

Zápis z jednání bytové komise

konané dne 21. 10. 2019

Přítomni: Ing. Luboš Havránek
Lukáš Dančevský
JUDr. Jana Nowakova Těmínová
Ing. Zdeněk Davídek
Bc. Renáta Šibravová
Bc. Jan Poupě
Ing. Jiří Janák
Roman Kolář
Bc. Kamila Viktorinová

Mgr. František Steidl
Mgr. Zuzana Mikisková
Alice Valentová

1. Návrh na úpravu slevy z nájemného z bytů

V rámci deregulace nájemného byla v roce 2012 poslední možnost jednostranně zvýšit nájemné na tzv. cílovou hodnotu, která byla ve sdělení MMR ČR uvedena pro jednotlivé oblasti. MČ Praha 9 usnesením Rady MČ Praha 9 č. Us RMČ 357/12 ze dne 7. 8. 2012 schválila uplatnění zákona o jednostranném zvyšování nájemného, a to v maximálně možné výši na cílovou částku a současně poskytla slevu takto zvýšeného nájemného do doby případného rozhodnutí Rady MČ Praha 9 o úpravě poskytnuté slevy, a to tak, aby skutečná výše předepsaného nájemného zůstala zachována na stávající úrovni dané usnesením RMČ Praha 9 č. Us RMČ 146/11 ze dne 29. 3. 2011, kterým bylo naposledy jednostranně zvýšeno nájemné v bytech svěřených MČ Praha 9. **Hodnota cílového nájemného byla pro oblast Prosek, Střížkov ve výši 124,26 Kč/m², pro oblast Vysočany Libeň u bytů bez snížené kvality (bývalá 1. a 2. kategorie) ve výši 141,60 Kč/m², u bytů se sníženou kvalitou (bývalá 3. a 4. kategorie) ve výši 127,44 Kč/m².**

Městská část Praha 9 se tedy může při úpravě slevy pohybovat až do výše schválených cílových částek.

Aktuálně má MČ Praha 9 na Proseku a Střížkově 244 bytových jednotek, ve všech se hradí 80,- Kč/m², ve Vysočanech a Libni 653 bytových jednotek (404 hradí 80,-Kč/m², 222 hradí 70,- Kč/m², 24 hradí 60,-Kč m² a 3 byty U Harfy 259 jsou bývalé IV. kategorie a hradí 53,-Kč/m² - .) Aktuálně má tedy MČ Praha 9 celkem 897 bytů, po skončení privatizace to bude samozřejmě méně.

Bytová komise se problematikou výše nájemného bude nadále zabývat společně s Finančním výborem (po ukončení privatizace).

2. Další postup u volných zadlužených bytů

Bytová komise Rady MČ Praha 9 projednávala na svém zasedání dne 2. 9. 2019 problematiku volných bytů, které byly v minulosti exekučně vyklizeny a jsou zatíženy vysokým dluhem. Dříve bylo na nájem takových bytů vyhlášováno výběrové řízení za první smluvní nájemné, v jehož rámci byl uhrazen dluh na bytě vážnoucí. Vítěz se stal oprávněným nájemcem a bytovou jednotku následně mohl privatizovat.

Protože MČ Praha 9 se již nechce zbavovat dalších nájemních bytů mimo schválenou dobíhající privatizaci, bylo potřeba vypořádat se s těmito zadluženými byty. Vesměs se jedná o byty, kdy byla dána neplatiči výpověď z nájmu bytu, následovala žaloba na vyklizení a exekuce, což byla záležitost dlouhodobá, kdy dluhy narůstaly. Tito bývalí nájemci byli nemajetní, bez zaměstnání, někteří v hledáčku Policie ČR pro výrobu či distribuci drog. Případné soudní vymáhání dluhů na těchto lidech bylo značně neekonomické, kdy by MČ Praha vynaložila další prostředky na soudní poplatek a náklady spojené s vymáháním dluhu s mizivou nadějí na vymožení čehokoli.

Bytová komise rozhodnutí odložila s tím, že návrh bude také předložen Finančnímu výboru ZMČ Praha 9. Na základě projednání ve Finančním výboru, Bytová komise dne 21. 10. 2019 doporučila u projednávaných bytů předložit odpis veškerých dluhů na bytech vážnoucích. Následně postupně tyto byty opravit a vyhlášovat je ve výběrovém řízení za komerční nájem s tím, že nájemné bude tržní (za m²) a doba nájmu bude určitá, bez záruky prodloužení.

3. Stanovení ceny odkupu bytových jednotek oprávněným nájemcům - další část

3. 1 Dne 17. 6. 2019 zasedala Bytová komise a u manželů ██████████ doporučila základní cenu. Tuto cenu také dne 24. 6. 2019 schválila Rada MČ Praha 9. Na základě oznámení této skutečnosti se následně obrátil na MČ Praha 9 právní zástupce manželů ██████████

Manželé ██████████
██████████ o velikosti 2+1 (68,52 m²)

Pan ██████████ doložil, že dům, který spoluvlastní se svým bratrem je určen pouze k rekreačním účelům. Z popisu objektu vyplývá, že nelze na pana ██████████ pohlížet jako na osobu, která má možnost bydlení někde jinde.

Bytová komise odložila rozhodnutí na další jednání BK s tím, že bude vznesen dotaz na obec, je-li stavba na pozemku vhodná k trvalému bydlení.

Stavební úřad v ██████████ zaslal sdělení:

Stavební úřad v ██████████ je místně příslušný pro obec ██████████ okres Kolín. V archivu stavebního úřadu ██████████ se nedochovaly doklady, ani projektová dokumentace objektů na poz. par. č. ██████████ st. pl. v k.ú. ██████████. V katastru nemovitostí na LV č. ██████████ pro obec ██████████ je evidován rodinný dům čp. ██████████. Dle informace o pobytu osob na obecním úřadě v ██████████ zde není nikdo trvale hlášen.

Na základě místního šetření dne 24. 5. 2019 bylo zjištěno, že na pozemku par. č. ■■■ st. pl. se nachází rodinný dům čp. ■■■■■ a stavby hospodářských objektů – stodola a kolny. Pozemek s rodinným domem čp. ■■■ je připojen na vodovodní řád a splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.

Dle zákona č. 256/2013, o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, je vlastník stavby, pokud nastane změna užívání nemovitosti, ji povinen oznámit do 30 dnů od nastalé skutečnosti a doložit tuto skutečnost listinou ze stavebního úřadu. Například změna užívání na rekreační objekt. Takovouto listinu stavební úřad neviduje. Tedy objekt by měl být užíván jako rodinný dům.

Právní zástupce ■■■■ zaslal žádost o přehodnocení rozhodnutí s tím, že manželé ■■■■ dodají ještě znalecký posudek nemovitosti. Termín znalce byl stanoven na den, kdy zasedala BK, tedy na 21. 10. 2019.

Bytová komise se shodla na tom, že pokud bude znám znalecký posudek dříve, než bude další jednání BK (18. 11. 2019), bude všem členům zaslán e-mailem a členové budou hlasovat per rollam o tom, zda doporučují ponechat odkup BJ za cenu základní, nebo změnit prodej BJ za cenu zvýhodněnou.

3. 2 Dále bytová komise odložila rozhodnutí na další jednání v následujících případech:

■■■■
■■■■ číslo bytu ■■■ o velikosti 2+1 (73,10 m²)

Paní ■■■■ doložila, že nemovitost v ■■■■ vždy sloužila a i nadále slouží jako restaurační zařízení. Nemovitost v ■■■■ slouží pouze k rekreačním účelům.

Dále bylo zjištěno, že paní ■■■■ ještě vlastní nemovitost k rekreačním účelům ve ■■■■ ■■■■ a dle náhledu na internetových stránkách je vidět rozestavěný dům, proto bytová komise odložila rozhodnutí na příští jednání s tím, že bude vznesen dotaz na příslušný stavební odbor, co se na pozemku staví a zda je některá ze staveb určena k bydlení.

Na základě dotazu jsme z MÚ ■■■■ Odboru životního prostředí a výstavby, obdrželi Souhlas se změnou v užívání stavby ■■■■ z objektu pro bydlení na objekt pro rodinnou rekreaci ze 14. 7. 2009.

Bytová komise odložila rozhodnutí na další jednání BK s tím, že bude vznesen dotaz na stavební úřad v ■■■■, zda se v objektu „restauračního zařízení“ nenachází BJ (byt) k trvalému bydlení.

Bytová komise na svém jednání dne 17. 6. 2019 odložila – zatím neměla vyjádření stavebního úřadu v ■■■■ ■■■■ uřadováno 2x.

Dne 1. 7. 2019 jsme obdrželi vyjádření:

Dobrý den paní Mgr. Mikisková,
omlouvám se za opožděnou odpověď. V objektu č.p. [redacted] na pozemku č. parc. [redacted] v k.ú. [redacted] se nenachází bytová jednotka - jedná se o restaurační zařízení.
S pozdravem Podholová

Ing. Pavla Podholová
referent stavebního úřadu
Městský úřad [redacted] - Odbor stavební úřad
úsek stavební úřad
[redacted]
Tel.: +420 221 982 564
Mobilní tel.: +420 725 396 179
[redacted]

Bytová komise rozhodnutí odložila s tím, že bude provedeno v [redacted] osobní šetření jednoho z členů BK.

Na základě doložené fotodokumentace z návštěvy restauračního zařízení se Bytová komise neshodla na kupní ceně předmětné BJ. Členové navrhli, že k rozhodnutí bude ještě zapotřebí provést šetření další nemovitosti v majetku paní [redacted] a to stavby [redacted]

3.3 Dodatečný zájem o koupi BJ [redacted]

[redacted]nci)
[redacted] o velikosti 2+1 (72,59 m²)

K dispozici je dohoda o užívání bytu znějící na [redacted] z 6. listopadu 1991. Ze stejného dne je k dispozici i evidenční list, který nejprve jako uživatele bytu uvádí [redacted] a [redacted], přičemž jako osobu bydlící v bytě uvádí osobu [redacted] - bratr. Evidenční list z ledna 2019 uvádí paní [redacted] jako nájemkyni, pana [redacted] jako uživatele (poznámka bratr).

Paní [redacted] napsala v únoru, že nemá zájem o privatizaci bytové jednotky. Po několika měsících se vyjádřila, že si to rozmyslela a že by měl privatizovat i její bratr.

Paní [redacted] v rozhodné datum vlastnila 1/3 bytové jednotky na [redacted], kterou zdědila po svém manželovi. Dalšími dědici byli jeho synové, jeden z nich spadl do exekucí a následně do oddlužení. Jeho třetina tak byla zatížena.

Bytová komise rozhodnutí odložila s tím, že bude prověřeno, kdo předmětný byt aktuálně užívá.

4. Žádost o udělení výjimky ze Zásad pronajímání bytů MČ Praha 9

Žadatelka [redacted] bydlí spolu se synem a přítelem v bytě o vel. 1+1, [redacted] Praha 9, jehož nájemcem je otčím žadatelky, [redacted]. Ten z přeplněnosti bytu převážně bydlí u své partnerky (matky žadatelky) v Berouně. Paní [redacted] je s partnerem v jiném stavu, očekávají narození dvojčat, termín porodu je stanoven na leden 2020, ale hrozí jí předčasný porod.

Paní [redacted] užívá předmětný byt přes devět let, ale až před narozením syna [redacted] (nar. [redacted] 2016) se zde přihlásila k trvalému pobytu ([redacted] 2016). Proto žádá o výjimku ze Zásad pronajímání bytů MČ Praha 9, Článek 1 – podmínky pro zařazení do evidence žadatelů, bod 4. *Žadatel i členové jeho domácnosti, kteří se budou stěhovat do pronajatého bytu, musí mít trvalý pobyt na území Městské části Praha 9 minimálně 5 let.....*

Žadatelka (pokud by jí BK udělila výjimku) by jakýkoliv přidělený byt upravila na vlastní náklady. MČ Praha 9 eviduje uvolněný byt č. [redacted] (73,33 m²), [redacted] Praha 9, který byl původně určen k prodeji.

Bytová komise doporučuje udělit výjimku ze „Zásad pronajímání bytů MČ Praha 9“ [redacted] a nabídnout žadatelce k pronájmu uvolněný byt.

5. Nájemné u nově uzavíraných smluv v roce 2019

Bytová komise se zabírala návrhem, zda upravit poskytnutou slevu tak, aby bylo skutečně hrazené nájemné u *nově uzavíraných nájemních smluv* k bytům svěřených Městské části Praha 9 ve výši 95,-Kč/m² měsíčně. Bytová komise jednohlasně doporučila ponížení slevy tak, že měsíční nájemné bude 95,-Kč/m².

Toto doporučení se týká i projednaného bodu č. 4 Zázpisu.

Zapsala Alice Valentová. [redacted]
Dne 22. 10. 2019