

Zápis z 4. jednání bytové komise dne 18.12.2019

Přítomni: dle přiložené prezenční listiny

Program:

1. Zahájení
2. Nové zásady a podmínky pro pronájem bytů ve správě MČ Praha 22
3. Seznámení s nově podanými žádostmi o pronájem obecního bytu
4. Pronájem bytu č. xxxxxxxxxx ulxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v Praze – Uhřetěvesi
5. Různé

K bodu 1: Předseda komise pan místostarosta Mgr. Pavel Kosař přivítal přítomné členy bytové komise a požádal o schválení programu tak jak byl navržen.

U: Komise jednomyslně schvaluje navržený program jednání bytové komise.

K bodu 2: Návrh nových zásad pronájmu obecních bytů v majetku MČ Praha 22 (dále jen „Zásady“) byl členům komise zaslán k prostudování prostřednictvím e-mailové pošty před jednáním bytové komise. Na úvod předseda komise stručně shrnul koncepci nových Zásad tj. rozdělení bytů do 3 kategorií, výběr části nájemců prostřednictvím obálkové metody, zvýšení nájemného pro budoucí nové nájemníky dle kvality bytu. K věci se dále vedla rozsáhlá diskuse:

- p. Knotek – připomenul koncepci bytové politiky MČ v minulém volebním období, upozornil na špatný technický stav bytového fondu MČ, v minulém volebním období docházelo postupně k opravám kulturních památek, dále k opravám bytů při hlavní silnici, dále pan Knotek vznesl dotaz, jaké jsou plány MČ pro budoucí rozvoj, zda např. město plánuje stavbu nových bytů
- Mgr. Kosař – byly vytipovány pozemky, kde by byla výstavba možná tj. např. pozemek naproti divadlu, přístavba komunitního centra ponte, dále např. možnost půdní vestavby v čp. 192

Dále komise diskutovala přímo ke konkrétním bodům nově navržených Zásad:

- Mgr. Kosař – dává ke zvážení členů bytové komise, zda u obálkové metody zveřejňovat v rámci vyvěšeného záměru i nájemní smlouvu, komise se shodla, že vzhledem k sankcím za neuzavření smlouvy by měl být návrh smlouvy potenciálním nájemníkům k dispozici.
- Mgr. Kosař – dále se diskutovala otázka, zda by měla podmínka nevlastnění nemovitosti určené k bydlení platit i na spolubydlící osoby, p. Knotek navrhl omezit vlastnictví nemovitostí pro Prahu a Středočeský kraj, Mgr. Kosař navrhuje odstranit ze Zásad podmínku nevlastnění nemovitostí určené k bydlení u spoluvlastníků
- Členové bytové komise se shodli na tom, že je nutné v žádosti o nájem obecního bytu uvádět, zda je žadatel o byt spoluvlastníkem nějaké nemovitosti určené k bydlení. P. Knotek, p. Procházka a Ing. Veselá chtějí tuto podmínku omezit na vlastnictví nemovitosti v Praze a Středočeském kraji
- Bytová komise se shodla, že by se měli před uzavřením smlouvy prověřit budoucí nájemníci, zda nemají exekuce.
- Ing. Veselá navrhuje k žádosti o nájem obecního bytu popř. o podání nabídky do výběrového řízení přiložit souhlas s GDPR z důvodu uvedení rodného čísla.

- Další část diskuze se věnovala tomu, zda ve smlouvě omezit maximální počet osob, které mohou v konkrétním bytě žít. Ing. Veselá dále nabídla, že může dát ÚMČ Praha 22 k dispozici vzory nájemních smluv. Ve vzorech smluv se doplní maximální počet osob, které mohou v konkrétním bytě žít. Tento počet bude stanoven dle uvážení OSM vzhledem k velikosti a dispozici bytu.
- Otázka exekucí – diskutovala se otázka, zda v případě, kdy žadatel exekuce řádně splácí bude možné aby podal žádost o nájem obecního bytu.
- Vyjádření odboru sociálních věcí a zdravotnictví – na jednání padl návrh Mgr. Erbsové vyžádat si při posuzování žádosti stanovisko OSVZ. K této věci se podrobně diskutovalo o možné podobě a zapojení OSVZ tak, aby bylo řešení praktické a systémové.
- Ing. Veselá upozornila na nutnost požadovat v žádosti doložení příjmu za poslední 3 měsíce.
- Otázka kdo může být žadatelem o nájem obecního bytu – p. Knotek – vzhledem k tomu, že MČ by měla vycházet vstříc především svým občanům doporučuje omezit okruh žadatelů na osoby bydlící nebo pracující v MČ Praha 22. Mgr. Kosař – dle doporučení MHMP není vhodné mít tuto diskriminační podmínku v Zásadách. P. Procházka – upozornil, že toto je pouze doporučení MHMP a jsou MČ, které tuto omezující podmínku využívají. Mgr. Erbsová – u obálkové metody není důležité, aby žadatel bydlel nebo pracoval v MČ, důležitá je zde výše nabídnutého nájemného. Ing. Veselá – cílem obálkové metody je získat co nejvyšší objem finančních prostředků na opravy dalších bytů. P. Zmátlo zmínil potřebu soběstačnosti bytového fondu.
- Nájemce – všichni členové bytové komise se shodli na nutnosti, že v případě, kdy bude ke dni uzavření smlouvy bydlet v bytě více zletilých osob je třeba, aby všechny tyto osoby byly ve smlouvě uvedeny jako nájemce.
- Doba nájmu – byla diskutována otázka, zda vždy uzavírat nájemní smlouvy na dobu určitou 1 rok. Ing. Veselá navrhla do smluv zakomponovat automatickou prolongaci. P. Knotek – při prodlužování smlouvy dávat ke schválení do RMČ pouze v případě, že některá ze smluvních stran již nemá zájem smlouvu prodloužit.

V 17:15 opustila jednání komise Ing. Veselá.

- p. Knotek vznesl dotaz jak budou vypadat přílohy Zásad. Mgr. Kosař přislíbil, že členům komise zašle e-mailem návrh rozdělení bytů do jednotlivých kategorií
- Výše nájemného
- P. Procházka vznesl dotaz, zda bude na základě nových pravidel docházet ke zvýšení nájemného i u stávajících nájemních smluv. P. Kosař odpověděl, že nikoli.
- P. Knotek – nesouhlasí se zvyšováním nájemného, ani nesouhlasí s obálkovou metodou přidělování bytů v případě, že si bude moci podat nabídku kdokoliv. MČ by se měla starat především o své vlastní občany a měla by se chovat více sociálně než zohledňovat tržní princip. V případě, že MČ postaví nové byty, pak souhlasí s vyšším nájemným u těchto bytů. U

stávajícího bytového fondu vzhledem k jeho kvalitě doporučuje zachovat současnou úroveň nájemného.

- Mgr. Kosař – doporučuje startovací cenu u bytů soutěžených obálkovou metodou na 200,-Kč/m²/měsíc. V odůvodněných případech může být tato cena snížena.
- Ing. Fedřková upozornila na vzorek bytů, ze kterého byla zjišťována průměrná výše nájemného v Uhříněvsi, ze které vychází při stanovování výše nájmu u bytů v majetku MČ Praha 22 Mgr. Kosař. Údaje pro srovnání byly převzaty z nabídek realitních kanceláří, jedná se především o byty v nové zástavbě, byty jsou většinou kompletně zařízené, k dispozici je většinou garážové stání. Byty v majetku MČ Praha 22 jsou v horším technickém stavu a bez jakéhokoliv zařízení, většinou vyžadující určitou finanční částku na rekonstrukci, kterou si hradí nový nájemce na vlastní náklady.
- *Výše kauce* – komise doporučuje u bytů, které budou přidělovány na základě doporučení bytové komise využívat pouze 1 měsíční kauci (v návrhu nových Zásad je kauce 2 měsíční nájemné).

Shrnutí diskuze

- **Komise souhlasí s tím, aby byl žadatel o nájem obecního bytu spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení, ale je třeba tuto nemovitost uvést v žádosti o nájem obecního bytu**
- **V případě zájmu o přihlášení se do výběrového řízení na přidělení bytu obálkovou metodou nesmí mít žadatel exekuci.**
- **Podmínka nevlastnictví nemovitostí určených k bydlení u žadatelů bude omezena pouze na Prahu a Středočeský kraj.**
- **Vzor nájemní smlouvy bude zveřejněn na webových stránkách MČ Praha 22.**
- **Všechny nové nájemní smlouvy budou uzavírány na dobu určitou 1 rok s automatickou prolongací.**
- **V případě žadatelů o nájem obecního bytu s exekucí je třeba k žádosti doložit schopnost platit nájem.**

K bodu 3: Členové komise obdrželi spolu s pozvánkou na zasedání bytové komise prostřednictvím e-mailové pošty i aktuální seznam žadatelů o nájem obecního bytu v majetku MČ Praha 22. Tajemnice komise dále seznámila členy bytové komise s nově podanými žádostmi o nájem obecního bytu. Konkrétně se jedná o následující žadatele:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx r. xxxxxxxxxxx žije ve spolubydlení, chce se osamostatnit
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, samoživitelka, 2 děti, v minulosti již žádost měla, odmítla SD
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, samoživitelka, zaměstnanec MČ
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, samoživitelka, 2 děti

U: Bytová komise bere na vědomí nově podané žádosti o nájem obecního bytu a jednomyslně souhlasí s jejich zařazením do seznamu žadatelů.

6. **K bodu 4:** MČ Praha 22 bude mít od 1.12.2020 k dispozici volný byt č. 6 v čp. 727 ul. U Starého mlýna v Praze – Uhříněvsi o velikosti 2+kk. Mgr. Kosař oznámil

komisi, že tento byt nebude obsazován z důvodu hledání volných bytových kapacit pro nájemníky domu čp. 192 ul. Přátelství, se kterými bude ukončena nájemní smlouva z důvodu přestavby části tohoto domu na NP sloužící k volnočasovým aktivitám dětí.

Jednání bytové komise bylo ukončeno v 18:30 hod.

8.1.2020

Zapsala: Ing. Kateřina Fedřková

Ověřil: Mgr. Pavel Kosář