

MATERIÁL PRO RADU MĚSTA č. 95

DNE: 10. 9. 2018

JEDNACÍ ČÍSLO: 1667/2018/OP

NÁZEV:

Byty a prostory sloužící podnikání

ANOTACE:

Dle přiložené tabulky

NÁVRH USNESENÍ:

Rada města po projednání schvaluje jednání týkající se bytů a prostor sloužících podnikání dle předloženého návrhu

Starosta města	Místostarosta města	Tajemník MěÚ
Odbor majetkoprávní	Úsek tajemníka a správy MěÚ	Odbor finanční
Odbor komunálních služeb	Odbor rozvoje a územního plánování	Odbor stavební
Odbor školství, kultury a sportu	Odbor sociální	Odbor občansko-správní a OŽÚ
Odbor dopravy	Odbor životního prostředí	Odd. správy měst. lesů a rybníků
Oddělení informatiky	Odd. finanční kontroly a interního auditu	Městská policie
Projektový koordinátor	Krizové řízení	Technická správa budov města
Zpracoval: majetkoprávní odbor		Předkládá: majetkoprávní odbor

Obsah byty a prostory sloužící podnikání:

Bod	Druh úkonu	Nájemné	Lokalita v ZR	m ² (rozsah)	Využití
a)	Bydlení ve městě Žďáru nad Sázavou	koncepční materiál	Žďár nad Sázavou	bytové domy	bydlení
b)	Změna nájmu bytu na dobu neurčitou	49,46 Kč/m ² /měs.	ZR Brodská 1905/33/32	31,00 m ²	bydlení
c)	Změna nájmu bytu na dobu neurčitou	49,46 Kč/m ² /měs.	ZR Brodská 1876/27/20	31,00 m ²	bydlení
d)	Schválení pronájmu bytu	49,46 Kč/m ² /měs.	ZR Libušínská 203/11/21	40,34 m ²	bydlení DPS
e)	Zpětvzetí výpovědi nájmu bytu	49,46 Kč/m ² /měs.	ZR Brodská 1905/33/23	31,00 m ²	bydlení
f)	Žaloba na vyklizení bytu	49,46 Kč/m ² /měs.	ZR Brodská 1876/27/18	31,00 m ²	bydlení

a) Návrh usnesení

Rada města ukládá majetkoprávnímu odboru rozpracovat variantu ..) předloženého materiálu.

b) Návrh usnesení

Rada města schvaluje změnu nájmu bytu č. .. umístěného v bytovém domě č.p. 1905 na ulici Brodská, č.or. 33, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3, který je součástí pozemku p.č. 1277 v k.ú. Město Žďár nad Sázavou, z doby určité na dobu neurčitou.

c) Návrh usnesení

Rada města schvaluje změnu nájmu bytu č. .. umístěného v bytovém domě č.p. 1876 na ulici Brodská, č.or. 27, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3, který je součástí pozemku p.č. 1261 v k.ú. Město Žďár nad Sázavou, z doby určité na dobu neurčitou.

d) Návrh usnesení

Rada města schvaluje uzavření smlouvy o nájmu bytu č. .., umístěném v bytovém domě č.p. 203 na ul. Libušinská, č.or. 11, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, který je součástí pozemku č.p. 2117 v k.ú. Město Žďár. Smlouva o nájmu bytu bude uzavřena s paní Z.E., bytem Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3, dle předloženého návrhu.

e) Návrh usnesení

Rada města rozhodla o zpětvzetí výpovědi nájmu bytu č. .. umístěného v bytovém domě č.p. 1905 na ulici Brodská, č.or. 33, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3, který je součástí pozemku p.č. 1277 v k.ú. Město Žďár nad Sázavou, a to z důvodu uhrazení dluženého nájemného včetně příslušenství.

f) Návrh usnesení

1. Rada města nevyhovuje žádosti pana R. B. o uzavření smlouvy o nájmu bytu č. .., umístěného v bytovém domě č.p. 1876 na ulici Brodská, č.or. 27, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3, který je součástí pozemku p.č. 1261 v k.ú. Město Žďár nad Sázavou.
2. Rada města nevyhovuje žádosti paní Z. J. o uzavření smlouvy o nájmu bytu č. .., umístěného v bytovém domě č.p. 1876 na ulici Brodská, č.or. 27, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3, který je součástí pozemku p.č. 1261 v k.ú. Město Žďár nad Sázavou.
3. Rada města rozhodla podat žalobu na vyklizení bytu č. .., umístěného v bytovém domě č.p. 1876 na ulici Brodská, č.or. 27, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3, který je součástí pozemku p.č. 1261 v k.ú. Město Žďár nad Sázavou, a pověřuje starostu města zpracováním této žaloby.

Bod a) Řešení bydlení ve městě Žďár nad Sázavou

Varianta a) Družstevní bydlení

Na základě pokynu pana místostarosty je předkládán návrh řešení bytové situace ve městě formou družstevního bydlení. Tento projekt v současné době zpracovávají v Brně s tím, že mají zájem postavit několik desítek bytových domů.

Projekt družstevního bydlení může být nastaven tak, že město – za podmínek stanovených v zákoně (tři zakládající osoby) - založí družstvo, do něhož vloží pozemek určený ke stavbě bytového domu, popřípadě postaví dům, který i s pozemkem do družstva vloží.

Družstvo (popřípadě město) vezme od banky úvěr, který budou splácet lidé, kteří se do družstva přidají. Ti složí počáteční vklad ve stanovené výši a následně, v pravidelných splátkách budou splácet úvěr, který si družstvo (popřípadě město) vzalo. Po splacení tohoto úvěru přejde byt do osobního vlastnictví družstevníka. Po převodu všech bytových jednotek do vlastnictví členů družstva město své členství v družstvu ukončí.

Bytové družstvo je možné založit jen za účelem zajišťování bytových potřeb jeho členů. Zákon omezuje činnosti bytového družstva na činnost, jejímž provozováním toto družstvo neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a která má ve vztahu k uspokojování bytových potřeb členů a k případnému spravování domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob bytovým družstvem pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.

Základní právo člena bytového družstva spočívá v uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu. Člen bytového družstva má zejména právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle zákona a stanov, a na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu odpovídající účelně vynaloženým nákladům bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

Možností pro založení a následné fungování bytového družstva je několik. Předpokládáme, že město by si ponechalo rozhodující vliv v družstvu, a to do doby převodu bytových jednotek do vlastnictví členů družstva. Součástí stanov by byla specifikace podstatných otázek, na jejichž rozhodování si město chce ponechat rozhodující vliv, a tyto budou přijímány členskou schůzí (v maximálním možném rozsahu, ve kterém to zákon umožňuje), a to kvalifikovanou většinou.

Jako zajištění, že město neztratí kontrolní vliv, a nedojde ke zmaření účelu záměru, tedy členem družstva se nestane nikdo, koho by město neschválilo, resp. kdo by nesplňoval podmínky pro vstup, se nabízí:

- ve stanovách družstva bude zakotveno, že město jako zakládající člen má více hlasů, než zbylí členové, spolu s nastavením kvalifikované většiny tak, aby se město udrželo ve statutárním orgánu a současně mohlo na členské schůzi důležitá rozhodnutí ovlivnit
- sjednání sankcí a opatření v úvěrové smlouvě, pro případ, že by město ztratilo rozhodující vliv v družstvu
- zákaz zatížení bez souhlasu členské schůze sjednaný ve stanovách
- formulace podmínek pro vznik členství. V ideálním případě by se dala jako jedna z podmínek uvést skutečnost, že osoba, která se chce stát členem družstva, musí doložit osvědčení orgánu města, že splňuje podmínky stanovené pro zařazení do výběrového řízení. V tomto ohledu musí jít o maximálně transparentní posouzení, neboť podmínky stanovené ve stanovách pro přijetí nesmí být v rozporu s principem dobrých mravů a

veřejného pořádku, a obecně uznávané zásady spravedlnosti a práva. Tyto podmínky by mohly být stanoveny následovně:

- žadatelé ke dni podání dosáhli žádosti věku 18 let, žádný z žadatelů však v den podání žádosti nedosáhl věku 40 let a výše;
- žadatelé žijí ve společné domácnosti;
- čistý měsíční příjem domácnosti žadatelů se pohybuje v rozmezí od 25.000,- Kč do 45.000,- Kč (bude prokazováno za předcházející 3 měsíce ode dne podání žádosti a současně za předcházející kalendářní rok);
- žadatelé nevlastní žádný nemovitý majetek určený k bydlení
- žadatelé doloží výpisy z rejstříku trestů, potvrzení o bezdlužnosti (městský úřad zdravotní pojišťovna, finanční úřad)

- speciálně ve stanovách a smlouvě o dalším členském vkladu bude stanoveno vypořádání dalšího členského vkladu (nových členů) při zániku členství tak, aby se jim nevyplácela tržní cena podílu, ale částka, kterou zaplatili jako další členský vklad (skutečně vynaložené náklady).

Město musí spolupracovat i s jiným subjektem, například s SBD Zelená hora, popřípadě jinou právníčkou nebo fyzickou osobou.

Varianta b) Bydlení v „domě se závazky“

Zejména pro mladé rodiny se v současné době stává stále obtížnější získat bydlení, a to hlavně kvůli rostoucím cenám bytů a přísnějším podmínkám pro získání hypotéky.

Bydlení v domě se závazky, dle našeho názoru, splní to, co poskytuje forma družstevního bydlení, avšak za podstatně méně administrativních nákladů.

Jedná se o obdobnou situaci, jako byla výstavba bytového domu na ulici Veselská nebo ulici Palachova, Jamborova, Kovářova apod.. V tomto případě to bylo město, které postavilo bytový dům s tím, že členové družstva vložili počáteční vklady a dopláceli hodnotu bytového domu až po uplynutí stanovené doby.

Tento způsob realizace má město již odzkoušený. Jedná se o projekt, kdy město postaví bytový dům za použití finančních prostředků, jejichž zdrojem je počáteční vklad členů bytového družstva a zdroje města (rozpočet, dotace, úvěr..). Jediným rozdílem, oproti shora uvedenému družstevnímu bydlení je skutečnost, že město samo bytové družstvo nezakládá, není jeho členem. Členy bytového družstva se stávající pouze budoucí nájemníci. Město uzavře s nově založeným bytovým družstvem smlouvu o budoucí kupní smlouvě. Po splnění závazků vyplývajících ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě je bytový dům převeden do vlastnictví bytového družstva. Pokud by město čerpalo na část pořizovacích nákladů úvěr, předpokládáme, že stávající model by byl modifikován tak, že k úhradě kupní ceny domu by docházelo v průběhu stanoveného počtu roků, tj. např. polovina kupní ceny po uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě a další splátky v dohodnuté výši a dohodnutém termínu. Tak by cena bytového domu byla splácena ve splátkách, jejichž zdrojem by byly splátky členů bytového družstva. Po zaplacení celé ceny bytového domu by byl tento dům převeden do vlastnictví bytového družstva. Dobu převodu bytového domu do vlastnictví bytového družstva by tak ovlivnila doba splácení pořizovací ceny bytového domu, popřípadě závazky z poskytnuté dotace.

Následně by již bylo na rozhodnutí bytového družstva, zda vyčlení bytové jednotky a tyto převede do vlastnictví svých členů, nebo zda bude dále fungovat jako bytové družstvo s tím, že zůstane režim družstevního bydlení. Po dobu, kdy by bylo město vlastníkem bytového domu, by vedlo pro bytový dům samostatný „účet“ na kterém by byly uváděny příjmy a výdaje spojené s bytovým domem. Do rozpočtu města by tak byly začleněny pouze splátky kupní ceny.

V obou variantách jde o situaci, kdy město z této výstavby nebude dosahovat žádný zisk, naopak budou vynakládány administrativní náklady na realizaci záměru. Přínosem však bude příležitost pro občany města (popřípadě budoucí občany města) získat bydlení. Jako podmínku tohoto bydlení bychom doporučili trvalý pobyt členů družstva ve Žďáře nad Sázavou, čímž by došlo i ke zvýšení počtu obyvatel a tím i k příznivému dopadu do rozpočtu města.

U varianty smlouvy o budoucí kupní smlouvě jde o podobný princip jako u založení družstva, odpadá však administrativa a náklady, spojené se založením a fungováním bytového družstva, neboť město by muselo být členem družstva po celou dobu vlastnictví bytového domu, tj. do doby zaplacení kupní ceny. Dále by k založení bytového družstva muselo „přizvat“ další dvě právnické osoby a upravit stanovy tak, aby nedošlo k přehlasování města v otázkách zejména majetkových. Z tohoto důvodu se jeví stávající systém smlouvy o budoucí smlouvě jako efektivnější.

Varianta c) Výstavba bytů vlastněných městem

V této souvislosti upozorňujeme na značně nepříznivou situaci v bytovém hospodářství města. Tím, že jsou realizovány převody bytových domů do vlastnictví bytových družstev, ubývá počet bytů vlastněných městem – viz níže uvedená tabulka.

Počet bytů byl v uvedených letech následující:

2015	2016	2017	k 30.6.2018
783	783	655	607

Z počtu 607 bytů, které město vlastní v roce 2018 dojde tím, že budou uzavřeny další 4 smlouvy o převodu bytových domů do vlastnictví bytových družstev, ke snížení o 132 bytů (3 bytové domy již budou převedeny v roce 2019). Bytový fond města tak poklesne na 475 bytů, z toho bude 213 bytů v domech s pečovatelskou službou. **To znamená, že město bude disponovat s 262 byty**, což je absolutní nedostatek. Změna této situace bude ovlivněna zejména výší finančních prostředků města, které budou moci být uvolněny na výstavbu bytových domů, které zůstanou ve vlastnictví města. Tyto byty by zůstávaly ve vlastnictví města a bydleli by v nich ti, kteří buď na vlastní bydlení finančně nedosáhnou, nebo ve vlastním bydlení bydlet z nějakého důvodu nechtějí.

Výhodou tohoto systému je možnost města ovlivnit strukturu bydlení. Cílem je zajistit dostupné bydlení u těch, kteří na bydlení ve vlastním nedosáhnou nebo potřebují určitý čas k tomu, aby si bydlení zajistili. Tak by i občané města, kteří dnes bydlí v bytových domech ve Žďáře nad Sázavou 3, měli možnost získat bydlení i v jiných lokalitách, v bytech větších rozměrů. Touto formou by se mohlo realizovat bydlení pro začínající rodiny, které potřebují například dobu 5 let, než dosáhnou na vlastní bydlení. To, že by výstavbu bytového domu realizovalo pouze město, mohlo by využít výstavby několika typů bytů v jednom bytovém domě (např. malé byty pro nízkopříjmové skupiny obyvatel a byty pro začínající rodiny). Samozřejmě ideální situací by byla možnost využití dotace státu na výstavbu. Uvědomujeme si, že bude záležet na podpoře státu, která bude směřovat do bydlení. Další možností je, že by část pořizovací ceny bytového domu byla splácena nájemným. Zde se však bude jednat pouze o část pořizovací ceny, neboť není předpoklad, že by nájemné dosahovalo tržní hodnoty.

Situace ve městě však ukazuje to, že pokud město nezačne investovat do bydlení svých občanů ještě jinou formou, než prodejem pozemků pro výstavbu rodinných domů a developerských projektů výstavby bytových domů, bude počet obyvatel stále ubývat. To se odrazí zejména v daňových příjmech rozpočtu a tím i následně ve výdajové části rozpočtu (údržba, investice...).

Bod b) Změna trvání nájmu bytu na dobu neurčitou

Nájemce: N.I., bytem Žďár nad Sázavou 3

Charakteristika žadatelky nebude zveřejněna, neboť obsahuje osobní a citlivé údaje.

Stanovisko odboru majetkoprávního:

Na základě výše uvedeného doporučujeme radě města schválit prodloužení nájemního poměru s žadatelkou na dobu NEURČITOU a to s účinností od 01.11.2018.

Bod c) Změna trvání nájmu bytu na dobu neurčitou

Nájemce: S.P., bytem Žďár nad Sázavou 3

Charakteristika žadatele nebude zveřejněna, neboť obsahuje osobní a citlivé údaje.

Stanovisko odboru majetkoprávního:

Na základě výše uvedeného doporučujeme radě města schválit prodloužení nájemního poměru s žadatelem na dobu NEURČITOU, a to s účinností od 01.11.2018.

Bod d) Obsazení volného bytu v DPS

Na základě doporučení sociálního odboru MěÚ ve Žďáře nad Sázavou předkládáme radě města ke schválení obsazení bytu v DPS následovně:

Byt vel. 1+1, ul. Libušínská 203/11/.., Žďár nad Sázavou 1

Budoucí nájemce: E.Z., bytem Žďár nad Sázavou 3

Návrh odboru sociálního a majetkoprávního:

Sociální odbor doporučuje radě města ke schválení uzavření smlouvy o nájmu bytu č. ..., umístěném v bytovém domě č.p. 203 na ul. Libušínské, č.or. 11, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, který je součástí pozemku č.p.2117 v k.ú Město Žďár. Smlouva o nájmu bytu bude uzavřena s paní E.Z., bytem Žďár nad Sázavou 3. Smlouva bude uzavřena na dobu **neurčitou s účinností od 13.09.2018.**

Sazba výše nájemného je **49,46 Kč/m²**

Bod e) Zpětvzetí výpovědi

Nájemce: Š.B.

Bytem Žďár nad Sázavou 3

Charakteristika žadatelky nebude zveřejněna, neboť obsahuje osobní a citlivé údaje.

Stanovisko pronajímatele:

Na základě výše uvedeného navrhuje RM zpětvzetí Výpovědi nájmu bytu č. ..., nacházejícího se v domě č. p. 1905, č.or. 33, na ul. Brodské ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3.

Bod f) Žaloba na vyklizení bytu

Nájemce: B.R.

Bytem Žďár nad Sázavou 3

Charakteristika nebude zveřejněna, neboť obsahuje osobní a citlivé údaje.

Stanovisko majetkoprávního odboru:

Na základě výše uvedeného nedoporučujeme Radě města vyhovět žádné ze žádostí, doručených na majetkoprávní odbor MěÚ dne 27.08.2018. To znamená neprodloužit nájemní poměr k výše uvedenému bytu (nájem skončil dne 31.12.2017 a nejednalo by se tedy o prodloužení nájemního poměru, ale o uzavření nájmu bytu).

Dále nedoporučujeme Radě města schválit změnu nájemce výše uvedeného bytu. Pokud má paní J. zájem řešit vzniklou situaci, doporučujeme jí žádat o přidělení volného bytu formou výběrových řízení na základě vyhlášených záměrů. Nájemcem v případě doporučení bytové komise a následného rozhodnutí RM by byla paní J.Z.. Vyklizení neoprávněně užívaného bytu ale bude pro pana B. zásadní poučení v tom smyslu, že si jako nájemce musí plnit základní povinnosti vyplývající z nájemního poměru.

Z důvodů výše uvedených doporučujeme radě města schválit podání žaloby na vyklizení neoprávněně užívaného bytu č. ..., umístěného se v bytovém domě č.p. 1876, č.or. 27 na ul. Brodské ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3.