

**Název bodu jednání**

Prodej bytové jednotky č. [redacted] v budově č.p. 102 v Příbrami III (nástavbový byt) nájemci

**Předkládá:** Rada města

**Zpracoval:** Ing. Pavla Sýkorová, vedoucí MěRK

**Projednáno:** v RM dne: 28.5.2018  
usn.č.: 537/2018

**Text usnesení RM:**

I. bere na vědomí  
informaci MěRK o analýze spisu dlužníků [redacted] pro účely posouzení  
žádosti o koupi bytu ve vlastnictví města Příbram.

II. nedoporučuje ZM  
prodej bytové jednotky č. [redacted] vč. příslušného spoluvlastnického podílu přináležejícího k bytu,  
v budově č.p. 102 v Dlouhé ulici, Příbram III, za cenu 1.500,00 Kč/m<sup>2</sup>, nájemci [redacted]  
[redacted] je oprávněným nájemcem bytové jednotky - nájemní smlouva k bytu  
byla uzavřena dne 30.9.2009. [redacted] je evidována jako dlužník vůči městu Příbram,  
evidované dluhy byly promlčeny, není na ně vynutitelný právní nárok, účetně byly odepsány,  
ale právně existují.

III. doporučuje  
částečnou revokaci usnesení ZM č. 490/2016/ZM v odstavci a), ve znění:

ZM schvaluje  
odprodej nástavbových bytů v Příbrami III/100–112 oprávněným nájemníkům, což jsou pro  
tento účel nájemníci, kteří uzavřeli nájemní smlouvu do 31.12.2013, včetně odpovídajících  
spoluvlastnických podílů na společných částech domů a pozemků ke každé jednotce, za cenu  
1.500,00 Kč/m<sup>2</sup> a to za podmínky:

a) bezdlužnosti nájemníků vůči městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy, u oprávněných  
nájemců nesmí být evidován žádný, ani promlčený či účetně odepsaný dluh,

b) zřízení zákazu zcizení ve prospěch města Příbram jako věcného práva ve smyslu § 11  
odst. 1 písm. n) katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. na dobu 10 let ode dne právních účinků  
vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

IV. ukládá  
OVV zařadit materiál na jednání ZM dne 18.6.2018.

**Napsal:** Ing. Pavla Sýkorová, vedoucí MěRK

## Návrh na usnesení:

ZM

I. bere na vědomí informaci MĚRK o analýze spisu dlužníků [REDAKCE] pro účely posouzení žádosti o koupi bytu ve vlastnictví města Příbram.

II. schvaluje - neschvaluje

prodej bytové jednotky č. [REDAKCE] vč. příslušného spoluvlastnického podílu přináležejícího k bytu, v budově č.p. 102 v Dlouhé ulici, Příbram III, za cenu 1.500,00 Kč/m<sup>2</sup>, nájemci [REDAKCE] je oprávněným nájemcem bytové jednotky - nájemní smlouva k bytu byla uzavřena dne 30.9.2009. [REDAKCE] je evidována jako dlužník vůči městu Příbram, evidované dluhy byly promlčeny, není na ně vynutitelný právní nárok, účetně byly odepsány, ale právně existují.

III. schvaluje - neschvaluje

částečnou revokaci usnesení ZM č. 490/2016/ZM v odstavci a), ve znění:

ZM schvaluje

odprodej nástavbových bytů v Příbrami III/100–112 oprávněným nájemníkům, což jsou pro tento účel nájemníci, kteří uzavřeli nájemní smlouvu do 31.12.2013, včetně odpovídajících spoluvlastnických podílů na společných částech domů a pozemků ke každé jednotce, za cenu 1.500,00 Kč/m<sup>2</sup> a to za podmínky:

a) bezdlužnosti nájemníků vůči městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy, u oprávněných nájemců nesmí být evidován žádný, ani promlčený či účetně odepsaný dluh,

b) zřízení zákazu zcizení ve prospěch města Příbram jako věcného práva ve smyslu § 11 odst. 1 písm. n) katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. na dobu 10 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

1.

MĚRK předložila na jednání RM dne 28.5.2018 na zvážení prodej nástavbového bytu č. [REDAKCE] v budově č.p. 102 v Příbrami III nájemci [REDAKCE]

V současné době je Město Příbram výlučným vlastníkem předmětné bytové jednotky č. 102/15 v budově č.p.102, bytový dům, v Příbram III, včetně příslušného spoluvlastnického podílu 3503/95064 na společných částech budovy a pozemcích p.č. 446/1, 446/6, 446/7, 446/8, 446/9, zastavěná plocha a nádvoří, na kterých je budova č.p. 102 postavena. Bytová jednotka byla vymezena podle zákona o vlastnictví bytů a je včetně příslušného spoluvlastnického podílu zapsána na LV č. 10751 v k.ú. Příbram, obec a okres Příbram – příloha č. 1. Budova č.p. 102 je součástí pozemků p.č. p.č. 446/1, 446/6, 446/7, 446/8, 446/9, zastavěná plocha, vše zapsáno na LV č. 10750 v k.ú. Příbram, část obce Příbram III, okres Příbram.

ZM na svém jednání dne 27.6.2016 projednalo prodej nástavbových bytů do vlastnictví nájemců v Příbrami III – Dlouhá, Milínská ulice v budovách č.p. 100-112 a přijalo následující usnesení:

### Usn. č. 489/2016/ZM

ZM bere na vědomí

skutečnost, že město Příbram již vůči nájemcům nástavbových bytů v Příbrami III/100-112, v minulosti učinilo příslib prodeje tím, že zastupitelstvo o prodeji rozhodlo na základě „Zásad č. 2/2007 o prodeji bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Příbram“, usnesením ZM usn. č. 1094/2009/ZM, 1096/2009/ZM, 1098/2009/ZM, 1100/2009/ZM, 1102/2009/ZM, a to za tehdy definovaných podmínek. A dále skutečnost, že v tomto případě se tak jedná o dokončení privatizace bytového fondu schválenou již v roce 2009, což je důvodem pro odchylku od ceny v místě a čase obvyklou.

### Usn. č. 490/2016/ZM

ZM schvaluje

odprodej nástavbových bytů v Příbrami III/100 – 112 oprávněným nájemníkům, což jsou pro tento účel nájemníci, kteří uzavřeli nájemní smlouvu do 31.12.2013, včetně

odpovídajících spoluvlastnických podílů na společných částech domů a pozemků ke každé jednotce, za cenu 1.500,00 Kč/m<sup>2</sup> a to za podmínky:

- a) bezdlužnosti nájemníků vůči městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy,
- b) zřízení zákazu zcizení ve prospěch města Příbram jako věcného práva ve smyslu § 11 odst. 1 písm. n) katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. na dobu 10 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

#### **Usn. č. 491/2016/ZM**

ZM **s chvaluje**

garanci výše kupní ceny dle usnesení č. 490/2016/ZM po dobu 2 let pro nájemce – kupující. Tato lhůta běží ode dne přijetí usnesení ZM do dne případného uzavření kupní smlouvy.

stejně jako všem oprávněným nájemcům, na základě výše uvedených usnesení, byla učiněna nabídka k odkoupení předmětného bytu. Kupní cena předmětného bytu č. činí 52.545,- Kč. je oprávněným nájemcem, jelikož má uzavřenou nájemní smlouvu k bytu č. 102/15 s pronajímatelem – městem Příbram ze dne 30.10.2009, s účinností od 1.11.2009, následně od 10.3.2010 – viz níže. Přípisy nájemcům obsahovaly nabídku ve formě návrhu kupní smlouvy, informace o usneseních ZM č. 498,490,491/2016/ZM ze dne 27.6.2016. Kupní cena dle usnesení č. 490/2016/ZM je garantována po dobu 2 let pro nájemce – kupující. Tato lhůta běží ode dne přijetí usnesení ZM do dne případného uzavření kupní smlouvy – max. 2 let. Kupní smlouvy lze za stanovených podmínek tedy uzavřít do 27.6.2018.

dne 11.4.2018 předložila MěRK podepsanou žádost o vystavení bezdlužnosti, potvrzení o složení kupní ceny ve výši 52.545,- Kč a podepsaný návrh kupní smlouvy stranou kupující a kolek – správní poplatek na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy.

MěRK provedla kontrolu bezdlužnosti zájemce a sdělila RM následující informace:

je sice oprávněným nájemcem- vzhledem k termínu uzavření nájemní smlouvy, ale u p. jsou evidovány dluhy, které vznikly s užíváním jiného nájemního bytu ve vlastnictví města Příbram (Příbram VIII- 124, byt č. ) za trvání SJM s bývalým manželem . Jednalo se o byt, z kterého byli nájemci na základně soudního rozhodnutí vystěhováni. byla přidělena bytová náhrada právě na adrese Příbram III – 102, byt č. .

Pan spolu s bývalým manželem (již jako rozvedení – Rozsudek OS Příbram ) uzavřeli nájemní smlouvu k bytu č. v budově č.p. 102 Dlouhá ulice v Příbrami III dne 30.10.2009, s účinností od 1.11.2009, na dobu neurčitou. Pan se vzdal užívání nájmu bytu dne 10.3.2010, kdy paní uzavřela novou nájemní smlouvu č. 609/MERK/2015 k předmětnému bytu na dobu neurčitou s účinností od 10.3.2010.

Paní byla spolu s bývalým manželem nájemcem městského bytu č. č.p. 124 na adrese Školní ulice, Příbram VIII jak uvedeno výše a to od 25.10.1990 do 31.10.2009.

byli od počátku trvání nájemního vztahu tj. od 25.10.1990 velmi problémovými nájemci, řádně nehradili předepsané nájemné, zálohy na služby. Tato skutečnost vyplývá z právní analýzy spisů provedené k věci advokátkou Mgr. Drábkovou, ev.č. ČAK: 14830, právní zástupkyní MěRK – příloha č. 2.

Analýza spisu dlužníků je doplněna grafickou přílohou č. 3, z které je zřejmé, že nájemci za celou dobu trvání nájmu bytů tj. přes 18 let, nehradili 14 let a 10 měsíců žádné nájemné ani zálohy na služby.

Z právní analýzy dále vyplývá, že město Příbram podalo návrh na přivolení s výpovědí z nájmu bytu č. v č.p. 124 v Příbrami VIII. Vyklizování předmětného bytu má historii též popsanou v právní analýze. Ze spisu je však patrné, že nakonec předaný byt č. ve Školní ulici (viz protokol o převzetí bytu ze dne 30.9.2009) byl ve značně zdevastovaném stavu. Podrobný popis - viz právní analýza. Městu tak vznikly vysoké náklady na rekonstrukci předmětného bytu.

Dlužné nájemné, zálohy na služby v bytě č. ■■■ v budově č.p. 124 na adrese Školní ulice, nebylo bohužel vždy řádně vymáháno. Z přílohy č. 2 a 3 vyplývá, že v některých případech nebyl dluh vymáhán vůbec, byl promlčen, v některých případech byl sice návrh na výkon rozhodnutí podán, vydán platební rozkaz, který nebyl dlužníkem plněn, ale návrh na exekuční rozhodnutí podán nebyl. V jednom případě žaloba byla podepsána starostou, ale nebyla podána k soudnímu řešení.

ZM dne 10.10.2016 projednalo materiál – Lustrace pohledávek za pronájem bytů a prostor sloužících k podnikání ve správě MěRK a evidovaných u MěRK k 31.12.2015 a přijalo následující usnesení:

Usn. č. 567/2016/ZM

ZM l. bere na vědomí

informace MěRK o provedené lustraci pohledávek, zakončené k datu 20.05.2016, za pronájem bytů a nebytových prostor, ve správě MěRK u dlužníků evidovaných k 31.12.2015.

II. s c h v a l u j e

odpis promlčených jistin a promlčeného příslušenství u pohledávek evidovaných u MěRK k datu 31.12.2015 za pronájem bytů, prostor sloužících k podnikání a dále ubytovny dle provedené lustrace pohledávek zakončené ke dni 20.05.2016 a to dle tabulky č. 4 – Stav promlčených pohledávek a příslušenství včetně příloh (příloha B 1,2,3) - Jmenné seznamy dlužníků včetně jejich promlčených pohledávek. Tabulka č. 4 včetně příloh „B“ je součástí materiálu předloženého ZM.

Mezi dlužníky, jejich promlčené pohledávky (promlčené jistiny a příslušenství) za pronájem bytů byly odepsány (celkem promlčená jistina – 4.062.466,67 Kč + příslušenství – 25.558.890,70 Kč), patřili ■■■. Stav jejich promlčených pohledávek (jistin a příslušenství), který byl odepsán činil: promlčená jistina: 421 594,- Kč, promlčené příslušenství – 3.046.783,- Kč. Celkem odepsaná promlčená pohledávka – 3.468.377,- Kč.. – příloha č. 4  
Promlčené pohledávky (dluhy) byly účetně odepsány, **nebyly však dlužníkům prominuty. Po právní stránce promlčený dluh existuje, nezanikl, ale není zde vynutitelný právní nárok – viz právní stanovisko advokáta – příloha č. 5.** Dluh žalovat možné je, ale pokud dlužník namítne, že je dluh promlčen, soud věřiteli nárok na jeho zaplacení nepřizná. Dlužník však může plnit i na promlčený dluh, nelze to však po něm proti jeho vůli požadovat.

Z analýzy spisu dlužníků (příloha č. 2) dále vyplývá:

Dluh v bytě č. ■■■ za období od 1/2005 – 3/2008 s nedoplatky vyúčtování za roky 2004,2005,2006 byl žalován a věc byla rozhodnuta OS v Příbrami usnesení o smíru – ■■■ ■■■ žalováno 145.936,- Kč, zbývá uhradit 76.808,-Kč vč. soudního poplatku 5.840,- Kč a penále z prodlení, ke dni vydání analýzy spisu (příloha č. 2) tedy částka 107.291,- Kč. Právní zastoupení při vymáhání tohoto dluhu převzala advokátka Mgr. Drábková, jelikož nárok s příslušenstvím je ještě exekučně vymahatelný.

■■■ byla opětovně připisem z 19.4.2018 (v souvislosti s projeveným zájmem o koupi bytu č. ■■■ upozorněna na skutečnost, které si však musela být vědoma, že je na základě spisové dokumentace evidována jako dlužník v souvislosti s užíváním bytu č. ■■■ ve Školní ulici č.p. 124 v Příbrami VIII, že vymáhání dlužné pohledávky (pohledávek) bylo předáno k právnímu řešení. P. Bartáková v zájmu koupě bytu č. ■■■ v Příbrami III výše uvedený dluh za období 1/2005-3/2008 uhradila.

V průběhu trvání nájemního vztahu v bytě č. ■■■ v budově č.p. 102 v Dlouhé ulici byly p. ■■■ zasílány upomínky (r. 2012 -2016) k úhradě dlužného nájemného a záloh na služby. K datu jednání RM dne 28.5.2018 ■■■ nedluží na nájemném, zálohách na služby ani vyúčtování za r. 2017, dle uzavřené nájemní smlouvy v bytě č. 102/■■■

Usnesení ZM č. 490/2016/ZM bylo podmíněno bezdlužností vůči městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy, bez uvedení konkrétních podmínek, bez upřesnění bezdlužnosti, tj. zda za bezdlužnost je možné považovat i ten případ, kdy byl dluh promlčen z důvodu neefektivního vymáhání a byl následně odepsán (účetní záležitost).

Z tohoto důvodu dává MěRK na zvážení částečnou revokaci vydaného usnesení ZM č.490/2016/ZM, aby bylo na jisto postaveno, jak postupovat v tomto konkrétním případě i v obdobných případech při možném budoucím prodeji majetku města.

Přílohy:

- 1) LV č. 10751 k.ú. Příbram, obec Příbram
- 2) Právní analýza dlužných spisů – [redacted] zpracovatel: AK Mgr.Drábková ev.č. ČAK 14830, se sídlem [redacted]
- 3) Grafická příloha vzniku dluhů - [redacted] a stav vymáhání dluhů evidovaných k bytu č. [redacted] Příbram VIII, č.p. 124
- 4) Schválený odpis promlčených pohledávek ZM – usn. č. 567/2016/ZM
- 5) Právní stanovisko ze dne 2.5.2018 – AK Mgr. Drábková, ev.č. ČAK 14830 [redacted] Příbram V