

**Název bodu jednání**

Žádost o prodloužení lhůty k uzavření kupní smlouvy - prodej bytové jednotky č. [redacted] vč. spol. podílu v budově č.p. [redacted] v Příbrami III (nástavbový byt) nájemci

**Předkládá:** Rada města

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

**Projednáno:** v ZM dne: 10.9.2018  
usnesení nebylo přijato

v RM dne: 16.7.2018  
usn. č. 714/2018

**Text usnesení RM:**

Rada I. bere na vědomí informaci MěRK o žádosti p. [redacted] užívatelky bytu č. [redacted] v budově čp. [redacted] v Dlouhé ulici v Příbrami III (bez právního titulu ke dni jednání RM dne 16.7.2018), o prodloužení lhůty k uzavření kupní smlouvy – prodej předmětné bytové jednotky, o průběhu nájemního vztahu k bytu č. 100/16 (v interní evidenci MěRK veden byt pod č. 18).

II. nedoporučuje ZM prodloužení lhůty k uzavření kupní smlouvy na prodej bytové jednotky č. [redacted] vč. příslušného spoluvlastnického podílu přináležejícího k bytu, v budově čp. [redacted] v Dlouhé ulici, Příbram III, za cenu 1500,- Kč/m<sup>2</sup>, p. [redacted] do rozhodnutí soudu o platnosti či neplatnosti výpovědi z nájmu podané p. [redacted]

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

**Návrh na usnesení:**

ZM

I. bere na vědomí informaci MěRK o podané žádosti p. [redacted] užívatelky bytu č. [redacted] v budově čp. [redacted] v Dlouhé ulici v Příbrami III (ke dni jednání ZM dne 17.12.2018 užívá byt bez právního titulu), o prodloužení lhůty k uzavření kupní smlouvy na prodej předmětné bytové jednotky a informaci o průběhu nájemního vztahu s p. [redacted] k bytu č. [redacted] (v interní evidenci MěRK veden byt pod č. [redacted])

II. schvaluje – neschvaluje prodloužení lhůty k uzavření kupní smlouvy na prodej bytové jednotky č. [redacted] vč. příslušného spoluvlastnického podílu přináležejícího k bytu, v budově čp. [redacted] v Dlouhé ulici, Příbram III, za cenu 1500,- Kč/m<sup>2</sup>, p. [redacted] do rozhodnutí soudu o platnosti či neplatnosti výpovědi z nájmu podané p. [redacted]

**Důvodová zpráva:**

MěRK předložila na jednání RM dne 16.7.2018 žádost p. [redacted] (dále jen „žadatelka“), užívatelky bytu č. [redacted] v domě č.p. [redacted] v Příbrami III (ke dni podání žádosti na jednání RM a i v současné době užívá byt bez právního titulu) ze dne 24.6.2018 (podaná na MěÚ Příbram dne 25.6.2018), o prodloužení lhůty k odkoupení předmětného bytu včetně příslušného

spoluvlastnického podílu – příloha č. 1 důvodové zprávy. Užívaný byt žadatelkou je v evidenci správce – MěRK veden pod č. [REDAKCE]  
Jako důvod prodloužení lhůty p. [REDAKCE] uvádí - řešení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu u Okresního soudu 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 usnesení č. 489/2016/ZM, č.490/2016/ZM a č. 491/2016/ZM – viz níže. ZM svým usnesením č. 491/2016/ZM schválilo garanci výše kupní ceny po dobu 2 let pro nájemce – kupující. Lhůta k odkoupení za stanovených podmínek začala běžet ode dne přijetí usnesení ZM – 27.6.2016 a skončila tedy 27.6.2018. Paní [REDAKCE] svou žádost podala 3 dny před koncem stanovené doby, tedy v době, kdy již užívala byt bez právního titulu a podala k OS v Příbrami žalobu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi.

Město Příbram je výlučným vlastníkem předmětné bytové jednotky č. [REDAKCE] v budově č.p. [REDAKCE] bytový dům, v Příbrami III, včetně příslušného spoluvlastnického podílu 303/9549 na společných částech budovy a pozemku p.č. 444/3,p.č.444/32 zastavěná plocha a nádvoří, na kterém je budova č.p. [REDAKCE] postavena. Bytová jednotka byla vymezena podle zákona o vlastnictví bytů a je včetně příslušného spoluvlastnického podílu zapsána na LV č. 10749 v k.ú. Příbram, obec a okres Příbram – příloha č. 2 důvodové zprávy. Budova č.p. [REDAKCE] je součástí pozemků p.č.444/32 p.č. 444/3, zastavěná plocha, vše zapsáno na LV č. 10748 v k.ú. Příbram, část obce Příbram III, okres Příbram u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Příbram. Předmětný byt je v evidenci správce veden pod interním číslem č. [REDAKCE]

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 schvaluje

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.

Žadatelce, stejně jako všem oprávněným nájemcům, na základě výše uvedených usnesení, byla učiněna v r. 2016 nabídka k odkoupení předmětného bytu. Kupní cena předmětného bytu - 45.450,- Kč. Žadatelka byla oprávněným nájemcem, jelikož měla uzavřenou nájemní smlouvu k bytu s pronajímatelem – městem Příbram ze dne 3.4.2003, s účinností od 1.5.2003. 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 byla garantována po dobu 2 let pro nájemce – kupující. Tato lhůta běžela ode dne přijetí usnesení ZM do dne případného uzavření kupní smlouvy – max. 2 let. Kupní smlouvu bylo za stanovených podmínek tedy možno uzavřít do 27.6.2018 jak uvedeno výše.

Žadatelka uvádí v žádosti, že je dosud nájemnicí předmětného bytu. Žadatelka však užívá byt bez právního titulu a to i přes písemné výzvy vlastníka bytu – Města Příbram k opuštění bytu, jeho vyklizení a předání.

Žadatelka obdržela výpověď pro neplacení nájemného a záloh na služby (§ 2291, odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) ze dne 19.2.2018. Výpověď byla doručena až dne 5.3.2018 (dodějka do vlastních rukou), žadatelka nepřebírala poštu. Paní [REDAKCE] byla současně písemně vyzvána k předání předmětného pronajatého bytu zpět pronajímateli bez zbytečného odkladu a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne doručení výpovědi (viz § 2291, odst. 2 OZ). Byla řádně poučena o svém právu vznést proti výpovědi námitky a právu navrhnout soudu, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi. Předmětný byt měl být předán pronajímateli zpět nejpozději do 5.4.2018. K datu výpovědi – 19.2.2018 činil dluh žadatelky 11.673,- Kč včetně příslušenství (dlužné předepsané nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu od 11/2017 do 1/2018 včetně tj. za 3 měsíce). Dluh nebyl uhrazen po písemných upomínkách správce – MĚRK ke dni podání výpovědi.

Žadatelka podala dne 21.3.2018 žádost o zrušení výpovědi z nájmu bytu ze dne 19.2.2018 - o udělení výjimky RM Příbram a před podáním žádosti svůj dluh účelově a ve splátkách uhradila (poslední splátka 14.3.2018). Splátkový kalendář však nebyl se správcem dohodnut.

RM svým usnesením č. 327/2018 ze dne 26.3.2018 neschválila dohodu o zrušení a zpětvzetí výpovědi z nájmu předmětného bytu ze dne 19.2.2018 a to vzhledem k dlouhodobě velmi špatné platební morálce. Úhrady nájmu a záloh na služby po splatnosti probíhaly od počátku trvání nájemního vztahu, p. [REDAKCE] byly doručovány opakovaně výpovědi z nájmu, které po následných úhradách byly „staženy“, v minulosti dokonce došlo i k zpětvzetí soudních žalob z důvodu neplacení nájemného po jejich následné úhradě. Dlouhodobě špatná platební morálka je hrubým porušováním povinností vyplývajících z nájmu, jenž sama o sobě naplňuje výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku.

RM již začátkem roku 2017 řešila s p. [REDAKCE] obdobnou situaci, kdy p. [REDAKCE] obdržela výpověď z nájmu bytu, dlužila 3 nájmy. Účelově před podáním své žádosti RM o dohodu o zrušení a zpětvzetí výpovědi z nájmu, dluh uhradila. RM po posouzení usnesením č. 109/2017 ze dne 30.1.2017 schválila dohodu o zrušení a zpětvzetí výpovědi z nájmu. Paní [REDAKCE] byla upozorněna na skutečnost, že v případě opakování porušování povinností nemusí RM další žádosti o zrušení a zpětvzetí výpovědi vyhovět, byla vyzvána k nápravě.

RM na svém jednání dne 26.3.2018 vzala na vědomí veškeré skutečnosti a posoudila průběh nájemního vztahu a trvajících špatnou platební morálku žadatelky, vzala v úvahu stanovisko OSVaZ a novou dohodu o zrušení a zpětvzetí výpovědi z nájmu bytu svým usnesením č. 327/2018 neschválila – viz výše.

Žadatelka podala dne 4.4.2018 námitky k podané výpovědi k rukám starosty města p. Ing. Jindřicha Vařeky. Námitkám žadatelky nebylo vyhověno.

Vzhledem k tomu, že byt nebyl do stanoveného data – 5.4.2018 předán zpět pronajímateli, obdržela žadatelka další výzvy k opuštění bytu, jeho vyklizení a předání (ze dne 9.4.2018, ze dne 7.5.2018 – poslední výzva). Byla upozorněna na skutečnost, že pokud nebude byt předán do 14 dnů od doručení poslední výzvy, bude celá záležitost řešena právně. Žadatelka převzala dne 10.5.2018 poslední výzvu k opuštění a vyklizení bytu a jeho předání. Byt nepředala, nevyklidila. Věc – vyklizení pronajatého bytu, užívaného bez právního titulu žadatelkou po skončení nájmu, byla předána k právnímu řešení (žaloba na soudní vyklizení).

Dne 18.5.2018 žadatelka informovala MĚRK, že dne 4.5.2018 podala k Okresnímu soudu v Příbrami žalobu o přezkoumání oprávněnosti výpovědi. U soudu je věc vedena pod spisovou značkou řízení 16C 87/2018. Stav věci je právním zástupcem monitorován. Z vyjádření právního zástupce MĚRK vyplynulo, že p. [REDAKCE] si podala žádost o prominutí soudního poplatku pro nemajetnost, byla

osvobozena od soudního poplatku a byl jí ustanoven zástupce z řad advokátů – EX OFFO, tudíž nařízené jednání ve věci soudem lze očekávat začátkem r. 2019.

**Žadatelka není dlužníkem vůči pronajímateli ke dni zpracování důvodové zprávy pro ZM dne 17.12.2018, užívá však byt bez právního titulu.**

P. [REDAKCE] byla upozorněna, že věc bude projednávána ZM, kdy jednání ZM je veřejné, je snímáno kamerou a on-line přenášeno po internetu, že v průběhu projednávání ZM mohou být tak veřejně zmíněny skutečnosti, které lze považovat za citlivé a osobní. P. [REDAKCE] písemně dala souhlas k projednávání její žádosti zastupitelstvem města Příbram. Byla vyzvána k osobní účasti na jednání zastupitelstva ve věci.

**Přílohy:**

- 1) žádost o prodloužení lhůty ke koupi bytu podaná p. [REDAKCE] Příbram III ze dne 24.6.2018, podaná 25.6.2018
- 2) LV č. 10749 k.ú. Příbram, obec Příbram
- 3) Informace o soudním řešení ze dne 17.5.2018, podaná na MěRK 18.5.2018