

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA Úřad městského obvodu Slezská Ostrava odbor vnitřních věcí 3	DZ
viz protokol o doručení DZ	Zprac. Se
Čj.: 23796/14	

h. výřezem odbor MS, následně - VV 151

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA Úřad městského obvodu Slezská Ostrava odbor vnitřních věcí 2	Č. dop. DZ
Dodáno: 30-07-2014	Zprac. Se
Čj.: 23796	Likl. zn. 25.11.14
Přílohy:	

Statutární město Ostrava
Úřad Slezská Ostrava
Odbor Územního plánování a stavebního řádu
Nám. J. Gagarina 4
Slezská Ostrava
ID datové schránky:
56zbpub

Ostrava, 30. července 2014

Žádost o zaslání dokumentů dle zák. č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím

Tímto vás zdvořile žádám o poskytnutí 3 důvodových zpráv k rozhodnutí Rady městského obvodu Slezské Ostravy těchto čísel: 2079/35 ze dne 19.4.2012; 4188/RMOB-Sle/1014/74 ze dne 20.2.2014 a 4682/RMOB-Sle/1014/82.

Děkuji předem za kladné vyřízení a zaslání požadovaného nejlépe do datové schránky, případně na doručovací adresu. Případné náklady spojené s vyřízením žádosti uhradím.

S pozdravem



Vaše značka:

Ze dne: 30.07.2014
Č. j.: SLE/23796/14/VV/To
Sp. zn.:

Vážený pan

Vyřizuje: Ing. Petr Tobolík
Telefon: +420 599 410 082
Fax: +420 599
E-mail: ptobolik@slezska.cz

Datum: 2014-08-12

Vážený pane

na základě Vaši žádosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, ze dne 2014-07-30, zaslanou datovou schránkou na odbor Územního plánování a stavebního řádu ve věci poskytnutí 3 důvodových zpráv, projednávaných Radou městského obvodu Slezská Ostrava k usnesením č. 2079/35, č. 4188/RMOB-Sle/1014/74 a č. 4682/RMOB-Sle/1014/82, Vám znění těchto důvodových zpráv zasílám:

1. Důvodová zpráva materiálu z usnesení č. 2079/35 ze dne 19.04.2012:

Rada městského obvodu na 74. schůzi konané dne 11.2.2010 rozhodla o jednostranném zvýšení nájemného u bytů, na které se vztahovalo jednostranné zvyšování nájemného z bytů s regulovaným nájemným, a to od 1.7.2010. Tímto krokem bylo dosaženo tzv. cílového nájemného u těchto bytů, které činí 50,02,-Kč/m² a u bytů se sníženou kvalitou 45,02,-Kč/m².

Rada městského obvodu na 12. schůzi konané dne 21.4.2011 rozhodla o zvýšení nájemného o míru inflace ve výši 1,5% za rok 2010 u bytů se smluvním nájemným, a to od 1.5.2011. Zvýšení nájemného se týkalo bytů se smluvním nájemným, které je nižší než 50,-Kč/m² (u bytů bývalé I. nebo II. kategorie) nebo 45,-Kč/m² u ostatních bytů (bývalé byty III. a IV. kategorie).

Nájemníkům v těchto bytech nebylo několik let zvyšováno nájemné a tímto krokem bylo započato dorovnávání rozdílů mezi jednotlivou výší nájemného – v bytech s bývalým regulovaným nájemným se již výše uvedené nájemné hradí (dle zákona č.107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č.40/1964, občanský zákoník, v platném znění). Rovněž u nájemníků, se kterými se uzavírají smlouvy na dobu určitou, se smluvním nájemným, a to ve výši regulovaného nájemného.

Zvýšení by se dle našich propočtů týkalo 419 bytů o podlahové ploše 25.298 m², nyní od jejich nájemců vybereme měsíčně 718.441,-Kč, což je v průměru 28,40,-Kč/m²/měsíc.

Po navýšení nájemného na 50,-Kč/m²/měsíc bychom měsíčně od těchto nájemníků vybrali 1,264.900,-Kč. Měsíční přírůstek by tedy činil 546.459,-Kč, což je za rok 6,557.508,-Kč.

Dále navrhuje, aby nedošlo k hromadnému podávání žádostí o slevu na nájemném za nevyhovující stav zděných sklepů v domech, kde bylo rozhodnuto o snížení nájemného z těchto důvodů, aby byly zděné sklepy uvedeny v evidenčních listech jako sklepní kóje. Tímto dojde ke

zmenšení počtu započtených metrů do nájmu o polovinu, a tím pádem ke snížení nájemného (jako by byla přiznána sleva za nevyhovující stav sklepů). Toto opatření by se vztahovalo i na nájemce, kteří už hradí smluvní nájemné v odpovídající výši, tj. ve výši 50,-Kč/m², a bydlí v domech, kde jsou tyto zděné sklepy.

Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud.

Zvýšení smluvního nájemného se zatím netýká nájemníků v domech s pečovatelskou službou (bude předloženo k dalšímu rozhodnutí na příští schůzi rady městského obvodu) a v bytech, kde již nájemné dosahuje výše regulovaného nájemného.

Dle čl. 6, odst. (8), písm. c) OZV města Ostravy č.11/2000, kterou se vydává Statut města Ostravy, v platném znění, je rada městského obvodu oprávněna rozhodovat o uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce a dále v těchto případech rozhodovat též o umístění sídla právnické osoby.

2. Důvodová zpráva materiálu z usnesení č. 4188/RMOB-Sle/1014/74 ze dne 20.02.2014:

Pan _____ byl nájemcem bytu _____ domě _____ na základě nájemní smlouvy od 1.5.2003. Předmětná bytová jednotka byla před obsazením na náklady městského obvodu opravena - v bytě byla provedena výměna elektroinstalace, celková oprava koupelny, výměna plynového sporáku, oprava oken, oprava omítek a vymalování, nákladem 97.028 Kč.

Panu _____ byt byl předán předávacím protokolem dne 13.5.2003, a to ve stavu bez závad - umožňujícím řádné užívání bytu. _____ v červnu roku 2003 ohlásil stavebnímu úřadu provedení stavebních úprav užívané bytové jednotky, v rozsahu: provedení nových rozvodů ÚT včetně radiátorů, rekonstrukce podlah v kuchyni a v předsíni, provedení nové keramické dlažby v komoře a na WC, obkladů na WC, osazení nové vestavěné skříně v předsíni, výměna vnitřních dveří a rekonstrukce zárubní, osazení nové kuchyňské linky kuchyni včetně souvisejících rozvodů vody.

Stavební úřad ve věci vydal pod č.j. OVŽPaVH/1693/03/Be ze dne 16.6.2003 Sdělení k ohlášení stavebních úprav (Příloha č.1) , ve kterém uvedl, že proti provedení stavebních úprav nemá námitek _____ stavební úpravy v bytě prováděl vlastním nákladem v letech 2003 a 2004.

Původní nájemní smlouva _____ skončila dnem 30.4.2004 s účinností od 1.7.2005 na dobu neurčitou byla uzavřena nová nájemní smlouva s nájemným ve výši 2.600 Kč měsíčně (34,00 Kč/m²). _____ později odmítl přistoupit na deregulované nájemné, v této věci je od 26.9.2012 veden u Okresního soudu v Ostravě soudní spor o zvýšení nájemného.

Nájemní vztah s panem _____ skončil dohodou dnem 31.12.2013. Ke dni skončení nájemního vztahu hradil měsíční nájemné ve výši 2.639 Kč, t.j. 34,50 Kč/m².

Dne 7.1.2014 mělo dojít k převzetí bytové jednotky, při které bytový technik zjistil, že pan _____ v bytě nechává své vybavení. K protokolárnímu předání a převzetí bytu, ani k předání klíčů nedošlo. Pan _____ nám klíče od bytu zaslal poštou dopisem ze dne 7.1.2014 (příloha č. 2 materiálu), kterým současně vyzývá k proplacení protihodnoty, o kterou se zvýšila cena bytu ve výši 320.675,- Kč a hodnoty znaleckého posudku ve výši 4.500,- Kč, t.j. celkem 325.175,- Kč s tím, že se v případě, kdy k proplacení zhodnocení bytu nedojde, obrátí na soud. K výzvě přiložil znalecký posudek č.1819-99/13 ze dne 30.12.2013, vyhotovený znalcem _____ (příloha č.3 materiálu).

v bytové jednotce ponechal kuchyňskou linku s vestavnými spotřebiči (digestoř, myčka Bosch, sklokeramická deska, elektrická trouba), dále dvě vestavené skříně, pračku, stropní svítidla, zrcadlo a skříňku v koupelně.

Vzhledem k tomu, že ze strany nedošlo k vyklizení bytu, odbor TSB jej vyzval k demontáži a odvozu vybavení bytu, které nebylo předmětem povolených stavebních úprav (příloha č. 4 materiálu). Na tuto výzvu pan odpověděl dopisem ze dne 21.1.2014 (příloha č. 5), v němž odmítá demontáž spotřebičů vestavených do kuchyňské linky a trvá na darování stropních svítidel, koupelnové skřínky, pračky.

Pan v roce 2003 o svém záměru rekonstruovat pronajatou bytovou jednotku informoval pracovníky tehdejšího bytového odboru. Ve věci je nutno uvést, že Rada městského obvodu Slezská Ostrava nedala k rekonstrukci bytu provedenou nájemcem souhlas, ani nebyla uzavřena písemná dohoda resp. dodatek k nájemní smlouvě o provedení rekonstrukce bytu nákladem nájemce.

Rovněž je možné, že nájemce mohl uplatnit nárok na úhradu po skončení prvního nájemního vztahu na dobu určitou v roce 2004 a jeho nárok je promlčen. Znalecký posudek ze dne 30.12.2013 znalce, doložený bývalým nájemcem, bere v úvahu zhodnocení bytu i takovými prvky vybavení jako žaluzie, bezpečnostní dveře, vestavené skříně z roku 2008. Na úhradu ceny znaleckého posudku nemá bývalý nájemce nárok, pro úhradu není dán právní titul.

Pro úplnost uvádíme, že v období 2003 - 2013 uhradil městskému obvodu čisté nájemné ve výši 331.588 Kč.

V případě výběru varianty B je akce kryta rozpočtem.

Návrh je předkládán radě městského obvodu v souladu s čl. 7 odst. (9) písm. a) a u) Obecně závazné vyhlášky města Ostravy č.14/2013, kterou se vydává Statut města Ostravy, v platném znění.

3. Důvodová zpráva materiálu z usnesení č. 4682/RMOB-Sle/1014/82 ze dne 03.07.2014:

Žadatel - pan - zaslal v zastoupení advokátní kanceláře partneri žádost o vyřešení sporu mimosoudním smírem. Pan byl nájemcem bytu o velikosti 1+3 (76,45 m²), v domě na ulici , měsíční čisté nájemné činilo 2.639,-Kč měsíčně (34,50,-Kč/m²). Nájemní vztah s panem skončil dohodou dnem 31.12.2013.

S panem vede městský obvod dva soudní spory, jeden spor se týká určení výše nájemného (je veden od 26.9.2012 u Okresního soudu v Ostravě), rozdíl mezi nájemným hrazeným a tím, které požadujeme na základě žaloby, činí od 10/2012 do 12/2013 částku ve výši 16.576,-Kč. Druhý spor se týká žaloby na zaplacení částky ve výši 325.175,-Kč z titulu zhodnocení předmětného bytu, kterou na SMO-MOB Slezská Ostrava podal pan prostřednictvím výše uvedené advokátní kanceláře.

Rada městského obvodu Slezská Ostrava na 74. schůzi konané dne 20.2.2014 rozhodla pod číslem usnesení 4188/RMOB-Sle/1074/74 neuhradit panu protihodnotu za zvýšení hodnoty výše uvedeného bytu v požadované výši 325.175,-Kč a nepřijmout dar.

Odůvodnění pro toto rozhodnutí bylo následující:

pan byl nájemcem bytu domě , na základě nájemní smlouvy od 1.5.2003. Předmětná bytová jednotka byla před obsazením na náklady

městského obvodu opravena - v bytě provedena výměna elektroinstalace, celková oprava koupelny, výměna plynového sporáku, oprava oken, oprava omítek a vymalování, nákladem 97.028,-Kč.

Panu [redacted] byl byt předán předávacím protokolem dne 13.5.2003, a to ve stavu bez závad - umožňujícím řádné užívání bytu. V červnu roku 2003 ohlásil stavebnímu úřadu provedení stavebních úprav užívané bytové jednotky - v rozsahu: provedení nových rozvodů ÚT včetně radiátorů, rekonstrukce podlah v kuchyni a v předsíni, provedení nové keramické dlažby v komoře a na WC, obkladů na WC, osazení nové vestavěné skříně v předsíni, výměna vnitřních dveří a rekonstrukce zárubní, osazení nové kuchyňské linky kuchyni včetně souvisejících rozvodů vody. Stavební úřad ve věci vydal pod č.j. OVŽPaVH/1693/03/Be ze dne 16.6.2003 sdělení k ohlášení stavebních úprav, ve kterém uvedl, že proti provedení stavebních úprav nemá námitek stavební úpravy v bytě prováděl vlastním nákladem v letech 2003 a 2004.

Původní nájemní smlouva [redacted] skončila dnem 30.4.2004. S účinností od 1.7.2005 na dobu neurčitou byla uzavřena nová nájemní smlouva s nájemným ve výši 2.600,-Kč měsíčně (34,00 Kč/m²). [redacted] později odmítl přistoupit na deregulované nájemné, v této věci je od 26.9.2012 veden u Okresního soudu v Ostravě soudní spor o zvýšení nájemného. Nájemní vztah s panem [redacted] skončil dohodou dnem 31.12.2013.

Dne 7.1.2014 mělo dojít k převzetí bytové jednotky, při které bytový technik zjistil, že pan [redacted] v bytě nechává vybavení. K protokolárnímu předání a převzetí bytu ani k předání klíčů nedošlo. Pan [redacted] klíče od bytu zaslal poštou dopisem ze dne 7.1.2014, kterým současně vyzval k proplacení protihodnoty, o kterou se zvýšila cena bytu ve výši 320.675,-Kč a hodnoty znaleckého posudku ve výši 4.500,-Kč, t.j. celkem 325.175,-Kč s tím, že se v případě, kdy k proplacení zhodnocení bytu nedojde, obrátí na soud. K výzvě přiložil znalecký posudek č.1819-99/13 ze dne 30.12.2013, vyhotovený znalcem [redacted]

[redacted] v bytové jednotce ponechal kuchyňskou linku s vestavnými spotřebiči (digestoř, myčka Bosch, sklokeramická deska, elektrická trouba), dále dvě vestavěné skříně, pračku, stropní svítidla, zrcadlo a skříňku v koupelně. Vzhledem k tomu, že ze strany [redacted] nedošlo k vyklizení bytu, odbor TSB jej vyzval k demontáži a odvozu vybavení bytu, které nebylo předmětem povolených stavebních úprav. Na tuto výzvu pan [redacted] odpověděl dopisem ze dne 21.1.2014, v němž odmítl demontáž spotřebičů vestavěných do kuchyňské linky a trvá na darování stropních svítidel, koupelnové skříňky, pračky.

Pan [redacted] o svém záměru rekonstruovat byt informoval pracovníky tehdejšího bytového odboru. Ve věci je nutno uvést, že Rada městského obvodu Slezská Ostrava nedala k rekonstrukci bytu provedenou nájemcem souhlas, ani nebyla uzavřena písemná dohoda resp. dodatek k nájemní smlouvě o provedení rekonstrukce bytu nákladem nájemce.

Rovněž je možné, že nájemce mohl uplatnit nárok na úhradu po skončení prvního nájemního vztahu na dobu určitou v roce 2004 a jeho nárok je promlčen. Znalecký posudek ze dne 30.12.2013 znalce [redacted] bere v úvahu zhodnocení bytu i takovými prvky vybavení jako žaluzie, bezpečnostní dveře, vestavěné skříně z roku 2008. Na úhradu ceny znaleckého posudku nemá bývalý nájemce nárok, pro úhradu není dán právní titul.

K dnešnímu dni si bývalý nájemce odvezl spotřebiče vestavěné v kuchyňské lince včetně pračky a stropních svítidel.

Z výše uvedených důvodů navrhuje, aby rada městského obvodu nesouhlasila s návrhem na vyřešení sporu mimosoudním smírem ze dne 3.4.2014 - varianta B). Pokud by rada městského obvodu rozhodla o úhradě investice za úpravy bytu (varianta A), musela by se zpracovat dohoda o narovnání. Úhrada investice je kryta rozpočtem městského obvodu.

Dle čl. 7, odst. (8), písm. c) OZV města Ostravy č.14/2013, kterou se vydává Statut města Ostravy, v platném znění, je rada městského obvodu oprávněna rozhodovat o uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce a podle odst. 3 o uzavírání pachtovních smluv a dále v těchto případech rozhodovat též o umístění sídla právnické osoby a o souhlasu dle § 2305 občanského zákoníku.

Vyřizováním vaší žádosti, byl pověřen vedoucí odboru vnitřních věcí.

S pozdravem

**STATUTÁRNÍ
MĚSTO OSTRAVA**
Úřad městského obvodu
Slezská Ostrava 3
odbor vnitřních věcí

(otisk razítka)

Ing. Petr Tobolík
vedoucí odboru vnitřních věcí

