

|  |   |                              |
|--|---|------------------------------|
| <b>Pro jednání Rady města Kutná Hora dne 22. 3. 2023</b> |   | <b>Číslo materiálu: 4/11</b> |
| <b>Komise:</b>   | Bytová komise   |                              |
| <b>Datum:</b>  | 13. 03. 2023  |                              |
| <b>Přítomni:</b>   | M. Hebrová, Z. Bartl, L. Pilař, B. Kratochvílová, J. Kurtejšová, Z. Dupalová, |                              |
| <b>Omluveni:</b>   | M. Piková   |                              |
| <b>Za MÚ:</b>  | V. Hynková, Ing. B. Maternová   |                              |
| <b>Člen RM:</b>  | Ing. J. Kukla   |                              |
| <b>Příští jednání:</b>                                   | 12. 4. 2023 v 15.00 hodin v malé zasedací místnosti MÚ                        |                              |

### 1) Návrh usnesení pro RM :

Rada města Kutná Hora

#### 1) bere na vědomí

a) zápis z jednání bytové komise dne 13. 3. 2023,

b) stanovisko bytové komise k zachování Podmínek pro výběrová řízení na pronájem bytů dle sociální potřeby pro nízkopříjmové uchazeče a pronájem bytů s dražbou nájmu schválenými Radou města Kutná Hora usnesením č. 384/20 dne 10. 6. 2020, ve stávajícím znění, bez zavedení institutu závdavku či kauce dle Občanského zákoníku,

#### 2) schvaluje

a) prodloužení nájemní smlouvy k bytu v Kutné Hoře paní Ivetě Táborské na dobu určitou 2 roky, t.j. od 1. 4. 2023 do 31. 3. 2025,

b) prodloužení nájemní smlouvy k bytu v Kutné Hoře manželům Haně a Jiřímu Čížkovým na dobu určitou 2 roky, tj. od 1. 4. 2023 do 31. 3. 2025,

c) prodloužení nájemní smlouvy k bytu v Kutné Hoře paní Petře Tesařové na dobu určitou 2 roky, tj. od 1. 4. 2023 do 31. 3. 2025,

d) prodloužení nájemní smlouvy k bytu v Kutné Hoře paní Lucii Polové na dobu určitou 2 roky, tj. od 1. 4. 2023 do 31. 3. 2025,

e) prodloužení nájemní smlouvy k bytu v Kutné Hoře panu Luboši Stočkovi na dobu určitou 2 roky, tj. od 1. 4. 2023 do 31. 3. 2025,

f) prodloužení nájemní smlouvy k bytu v Kutné Hoře paní Petře Zítové na dobu určitou 6 měsíců, tj. od 1. 4. 2023 do 30. 9. 2023.

g) neprodloužení nájemní smlouvy k bytu v Kutné Hoře manželům Miluši a Milanu Šandovým po datu 30. 6. 2023 s odvoláním na odst. 7) Podmínek výběrového řízení na pronájem bytu dle sociální potřeby pro nízkopříjmové uchazeče, schválenými Radou města Kutná Hora usnesením č. 384/20 dne 10. 6. 2020.

Zodpovídá: Ing. Blanka Maternová

Termín: 30. 04. 2023

### 2) program jednání komise včetně krátkého komentáře :

**Jednání bytové komise zahájila předsedkyně Bc. Miroslava Hebrová.**

**1) Na základě úkolu z porady vedoucích odborů MÚ předložila v úvodu jednání vedoucí odboru správy majetku Ing. Maternová bytové komisi informaci týkající se návrhu na případnou změnu stávajících podmínek pro výběrová řízení na pronájem bytu s dražbou nájemného, kde je podle současných „Podmínek...“ uplatňována úhrada vydraženého nájemného na 3 měsíce dopředu. Zvažovaná změna „Podmínek ..“ by spočívala ve využití tzv. „závdavku“ či „kauce“ dle občanského zákoníku, ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.**

**K dané záležitosti byl ekonomickým odborem MÚ podán podrobný výklad z hlediska účtování. Závěr ekonomického odboru zní: Účetně je systém kauce či závdavku složitější, než platba nájemného předem i s ohledem na výpočet a převody úroků ze složených finančních**

prostředků.

**Na odboru správy majetku proběhla v roce 2020 ve spolupráci s Ministerstvem vnitra ČR poměrně rozsáhlá úprava** podmínek pro výběrová řízení na pronájem bytů a ostatních pravidel, kterými je řešen pronájem bytů ve vlastnictví Města Kutná Hora. Se zástupci MV ČR byla mimo jiné projednána také otázka tzv. „kauce“ dle OZ § 2254 (Jistota) a bylo podáno následující stanovisko:

*Požadavek na úhradu peněžitě 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 peněžitě 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 VR (doklady o příjmech, doklad o historii platební morálky vůči Městu Kutná Hora, pokud tyto doklady uchazeč k přihlášce do VR doloží), čímž bude nastavena dostatečná možnost pro posouzení uchazeče ve VR. 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 peněžitě jistoty dle § 2254 Občanského zákoníku.*

#### **Bytová komise**

**a) nedoporučuje přistoupit ke změně** Podmínek pro výběrová řízení na pronájem bytů dle sociální potřeby pro nízkopříjmové uchazeče a pronájem bytů s dražbou nájemného. Bytová komise se plně ztotožňuje se stanoviskem MV ČR, ze kterého je zřejmé, že efektivnost úhrady peněžitě jistoty resp. „kauce“ by z hlediska její výše neplnila svůj účel významného pokrytí nákladů na opravu bytu. **pro 6 / proti 0**

**b) doporučuje** zvážit možnost zavedení povinnosti nájemce bytu, která by byla zakotvena v nájemní smlouvě, spočívající v uzavření pojistné smlouvy řešící případnou škodu na majetku Města Kutná Hora. Tuto záležitost bude nutné konzultovat s právníkem. **pro 6 / proti 0**

**2) Bytová komise se zabývala vyhodnocením přihlášek do výběrového řízení na pronájem bytu určeného pro startovací bydlení**, jehož vyhlášení Radou města Kutná Hora bylo zveřejněno na úřední desce dne 25. 1. 2023 a sňato dne 28. 2. 2023.

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

**Z dalšího průběhu jednání bytové komise se omluvila pí Kratochvílová.**

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

**5) K pronájmu bytu zvláštního určení v Domě pro seniory**

**6) Žádost o poskytnutí ubytovny města**

**7) Informace k výběrovým řízením na pronájem bytů:**

**„pro nízkopříjmové uchazeče dle sociální potřeby“**

- Masarykova č.p. 343, č.b. 1, 1+1, - 1. podlaží, (38,49 m<sup>2</sup>) – suterénní byt
- Trebišovská č.p. 609, č.b. 1, 2+1, 1. podlaží, (64,55 m<sup>2</sup>)

**„ byt s dražbou nájmu“**

- Barborská č.p. 34, č.b. 4, 2+1, 2. podlaží

Výběrová řízení již byla radou města vyhlášena na jednání dne 22. 2. 2023 a mají svou uzávěrku 29. 3. 2023.

Bytová komise byla ukončena v 16.30 hodin.

**Příští jednání bytové komise se bude konat ve středu dne 12. 4. 2023 od 15.00 hodin v malé zasedací místnosti MÚ Kutná Hora, 1. patro, č.dv. 8.**

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

|  |
|--|
|  |
|--|

**4) Reakce rady města :**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Zapsala: Hynková Věra**

**Elektronicky ověřila: Bc. Miroslava Hebrová**