

# Zápis z jednání bytové komise

konané dne 2. 9. 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/m<sup>2</sup>, pro oblast Vysočany Libeň u bytů bez snížené kvality (bývalá 1. a 2. kategorie) ve výši 141,60 Kč/m<sup>2</sup>, u bytů se sníženou kvalitou (bývalá 3. a 4. kategorie) ve výši 127,44 Kč/m<sup>2</sup>.**

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/m<sup>2</sup>, ve Vysočanech a Libni 653 bytových jednotek (404 hradí 80,-Kč/m<sup>2</sup>, 222 hradí 70,- Kč/m<sup>2</sup>, 24 hradí 60,-Kč m<sup>2</sup> a 3 byty U Harfý 259 jsou bývalé IV. kategorie a hradí 53,-Kč/m<sup>2</sup> - .) Aktuálně má tedy MČ Praha 9 celkem 897 bytů, po skončení privatizace to bude samozřejmě méně.

**Bytová komise (za účasti tří členů Finančního výboru) prozatím nedospěla k žádnému závěru, problematikou výše nájemného se bude nadále zabývat. Podklady budou předloženy a projednány samostatně také Finančním výborem.**

## 2. Další postup u volných zadlužených bytů

Městská část Praha 9 řešila vysoké dluhy váznuocí na většinou exekučně vyklizených bytech tak, že nájem takového bytu vyhlásila ve výběrovém řízení podle příložených Zásad. Kritériem výběru byla zájemcem navržená výše nájemného za první měsíc nájemního vztahu a v rámci této částky také došlo k úhradě dluhu na bytě váznuocího. Minimální výše prvního smluvního nájemného byla kalkulována tak, aby se v součtu s následnou kupní cenou 13.000,-Kč za 1m<sup>2</sup> pro oprávněné nájemce blížila ceně bytové jednotky stanovené znaleckým posudkem za prázdný byt.

Za stávajících podmínek výběrového řízení na pronájem bytu za 1. smluvní nájemné by tedy následně došlo k privatizaci tohoto bytu tomuto výherci jako oprávněnému nájemci.

**Nyní, kdy končí privatizace bytů oprávněným nájemcům, již není v zájmu Městské části Praha 9 prodávat další uvolněné byty.**

Je tedy třeba vyřešit otázku, jak naložit s takto zadluženými byty. Protože se jedná o dluhy vysoké a vzhledem k poměrům bývalých nájemců nevyhnutelné, přichází v úvahu dvě možnosti řešení:

- 1) změna Zásad pronajímání bytů za 1. smluvní nájemné v tom smyslu, že výherce zůstane nájemcem a nemá právo byt následně privatizovat. Tomu by ovšem musela odpovídat příslušně snížená částka nejnižšího prvního nájemného. Ta by musela být nastavena tak, aby v jejím rámci byl uhrazen dluh na bytě váznuocí. Je otázkou, zda v dnešní době preferující vlastnické bydlení by byl o takové výběrové řízení zájem. Na druhou stranu je nájem obecního bytu určitou jistotou a konec konců i přes avizované zvýšení se nájemné zdaleka neblíží nájemnému tržnímu.
- 2) Jiným řešením by samozřejmě bylo tyto zadlužené byty opravit a pronajmout zájemcům z řad žadatelů či z veřejného zájmu a dluhy navrhnout k odpisu.

**Bytová komise rozhodnutí odložila s tím, že návrh bude také předložen Finančnímu výboru.**

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

**3.1 Dne 17. 6. 2019 zasedala Bytová komise a u [REDAKCE] 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 [REDAKCE]**

[REDAKCE]

2+1 (68,52 m<sup>2</sup>)

Pan [REDAKCE] doložil, že dům, který spoluvlastní se svým bratrem je určen pouze k rekreačním účelům. Z popisu objektu vyplývá, že nelze na pana [REDAKCE] 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 Městci Králové zaslal sdělení:

Stavební úřad v Městci Králové je místně příslušný pro obec [REDAKCE] V archivu stavebního úřadu Městec Králové se nedochovaly doklady, ani projektová dokumentace objektů na poz. par. č. [REDAKCE] V katastru nemovitostí na LV č. [REDAKCE] je evidován rodinný dům čp. [REDAKCE] Dle informace o pobytu osob na obecním úřadě v [REDAKCE] zde není nikdo trvale hlášen.

Na základě místního šetření dne 24. 5. 2019 bylo zjištěno, že na pozemku par. č. [REDAKCE] st. pl. se nachází rodinný dům čp. [REDAKCE] a stavby hospodářských objektů – stodola a kolny. Pozemek s rodinným domem čp. [REDAKCE] 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 neeviduje. Tedy objekt by měl být užíván jako rodinný dům.

Nyní je předložena Bytové komisi žádost právního zástupce o přehodnocení rozhodnutí s tím, že manželé [REDAKCE] podávají ještě znalecký posudek nemovitosti – odloženo.

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

[REDAKCE] o velikosti 2+1 (73,10 m<sup>2</sup>)

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

Dále bylo zjištěno, že paní [REDAKCE] ještě vlastní nemovitost k rekreačním účelům ve [REDAKCE] 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 [REDAKCE] Odboru životního prostředí a výstavby, obdrželi Souhlas se změnou v užívání stavby [REDAKCE] 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 [REDAKCE] 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 [REDAKCE], urgováno 2x.

**Dne 1. 7. 2019 jsme obdrželi vyjádření:**

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

Ing. Pavla Podholová  
referent stavebního úřadu  
Městský úřad Černošice - Odbor stavební úřad  
úsek stavební úřad  
Riegrova 1209, 252 28 Černošice  
Tel.: +420 221 982 564  
Mobilní tel.: +420 725 396 179  
pavlava.podholova@mestocernosice.cz  
www.mestocernosice.cz

**Bytová komise rozhodnutí odložila s tím, že bude provedeno v Černošicích osobní šetření jednoho z členů BK.**

[REDAKCE] (otec a syn)  
[REDAKCE] o velikosti 2+1 (64,69 m<sup>2</sup>)

Manželé [REDAKCE] nikterak neporušují schválené zásady privatizace. Podezření vzbuzuje pouze to, že jsou zapsáni v KÚ jako oprávnění z věcného břemene užívání bytu. Dále dle fotodokumentace z Google maps jsou manželé vlastníky dřevěné chatky, která zcela evidentně není určena pro celoroční využití. Sousedé manželů [REDAKCE] potvrdili, že [REDAKCE] bydlí v bytě v ulici [REDAKCE].

**Bytová komise odložila rozhodnutí na další jednání BK s tím, že Mgr. Steidl požádá paní [REDAKCE] o doplnění informací (trvalý pobyt ve [REDAKCE], kde je hlášena ke službám).**

Níže jsou zkopírovány maily [REDAKCE]:

Dobrý den pane Steidl,  
chci se Vám omluvit, že odepisuji až teď. Píši Vám ve věci privatizace v ulici [REDAKCE], kde se dotazujete na několik věcí.  
Ke dni 20.9.2017 ani teď, nevlastním žádnou nemovitost ve středočeském kraji. Jsou pouze zapsána ve věcném břemenu užívání a to u chaty na Praze-východ. Věcné břemeno mi napsala má dcera, abych mohla chatu se svým manželem využívat k rekreaci v letních měsících. Jedná se o dřevěnou chatu s topením na tuhá paliva, se septikem. Chatu využíváme zhruba dva měsíce v roce. Můj manžel je invalida a je závislý na Praze, která poskytuje jak snažší bydlení, tak i potřebné doktory, které má tak na dosah.  
V bytě [REDAKCE] je hlášen a bydlí můj manžel, se svým synem.  
Děkuji za Váš dopis a s pozdravem [REDAKCE]

Dobrý den pane magistře,

omlouvám se, že odepisuji až teď a reaguji tedy na Váš dopis ze dne 19.6.2019.

Já osobně ve Středočeském kraji nevlastním žádnou nemovitost, která by byla určená k trvalému bydlení.

Ano, jsem zapsán ve věcném břemeni k užívání nemovitosti v k.ú. [REDAKCE]. Toto břemeno mi poskytla má nevlastní dcera, abych mohl v letních měsících využívat nemovitost k rekreaci. Do budoucna počítá má dcera s tím, že nemovitost daruje svým dětem a věcné břemeno bylo pouze akt dobré vůle. Nemovitost, o které je řeč, je dřevěná chata z roku 1936 vytápěná tuhými palivy, bez kanalizace a s vlastní studní. Chata je bez potřebné izolace a neposkytuje tak možnosti delšího bydlení, zvláště pro člověka s průkazem ZTP, který mi byl přidělen trvale. Opravdu jsem nevěděl, že případné věcné břemeno, které mi bylo poskytnuto dobrovolně, pro můj vlastní klid, bude případný problém při privatizaci bytu, na který čekám už řadu let. Byt v Praze je pro mě opravdu důležitý a to i kvůli zdravotní péči, kterou mi Praha nabízí a je to tedy jediná možnost bydlení kterou mám.

V současné době bydlím v bytě [REDAKCE] já se svým synem.

Děkuji za Váš dopis, s pozdravem [REDAKCE]

**Bytová komise navrhuje (pro: 5, zdržel se: 1) prodat bytovou jednotku manželům [REDAKCE] za zvýhodněnou cenu.**

[REDAKCE] o velikosti 1+1 (45,74 m<sup>2</sup>)

Za pana [REDAKCE] zaslal vyjádření jeho právní zástupce JUDr. [REDAKCE]. Pan [REDAKCE] je oprávněn pouze z věcného břemene. Nicméně, zřejmě nesplňuje podmínku užívání bytu a pobytu na Praze 9.

*Bytová komise odložila rozhodnutí na další jednání BK s tím, že OSM bude zjišťovat, kdo v předmětném bytě bydlí. Pokud bude podnajímán, bude panu [REDAKCE] zaslána výpověď.*

**Šetřením bylo zjištěno, že pan [REDAKCE] byt užívá a nepodnajíká.**

**Bytová komise jednohlasně navrhuje BJ prodat panu [REDAKCE] za zvýhodněnou cenu.**

### **3.3 Nové případy předložené bytové komisi**

[REDAKCE] o velikosti 1+1 (52,18 m<sup>2</sup>)

Paní [REDAKCE] by privatizovala sama. S manželem nevede společnou domácnost. Byt na Praze 9 užívá pouze ona a její děti. Ona sama není schopna předložit nic jiného než čestná prohlášení sousedky a manžela. Dávám ke zvážení bytové komisi, zda žádosti paní [REDAKCE] vyhovět. Případně, jaké doklady od ní požadovat.

Dle evidenčního listu jsou na bytě hlášeny evidenčně i ke službám 3 osoby, a to manželé [redacted] – sestra. Naopak děti jsou k TP hlášeni u otce na Praze 4.

**Bytová komise jednohlasně navrhuje prodat bytovou jednotku manželům [redacted] za základní cenu.**

[redacted] o velikosti 1+1 (48,00 m<sup>2</sup>)

Paní [redacted] zaslala vyjádření k naší výzvě s tím, že by ráda byt privatizovala sama, i vzhledem k očekávanému rozvodovému řízení. Na naši novou výzvu k předložení rozvodového rozsudku či alespoň kopie podaného rozvodového návrhu a čísla jednacího již nereagovala.

Dle evidenčního listu jsou na bytě hlášeny evidenčně i ke službám 2 osoby, a to manželé [redacted]. V současné době má pan [redacted] trvalý pobyt ve své nemovitosti v [redacted].

**Bytová komise jednohlasně navrhuje prodat bytovou jednotku manželům [redacted] za základní cenu.**

[redacted] o velikosti 3+1 (71,40 m<sup>2</sup>)

Pan [redacted] prostřednictvím svého právního zástupce doložil příslušnou fotodokumentaci prokazující zchátralý stav uvedeného objektu v k.ú. Krč. Stavba je bez čísla popisného a pan [redacted] jí nabyl dědictvím po otci.

Doporučení bytové komisi: Vyhovět

Dle evidenčního listu jsou na bytě hlášeny evidenčně i ke službám 3 osoby, a to manželé [redacted] a [redacted] – syn.

**Bytová komise jednohlasně navrhuje prodat bytovou jednotku manželům [redacted] za zvýhodněnou cenu.**

[redacted] 2+1 (71,31 m<sup>2</sup>)

Paní [redacted] doložila dohodu o zániku společného nájmu, kterou uzavřela se svým manželem [redacted]. Dále předložila smlouvu o výpůjčce, kterou uzavřela se svou dcerou. Dle sdělení Mgr. Mikiskové sousedé oba manžele vídají, nikdo jiný v bytě nebydlí. Domnívám se, že smlouva o zrušení společného nájmu je neplatná, navíc byla uzavřena po rozhodném datu

20. 9. 2017. Ze všech těchto důvodů se domnívám, že pan [REDACTED] nesplnil podmínky pro privatizaci bytové jednotky za zvýhodněnou cenu.

Dle evidenčního listu jsou na bytě hlášeny evidenčně i ke službám 2 osoby, a to manželé paní

**Bytová komise jednohlasně navrhuje prodat bytovou jednotku manželům paní [REDACTED] a panu [REDACTED] za základní cenu.**

[REDACTED] o velikosti 1+1 (30,04 m<sup>2</sup>)

Pan [REDACTED] po výzvách předložil smlouvu o budoucí darovací smlouvě z roku 2016, podpisy však ověřeny, není tudíž možné ověřit pravdivost datumování smlouvy. Na Katastrální úřad byla smlouva podána až v červnu 2018. Pan [REDACTED] by tak nesplňoval podmínky pro zvýhodněnou cenu. Na druhou stranu je pan [REDACTED] je ročník [REDACTED], lze tedy usuzovat, že v jiném prostředí by byl značně dezorientován. O tom svědčí i komunikace, kterou vedl s advokátní kanceláří. Ve svém dopise z 5. 2. 2019 kromě jiného poukázal na to, že má připraveny peněžní prostředky pouze na tento byt 1+kk prodávaný za cenu zvýhodněnou.

**Bytová komise jednohlasně navrhuje prodat bytovou jednotku [REDACTED] za základní cenu.**

[REDACTED] o velikosti 2+1 (72,27 m<sup>2</sup>)

Panu [REDACTED] byla zaslána závazná nabídka, uhradil [REDACTED]-Kč a až při kontrole kupní smlouvy předložil na TOMMI holding občanský průkaz, ze kterého bylo zjištěno, že je ženatý. Paní [REDACTED] vlastní ¼ objektu k bydlení na adrese [REDACTED] Praha 4 – Krč, je tam hlášena k trvalému pobytu a jedná se o dvoupatrový činžovní dům, kde v přízemí jsou provozovny, nebytové prostory a v první a druhém patře jsou evidentně byty.

Dle evidenčního listu jsou na bytě hlášeny evidenčně i ke službám 2 osoby, a to [REDACTED] a [REDACTED] – dcera.

**Bytová komise jednohlasně navrhuje prodat bytovou jednotku manželům [REDACTED] za základní cenu.**

Zapsala Alice Valentová.  
Dne 4. 9. 2019