

## MATERIÁL PRO RADU MĚSTA č. 25

DNE: 4. 11. 2019

JEDNACÍ ČÍSLO: 402/2019/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:	Místostarostka města:
Tajemník MěÚ, Úsek tajemníka a správy MěÚ:	Odbor majetkoprávní:	Odbor komunálních služeb:
Odbor finanční:	Odbor dopravy:	Odbor rozvoje a územního plánování:
Odbor stavební:	Odbor školství, kultury a sportu:	Odbor sociální:
Odbor občansko-správní a OŽÚ:	Odbor životního prostředí:	Oddělení informatiky:
Odd. fin. kontroly a inter. auditu:	Odd. projektů a marketingu:	Krizové řízení:
Městská policie:	Regionální muzeum:	Technická správa budov města:
<b>Zpracoval: majetkoprávní odbor</b>	<b>Předkládá: majetkoprávní odbor</b>	

Obsah byty a prostory sloužící podnikání:

Bod	Druh úkonu	Nájemné	Lokalita v ZR	m <sup>2</sup> (rozsah)	Využití
a)	Zvýšení nájemného za užívání bytů		ZR	--	bydlení
b)	Změna trvání nájmu bytu	49,46 Kč/m <sup>2</sup> /měs.	ZR Revoluční 1871/30/20	31,00 m <sup>2</sup>	bydlení
c)	Změna trvání nájmu bytu	49,46 Kč/m <sup>2</sup> /měs.	ZR Revoluční 1871/30/9	31,00 m <sup>2</sup>	bydlení
d)	Ukončení společného nájmu bytu	49,46 Kč/m <sup>2</sup> /měs.	ZR Libušínská 204/13/14	40,34 m <sup>2</sup>	bydlení DPS
e)	Žaloba na vyklizení bytu	49,46 Kč/m <sup>2</sup> /měs.	ZR Revoluční 1929/27/8	31,00 m <sup>2</sup>	bydlení
f)	Souhlas s podnájmem	110 628 Kč/rok	ZR 6 Nádražní 1141 /44	105,35 m <sup>2</sup>	prostory určené pro podnikání

#### **a) Návrh usnesení**

1. Rada města rozhodla o zvýšení nájemného za užívání bytů v bytových domech ve vlastnictví města Žďáru nad Sázavou s účinností od 1.3.2020 o ...%.

2. Zvýšení nájemného za užívání bytů se netýká bytového domu č.p. 11,12,13 na ulici Veselské, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, která je postavena na pozemcích p.č. 119/7, 119/27 a 119/28 k.ú. Město Žďár, kde je výše nájemného stanovena v souladu s dohodou uzavřenou mezi městem a bytovým družstvem

3. Rada města rozhodla:

- s účinností od 1.1.2020 je nájemné za užívání bytů v bytových domech ve vlastnictví města Žďáru nad Sázavou stanoveno ve výši .....Kč/m<sup>2</sup>/měsíc

- smlouvy o nájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví města Žďáru nad Sázavou budou obsahovat inflační doložku dle předloženého návrhu.

#### **b) Návrh usnesení**

Rada města schvaluje změnu nájmu bytu č. 20, umístěného v bytovém domě č.p. 1871 na ulici Revoluční, č.or. 30, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3, který je součástí pozemku p.č. 1256 v k.ú. Město Žďár nad Sázavou, z doby určité na dobu neurčitou.

#### **c) Návrh usnesení**

Rada města schvaluje změnu nájmu bytu č. 9, umístěného v bytovém domě č.p. 1871 na ulici Revoluční, č.or. 30, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3, který je součástí pozemku p.č. 1256 v k.ú. Město Žďár nad Sázavou, z doby určité na dobu neurčitou.

#### **d) Návrh na usnesení :**

Rada města schvaluje ukončení společného nájmu bytu č. 14, umístěném v bytovém domě č.p. 204 na ul. Libušínská, č.or. 13, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, který je součástí pozemku č.p. 2115 v k.ú. Město Žďár dle předloženého návrhu.

#### **e) Návrh na usnesení :**

Rada města rozhodla podat žalobu na vyklizení bytu č. 8 umístěného v bytovém domě č.p. 1829 na ulici Revoluční, č.or. 27, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3, který je součástí pozemku p.č. 1248 v k.ú. Město Žďár nad Sázavou a pověřuje starostu města jejím zpracováním.

#### **f) Návrh na usnesení:**

Rada města schvaluje podnájem prostor sloužících podnikání, které se nachází v objektu č.p. 1141, jež je součástí pozemku parc. č. 6130/1, zastavěná plocha a nádvoří, na ulici Nádražní č. or. 44, ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 6, katastrální území Město Žďár, v celkové výměře 105,35 m<sup>2</sup>, sloužící k provozování realitní činnosti. Smlouva o podnájmu bude uzavřena mezi společností M&M reality holding a.s. a panem Ing. Richardem Kšírem, IČO 48888567, DIČ CZ6805041375, se sídlem Škrdlovice 181, 591 01 Škrdlovice, za stejných podmínek, upravených Smlouvou o nájmu prostor sloužících podnikání, uzavřenou mezi městem Žďár nad Sázavou a společností M&M reality holding a.s. dne 1.12.2015.

## **Bod a) Zvýšení nájemného za užívání bytů**

Pronajímatel může podle ust. § 2249 odst. 1 občanského zákoníku písemnou formou navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent, a to za předpokladu, že mezi stranami nájemní smlouvy není ujednáno zvyšování nájemného, nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně. Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí ve smyslu ust. § 2249 odst. 3 o. z., počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu. Podle ust. § 2249 o. z., se tedy může pronajímatel domáhat zvýšení nájemného soudem, jde však o dispozitivní úpravu, která se použije jen tehdy, jestliže se strany nedohodly o změnách nájemného jinak.

Podle ust. § 2249 odst. 1 - 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), platí, že zvyšovat nájemné bytu lze následujícím způsobem.

*(1) Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.*

*(2) Prováděcí právní předpis stanoví podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.*

*(3) Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu.*

Tento postup je v zásadě obdobný jako za minulé právní úpravy dle ust. § 696 odst. 2 zákona č. 40/1964 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, jen s tím rozdílem, že lze zvyšovat pouze o 20 % v souhrnu za tři roky.

Ponecháváme na rozhodnutí rady města procentní výši, o kterou se nájemné za užívání bytů zvýší.

Návrh majetkoprávního odboru:

- zvýšení nájemného se netýká bytového domu č.p. 11,12,13 na ulici Veselské, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, která je postavena na pozemcích p.č. 119/7, 119/27 a 119/28 k.ú. Město Žďár, kde je výše nájemného stanovena v souladu s dohodou uzavřenou mezi městem a bytovým družstvem

Do nájemních smluv za užívání bytů upravit inflační doložku ve znění:

Nájemné za užívání bytu bude každoročně upravováno s platností od 01.07.příslušného roku dle vzorce  $N_{t+1} = N_t \times K_i$ . ( $N_t$  = stávající nájemné,  $K_i$  = míra inflace)

Koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace ( $K_i$ ) stanoví ČSÚ.

Pronajímatel oznámí nájemci výši nově vypočteného nájemného za užívání bytu formou obyčejného dopisu.

### **Návrh usnesení**

1. Rada města rozhodla o zvýšení nájemného za užívání bytů v bytových domech ve vlastnictví města Žďáru nad Sázavou s účinností od 1.3.2020 o ...%.

2. Zvýšení nájemného za užívání bytů se netýká bytového domu č.p. 11,12,13 na ulici Veselské, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, která je postavena na pozemcích p.č. 119/7, 119/27 a 119/28 k.ú. Město Žďár, kde je výše nájemného stanovena v souladu s dohodou uzavřenou mezi městem a bytovým družstvem

3. Rada města rozhodla:

- s účinností od 1.1.2020 je nájemné za užívání bytů v bytových domech ve vlastnictví města Žďáru nad Sázavou stanoveno ve výši .....Kč/m<sup>2</sup>/měsíc

- smlouvy o nájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví města Žďáru nad Sázavou budou obsahovat inflační doložku dle předloženého návrhu.

### **Bod b) Změna nájmu bytu na dobu neurčitou**

**Nájemce:** R.P., bytem Žďár nad Sázavou 3

Charakteristika 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 01.01.2020.

### **Bod c) Změna nájmu bytu na dobu neurčitou**

**Nájemce:** H.J., bytem Žďár nad Sázavou 3

Charakteristika 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 01.01.2020.

### **Bod d) Ukončení společného nájmu bytu v DPS**

Na základě doporučení sociálního odboru MěÚ ve Žďáře nad Sázavou předkládáme radě města ke schválení žádost o ukončení společného nájmu bytu v DPS:

**Byt vel. 1+1, ul. Libušinská 204/13/.., Žďár nad Sázavou 1**

Společní nájemci: **paní M.M.**  
**pan M.M.**

Nájemní poměr vznikl manželům M. na základě rozhodnutí RM dne 01.07.2019.

#### **Charakteristika:**

Charakteristika nebude zveřejněna, neboť obsahuje osobní a citlivé údaje:

**Návrh odboru sociálního a majetkoprávního:**

Uvedené odbory navrhují radě města schválit ukončení společného nájmu bytu č. ..., umístěném v bytovém domě č.p. 204 na ul. Libušínské, č.or. 13, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, který je součástí pozemku p.č. 2115 v k.ú. Město Žďár.

Nájemní vztah bude s panem M.M. **ukončen ke dni 31.10.2019.**

Výlučným nájemcem bytu č. ... umístěném v bytovém domě č.p. 204, na ul. Libušínské, č.or. 13, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, který je součástí pozemku p.č. 2115 v k.ú. Město Žďár nadále zůstává druhý ze společných nájemců a to paní M.M., bytem tamtéž.

**Bod e) Žaloba na vyklizení bytu**

**Nájemce:** H.M.

**Bytem:** Žďár nad Sázavou 3

Charakteristika nebude zveřejněna, neboť obsahuje osobní a citlivé údaje:

**Stanovisko odboru majetkoprávního:**

- Rada města rozhodne o podání žaloby na vyklizení bytu
- Pokud po pravomocném rozhodnutí soudu bude mít pan H. uhrazené pohledávky vůči městu Žďár nad Sázavou (tj. zejména nájemné, služby s nájmem bytu spojené, odpady) nepodávat návrh na vyklizení bytu exekutorskému úřadu po dobu 6 měsíců
- Pokud ve lhůtě 6 měsíců po pravomocném rozhodnutí soudu budou pohledávky ze strany pana H. hrazeny řádně a včas a budou dodržovány všechny povinnosti z nájmu bytu vyplývající, předložit radě města, na základě žádosti pana H., návrh na uzavření smlouvy o nájmu bytu. V opačném případě podat návrh na exekuční vyklizení bytu, pokud byt nevyklidí a vyklizený nepředá pan H.

**Bod f) Žádost o souhlas s podnájmem**

Společnost M&M reality holding a.s., IČO 27487768, se sídlem Praha 1, Krakovská 583/9, 110 00 Praha, požádala o souhlas se změnou podnájemníka od 1.10.2019.

Dne 13.3.2017 dala rada města Souhlas s podnájmem prostor sloužících podnikání na adrese Nádražní 1141/44, Žďár nad Sázavou 6, společnosti Dobyss s.r.o., IČO 04748344, DIČ CZ04748344 se sídlem Tyršovo náměstí 566, 537 01 Chrudim II, zastoupená jednatelem Ladislavem Doudou. Smlouva o podnájmu uzavřená mezi společností M&M reality holding a.s. a společností Dobyss s.r.o. končí ke dni 30.9.2019.

Vzhledem k tomu žádají o udělení souhlasu s novým podnájemcem, a to s panem Ing. Richardem Kšírem, IČO 48888567, DIČ CZ6805041375, se sídlem Škrdlovice 181, 591 01 Škrdlovice.

Podmínky podnájmu, které upravuje smlouva o podnájmu uzavřená mezi společností M&M reality holding a.s. a panem Ing. Richardem Kšírem, budou stejné jako ve Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání, kterou M&M reality holding a.s. uzavřela s městem.