

Pro jednání Rady města Kutná Hora dne 25. 03. 2020		Číslo materiálu: 3/03
Komise:	Bytová komise	
Datum:	02. 03. 2020	
Přítomní:	Bc. M. Hebrová, Bc. A. Trojanová, Z. Bartl, J. Drtinová, Bc. M. Macková, B. Kratochvilová, Mgr. L. Krčmářová, Ing. J. Kukla,	
Omluveni:	J. Balánová, H. Melicharová, Bc. Procházka, L. Pilař	
Hosté:	Ing. B. Maternová,	
Člen RM:	Ing. J. Kukla	
Příští jednání:	6. 4. 2020 v 15.00 hodin v malé zasedací místnosti Městského úřadu	

1) Návrh usnesení pro RM :

Rada města Kutná Hora

1) bere na vědomí

zápis z jednání bytové komise dne 2. 3. 2020

2) schvaluje

prodloužení pronájmu k bytu v Kutné Hoře paní Petře Zítové po datu 30. 6. 2020 na dobu určitou 3 měsíce, tj. do 30. 9. 2020.

Zodpovídá: Ing. Blanka Maternová

Termín: 30. 6. 2020

2) program jednání komise včetně krátkého komentáře :

1) Jednání bytové komise zahájila předsedkyně Bc. Miroslava Hebrová

V úvodu jednání se předsedkyně komise vrátila k otázkám pana R. Svobody (svoboda.info), které zaslal na email bytové komise dne 12. 2. 2020. Každý člen komise hlasuje podle svého nejlepšího vědomí a svědomí, a proto nikomu nepřisluší právo se veřejně vyjadřovat o postoji, či o tom, co si asi druzí myslí. Vyzvala členy bytové komise, aby v budoucnu měli v obdobných případech toto pravidlo na paměti.

- Odborem správy majetku podána informace o stavu 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. Dne 2. 3. 2020 obdržel odbor správy majetku sdělení MV ČR, ve kterém ministerstvo informuje o probíhajícím posuzování předložených návrhů a zároveň uvádí, že výsledek bude Městu Kutná Hora sdělen v první polovině měsíce března. O dalším postupu bude bytová komise informována.

2) Návrh OSM na změnu možnosti prodloužení nájemní smlouvy u pronájmu bytů dle „sociální potřeby“:

Město Kutná Hora má k dnešnímu dni uzavřeno 64 nájemních smluv k bytům určeným dle sociální potřeby pro nízkopříjmové nájemce. Jedná se o určitou formu „dostupného bydlení“, kde podstatným kritériem pro posouzení prodloužení každé nájemní smlouvy na další období, je aktuální sociálně-příjmová situace společné domácnosti nájemce oproti stavu v době uzavření první nájemní smlouvy k bytu. Odbor správy majetku proto v dostatečném časovém předstihu vyzývá jednotlivé nájemce bytů k doložení údajů rozhodných pro posouzení příjmových či majetkových poměrů a tyto podklady předkládá bytové komisi k posouzení. Bytová komise hodnotí každou žádost o prodloužení nájemní smlouvy k bytu včetně sociálně-příjmové situace daného nájemce, a pokud dospěje k názoru, že došlo k výrazné změně v příjmové situaci domácnosti, oproti stavu v době uzavření první nájemní smlouvy s přihlédnutím k inflaci, může doporučit radě města neprodloužení nájemní smlouvy pro konkrétního nájemce. Pokud rada města doporučení bytové komise schválí, je Město Kutná Hora dle podmínek výběrového řízení povinno sdělit toto nájemci nejpozději 3 měsíce před termínem skončení platnosti nájemní smlouvy k bytu, kdy je nájemce zároveň vyzván k předání bytu zpět městu do 3 měsíců. Doposud byl tímto způsobem ukončen pronájem bytu dle sociální potřeby u dvou rodin s dětmi.

V poslední době při posuzování příjmové stránky především u nájemců, kde domácnost tvoří úplná rodina, a kde pracují oba manželé (partneři), odbor správy majetku zjišťuje, že s odstupem času se taková rodina, která již bydlí v „sociálním bytě“ např. 5 let, již nedá hodnotit jako nízkopříjmová, neboť si za tu dobu vyřešila své finanční problémy (ztráta zaměstnání, pracoval jenom jeden z partnerů, insolvence, exekuce apod.). Jelikož Město Kutná Hora nemá v současné době dostatečnou možnost nabídnout těmto nájemcům jiné navazující bydlení, a navíc uvedené případy nelze ještě s určitostí hodnotit jako „finančně schopné“ dosáhnout draženého (tržního) nájemného, navrhuje odbor správy majetku určitou možnost, jak přechodně řešit otázku bydlení pro uvedené nájemce a neposlat je během 3 měsíců do další bytové nouze.

Návrh řešení:

- Uzavření nájemní smlouvy ke stávajícímu bytu na dobu určitou 2 roky bez možnosti dalšího prodloužení, čímž nájemce dostane dostatečný časový prostor k dalšímu řešení své bytové situace.

- Stanovení nové výše nájemného, rovnající se 1,5 násobku částky 45,- Kč za 1 m², což byla částka, ze které bylo nejčastěji stanoveno nájemné při uzavření první nájemní smlouvy, zvýšené od 1. 3. 2020 o inflaci, tj. 46,26 Kč za 1 m², a kde nájemné by tak představovalo cca 70,- Kč za 1 m². Nájemné by se tímto způsobem zvýšilo v průměru o částku 2.000,- Kč měsíčně, zejména u větších bytů.

Uvedeným způsobem by však bylo možné řešit pouze byty, kde není výše nájemného limitována dotačními podmínkami.

Uvedený návrh byl předložen vedení města dne 2. 3. 2020 a výsledkem projednání je souhlas s navrhovaným řešením v podobě uzavření nájemní smlouvy k bytu na 1 rok bez možnosti dalšího prodloužení a stanovení zvýšeného nájemného.

Bytová komise vzala na vědomí návrh možného řešení při posuzování příjmových či majetkových poměrů nájemců v návaznosti na prodloužení nájemních smluv k pronájmu bytů dle sociální potřeby. Uvedený návrh řešení bude třeba zapracovat do připravovaného dokumentu „Postup při pronájmu bytu ve vlastnictví Města Kutná Hora“, který byl zatím odložen z důvodu vyčkání na výsledek probíhajícího řízení 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.

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

4) Žádosti o poskytnutí ubytovny města

5) Odbor správy majetku předložil členům komise fotodokumentaci o stavu ubytovacích jednotek na ubytovných městech, které dokumentují stav v okamžiku předání novému uživateli a stav při jejich převzetí zpět po ukončení ubytování.

Na základě následné diskuse k problematice stavu prostor sloužících k bydlení, které jsou předávány městu zpět od uživatelů ubytoven či nájemců bytů, **byl ze strany členky BK pí Blanky Kratochvílové vznesen návrh k posouzení radě města**, aby nájemné, které v případě VR na pronájem bytů hradí nájemce na 3 měsíce dopředu, nebylo použito na úhradu nájemného, ale bylo ponecháno na úhradu případných nákladů na opravy bytů po jejich uvolnění. **K tomuto návrhu členka komise pí Bc. Macková vznesla připomínku**, že s ohledem na současný stav, kdy Město Kutná Hora čeká na vyjádření Ministerstva vnitra ČR v záležitosti zapracování doporučených změn do podmínek pro výběrová řízení a ostatních pravidel, kterými je řešen pronájem bytů a poskytování ubytovny ve vlastnictví Města Kutná Hora, by bylo vhodné s dalšími případnými úpravami pravidel počkat.

Odbor správy majetku k přednesenému návrhu pí Blanky Kratochvílové uvádí:

- V případě VR na pronájem bytů dle sociální potřeby při nastavení úhrady 3 nájmů dopředu, které nebudou použity na skutečné pokrytí nájemného, ale budou tzv. kaucí, kdy se navíc bude při uzavření nájemní smlouvy k bytu po nájemci požadovat ještě úhrada platby nájemného za první měsíc užívání bytu, by v podstatě došlo k popření významu tohoto typu dostupného bydlení pro nízkopříjmové uchazeče o byt a pro většinu „sociálně potřebných“ uchazečů by taková podmínka již byla omezující pro jejich možnou účast ve VR.

Navíc ze zkušeností je ověřeno, že při úhradě nájemného na 3 měsíce dopředu ze strany nájemce, si tito lidé, kteří pobírají dávku SSP příspěvek na bydlení, zpětně žádají a dokládají úřadu práce doklad o úhradě nájemného na 3 měsíce předem, a tyto dávky jsou jim zpětně přiznány, čímž se jim v podstatě část úhrady vrací zpět a není tím narušen smysl sociálního bydlení za dostupné nájemné (dne 4. 3. 2020 odbor správy majetku telefonicky konzultoval s Úřadem práce Kutná Hora, že tento systém stále platí).

V případě VR na pronájem bytů dle sociální potřeby je nájemné stanoveno v nižší cenové hladině a v takovém případě by efekt ponechání nájemného, resp. kauce tvořená ze 3 nájmů na úhradu případných oprav byla v takové výši, která by s ohledem na velice nízké částky neplnila svůj účel. Navíc by městu vznikla povinnost s těmito finančními prostředky nájemců (kaucemi) po celou dobu nájmu bytu „hospodařit“ dle platných předpisů.

- Pokud se týká VR na pronájem bytů s dražbou nájemného, je třeba zmínit, že se v poslední době městu daří pronajímat tento typ bytů za nájemné, které se dostává na úroveň tržního nájemného srovnatelného s pronájmy bytů přes realitní kanceláře. OSM proto zastává názor, že požadavek úhrady „kauce“ a ještě úhrady nájemného za první měsíc užívání bytu při podpisu nájemní smlouvy k bytu, by nesporně vedlo k nutnému přehodnocení nastavení minimální výše nájemného pro byty s dražbou nájmu, což by výrazně zpomalilo návratnost finančních nákladů vložených městem do rekonstrukcí bytů. V loňském roce se nájemné u bytů s dražbou nájemného pohybovalo v rozmezí od 100,- Kč do 150,- Kč za 1 m².

- Fotodokumentace, která byla členům BK na jednání dne 2. 3. 2020 předložena, se týkala ubytoven města v ul. Vítězná 443 a v ul. Trebišovská 609 a odbor správy majetku tímto způsobem reagoval na připomínku členky BK pí Melicharové, která na minulém jednání BK dne 10. 2. 2020 vznesla připomínku, že se město nezajímá o stav ubytoven, v jakých

podmínkách ubytování žijí a nečiní zde kontroly. OSM předložil fotodokumentaci, která je běžně pořizována při každé změně v užívání ubytovny města, a ze které je zřejmé, v jakém stavu jsou ubytovací jednotky novým uživatelům ze strany města předávány a bohužel v jakém stavu jsou v některých případech od uživatelů přebírány zpět. Informoval také komisi o způsobu správy městských ubytoven, kdy je třeba mít na zřeteli, že vše je limitováno finančními možnostmi města.

Bytová komise byla ukončena v 16.55 hodin.

Příští jednání bytové komise se bude konat v pondělí dne 6. 4. 2020 od 15.00 hodin v budově Městského úřadu Kutná Hora, Havlíčkovo náměstí 552/1, v malé zasedací místnosti Městského úřadu Kutná Hora, 1. patro.

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

Viz bod 5) – požadavek na vyjádření rady města k návrhu pí Blanky Kratochvílové

4) Reakce rady města :

K bodu 5) – připomínka pí Blanky Kratochvílové:

Odbor správy majetku MÚ se problematikou bude zabývat v rámci metodické pomoci odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra České republiky ve věci posouzení návrhů bytových pravidel. Z důvodu současného nouzového stavu na území ČR je plánovaná pracovní schůzka na odboru správy majetku MÚ ve věci metodické pomoci MV ČR zatím odložena.

Zapsala: Hynková Věra

Elektronicky ověřila: Bc. Hebrová Miroslava