

Název bodu jednání:

Prodej bytové jednotky č. 100/16 v budově č.p. 100 v Příbrami III (nástavbový byt) oprávněnému nájemci

Předkládá: Rada města

Zpracoval: PhDr. Ing. Ondřej Muravecký, vedoucí M

Projednáno: v RM dne: 25.11.2024

usn. č.: 1085/2024

Rada města**I. bere na vědomí**

žádost p. [redacted] o prodej bytové jednotky č. 100/16 v budově č.p. 100 v Příbrami III, ul. Dlouhá,

II. doporučuje ZM

prodej bytové jednotky č. 100/16 vč. příslušného spoluvlastnického podílu příslušejícího k bytu, v budově č.p. 100 v Dlouhé ulici, Příbram III, za cenu 2034,- Kč/m² (s ohledem na devalvaci ceny v důsledku navýšení inflace od r. 2019 – 2023 tj. o 35,6,%) nájemci [redacted] je oprávněným nájemcem bytové jednotky - nájemní smlouva k bytu byla uzavřena dne 01.05.2003 a řádným nájemcem na základě pravomocného usnesení OS v Příbrami č.j. 16C 87/2018-109 ze dne 07.03.2019, splňuje podmínku bezdlužnosti,

Napsala: Alena Tůmová, referent MěRK [redacted]

Návrh na usnesení:*** Varianta A****ZM****I. bere na vědomí**

žádost p. [redacted] o prodej bytové jednotky č. 100/16 v budově č.p. 100 v Příbrami III, ul. Dlouhá

II. schvaluje - neschvaluje

prodej bytové jednotky č. 100/16 vč. příslušného spoluvlastnického podílu příslušejícího k bytu, v budově č.p. 100 v Dlouhé ulici, Příbram III, za cenu 1500,- Kč/m², nájemci [redacted] je oprávněným nájemcem bytové jednotky - nájemní smlouva k bytu byla uzavřena dne 01.05.2003 a řádným nájemcem na základě pravomocného usnesení OS v Příbrami č.j. 16C 87/2018-109 ze dne 07.03.2019, splňuje podmínku bezdlužnosti,

*** Varianta B**

ZM

I. bere na vědomí

žádost p. [REDACTED] o prodej bytové jednotky č. 100/16 v budově čp. 100 v Příbrami III, ul. Dlouhá

II. schvaluje - neschvaluje

prodej bytové jednotky č. 100/16 vč. příslušného spoluvlastnického podílu přináležejícího k bytu, v budově č.p. 100 v Dlouhé ulici, Příbram III, za cenu 2034,- Kč/m², (s ohledem na devaluaci ceny v důsledku navýšení inflace od r. 2019 – 2023 tj. o 35,6,%) nájemci [REDACTED]

[REDACTED] je oprávněným nájemcem bytové jednotky - nájemní smlouva k bytu byla uzavřena dne 01.05.2003 a řádným nájemcem na základě pravomocného usnesení OS v Příbrami č.j. 16C 87/2018-109 ze dne 07.03.2019, splňuje podmínku bezdlužnosti,

*** Varianta C**

ZM

I. bere na vědomí

žádost [REDACTED] o prodej bytové jednotky č. 100/16 v budově čp. 100 v Příbrami III, ul. Dlouhá,

II. schvaluje - neschvaluje

prodej bytové jednotky č. 100/16 vč. příslušného spoluvlastnického podílu přináležejícího k bytu, v budově č.p. 100 v Dlouhé ulici, Příbram III, za cenu - Kč/m², nájemci [REDACTED]

[REDACTED] je oprávněným nájemcem bytové jednotky - nájemní smlouva k bytu byla uzavřena dne 01.05.2003 a řádným nájemcem na základě pravomocného usnesení OS v Příbrami č.j. 16C 87/2018-109 ze dne 07.03.2019, splňuje podmínku bezdlužnosti.

Důvodová zpráva

RM předkládá ZM žádost nájemce nástavbové bytové jednotky č. 100/16 v budově č.p. 100 v Příbrami III, [REDACTED] o odprodej bytové jednotky č. 100/16 v budově čp. 100 vč. příslušného spoluvlastnického podílu do jejího osobního vlastnictví ze dne 23.10.2024 (č.j. MeUPB 115371/2024) – viz příloha č. 1 důvodové zprávy.

V interní evidenci správce je předmětná bytová jednotka evidována pod č. 18, kategorie standard, výměra 30,3 m². Nájemkyně užívá byt spolu s nezletilým synem.

Město Příbram výlučným vlastníkem předmětné bytové jednotky č. 100/16 v budově č.p.100, bytový dům, v Příbrami III, včetně příslušného spoluvlastnického podílu 303/9549 na společných částech budovy a pozemku p.č. 444/3, zastavěná plocha a nádvoří, na kterém je budova č.p. 100 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. 100 je součástí pozemku p.č. p.č. 444/3, zastavěná plocha, vše zapsáno na LV č. 10748 v k.ú. Příbram, část obce Příbram III, okres Příbram.

I.

ZM na svém jednání dne 27.06.2016 projednalo prodej nástavbových bytů do vlastnictví nájemců v Příbrami III – Dlouhá, Milínská ulice v budovách č.p. 100-112 a přijalo tato 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 **s c h v a l u j e**

odprodej nástavbových bytů v Příbrami III/100 – 112 oprávněným nájemníkům, co jsou pro tento účel nájemci, 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/m² 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 c h v a l u j e**

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 ZM, byla učiněna v r. 2016 (29.09.2016) nabídka k odkoupení předmětného bytu za kupní cenu 45.450,- Kč. Žadatelka byla oprávněným nájemcem (viz usn. ZM č. 490/2016/ZM), jelikož měla uzavřenou nájemní smlouvu k bytu s pronajímatelem – městem Příbram ze dne 03.04.2003, s účinností od 01.05.2003. Přípisy nájemcům obsahovaly nabídku ve formě návrhu kupní smlouvy, informace o usneseních ZM č. 489,490,491/2016/ZM ze dne 27.06.2016. 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 27.06.2018, jak uvedeno výše.

Poznámka: [redacted] ač nabídku zasloupanou doporučeně nepřevzala, mohla uzavřít kupní smlouvu do 27.06.2018, za splnění podmínek stanovených usneseními ZM, m.j. tedy i za podmínky, že nebude mít žádný dluh vůči městu Příbram. [redacted] žádnou žádost o odkup bytu nepodala do termínu stanoveného ZM (27.06.2018), pouze žádost o prodloužení lhůty k odkoupení bytu do doby rozhodnutí soudu o platnosti či neplatnosti výpovědi z nájmu – viz níže.

II.

Žadatelka obdržela **v ý p o v ě ě ě p r o n e p l a c e n í n á j e m n ě h o a z á l o h n a s l u ž b y** (§ 2291, odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) **z e d n e 19.02.2018** (z důvodu dluhu vůči pronajímateli ve výši 11.673,- Kč vč. příslušenství). Výpověď byla doručena až dne 05.03.2018 (dodejka do vlastních rukou), žadatelka nepřebírala poštu.

[redacted] byla současně písemně ve výpovědi 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 námítky a právu navrhnout soudu, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi.

Předmětný byt měl být předán pronajímateli zpět nejpozději do 05.04.2018. K datu výpovědi – 19.02.2018 činil dluh žadatelky 11.673,- Kč včetně příslušenství (dlužné předepsané nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu od 1/2017 do 1/2018 včetně, tj. za 3 měsíce). Dluh nebyl uhrazen ani po opakovaných písemných upomínkách správce – MěRK.

Žadatelka podala dne 21.03.2018 **ž á d o s t o z r u š e n í v ý p o v ě ě ě z n á j m u b y t u** (ze dne 19.02.2018) - **o u d ě l e n í v ý j i m k y** RM Příbram a před podáním této žádosti svůj dluh a ve dvou splátkách uhradila (02.03.2018 a 14.03.2018).

RM na svém jednání dne 26.03.2018 projednala žádost [REDAKCE] ze dne 21.03.2018, vzala v úvahu veškeré skutečnosti (platební morálku nájemkyně, stanovisko OSVZ aj.). RM svým usnesením č. 327/2018 ze dne 26.03.2018 neschválila dohodu o zrušení a zpětvzetí výpovědi z nájmu předmětného bytu ze dne 19.02.2018, a to vzhledem k dlouhodobě velmi špatné platební morálce nájemkyně. Úhrady nájmu a záloh na služby po splatnosti probíhaly od počátku trvání nájemního vztahu, p. Buchové (r. 2003), byly doručovány opakovaně výpovědi z nájmu, které po následných úhradách ze strany nájemkyně 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 projednávala dokonce již začátkem roku 2017 s [REDAKCE] obdobnou situací, kdy [REDAKCE] obdržela výpověď z nájmu bytu, dlužila 3 nájemy. 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 30.01.2017 schválila dohodu o zrušení a zpětvzetí výpovědi z nájmu, žádosti [REDAKCE] vyhověla. [REDAKCE] však byla upozorněna na skutečnost, že v případě opakovaní porušování povinností nemusí RM další žádosti o zrušení a zpětvzetí výpovědi vyhovět, byla vyzvána k nápravě.

Žadatelka podala dne 06.04.2018 námítky k podané výpovědi ze dne 19.02.2018 (doručené 05.03.2018) k rukám starosty města p. Ing. Jindřicha Vařky, kde namítala, že je samozivitelka, matka malého dítěte, na které otec neplatí pravidelně a řádně výživné a kvůli vrácení přeplatku záloh na služby, protože šetří, jí byly kvůli rozdílu 50,- Kč sníženy dávky státní sociální podpory (příspěvek na bydlení), takže měla problém uhradit nájemné řádně a včas. Dále uvedla, že dne 01.02.2018 nastoupila do zaměstnání a potíže s placením nájemného už mít nebude. Námítkám žadatelky s odvoláním na již přijaté usnesení RM ze dne 26.03.2018 nebylo vyhověno.

Vzhledem k tomu, že byt nebyl do stanoveného data – 05.04.2018 (viz výše) předán zpět pronajímateli, obdržela žadatelka další výzvy k opuštění bytu, jeho vyklizení a předání (ze dne 09.04.2018, ze dne 07.05.2018). Byla písemně upozorněna na skutečnost, že pokud nebude byt předán do 14 dnů od doručení poslední výzvy, bude celá záležitost řešena právně. Žadatelka převzala dne 10.05.2018 poslední výzvu k opuštění a vyklizení bytu a jeho předání. Byt nepředala, nevyklidila. Věc, tj. vyklizení pronajatého bytu, užívaného bez právního titulu žadatelkou po skončení nájmu, byla předána k právnímu řešení (žaloba na soudní vyklizení).

Dne 18.05.2018 [REDAKCE] informovala MěRK, že dne 04.05.2018 podala k Okresnímu soudu v Příbrami žalobu o přezkoumání oprávněnosti výpovědi. U soudu byla věc vedena pod spisovou značkou řízení 16 C 87/2018. V právním sporu zastupovala město Příbram právní zástupkyně – Mgr. Drábková. Věc byla následně řešena u OS Příbram, dále odvolacím soudem i dovolacím soudem (viz bod IV).

III.

Pani [REDAKCE] dne 25.06.2018 podala žádost k RM města Příbram a následně k ZM o prodloužení lhůty k odkoupení bytu do doby rozhodnutí soudu o platnosti či neplatnosti výpovědi z nájmu, kterou podala k OS Příbram (04.05.2018). Daná žádost byla podána 2 dny před uplynutím dvouleté lhůty dle usnesení ZM č. 491/2016/ZM ze dne 27.06.2016. Lhůta k odkupu bytu a garanci kupní ceny dle předmětných usnesení ZM končila 27.06.2018.

ZM na svém jednání dne 17.12.2018 přijalo ve věci podané žádosti p. Buchové, ze dne 25.06.2018, usnesení č. 44/2018/ZM:

ZM I. bere na vědomí informaci MěRK o podané žádosti [REDAKCE] užívatelky bytu č. 100/16 v budově č. p. 100 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 [REDAKCE] k bytu č. 100/16 (v interní evidenci MěRK veden byt pod č. 18).

II. neschvaluje prodloužení lhůty k uzavření kupní smlouvy na prodej bytové jednotky č. 100/16 vč. příslušného

spoluvlastnického podílu příslušejícího k bytu, v budově č. p. 100 v Dlouhé ulici, Příbram III, za cenu 1.500,00 Kč/m², p. [redacted] do rozhodnutí soudu o platnosti či neplatnosti výpovědi z nájmu podané [redacted]

IV.

[redacted] podala žalobu k OS Příbram o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, jak uvedeno výše, o které rozhodl Okresní soud v Příbrami rozsudkem č.j. 16 C 87/2018-109 ze dne 07.03.2019 tak, že výpověď daná [redacted] je neoprávněná a současně zamítl protizalobu města Příbram o vyklizení bytu. Předmětný rozsudek Okresního soudu v Příbrami potvrdil i odvolací a dovolací soud. Město Příbram využilo všechny opravné prostředky, řádné i ty mimořádné - dovolání, především s ohledem na právní zájem na posouzení postupu pronajímatele při podávání tzv. hmotněprávní výzvy nájemci před podáním výpovědi – viz stanovisko právního zástupce města Příbram ve věci Mgr. Drábkové – příloha č. 3 této důvodové zprávy.

Ze stanoviska Mgr. Drábkové vyplývají závěry:

a) **Je-li pravomocně rozhodnuto a výpověď byla dána [redacted] neoprávněně, je pani [redacted] řádným nájemcem bytu.** Poznámka: V bodě „3“ předmětného stanoviska (příloha č. 4 důvodové zprávy) právní zástupkyně podala komentář k výsledku soudního rozhodnutí ve věci podané výpovědi.

b) Pokud by v probíhajícím soudním sporu RM a ZM (jednání 17.12.2018) vyhovělo žádosti o prodloužení lhůty a současně by [redacted] splňovala všechny podmínky stanovené pro odkup bytu, vztahovaly by se na [redacted] po skončení soudního sporu shodné podmínky pro prodej bytu, jako na ostatní nájemce bytového domu. ZM svým usnesením č. 44/2018/ZM prodloužení lhůty k odkoupení bytu do doby rozhodnutí soudu o platnosti či neplatnosti výpovědi z nájmu neschválilo.

[redacted] e dni uplynutí lhůty pro akceptaci nabídky na odkup bytu nebyla dlužníkem a splňovala všechny podmínky pro odkup bytu, nepodala však žádost o odkup bytu a namísto toho žádala s ohledem na probíhající soudní spor o prodloužení lhůty (což lze považovat za logický krok v situaci, kdy není po právní stránce postaveno na jisto, že je v okamžiku podání žádosti nájemcem bytu či nikoliv). Jednání [redacted] však lze interpretovat jako její zájem o odkup bytu.

c) Pokud [redacted] stanovené podmínky pro odkup bytu v době podání žádosti ze dne 25.06.2018 splňovala tj. trvání nájemního vztahu, pokud jí město Příbram byt k odkupu nabídlo tj. 29.09.2016, a podala žádost o prodloužení lhůty k odkupu bytu, čímž projevila zájem o odkup, s výjimkou sporného bodu, o kterém rozhodl soud ve prospěch nájemkyně následně (07.03.2019) a pokud město Příbram po odpadnutí překážky prozatím neumožnilo odkup realizovat a nyní již [redacted] splňuje všechny podmínky stanovené usneseními ZM č. 489,490,491/2016/ZM (bezdlužnost), pak jsou splněny všechny podmínky pro to, aby bylo její nově podané žádosti o odkoupení bytu ze dne 23.10.2024 vyhověno, aby [redacted] nebyla krácena na svých právech.

d) V současnosti – dne 23.10.2024 podala [redacted] žádost o odkup bytu a splňuje všechna další kritéria pro odkup bytu dle původní nabídky odkupu bytu – bezdlužnost, je oprávněným nájemcem.

Zda město Příbram žádosti o odkup vyhoví či nikoliv je na uvážení města Příbram, nicméně právní zástupkyně poukazuje ve svém stanovisku dále na to, že v důsledku předchozího postupu město Příbram [redacted] fakticky znemožnilo řádnou žádost podat.

MĚRK ke stanovisku právní zástupkyně dále uvádí, že žadatelka již nebyla v době podání žádosti o prodloužení lhůty k odkupu bytu (dne 25.06.2018) dlužníkem vůči pronajímateli. Novou žádost o odkup předmětného bytu v době od doby vydání pravomocného rozsudku soudu dne 07.03.2019 do data 06.03.2024 (č.j. MeUPB 26808/2024) [redacted] nepodala, tedy až dne 06.03.2024 – viz příloha č. 1 této důvodové zprávy. V současné době [redacted] není dlužníkem vůči pronajímateli a hradí nájemné řádně a včas. S odvoláním na přijatá usnesení ZM (r. 2016) je povinnost nabídnout k prodeji bytovou jednotku - vyplývá ze zákona, lhůta pro nájemce je ze zákona šestiměsíční, ale předpokládá se, že nájemce v době, kdy tato lhůta běží se ví, že je nájemce.

MĚRK dává na zvážení RM/ZM i variantu navýšení garantované ceny ZM (1500,-Kč/m²) s ohledem na devalvací ceny v důsledku navýšení inflace od r. 2019 – 2023 tj. o 35,6,% - 534,-Kč/m² (2.034,-Kč/m²). Vývoj míry inflace – viz příloha č. 4 důvodové zprávy.

Stanovisko Komise pro realizaci majetku města – viz příloha č. 5 této důvodové zprávy. Komise nepřijala žádné usnesení, doporučila RM i ZM řídit se odborným právním názorem Mgr. Drábkové, která zastupuje MĚRK Příbram.

Stejná žádost byla již projednávána v ZM dne 10.6.2024 s tímto závěrem:

Usn. č. 493/2024/ZM

ZM bere na vědomí

žádost p. [redacted] o prodej bytové jednotky č. 100/16 v budově čp. 100 v Příbrami III, ul. Dlouhá

Usn. č. 494/2024/ZM

ZM neschvaluje

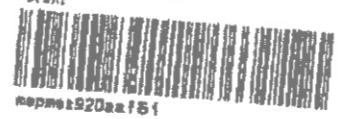
prodej bytové jednotky č. 100/16 vč. příslušného spoluvlastnického podílu příslušejícího k bytu, v budově čp. 100 v Dlouhé ulici, Příbram III, nájemci [redacted]

Přílohy:

- 1) žádost [redacted]
- 2) informační LV č. 10749 k.ú. Příbram, obec Příbram
- 3) Stanovisko právní zástupkyně Mgr. Drábkové
- 4) Vývoj míry inflace – výpis ze statistického zjišťování ČSÚ
- 5) Stanovisko KRMM

PRÍLOHA Č. 1 DZ

MěÚ Příbram
Doručeno: 23.10.2024
MěUPB 115371/2024
druh: příloha



Rada města Příbram

Příbram, 24.10.2024

Vážení členové rady města Příbram,

Jsem nájemcem bytu č. 18 (1+0 o velikosti 30,30 m²) v 6. podlaží domu č.p. 100 v Příbrami III.

O převod bytu do vlastnictví jsem již žádala v 1. pololetí t.r., ale usnesením zastupitelstva č. 494/2024ZM byla moje žádost zamítnuta.

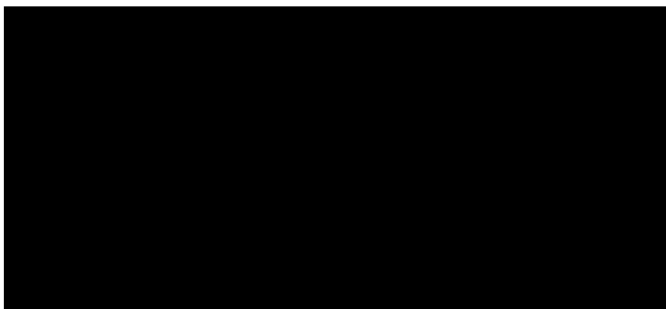
Nájemní smlouvu mám od roku 2003 a bydlím zde celou dobu se svým nezletilým 14 letým synem sama. V roce 2016 jsem obdržela „Návrh na převod bytu do vlastnictví“.

V roce 2019 jsem obdržela výpověď z nájmu bytu, že dlužím za 2 nájmy, ale při vyúčtování za rok 2018 jsem měla přeplatek ročního vyúčtování a realitní kancelář mi nebyl umožněn zápočet tohoto dluhu s vyúčtováním.

Na základě dluhu za nájem mi byla dána výpověď, ale rozsudkem Okresního soudu v Příbrami č.j. 16 C 87/2018-109 ze dne 7.3. 2019 bylo rozhodnuto, že výpověď z nájmu je neoprávněná a žaloba na vyklizení bytu č. 18 v Příbrami III, č.p. 100 byla zamítnuta. Toto rozhodnutí nabylo právní moci 6.11.2019.

Vzhledem k tomu, že po celou dobu řádně plátn veškeré své povinnosti spojené s nájmem bytu, žádám o uzavření kupní smlouvy o převodu vlastnictví k uvedenému bytu.

Děkuji za pochopení a schválení mé žádosti.



PŘÍLOHA č. 2 DZ

Číslo jednotky	100/16
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č.p. 100
Katastrální území:	Příbram [735426]
Číslo LV:	10749
Podíl na společných částech:	303/9549

Vlastníci, jiní oprávnění

Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.04.2024 13:00.

Dobrý den paní Tůmová,

Posílám stručnou časovou osu k soudnímu sporu paní Květoslavy Buchové.

- [redacted] byla městem Příbram dána po projednání v RM dne 5. 3. 2018 výpověď z nájmu bytu č. 16 (dle interní evidence žalovaného č. 18) v 5. patře domu č.p. 100 v Dlouhé ulici v části obce Příbram III, obci a k.ú. Příbram, který užívá na základě smlouvy na dobu neurčitou. Důvodem výpovědi bylo neplacení nájemného řádně (tj. v plné výši) a včas.
- [redacted] podala proti výpovědi včasné námitky dne 6. 4. 2018, kde namítala, že je samoživitelka, matka malého dítěte, na které otec neplatí pravidelně a řádně výživné a kvůli vrácení přeplatku záloh na služby, protože šetří, ji byly kvůli rozdílu 50,- Kč sníženy dávky státní sociální podpory (příspěvek na bydlení), takže měla problém uhradit nájemné řádně a včas. Dále uvedla, že dne 1. 2. 2018 nastoupila do zaměstnání a potíže s placením nájemného už mít nebude. Dne 2. 3. a 14. 3. 2018 paní Buchová uhradila ve dvou splátkách dlužné nájemné. Námitkami se zabývala RM, která jim nevyhověla s ohledem na platební morálku [redacted] v minulosti.
- [redacted] tedy podala žalobu o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, o které rozhodl Okresní soud v Příbrami rozsudkem č.j. 16 C 87/2018-109 ze dne 7. 3. 2019 tak, že výpověď daná paní Buchové je neoprávněná a současně zamítl protizalobu města Příbram o vyklizení bytu. Předmětný rozsudek Okresního soudu v Příbrami potvrdil i odvolací a dovolací soud. Město Příbram využilo všechny opravné prostředky, řádné i ty mimořádné, především s ohledem na právní zájem na posouzení postupu pronajímatele při podávání tzv. hmotněprávní výzvy nájemci před podáním výpovědi. Podstatou sporu bylo splnění náležitosti pro podání výpovědi dle §2291 OZ, tj. výpověď bez výpovědní doby z důvodu hrubého porušení povinností. Ty byly městem spatřovány ve špatné platební morálce. Soud i přes doložení, že byla nájemkyně několikrát v krátkém čase upozorňována na prodlení s platbou nájemného, uzavřel, že pro podání výpovědi dle §2291 OZ musí být nájemkyně v prodlení s třemi měsíčními nájemnými, následně musí být tzv. hmotněprávní výzvou upozorněna a pak lze podat výpověď dle §2291 OZ. Nájemkyně byla na nedoplatky upozorňována opakovaně, nicméně jí po poslední výzvě, kdy dlužila 3 nájmy, nebyla poskytnuta dostatečná lhůta pro odstranění závadového stavu. Soud proto výpověď označil za neoprávněnou.
- Paní Buchová podala v době trvání lhůty pro odkup bytu žádost o prodloužení akceptační lhůty pro koupi bytu do doby rozhodnutí soudu s ohledem na probíhající spor. Dle usnesení, které mi bylo poskytnuto, viz níže, zastupitelstvo města žádosti nevyhovělo.

23) Žádost o prodloužení lhůty k uzavření kupní smlouvy – prodej bytové jednotky č. 100/16 včetně spol. podílu v budově č. p. 100 v Příbrami III (nástavbový byt) nájemci

Hlasováno o návrhu RM

Usn. č. 44/2018/ZM dne 17.12.2018

ZM l. bere na vědomí

informaci MĚRK o podané žádosti p. , uživatelky bytu č. 100/16 v budově č. p. 100 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. k bytu č. 100/16 (v interní evidenci MĚRK veden byt pod č. 18)

Il neschvaluje
prodloužení lhůty k uzavření kupní smlouvy na prodej bytové jednotky č. 100/16 vč. příslušného

spoluvlastnického podílu příslušejícího k bytu, v budově č. p. 100 v Dlouhé ulici, Příbram III.
za _____ cenu 1 500,00 Kč/m², p. _____ do rozhodnutí soudu o platnosti či neplatnosti výpovědi z nájmu podané p. _____

- Je-li pravomocně rozhodnuto a výpověď byla dána _____ neoprávněně, je _____ řádným nájemcem bytu. Pokud by v probíhající soudním sporu RM vyhověla žádosti o prodloužení lhůty a _____ splňovala všechny podmínky stanovené pro odkup bytu, vztahovaly by se na _____ po skončení soudního sporu shodné podmínky pro prodej bytu, jako na ostatní nájemce bytového domu v roce 2018.
- Ačkoliv _____ ke dni uplynutí lhůty pro akceptaci nabídky na odkup bytu nebyla dlužníkem a splňovala všechny podmínky pro odkup bytu, nepodala žádost o odkup bytu a namísto toho žádala s ohledem na probíhající soudní spor o prodloužení lhůty, což lze považovat za logický krok v situaci, kdy není po právní stránce postaveno na jisto, že je v okamžiku podání žádosti nájemcem bytu či nikoliv. Jednání _____ však lze interpretovat jako její zájem o odkup bytu.
- V současnosti podala _____ novou žádost o odkup bytu a dle sdělení MěRK splňuje všechna kritéria pro odkup bytu dle původní nabídky odkupu bytu. Zda město žádosti o odkup vyhoví a za jakých podmínek je na jeho uvážení, nicméně poukazují na to, že v důsledku předchozího postupu město paní Buchové fakticky znemožnilo řádnou žádost podat



Inflace - metody, definice, tabulky

PŘÍLOHA č. 4 DZ

Průměrná roční
míra inflace v roce 2023:

10,7 %

Výsledek zjišťování - průměrná roční míra inflace - 2023

Výpis ze zjišťování - průměrná roční míra inflace - 2000-2023

Výsledek zjišťování - míra inflace, průměrná roční a měsíční (prosinec / prosinec) - 2023

1) Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců.

Tato míra inflace je vhodná při úpravách nebo posuzování průměrných veličin. Bere se v úvahu zejména při propočtech reálných mezd, důchodů a pod.

		Rok															
		08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
		6,3	0	1,5	1,9	3,3	1,4	0,4	0,3	0,7	2,6	2,1	3,2	3,7	3,8	3,4	10,7

Σ 35,6%

534,- Kč

a' 2034, - / m²

Rok	Měsíc											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2000	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,9	3,1	3,3	3,6	3,8	3,9
2001	4,0	4,0	4,0	4,1	4,2	4,3	4,5	4,6	4,7	4,7	4,7	4,7
2002	4,6	4,6	4,6	4,5	4,3	3,9	3,5	3,1	2,7	2,4	2,1	1,8
2003	1,5	1,1	0,8	0,5	0,3	0,2	0,2	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1
2004	0,3	0,5	0,8	1,0	1,2	1,4	1,7	2,0	2,2	2,5	2,7	2,8
2005	2,8	2,7	2,6	2,6	2,5	2,4	2,2	2,1	2,0	2,0	1,9	1,8
2006	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,7	2,6	2,5
2007	2,4	2,3	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0	2,2	2,5	2,6
2008	3,4	3,9	4,2	4,7	5,0	5,4	5,8	6,1	6,4	6,6	6,5	6,3
2009	5,9	5,4	5,0	4,6	4,1	3,7	3,1	2,6	2,1	1,6	1,3	1,0
2010	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	1,1	1,2	1,5
2011	1,6	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
2012	1,1	2,2	2,4	2,6	2,7	2,8	2,9	3,1	3,2	3,3	3,3	3,3
2013	3,2	3,0	2,8	2,7	2,5	2,3	2,2	2,1	1,9	1,6	1,3	1,4
2014	1,2	1,1	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4
2015	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3
2016	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,5	0,7

Zápis z jednání Komise pro realizaci majetku města

Datum jednání: 30. 04. 2024

Zahájení: 15:02

Účast: Marta Frýbertová, Petr Štěpánek, Mgr. Marek Školoud,
Miroslav Podzimek, Alena Smejkalová, Mgr. Petr Němec

Omluvena: Ing. Monika Petrová, Ph.D.

Nepřítomen: Lubomír Vrána

Hosté: -

Komise je usnášeníschopná

Koordinátorka: Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí odboru správy majetku

Program:

- 1) Žádost o prodej pozemků p. č. 586/1 a p. č. 586/2, oba v katastrálním území Příbram
- 2) Žádost o prodej částí pozemků p. č. 4056/42 a p. č. 4060/1, oba v k. ú. Příbram
- 3) Žádost o prodej, případně pronájem částí pozemku p. č. 65/6 o výměře cca 70 m² v katastrálním území Zdabov
- 4) Žádost o prodej částí pozemku p. č. 715/105 o výměře 4 m² z celkové výměry 3222 m² v katastrálním území Březové Hory
- 5) Žádost o uzavření smlouvy o výpůjčce částí pozemku p. č. 715/57 v k. ú. Březové Hory
- 6) Žádost o prodej bytové jednotky č. 100/16 v budově č. p. 100 v Příbrami III (nástavbový byt) oprávněnému nájemci
- 7) Právo provést stavbu krbu na části pozemku p. č. 1138/1 v k. ú. Příbram
- 8) Žádost o uzavření smlouvy o výpůjčce částí pozemku p. č. 3202 v k. ú. Příbram (Bistro Láska)
- 9) Výkup částí pozemku p. č. 119/1 v k. ú. Kozičín
- 10) Nabídka odkupu pozemků včetně záměru vybudovat veřejné prostranství v k. ú. Orlov
- 11) Žádost o uzavření smlouvy o právu provést stavbu a smlouvy o výpůjčce částí pozemku p. č. 715/70 v k. ú. Březové Hory
- 12) Návrh na uzavření smlouvy o výpůjčce v Příbrami VII, Legionářů č. p. 400
- 13) Návrh na uzavření dohody o ukončení smlouvy o výpůjčce, návrh na uzavření smlouvy o výpůjčce pozemků p. č. 31, p. č. 29 a p. č. 199 vše v k. ú. Zavržice
- 14) Kontrola prostor budovy č. p. 155, Nádvoří Msgre. Korejse, Březové Hory

schválit uzavření smlouvy o výpůjčce části pozemku p. č. 715/57 o výměře cca 4 m² z celkové výměry 1430 m² (část pozemku je vyznačena v příloze předkládaného materiálu, jedná se o chodník) v katastrálním území Březové Hory, mezi městem Příbram jako půjčitelem a žadatelkou, jako vypůjčitelem, na dobu neurčitou, s tříměsíční výpovědní dobou, za účelem umístění „předzahrádky“ – 2 stolky a 4 židle.

Hlasovalo: pro 6, proti 0, zdržel se 0

6) Žádost o prodej bytové jednotky č. 100/16 v budově č. p. 100 v Příbrami III (nástavbový byt) oprávněnému nájemci

*** Varianta A**

prodej bytové jednotky č. 100/16 vč. příslušného spoluvlastnického podílu přináležejícího k bytu, v budově č.p. 100 v Dlouhé ulici, Příbram III, za cenu 1500,- Kč/m², žadatelce. Žadatelka je oprávněným nájemcem bytové jednotky - nájemní smlouva k bytu byla uzavřena dne 01.05.2003 a je řádným nájemcem na základě pravomocného usnesení OS v Příbrami č.j. 16C 87/2018-109 ze dne 07.03.2019, splňuje podmínku bezdlužnosti, nová žádost o odkup bytu podána 06.03.2024.

*** Varianta B**

prodej bytové jednotky č. 100/16 vč. příslušného spoluvlastnického podílu přináležejícího k bytu, v budově č.p. 100 v Dlouhé ulici, Příbram III, za cenu 2034,- Kč/m², (s ohledem na devalvací ceny v důsledku navýšení inflace od r. 2019 – 2023 tj. o 35,6,%) žadatelce. Žadatelka je oprávněným nájemcem bytové jednotky - nájemní smlouva k bytu byla uzavřena dne 01.05.2003 a je řádným nájemcem na základě pravomocného usnesení OS v Příbrami č.j. 16C 87/2018-109 ze dne 07.03.2019, splňuje podmínku bezdlužnosti, nová žádost o odkup bytu podána 06.03.2024.

*** Varianta C**

prodej bytové jednotky č. 100/16 vč. příslušného spoluvlastnického podílu přináležejícího k bytu, v budově č.p. 100 v Dlouhé ulici, Příbram III, za cenu 1500,- Kč/m², žadatelce.

Komise pro realizaci majetku města nepřijala žádné usnesení

Komentář: KRMM doporučuje RM i ZM, řídit se odborným právním názorem Mgr. Drábkové, která zastupuje MĚRK Příbram.

7) Právo provést stavbu krbu na části pozemku p. č. 1138/1 v k. ú. Příbram

Komise pro realizaci majetku města

doporučuje