

Pro jednání Rady města Kutná Hora dne 10. 06. 2020		Číslo materiálu: 3/05
Komise:	Bytová komise	
Datum:	01. 06. 2020	
Přítomni:	Bc. M. Hebrová, Bc. A. Trojanová, H. Melicharová, J. Drtinová, B. Kratochvílová, Mgr. L. Krčmářová, Ing. J. Kukla, J. Balánová, Z. Bartl, Bc. M. Procházka, L. Pilař	
Omluveni:	Bc. M. Macková	
Hosté:	Ing. B. Maternová, Mgr. Bc. S. Doušová	
Člen RM:	Ing. J. Kukla	
Příští jednání:	01. 07. 2020 v 15.00 hodin v Rytířském sále Vlašského dvora	

1) Návrh usnesení pro RM :

Rada města Kutná Hora

1) bere na vědomí

zápis z jednání bytové komise dne 1. 6. 2020

2) schvaluje

a) prodloužení nájemní smlouvy k bytu v Kutné Hoře s manželi Milanem a Miluší Šandovými na dobu určitou – 2 roky, tj. od 1. 7. 2020 do 30. 6. 2022

b) prodloužení nájemní smlouvy k bytu v Kutné Hoře s manželi Janou Novákovou Maksymovou a Petrem Novákem na dobu určitou – 2 roky, tj. od 1. 7. 2020 do 30. 6. 2022

c) prodloužení nájemní smlouvy k bytu v Kutné Hoře s paní Irynou Tučkovou na dobu určitou – 2 roky, tj. od 1. 7. 2020 do 30. 6. 2022

d) prodloužení nájemní smlouvy k bytu v Kutné Hoře s paní Silviou Vajglovou na dobu určitou – 2 roky, tj. od 1. 7. 2020 do 30. 6. 2022

e) prodloužení nájemní smlouvy k bytu v Kutné Hoře s paní Zuzanou Markovou na dobu určitou – 2 roky, tj. od 1. 7. 2020 do 30. 6. 2022

f) prodloužení nájemní smlouvy k bytu v Kutné Hoře s paní Janou Vejlovou na dobu určitou – 2 roky, tj. od 1. 7. 2020 do 30. 6. 2022

Zodpovídá: Ing. Blanka Maternová

Termín: 31.7. 2020

2) program jednání komise včetně krátkého komentáře :

1) Jednání bytové komise zahájila předsedkyně Bc. Miroslava Hebrová

- **Členové BK byli prostřednictvím e-mailu dne 22. 5. 2020 informováni o pracovní schůzce**, která se uskutečnila na odboru správy majetku dne 19. 5. 2020 ve věci metodické pomoci ze strany Ministerstva vnitra ČR. Jednání se za Ministerstvo vnitra ČR zúčastnil vrchní ministerský rada Ing. Bc. Miroslav Veselý, vedoucí oddělení dozoru MV ČR a ministerský rada Mgr. Bc. Jan Šplíchal, MPA z odboru veřejné správy, dozoru a kontroly MV ČR. Za Město Kutná Hora byla jednání přítomna Mgr. Bc. Silvia Doušová, místostarostka města, Ing. Blanka Maternová, vedoucí odboru správy majetku a Věra Hynková, referentka OSM.

- **V úvodu jednání podala vedoucí odboru správy majetku Ing. Maternová informaci o průběhu pracovního setkání ve věci zapracování doporučených změn MV ČR do podmínek pro výběrová řízení a ostatních pravidel**, kterými je řešen pronájem bytů a poskytování ubytovny ve vlastnictví Města Kutná Hora. Cílem tohoto jednání bylo vzájemně si vysvětlit postoje k jednotlivým ustanovením, kde bylo Město Kutná Hora ze strany MV ČR upozorněno na určitý rozpor. Po rozsáhlé a věcné diskuzi došlo u jednotlivých dokumentů k nápravě, která je plně v souladu s platnou legislativou a byl v nich také odstraněn možný dvojnásobný výklad či nepřesnost za účelem zajištění právní jistoty občanů. V rámci diskuse nad úpravou předmětných dokumentů bylo ze strany MV ČR navrženo zrušení Pravidel pro poskytnutí a užívání ubytovny ve vlastnictví Města Kutná Hora bez náhrady s tím, že bylo Městu Kutná Hora doporučeno, aby přehodnotilo systém poskytování ubytování a následně zvolilo další postup. Ministerstvem vnitra ČR byl zároveň stanoven termín pro zaslání zprávy, včetně příslušných napravených pravidel a podmínek do 15. 7. 2020.

Na jednání byla se zástupci MV ČR řešena také otázka tzv. „kauce“ (dle Obč. zákoníku § 2254 Jistota).

K návrhu členky BK pí Kratochvílové, která doporučovala, aby nájemné uhrazené na 3 měsíce dopředu nebylo použito na úhradu nájemného, ale bylo ponecháno na úhradu případných nákladů na opravy bytů po jejich uvolnění.

Ze strany zástupců MV ČR bylo k této věci podáno stanovisko:

Požadavek na úhradu peněžité jistoty resp. „kauce“ ze strany nájemce v návaznosti na uvažované použití takto získaných finančních prostředků na případné pokrytí nákladů spojených s opravou bytu může mít očekávaný efekt v částkách pohybujících se okolo 150.000,- Kč, kdy lze předpokládat, že finanční prostředky v takové výši mohou již významně pokrýt náklady spojené s případnou opravou bytu. V každém případě je třeba mít na zřeteli zákonnou povinnost pronajímatele, kdy v okamžiku skončení nájmu bytu má nájemce právo na vrácení jistoty včetně úroků z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby. Pro Město Kutná Hora by v případě požadavku úhrady peněžitých jistot ze strany nájemců bytů nastala poměrně rozsáhlá a dlouhodobá agenda, která by z hlediska výše nájemného zejména u bytů dle sociální potřeby, ale nepochybně i v případě nájemného, které se dle informace odboru správy majetku v současné době uplatňuje u bytů s dražbou nájemného (cca 10.000,- Kč až 12.000,- Kč měsíčně), nepřinesla prakticky žádný význam. Úhrada peněžité jistoty by navíc zásadně změnila význam „dostupného bydlení“ u výběrových řízení na pronájem bytů dle sociální potřeby pro nízkopříjmové uchazeče, kde by takový nájemce musel na počátku nájemního vztahu uhradit ještě běžné nájemné a došlo by u něho k výraznému finančnímu zatížení. Ministerstvo vnitra ČR v návaznosti na zapracování doporučených změn do Podmínek pro výběrová řízení na pronájem bytů dle sociální potřeby pro nízkopříjmové uchazeče a pronájem bytů s dražbou nájmu zastává názor, že na základě výsledku pracovního setkání ve věci metodické pomoci k výše uvedeným dokumentům došlo nakonec k takové úpravě, která Městu Kutná Hora umožní pracovat s informacemi ze strany uchazeče ve VŘ (doklady o příjmech, doklad o historii platební morálky vůči Městu Kutná Hora, pokud tyto doklady uchazeč k přihlášce do VŘ doloží), čímž bude nastavena dostatečná možnost pro posouzení uchazeče ve VŘ. V tomto směru spatřuje řešení spíše v prevenci, kdy je skutečně třeba pečlivě zvážit, s kým město uzavře nájemní smlouvu k bytu, než řešit postihy, a nedoporučuje tedy do uvedených dokumentů doplnit požadavek na úhradu peněžité jistoty dle § 2254 Občanského zákoníku.

- Odbor správy majetku zaslal dne 22. 5. 2020 všem členům BK znění napravených Podmínek pro VŘ s dražbou nájmu, Podmínek pro VŘ dle sociální potřeby, Podmínek pro VŘ „startovací bydlení“ a Pravidla k pronájmu bytů zvláštního určení v Domech pro seniory a pro porovnání také stávající Podmínky pro VŘ a Pravidla, kterými se doposud Město Kutná Hora řídí při pronájmu bytů. Na jednání komise byly k navrženým změnám ze strany některých členů vzneseny k dokumentům ještě doplňující dotazy či připomínky, které byly odborem správy majetku vysvětleny a zdůvodněny, proč byly Ministerstvem vnitra ČR takto doporučeny. Pokud se týká návrhu MV ČR na zrušení Pravidel pro poskytnutí a užívání ubytovny ve vlastnictví Města Kutná Hora, byla v tomto směru odborem správy majetku doplněna informace, že se jedná o určitou formu krátkodobého bydlení, kde se standardně uzavírají smlouvy o poskytnutí ubytování na dobu určitou 3 měsíce, a proto není nutné mít nastavena pevná „Pravidla“. Město by mělo mít pro tento způsob „sociálního bydlení“ větší volnost při řešení a posuzování jednotlivých žádostí o poskytnutí ubytování. Některá ustanovení ze stávajících „Pravidel pro ubytovny“ mohou být použita jejich doplněním do Ubytovacího řádu, který je součástí každé smlouvy o ubytování.

Bytová komise doporučuje předložit Radě města Kutná Hora návrh na zrušení:

- Podmínky pro VŘ s dražbou nájmu – schv. usn. RM č. 927/19 – 4. 12. 2019
- Podmínky pro VŘ „dle soc. potřeby pro nízkopříjmové uchazeče“ – schv. usn. RM č. 927/19 – 4. 12. 2019
- Pravidla pro obsazování „startovacích bytů“ – schv. usn. RM č. 221/13 – 27. 3. 2013
- Pravidla k pronájmu bytů zvláštního určení v Domech pro seniory – schv. usn. RM č. 57/17 – 25. 1. 2017
- Pravidla pro poskytnutí a užívání ubytovny města – schv. usn. RM č. 150/19 – 20. 2. 2019

Bytová komise doporučuje na základě posouzení zapracovaných změn doporučených Ministerstvem vnitra ČR předložit Radě města Kutná Hora návrh na schválení:

- | | |
|--|--------------------------------|
| a) Podmínky VŘ na pronájem bytu s dražbou nájemného | pro 10 / proti 0 / zdržel se 1 |
| b) Podmínky VŘ na pronájem bytu dle sociální potřeby pro nízkopříjmové uchazeče | pro 11 / proti 0 / zdržel se 0 |
| c) Podmínky VŘ na pronájem bytu – startovací bydlení v objektu č.p. 19, ul. Vojtěšská, Kutná Hora | pro 10 / proti 1 / zdržel se 0 |
| d) Pravidla k pronájmu bytů zvláštního určení v Domech pro seniory ve vlastnictví Města Kutná Hora | pro 11 / proti 0 / zdržel se 0 |

Doporučení bytové komise bude ke schválení navržených změn předloženo prostřednictvím odboru správy majetku na jednání rady města dne 10. 6. 2020.

2) Informace Ing. Maternové, vedoucí odboru správy majetku, která se obrátila na členy komise v návaznosti na mailovou komunikaci, která proběhla v minulém týdnu mezi některými členy komise v souvislosti s konkrétní žádostí o poskytnutí ubytovny města, posuzovanou na jednání BK dne 4. 5. 2020. Ve svém vystoupení se snažila připomenout rozdíl, v čem spočívá význam činnosti bytové komise, a co je již z hlediska určitých skutečností záležitostí sociální práce, tedy plně v kompetenci odboru sociálních věcí a zdravotnictví MÚ. V souvislosti s touto problematikou se k Ing. Maternové připojil člen BK p. Bc. Procházka, který v komisi zastupuje jak odbor sociálních věcí a zdravotnictví MÚ, tak je členem BK na základě doporučení komise pro sociální záležitosti. Bc. Procházka k dané záležitosti uvedl, že OSVZ zajistí možné kontaktování žadatelky, a pokud bude mít žadatelka zájem, může OSVZ zahájit sociální práci a případnou pomoc.

3) Prodloužení nájemních smluv k bytům pro nízkopříjmové uchazeče dle „sociální potřeby“

4) K nájemním smlouvám bytů dle „sociální potřeby“ – posouzení příjmových a majetkových poměrů

5) Žádosti o poskytnutí ubytovny města

6) OSM podal informaci o ukončení užívání ubytovny města rodinou manželů Františka a Květy Gogových

Bytová komise byla ukončena v 16.40 hodin.

Příští jednání bytové komise se bude konat ve středu dne 1. 7. 2020 od 15.00 hodin v Rytířském sále Vlašského dvora budově Městského úřadu Kutná Hora, Havlíčkovo náměstí 552/1.

3) Připomínky, dotazy, návrhy k projednání v RM :

Viz bod 1) zápisu

K návrhu členky BK pí Kratochvílové, která doporučovala, aby nájemné uhrazené na 3 měsíce dopředu nebylo použito na úhradu nájemného, ale bylo ponecháno na úhradu případných nákladů na opravy bytů po jejich uvolnění.

- ze strany zástupců Ministerstva vnitra ČR bylo k této otázce podáno stanovisko, ve kterém nedoporučuje Městu Kutná Hora do podmínek pro výběrová řízení na pronájem bytů doplnit požadavek na úhradu peněžitě jistoty dle § 2254 OZ
- pí Kratochvílová byla se stanoviskem Ministerstva vnitra ČR seznámena na jednání bytové komise, přesto trvá na svém návrhu, a proto požaduje v této záležitosti vyjádření Rady města Kutná Hora

4) Reakce rady města :

K návrhu členky BK pí Kratochvílové:

Pan starosta Ing. Josef Viktora uvedl, že zápis je přijat včetně vyjádření Ministerstva vnitra ČR. Rada města se stanoviskem MV ČR vyjádřila svůj souhlas.

Zapsala: Hynková Věra

Elektronicky ověřila: Bc. Hebrová Miroslava