

Město Příbram

Pro jednání ZM

Městská realitní kancelář

dne 29.3.2021

Název bodu jednání:

Žádost nájemců bytů v čp. 15-18 v Příbrami I o odkup bytů do osobního vlastnictví v budově čp. 15-18 v Příbrami I

Předkládá: Rada města

Zpracovala: Ing. Pavla Sýkorová, vedoucí MěRK



Projednáno: v RM dne: 8.2.2021, usn. č. 83/2021

Text usnesení RM:

R.usn.č.83/2021

Rada I. bere na vědomí

podanou žádost některých nájemců bytů z domů čp. 15-18 v Příbrami I, v ulici Milínská a Špitálská, o odkup bytů do osobního vlastnictví – viz příloha č. 1 důvodové zprávy.

II. ukládá

MěRK předložit Zastupitelstvu města Příbram žádost některých nájemců bytů v čp. 15-18 v Příbrami I, o odkup bytů do osobního vlastnictví v budově čp. 15-18 v Příbrami I.

Napsala: Ing. Pavla Sýkorová, vedoucí MěRK



Návrh na usnesení:

ZM I. bere na vědomí

podanou žádost některých nájemců bytů z domů čp. 15 až 18, v Příbrami I, ul. Milínská a Špitálská, o odkup bytů do osobního vlastnictví a s ohledem na skutečnosti uvedené v důvodové zprávě – viz část II. důvodové zprávy.

II. ukládá

MěRK připravit nezbytné podklady pro privatizaci bytů a nebytových prostor v budovách – č.p. 15, která je součástí pozemku parc. č.586/3, č.p. 16, která je součástí pozemku parc. č. 585, č.p. 17, která je součástí pozemku parc. č. 582/2 a čp. 18, která je součástí pozemku parc. č. 584, vše v části obce Příbrami I, k.ú. a obec Příbram, zapsáno na LV č. 10001 pro k.ú. Příbram u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP v Příbrami, a to po ukončení započaté rekonstrukce na předmětných budovách č.p. 15, č.p. 16, č.p. 17 a č.p. 18 a za podmínky, že nebudou privatizaci bránit žádné okolnosti vyplývající z podmínek případně poskytnuté účelové dotace (MMR) z IROP, určené na rekonstrukci předmětných bytových domů, a následně materiál znovu předložit k jednání RM a ZM.

Alternativa

I. bere na vědomí

podanou žádost některých nájemců bytů z domů čp. 15 až 18, v Příbrami I, ul. Milínská a Špitálská, o odkup bytů do osobního vlastnictví a s ohledem na skutečnosti uvedené v důvodové zprávě – viz část II. důvodové zprávy.

II. n e u k l á d á

MěRK připravit nezbytné podklady pro privatizaci bytů a nebytových prostor v budovách v budovách čp. 15, která je součástí pozemku parc. č. 586/3, č.p. 16, která je součástí pozemku parc. č. 585, č.p. 17, která je součástí pozemku parc. č. 582/2, a č.p. 18, která je součástí pozemku parc. č. 584, vše v části obce Příbrami I, k.ú. a obec Příbram, zapsáno na LV č. 10001 pro k.ú. Příbram u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP v Příbrami, po ukončení započaté rekonstrukce na předmětných budovách.

Důvodová zpráva:

I.

Městská realitní kancelář (MěRK) předložila RM (na základě úkolu z porady starosty, ze dne 18.1.2021) žádost některých nájemců bytů z domů čp. 15-18 v Příbrami I, ul. Milínská, Špitálská, o odkup bytů do osobního vlastnictví – viz příloha č. 1 této důvodové zprávy. Žádost byla podána na MěÚ v Příbrami dne 4.9.2020 (č.j. 78057/2020).

RM svým usnesením č. 83/2021 uložila MěRK předložit material na jednání zastupitelstva.

Z celkového počtu nájemců bytů (počet bytů-27) v budovách čp. 15-18, podalo žádost pouze 19 nájemců bytů. Nájemci z 8 bytů v budovách se k žádosti nepřipojili. Nájemci nebytových prostor, které se v budovách nachází, žádost samostatně nepodali, ani se k žádosti nepřipojili.

Na základě usnesení RM č. 29/1998 ze dne 11.2.1998 (dosud v platnosti), byly z privatizace vyloučeny nejen předmětné domy čp. 15-18 v Příbrami I, ale i další domy – viz příloha č. 2 této důvodové zprávy.

RM na svém jednání dne 8.2.2021 byla informována MěRK:

a) o dříve podaných žádostech nájemců bytů z předmětných domů čp. 15-18, v Příbrami I, o odkup bytů. Poslední žádosti nájemců o odkup bytů z domů vyloučených z privatizace (m.j. i z čp. 117 v Příbrami I, čp. 98 v Příbrami I, čp. 132 v Příbrami I) dle výše uvedeného usnesení, řešilo vedení města Příbram v r. 2016. Pro účely jednání ve věci privatizace byla zpracována studie - prodat či pronajímat vybraný majetek města Příbram a to konkrétně dům čp. 117 v Příbrami I. Z usnesení RM č. 486/2016 ze dne 16.5.2016 vyplynul závěr: neiniciovat další postupy k řešení privatizace předmětného domu čp. 117 a nepřistoupilo se k řešení privatizace ani v jiných domech, které byly vyloučeny z privatizace, a to i vzhledem k omezenému počtu obecních bytů. V r. 2016 bytový fond města obsahoval 606 bytů. Usnesení č. 486/2016 – příloha č. 3 důvodové zprávy.

Poznámka: K datu jednání RM a ZM MěRK spravuje 600 bytů. Správce obdržel další žádosti nájemců o odkoupení bytů do osobního vlastnictví. Žádosti podali nájemci tzv. nástavbových bytů v čp. 301-305 a v čp. 306-309 v Příbrami VII. Na výstavbu těchto bytů v nástavbách byla čerpána dotace, proto nemohly být privatizovány v r. 2010, kdy probíhal prodej bytů "pod nástavbami" v těchto domech. Koncem r. 2020 došlo k výmazu zástavního práva váznoucího na bytech v čp. 301-305 a začátkem r. 2021 došlo k výmazu zástavního práva na nástavbových bytech v čp. 306-309. Žádost o odkoupení bytů podalo již 10 nájemců bytů. Materiál bude předložen na jedno z nejbližších jednání RM. V případě další privatizace všech nástavbových bytů by se bytový fond města snížil na 570 bytů.

b) o následujících skutečnostech týkajících se domů čp. 15-18 v Příbrami I:

- 1) o stavebně - technickém stavu budov, nutnosti rekonstrukce, obsahu rekonstrukce a již započaté rekonstrukci na budovách
- 2) o vynaložených nákladech města Příbram před zahájením rekonstrukce a o očekávaných nákladech spojených s rekonstrukcí
- 3) o výši vybíraného nájemného z jednotlivých bytů a nebytových prostor
- 4) o podané žádosti na ministerstvo MR o poskytnutí dotace na investiční akci

Ad 1)

Předmětné budovy jsou polyfunkčními domy, kdy většinu tvoří nájemní byty a v 1.n.p. jsou nebytové prostory určené k podnikání. V nebytovém prostoru č. 701 v budově čp. 18 má své sídlo MKC (Městské kulturní centrum). Budovy jsou podsklepeny a jsou řešeny zděnou technologií. Obvodové stěny bytových domů tvoří zdivo z cihel CDm, tl. 375 mm, s oboustrannými omítkami. Domy, ze 60.-70. let, s obvodovým zdívem z příčně děrovaných cihel (tl. 37,5 cm), zcela nevyhovují současným tepelně-technickým požadavkům. Stavebně technický stav pláště budov a střech není dobrý. MěRK musela a musí vynakládat každoročně vysoké náklady na opravy budov (opravy jsou velmi pracné, musí být zajišťována plošina aj.) stávající fasády opadávají, kusy zdiva padají na chodníky, hrozí nebezpečí zranění kolemjdoucích osob, dochází k zatékání. Nájemníci si dlouhodobě stěžovali a stěžují na vysoké náklady za služby související s užíváním bytů i nebytových prostor, především za teplo. Z těchto důvodů bylo nutné řešit zateplení pláště – ve dvoře i v „čele“ domů.

Dalším důvodem zateplení je nutnost zajištění podmínek pro hygienické bydlení. Větrání obytných prostor bylo dříve bez problémů, a to díky netěsnosti dřevěných oken. Při pouhé výměně oken za plastová, což bylo učiněno v minulosti, bez dodatečného zateplení obálky, dochází v bytech k tvorbě plísní (z důvodu nízké povrchové teploty vnitřního lince obvodové konstrukce a nedostatečného větrání utěsněnými plastovými okny). Drobné dílčí opravy fasády již neřešily a neřeší situaci, závady na fasádě (odpadávání zdiva), zatékání do balkonů bylo časté. I skrze stávající výkladce u nebytových prostor docházelo a dochází též k obrovskému úniku tepla.

Pro účely rekonstrukce byla zpracována projektová dokumentace řešící následující stavební úpravy: zateplení obvodového pláště budov zateplovacím systémem, výměnu původních výplní otvorů tj. výkladců (ve stejném rozměrovém provedení i členění jako u původních výplní, poznámka: okna v bytech jsou již vyměněna a jsou plastová, není záměrem je měnit – uvedeno výše), výměnu oken v přízemí, kde ještě nebyla měněna, výměnu stávající střešní krytiny za novou (střešní tašky, včetně laťování a difuzní folie), výměnu stávajících klempířských prvků (oplechování střešy, parapetů, okapní žlabů a dešťové svody, atd.), rekonstrukci podlahových konstrukcí a stávajících zábradlí u lodžii, dále zateplení podlahy na půdě a stropu ve sklepech.

V r. 2020 byl vybrán na základě výběrového řízení zhotovitel pro realizaci akce – EU Building, a.s., se sídlem Pištín 91, 373 46 Pištín, IČO 241 79 876, s kterým byla uzavřena SOD č. 835/MěRK/2020 dne 25.11.2020. Dne 4.1.2021 došlo k předání staveniště a zahájeny stavební práce, které v současné době probíhají. Termín dokončení celé investiční akce: do 8 měsíců od zahájení prací, nejpozději však do 31.10.2021. Sjednaná cena činí: 10.855.258,- Kč bez DPH, (12.483.547,-Kč s DPH).

Ad 2)

Vynaložené náklady před zahájením rekonstrukce:

Zpracování projektové dokumentace.....	106.480,- Kč s DPH,
Aktualizace projektové dokumentace na ceny r. 2020 i pro účely dotace :	18.150,- Kč s DPH,
Náklady na technickou pomoc při aktualizaci projektu,	47.387,- Kč s DPH,
Náklady na smlouvu o zpracování žádosti o dotaci (ORP).....	48.000,- Kč s DPH,
Energetický projekt.....	10.000,- Kč
Celkem.....	230.017,- Kč s DPH

Očekávané náklady:

Sjednaná cena dle SOD.....	12.483.547,- Kč s DPH
Výkon koordinátora BOZP.....	77.440,- Kč s DPH
Výkon TDI.....	98.469,- Kč s DPH

Celkem: 12.659.456,-Kč s DPH

Zpracovaná projektová dokumentace však neřeší sanační práce vlhkého zdiva ve sklepech budov. Sanace vlhkého zdiva ve sklepních prostorách bude investicí budoucího období.

Ad 3)

Přehled o nájemném z bytů a nebytových prostor, o výměrách bytů a nebytových prostor (stav k datu jednání RM) uveden v příloze č. 4 důvodové zprávy.

Ad 4)

Z integrovaného regionálního operačního programu (MMR) „Energetické úspory v bytových domech III“ je možnost získání dotace na zateplení budov. Žádost o dotaci byla odborem řízení a projektů města Příbram (ORP) podána 29.11.2020. Řízení ve věci poskytnutí dotace je v kompetenci ORP. Ke dni jednání RM nebylo o poskytnutí dotace ve prospěch města prozatím rozhodnuto. Možná výše dotace: 31,5 % vynaložených nákladů.

c) MěRK upozornila dále RM na dosud platné zásady č. 2/2007 o prodeji bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Příbram ze dne 5.3.2008, které je vhodné právním oddělením aktualizovat s ohledem na nové právní předpisy – zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění předpisů pozdějších.

II.

MěRK předložila k jednání RM žádost části nájemců bytů o odkup bytů do osobního vlastnictví k projednání a upozornila na skutečnost, že nejsou vytvořeny v současné době podmínky pro privatizaci bytů a nebytových prostor a to:

- 1) rekonstrukce domů není dokončena, není možné zadat zpracování znaleckého posudku na cenu obvyklou dle aktuálního stavu nemovitosti
- 2) žádost o dotaci byla sice podána, ale rozhodnutí o poskytnutí či zamítnutí žádosti nebylo dosud vydáno. V případě, že dotace poskytnuta bude, s největší pravděpodobností nebude prodej možný, z důvodu nastavení tzv. "vázací doby", dle zástavního práva, v katastru nemovitosti (zpravidla až 10-15 let) ve prospěch věřitele – poskytovatele dotace
- 3) podmínky pro privatizaci bytů a nebytových prostor **nejsou** připraveny tj. dosud nebyly vymezeny jednotky prohlášením vlastníka (viz §1164 OZ). Musí dojít následně ke vkladu prohlášení v katastru nemovitosti.

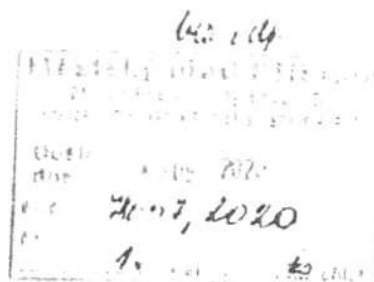
Vypracování prohlášení vlastníka musí předcházet:

- a) rekolaudace některých společných prostor v budovách na prostory jiného určení
 - b) rekolaudace některých bytů (poznámka: původní kolaudační rozhodnutí uvádí, že v domech bylo kolaudováno celkem 30 bytů, ve skutečnosti se v domech nachází celkem 27 bytů. Některé malé byty byly sloučeny do větších. Daná skutečnost nebyla potvrzena v minulosti v řádném stavebním řízení, neexistuje žádné úřední rozhodnutí, které by tuto změnu potvrzovalo), nutná náprava požárně bezpečnostních nedostatků.
- 4) usnesení RM č. 29/1998 je stále v platnosti, v případě schválení privatizace je nutná revokace usnesení
 - 5) zásady č. 2/2007 o prodeji bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města ze dne 5.3.2008 (schváleny usnesením ZM č. 538/2007/ZM) nutno právním odborem aktualizovat, s ohledem na nové právní předpisy – zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
 - 6) pro jednání ZM je nezbytná znalost ceny obvyklé (tržní) jednotlivých typů bytů v domech (bytů 1+1,2+1,3+1,4+1) a též znalost ceny obvyklé (tržní) jednotlivých nebytových prostor a to s ohledem na danou lokalitu. Pro tyto účely je nutno teprve zadat zpracování znaleckých posudků
 - 7) nebyl zveřejněn záměr privatizace bytů a nebytových prostor v budovách

Přílohy:

1. Žádost některých nájemců bytů o odkoupení bytů do osobního vlastnictví
2. Usnesení RM č. 29/1998
3. Usnesení RM č. 486/2016
4. Přehled o nájmem z bytů a nebytových prostor

Příloha č. 1



Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 01 Příbram 1

V Příbrami dne 25.8.2020

Žádost o odprodej bytů v Příbrami I, ulice Milínská č. 15, 16 a ulice Špitálská č. 17, 18

Na základě Zákona o právu petičním, č. 85/1990 Sb., žádáme opět o odprodej bytů v Příbrami I, v ulici Milínská č. 15, 16 a ulici Špitálská č. 17, 18 do osobního vlastnictví.

První žádost byla podána 18. 11. 2008. Zastupitelstvo města uložilo dne 15. 12. 2008 Radě města předložit postup privatizace bytů. Privatizace měla být projednána na nejbližším zasedání zastupitelstva. Toto vyjádření bylo zasláno nájemníkům domu dne 7. 1. 2009 (č.j. 1343/2009).

Později jsme se dozvěděli, že dům byl zařazen do tzv. historické zóny města. Podotýkáme, že dům v Příbrami I, č. p. 15, 16, 17, 18 byl kolaudován v roce 1979, což jistě nemůžeme považovat za historické datum.

Druhá žádost byla občany domu podána 25.6.2014. Opět byla zamítnuta

Dům byl postaven z nákladů vězeňské služby a po kolaudaci předán do správy bytového fondu města Příbram za tzv. „1 korunu“. Bohužel celý dům ve správě města celá léta výrazně chátrá a my obyvatelé tohoto domu jsme již velice nespokojeni se stavem celého domu i jeho okolí. Bydlíme sice v centru města, ale dům již na první pohled je ostudou našeho města. Z domu padá omítka na chodníky, chodce, při vstupu do dvora, kde jsou vchody do domu, na nájemníky i jejich hosty, na zaparkovaná auta. Schody ve dvoře, které vedou k jednotlivým vchodům, jsou uvolněné, kluzké, při dešti a sněhu nebezpečné pro starší obyvatele domu. Jednotlivé vchodové dveře do domu (kromě vstupních dveří v číslu 18) jsou sňaté, rozvrzané, nesplňují ani základní bezpečnostní pravidla pro ochranu jednotlivých nájemníků.

Pokud vstoupíme do domu, upoutá nás zápach z kanalizace, který dům provází celá léta. Jednotlivá schodiště v domě jsou špinavá, plesnivá, lino prošlapané, uvolněné, místy opravené, ale jiným druhem linolea, takže celý dojem je velice neuspokojivý. Jednotlivé byty v domě jsou ve stavu ze 70. let minulého století. V bytech jsou původní rozvody vody, kanalizace, elektřiny, které již samozřejmě nesplňují aktuální bezpečnostní normy. Do mnoha bytů zatéká, buď střešou, nebo balkóny, v bytech se pak tvoří plíseň. V bytech byla před mnoha lety vyměněna okna, ale opět bez následné údržby, okna již netěsní, nejdou otvírat.

Někteří nájemníci v domě si své byty rekonstruovali na vlastní náklady. Ale i přesto se potýkají s plísní, teplá voda teče špinavá, nové baterie jsou zanášeny pískem a bahnem, které ze starých trubek v domě vytéká, okny do bytů fouká, do bytů vniká zápach ze schodiště.

Domníváme se, že jako řádní občané města Píbram máme stejná práva na odkoupení bytů do osobního vlastnictví jako většina obyvatel našeho města, kterým již byly byty prodány. My také chceme žít v opraveném, udržovaném a čistém domě. Když procházíme městem a vidíme, jak si ostatní občané již své domy zvelebily, nechce se nám do našeho domu ani vracet. Proto žádáme, aby nám byly naše byty odprodány a my měli možnost náš dům i naše byty uvést do stavu, který odpovídá slušnému, bezpečnému a zdravému bydlení. Myslíme si, že i město tím získá, neboť se budeme o své byty a dům pečlivě starat a vzhled Staré Píbrami se zase o kousek vylepší.

Žádáme o projednání naší žádosti a o zaslání písemného rozhodnutí na adresu:



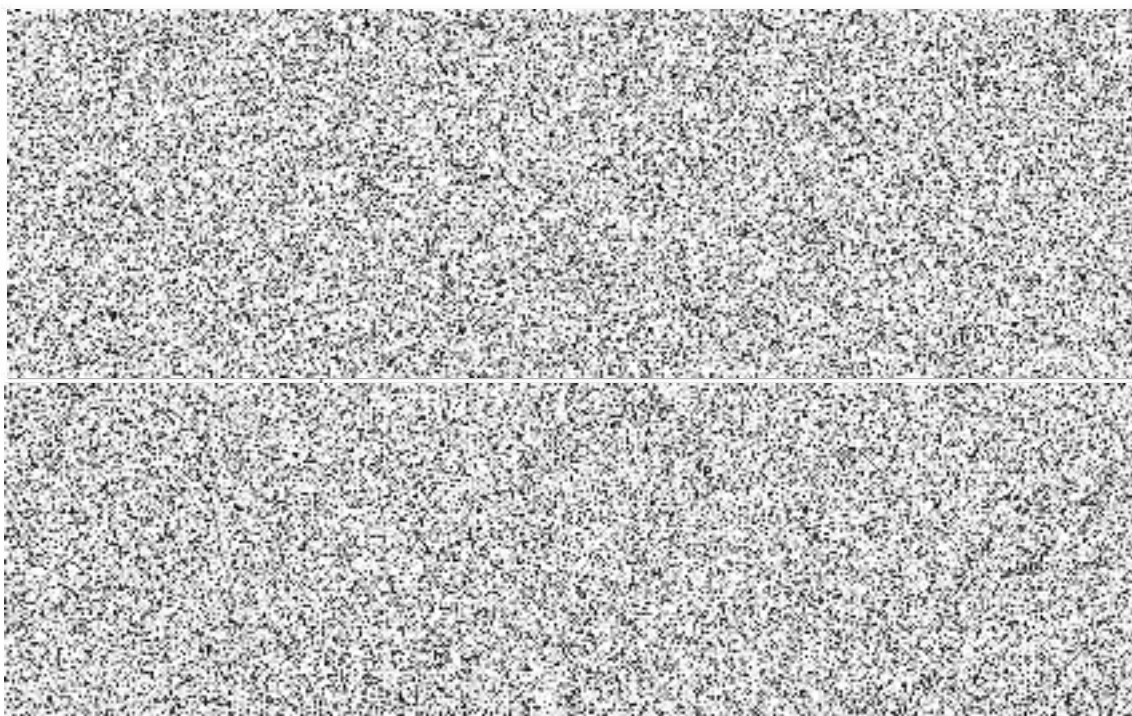


Občané domu v ulici Milínská č. 15, 16 a v ulici Špitálská č. 17, 18

Příloha: podepsaná petice nájemníků domu

Žádost o odprodej bytů v Příbrami 1, ulice Milinská č. 15, 16 a ulice Špitálská č. 17, 18

Seznam nájemníků s podpis



RM na svém jednání 11.2.1998 č. usnesení 29 projednála a schválila přehled objektů, které zůstanou trvale města Příbram a dále seznam objektů, které měly být prodány.

Z prodeje měly být tedy vyloučeny:

- 1) Obytné domy, ve kterých jsou umístěny nebytové prostory:
 - Nám. 17. listopadu, ul. E. Beneše, ul. Osvobození: Příbram VII/289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322)
 - Ul. Legionářů (nebytové prostory u Kulturního domu): Příbram VII/421, 422, 423, 424
 - **Ul. Milínská: Příbram I/15, 16, 17, 18**
- 2) Domy s pečovatelskou službou: Příbram I/69, Příbram III/143, Příbram VI/155, Příbram VII/494, Příbram VIII/100-102
- 3) Obytné domy v historické části města: Příbram I/98, 100, 101, 117, 129, 132, 182
- 4) Obytné domy, kde byla poskytnuta státní dotace: Příbram III/100-112, Příbram VII/288, Příbram III/249 a Příbram VII/183

Usnesení z RM ze dne 16.5.2019

Studie pro záměr vedení města prodat/pronajímat vybraný majetek Města Příbram

R.usn.č.486/2016

Rada bere na vědomí

předloženou studii využitelnosti bytového domu v Příbrami I, Hailova čp. 117 a na základě této studie se rozhodla neiniciovat prodej této nemovitosti.

Přehled bytů, nájemců, nájemních vztahů, nájmů - budovy "Špalíček"

[Redacted]	Nájemní vztah do
[Redacted]	Nájemní vztah do
[Redacted]	Nájemní vztah do

	mní vztah do
	1.2021

celkem 15-18

91 071,00