Lenia Vrbíková**

