

Město Příbram

Starosta města Příbram

Pro jednání ZM

dne: 22.04.2024

Název bodu jednání:

**Informace o průběhu investiční akce: Zateplení budov čp. 15-18 v Příbrami (na Špalíčku) v.s. návrhy na navýšení nájemného nájemcům bytů/nebytových prostor v předmětných budovách dle § 2250 OZ**

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracoval: Mgr. Jan Konvalinka, starosta

Projednáno: v RM dne 02.04.2024, R.usn.č.0346/2024

Text usnesení RM:

Rada 1) bere na vědomí

podané informace o nemovitostech čp. 15-18 v Příbrami I, fakta vedoucí k zahájení investiční akce – Zateplení budov čp. 15-18 v Příbrami I, informace ohledně komunikace s nájemníky před rekonstrukcí, během rekonstrukce, po rekonstrukci, o průběhu fakturace za prováděné stavební práce dle SOD uzavřené s vybraným zhotovitelem, problematiku účelně vynaložených nákladů na akci ve vztahu a v souvislosti s podáním návrhů na zvýšení nájemného dle § 2250, stavu soudních jednání s nájemci ve věci navýšení nájemného dle § 2250, odst. 2 OZ k datu jednání RM, uplatňování cest navýšování nájemného, aj. – vše viz důvodová zpráva.

2) ukládá

OVV zařadit uvedený materiál do programu zasedání ZM dne 22.04.2024.

Návrhy na usnesení:

ZM bere na vědomí

podané informace o nemovitostech čp. 15-18 v Příbrami I, fakta vedoucí k zahájení investiční akce – Zateplení budov čp. 15-18 v Příbrami I, informace ohledně komunikace s nájemníky před rekonstrukcí, během rekonstrukce, po rekonstrukci, o průběhu fakturace za prováděné stavební práce dle SOD uzavřené s vybraným zhotovitelem, problematiku účelně vynaložených nákladů na akci ve vztahu a v souvislosti s podáním návrhů na zvýšení nájemného dle § 2250, stavu soudních jednání s nájemci ve věci navýšení nájemného dle § 2250, odst. 2 OZ k datu jednání RM (02.04.2024), uplatňování cest navýšování nájemného, aj. – vše viz důvodová zpráva.

Důvodová zpráva

Z projednávání bodu „Různé“ na jednání ZM dne 11.03.2024 vyplynul pokyn – předložit na jednání RM a následně ZM informace ohledně jednání s nájemci bytů ve věci navýšování nájemného dle § 2250 OZ ve vztahu k realizaci investiční akce: Zateplení budov čp. 15-18 v Příbrami I.

K projednání RM byly předloženy informace ve výše uvedené věci. Některé informace byly předloženy RM opakovaně. Mj jednotliví radní i zastupitelé ve věci obdrželi na vědomí informace v rámci interpelace vedení města (1. místostarosta) jako reakci na dotazy p. [redacted] vznesené na ZM dne 12.02.2024. Interpelace byla na vědomí zastupitelům zaslána dne 06.03.2024. Interpelace byla poměrně obsáhlým materiálem s fotodokumentací, obsahovala 5 částí. Některé informace uvedené v interpelaci jsou znovu uvedeny v této důvodové zprávě. Část informací nebude v tuto chvíli předložena z důvodu toho, že ve věci záměny izolantu bylo zahájeno a stále probíhá šetření Policie ČR.

## I. Informace o nemovitostech čp. 15-18 v Příbrami I

### A) stručný popis nemovitostí, vyloučení z privatizace bytového fondu

Budovy čp. 15-18, v Příbrami I, ul. Milínská a ul. Špitálská jsou ve výlučném vlastnictví města Příbram. Budovy čp. 17-18 jsou stavebně propojené. Objekty výše uvedených budov přešly do vlastnictví města Příbram v souladu se z.č. 172/91 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí v r. 1992. Kolaudační rozhodnutí k nemovitostem bylo vydáno v r. 1979. Investorem byl Útvar sboru nápravné výchovy ČSR. V budovách jsou ve většině nájemní byty v 1.NP jsou nebytové prostory určené k podnikání. V jednom z domů (čp. 17) jsou nebytové prostory užívané organizační složkou města Příbram. V suterénech domů jsou kolaudačně vymezeny prádelny, mandlovný, sušárny, v současné době nevyužívané a sklepní kóje.

Budovy jsou ve správě MěRK od r. 2004. Před rokem 2004 byly pověřeny správou budov soukromé realitní kanceláře – IDOS, Domicil, Atrium, Padoz, ELM.

Byty a nebytové prostory nebyly vymezeny tzv. prohlášením vlastníka, nevzniklo společenství vlastníků dle dříve platného z.č. 72/1994 – zákon o vlastnictví bytů ani dle z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – nová legislativa. Předmětné budovy čp. 15-18 v Příbrami I (Špalíček) byly na základě usnesení RM č. 29/1998 ze dne 11.02.1998 (dosud v platnosti), vyloučeny z privatizace. Vyloučeny byly i další domy v historické části města Příbram. Usnesení RM č. 29/1998 – viz příloha č. 1 této důvodové zprávy.

Nájemníci bytů v minulosti podávali žádosti o odkup bytů do osobního vlastnictví. Jsou evidovány žádosti z r. 2014, 2016. Poslední podaná žádost o odkup byla řešena vedením města Příbram (mj. i další žádosti nájemců bytů z čp. 117 v Příbrami I, čp. 98 v Příbrami I, čp. 132 v Příbrami I, tj. domů taktéž vyloučených z privatizace). Pro účely jednání ve věci možné privatizace byla v r. 2016 zpracována studie „prodat či pronajmát 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.

Poslední žádost některých nájemců bytů z domů čp. 15-18 v Příbrami I, ul. Milínská, Špitálská, o odkup bytů do osobního vlastnictví byla podána v r. 2020 (9/2020). Žádost byla podána na MěÚ v Příbrami dne 04.09.2020 (č.j. 78057/2020). 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. Žádost byla však podána v době, kdy město Příbram přistoupilo k akci zateplení budov, byly vynaloženy náklady na projektovou dokumentaci, energetický projekt, přípravu veškerých podkladů pro podání žádosti o dotaci, vybrán z výběrového řízení zhotovitel díla, žádost o dotaci podána aj. ZM na svém jednání v 3/2021 bylo informováno o daných výše uvedených skutečnostech a o nepřipravenosti podkladů pro možnou privatizaci, na platnost usnesení č. 29/1998. ZM přijalo usnesení č.567/2021/ZM (29.3.2021) – viz příloha č. 2 této důvodové zprávy. ZM vzalo na vědomí podanou žádost nájemců. Nebyl přijat návrh: ZM ukládá MěRK připravit nezbytné podklady pro privatizaci bytů a nebytových prostor v čp. 15-18 v Příbrami I, a to po ukončení započaté rekonstrukce na předmětných budovách 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 na jednání RM a ZM.

### B) fakta, z kterých vedení města Příbram vycházelo při svém rozhodování, zda akci realizovat či nikoliv

Rozhodnutí vlastníka objektů – města Příbram k akci „Stavební úpravy – zateplení řadových bytových domů čp.15-18, Příbram I, realizace energetických úspor“ nebylo náhodné, ale po zralé, dlouhodobé úvaze, podložené fakty. Není tedy možné přijmout často prezentované názory některých nájemců bytů z domů na „Špalíčku“ že rekonstrukce nebyla potřeba. Klíčovou povinností obce je povinnost nakládat s majetkem, včetně jeho správy, s péčí řádného hospodáře. Tato povinnost vyplývá z ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích, podle kterého musí být majetek obce využíván

účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti, přičemž obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.

Rozhodnutí vycházelo zejména z /ze:

**B.a.)**

**stavebně technického stavu budov s ohledem na nové požadavky na úsporu energií**

Bytové domy, byly řešeny zděnou technologií, obvodové stěny bytových domů tvoří zdivo z cihel CDm tl. 375 mm, budovy byly nezateplené, v úvahu byly brány i množící se stížnosti nájemců bytů a nebytových prostor na vysoké náklady za služby souvisejícími s užíváním bytů i nebytových prostor, a to na vysoké náklady na teplo, na zatékání do některých bytů umístěných pod půdou, vznik plísní apod.

Vlastník objektů se snažil řešit situaci již v r. 2006, kdy došlo k výměně původních dřevěných oken za plastová. Na základě SOD č. OSB/06/37/CH došlo k výměně oken v bytech, ne však ve všech nebytových prostorách, navíc v nebytových prostorách (prodejnách) zůstaly původně instalované hliníkové výplně otvorů (výlohy, vstupní dveře). Náklady na výměnu oken činily 1.105.946,00 Kč bez DPH.

Objekty s obvodovými stěnami z cihel CDm tloušťky 37,5 cm a s dřevěnými okny s březolitovou fasádou zcela nevyhovovaly tepelně-technickým požadavkům. Větrání obytných prostor v minulosti bylo bezproblémové (díky však netěsnosti dřevěných oken). Pouhá výměna dřevěných oken za plastová bez dodatečného zateplení obálky nevyřešila situaci, často docházelo v bytech k tvorbě plísní z důvodů nízké povrchové teploty vnitřního líce obvodové konstrukce, ale i z důvodu nedostatečného větrání utěsněnými plastovými okny. Bohužel, i následkem špatného užívání bytů – nedostatečným větráním, se plísně v bytech objevovaly a objevují.

**B.b.)**

**závěrů zpracované studie (z r. 2017 – AB projekt, projektová kancelář) k možným stavebním úpravám zateplení bytových domů na Špalíčku.**

Závěr studie: „zdivo z hlediska tepelné techniky nespĺňuje současné normové požadavky, opadávající vápenocementová omítka na mnoha místech, zatékání. Ze studie vyplynulo doporučení k zateplení budov kontaktním atestovaným zateplovacím systémem, zateplení nevyužívaných půdních prostorů, „pochozí“ části podlahy půdy, doporučena celková sanace stávající střešní krytiny a klempířských prvků.“

**B.c.)**

**závěrů zpracovaných „průkazů energetických náročností“ - PENB z r. 2017, 2018 (zpracoval energetický specialista).**

PENB byly zpracovány na základě z. č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 318/2012 Sb.) a prováděcí vyhlášky č. 78/2013 Sb. a dalších norem. Z energetického štítku (součást PENB) vyplynula pozice budov – nevhodná. Z PENB vyplynula doporučující opatření: „dokončit výměnu oken a dveří, které nebyly dosud v budovách vyměněny, zateplít obvodové stěny, podlahy, střechy. „Po zateplení s aplikací doporučených postupů je možno snížit energetickou náročnost ze stupně 1,37W/m<sup>2</sup>.K. až na 0,46W/m<sup>2</sup>.K“.

**B.d.)**

**neekonomičnost dílčích oprav fasády, vysoká pracnost oprav atd.**

Vzhled fasády, stav společných prostor (sklepů), stav půdních prostor, stav střešní krytiny - **(příloha č. 3 A,B,C,D.....- částečné ilustrační foto stavu nemovitostí před rekonstrukcí).**

**Poznámka: Úklid ve společných prostorách si mají zajišťovat nájemci ve vlastní režii (z historických informací vyplynulo – nikoliv písemných, že nájemci bytů na Špalíčku odmítli zajištění úklidu dodavatelským způsobem, zajišťovaným správcem, jelikož by to zvyšovalo výši jim vyúčtovaných nákladů na služby spojené s užíváním bytů). Z důvodů zajištění pořádku ve společných prostorách budov s byty/nebytovými prostory ve vlastnictví města Příbram byl schválen usn. RM č. 146/2021 ze dne 22.02.2021 nový domovní řád. Výpis z domovního řádu - Čl. VII. – zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí domu – viz příloha č. 4 této důvodové zprávy.**

### **B.e.)**

možnost získání dotace z Integrovaného operačního programu MMR v souvislosti se zateplením bytových domů. Další, důležitý bod pro rozhodování.

Projektová dokumentace k realizaci celé akce vycházela mj. ze závěrů zpracovaných PENB. Práce na projektu byly zahájeny v r. 2018, projekt byl dokončen a předán v r. 2019, následně aktualizován v r. 2020 s ohledem na celospolečenský nárůst cen materiálů a prací a za účelem stanovení předpokládané ceny zakázky pro účely výběrového řízení. Projekt byl zpracováván v dimenzích požadavků vyhlášených programem o poskytování dotace.

Projekt byl zpracován na základě uzavřené SOD se zpracovatelem projektu, po uskutečněném výběrovém řízení na zpracovatele projektu.

### **C) komunikace s nájemníky budov před zahájením rekonstrukce, při vlastní rekonstrukci, po rekonstrukci v souvislosti s podáním návrhů na zvýšení nájemného dle § 2250 OZ**

Je nutno vyvrátit dále i často prezentované názory nájemců bytů na Špalíčku, že o plánované rekonstrukci nebyli informováni a další tvrzení, že s nájemci nebylo komunikováno, ba dokonce, že nebyly učiněny žádné kompromisní návrhy ze strany města za účelem dosažení dohody ohledně návrhu pronajímatele na zvýšení nájemného dle § 2250 OZ (mj. i uvedené informace v komentářích ke zveřejněném článku v Příbramském bublifuku, občasník [redacted] 12.02.2024).

### **C.a.)**

Každý nájemce obdržel již před zahájením stavebních úprav a v dostatečném časovém předstihu písemné oznámení o plánovaných stavebních úpravách bytových domů (na doručenkou), tj. informace o záměru pronajímatele. Písemné oznámení bylo vystaveno v 10/2020, před zahájením rekonstrukce. (Počátek rekonstrukce 1/21). Doručenky vede MĚRK v evidenci, byly předloženy k soudnímu řízení. Informace o průběhu soudního řízení (viz níže). Nájemci přípisem z 10/2020 byli mj. upozorněni, že město Příbram v r. 2021 přistoupí k realizaci stavebních úprav, po provedeném výběrovém řízení na zhotovitele. Byl popsán cíl stavebních úprav – realizace energetických úspor, dále byl uveden předmět stavebních úprav. Nájemci byli upozorněni, že rekonstrukce bude probíhat dle zpracované projektové dokumentace – zpracované v r. 2018 a aktualizované v r. 2020 a dále na základě rozhodnutí Krajského Úřadu SK, odbor kultury a památkové péče. Nájemci byli upozorněni na předpokládané náklady na realizaci celé akce (17.600 tis vč. DPH). Současně byli vyzváni, aby vyklidili dočasně (podle postupu stavebních prací) své užívané sklepní kóje a uzamčené sklepy, aby bylo možno realizovat stavební práce na zateplení stropů nad 1.PP dle harmonogramu prací, o kterém budou zavčas informováni. Současně bylo apelováno na nájemce, aby vyklidili všechny své osobních věci ze společných prostor v budově, jelikož jakékoliv umístění osobních věcí ve společných prostorách domů (schodiště, podestách, chodbách, půdách, společných prádelnách, mandlovnách) je přísně zakázáno, dochází k porušování protipožárních předpisů. Město Příbram je tak vystavováno nebezpečí sankcí ze strany HZS. Nájemci byli taktéž informováni o úsilí města Příbram získat dotaci na akci. Výzvu k vyklizení osobních věcí nájemci obdrželi písemně opakovaně.

*Poznámka: Město Příbram muselo na své náklady zajistit odvoz nepotřebných osobních věcí ze společných prostor, ke kterým se nikdo nehlásil, aby ke stavebním pracím mohlo být vůbec přistoupeno. Nájemcům bylo umožněno (vstřícný krok ze strany vlastníka), aby zlikvidovali své další nepotřebné osobní věci z užívaných kójí vhozením do připravených kontejnerů. Náklady se pohybovaly kolem 25 tis. Kč.*

V druhé polovině roku 2020 probíhalo výběrové řízení na zhotovitele díla: „Stavební úpravy – zateplení řadových bytových domů čp.15-18, Příbram I, realizace energetických úspor“, a byla uzavřena s nejvhodnějším uchazečem SOD. Uzavření SOD bylo jedním z předpokladů podání žádosti o dotaci. Řízení je v kompetenci příslušného odboru MěÚ Příbram: Odboru řízení projektů a dotací.

### **C.b.)**

S nájemci bylo komunikováno i v průběhu realizace stavby (rekonstrukce). Za každý dům si nájemci ze svých řad zvolili „mluvčího“ pro každý dům, pro každé č.p. S těmito mluvčími bylo komunikováno písemně i osobně. Zvolení „mluvčí“ měli následně informovat ostatní nájemce v budově. Byly projednávány různé připomínky, požadavky i stížnosti na průběh stavby, provádění prací apod. Při osobních jednáních komunikace probíhala za účasti vedení města Příbram, TDI, MĚRK. Při některých

jednáních byl přítomen i zástupce zhotovitele (viz zápisy z osobních jednání). Možno doložit i mailovou komunikaci. Některé stížnosti byly oprávněné a nedostatky byly odstraněny v průběhu stavby, některé stížnosti byly vyvráceny, některé požadavky nájemců nemohly být splněny s ohledem na stanoviska památkové péče (např. umístění satelitů na fasádu domu, aj.).

**C.c.)**

S nájemci bytů/nebytů bylo komunikováno ohledně návrhů pronajímatele na zvýšení nájemného dle § 2250 OZ, a to zpočátku prostřednictvím jejich „zvolených mluvčích“ (viz ad C.b.), následně nájemci bytů a nebytových prostor v budovách udělili v 2/2023 písemnou plnou moc jednomu nájemci ze svých řad - p. Mgr. V., a to: „souhlas se zastupováním při jednání s městem o zvýšení nájmu dle § 2250 OZ v domech čp. 15-18 v Příbrami I, na základě provedené rekonstrukce“.

O způsobu, kvalitě, obsahu a rozsahu předávaných informací od zplnomocněné osoby směrem k nájemcům nebylo městu Příbram nic známo. Další komunikace mezi městem Příbram a nájemci probíhala tedy skrze zplnomocněnou osobu Mgr. V., či následně, skrze právního zástupce nájemců, kterému Mgr. V. udělila plnou moc k zastupování.

Podrobný popis komunikace s nájemci ve věci návrhů pronajímatele na zvýšení nájemného dle § 2250 OZ uveden níže – viz čl. V této důvodové zprávy.

## **II. Informace o SOD, výkonu TDI, výkonu autorského dohledu, dodatku k SOD, předání a převzetí díla**

Po provedeném výběrovém řízení na zhotovitele díla: „Stavební úpravy – zateplení řadových bytových domů čp.15-18, Příbram I, realizace energetických úspor“ byla uzavřena s nejhodnějším vybraným uchazečem SOD č. 835/MERK/2020 ze dne 25.11.2020 (smlouva schválena usn. RM č. 923/2020 ze dne 09.11.2020). Zhotovitel: EUbuilding, a.s. Pištín, IČ:24179876. Sjednaná cena: 12.483.547,00 Kč s DPH (10.855.258,00 Kč bez DPH). Termín dokončení akce: do 8 měsíců od zahájení prací, nejpozději do 31.10.2021. Staveniště bylo předáno a převzato: 04.01.2021.

Poznámka:

MěRK vzniklav na základě usnesení ZM města Příbram č. 835/2004/ZM ze dne 26.05.2004, účinnost od 01.08.2004, novelizované znění zřizovací listiny dle usnesení ZM č. 1368/2005/ZM ze dne 25.05.2005, účinnost od 01.06.2005 a předmětem činnosti MěRK je správa a údržba bytových a nebytových prostor v domech, které jsou ve vlastnictví města Příbram.

Z důvodů schválených organizačních změn přešla část spravovaného majetku v r. 2015 z MěRK pod správu Odboru správy majetku (OSM) MěÚ Příbram, kdy veškeré investiční akce (typu rekonstrukce budov – stoupaček, střech, fasád, rozvodů aj.) jejich posuzování, hodnocení, kontroly provádění stavebních prací aj. na majetku města Příbram ve správě OSM má v kompetenci Odbor investic a rozvoje města Příbram. Tento postup však nebyl nastaven ve vztahu k majetku ve správě MěRK. MěRK, na tyto skutečnosti vedení města i v minulosti upozorňovala, taktéž upozorňovala, že zaměstnanci města Příbram pracující v organizační složce města Příbram, v MěRK, nedisponují odborným stavebně-technickým vzděláním pro posuzování a kontrolu aj. u velkých stavebních prací. Z těchto důvodů bylo a je zajišťováno poskytování služeb v tomto směru dodavatelským způsobem.

Z výše uvedených důvodů, po dobu provádění stavby – rekonstrukce domů na Špalíčku měla zastupovat objednatele vedoucí MěRK, avšak prostřednictvím stavebního dozoru investora - TDI (osoby s patřičným odborným vzděláním). TDI (autorizovaná osoba) měla kontrolovat kvalitu prováděných prací a ověřit, zda zhotovitelem vyúčtované (fakturované) práce odpovídají skutečně provedeným dohodnutým dodávkám a výkonům (viz čl. I, odst. 1.3. SOD). Z čl. V odst. 5.3. SOD č. 835/MERK/2020 dále vyplynulo, že soupisy provedených stavebních prací, které mají být podkladem pro fakturaci, musí být odsouhlaseny a potvrzeny technickým dozorem stavebníka.

Technický dozor (TDI) na stavbě vykonávala autorizovaná osoba: Ing. Jindřich Novák. Nabídka k výkonu TDI byla vybrána ze 3 oslovených potencionálních uchazečů, jako nejnižší. Projednáno s vedením města. Spolupráce probíhala dle objednávky (smlouva), zveřejněna v registru smluv. Objednávka (přímá zakázka) byla potvrzena vedením (1. místostarostou, jako příkazcem operace). Smluvní cena 98.469,00 Kč vč. DPH. Předmět spolupráce: výkon stavebního dozoru, kontrola provedených prací, účast na kontrolních dnech, kontrola dodavatelské projektové dokumentace,

koordinace s památkáři, kontrola měsíční fakturace vč. množství a kvality v souvislosti s provedenými stavebními pracemi aj.

Autorský dohled na stavbě vykonával zpracovatel projektu – Ing. Jindřich Kába (SOD č. 1243/MERK/2018).

V průběhu realizace díla nastaly okolnosti, které zpomalily průběh stavebních prací. Na žádost ŘSD (po provedených měřeních hlučnosti a zpracované studii) musela být vyměněna některá stávající plastová okna z r. 2006 v části budov, u některých bytů, směrem do ulice Milínská. Výměna proběhla na náklady ŘSD (schváleno v RM dne 28.06.2021, usn. č. 617/2021). Muselo dojít ke koordinaci prací mezi společnostmi realizující výměnu oken (Valusta, s.r.o.) a se zhotovitelem: EUbuilding, a.s. Daná situace ovlivnila časově termín dokončení prací zhotovitelem. Sjednaná lhůta k dokončení byla prodloužena o týden (rozhodnutí vedení města), tj. do 08.11.2021.

Přejímací a předávací řízení díla bylo zahájeno 08.11.2021. Dílo nebylo s odvoláním na čl. VIII. Převzetí díla, odst. 8.5. SOD objednatelem převzato. Dílo vykazovalo vady a nedodělky. Soupis vad a nedodělků nebránících užívání stavby zjištěných při zahájení přejímajícího řízení tvořil přílohu č. 1 protokolu - „Zápisu o předání a převzetí“. Kontrolu provedl TDI a zástupce objednatele. Zhotovitel se zavázal odstranit vady a nedodělky nebránící užívání do 30 dní – tj. do 08.12.2021 (mj. termín k odstranění vad a nedodělků - 30 dnů vyplýval i z ujednání SOD, čl. VIII, odst. 8.4). Součástí „Zápisu“ byl dále i soupis prohlídkou konstatovaných víceprací – příloha č. 3 zápisu (protokolu). V průběhu 30denní lhůty k odstranění sepsaných vad a nedodělků, resp. dalších zjištěných vad byly provedeny průběžné kontroly prací nad odstraňováním vad a nedodělků, a to dne 26.11.2021 a dne 07.12.2021. Kontrolu provedl TDI.

K datu 26.11.2021 byla odstraněna pouze část zjištěných vad a nedodělků. Dne 07.12.2021 byla odstraněna další část zjištěných vad a nedodělků zjištěných dne 08.11.2021.

Dne 08.12.2021 byla provedena závěrečná kontrola odstranění vad a nedodělků. Tyto byly odstraněny. Do tohoto termínu (12.11.2021, 24.11.2021) byly provedeny i odtokové zkoušky u všech balkonů, vyjma 3 balkonů z celkového počtu 9. Odtokové zkoušky nemohly být provedeny z důvodu nepřítomnosti nájemců v bytě v předem ohlášeném termínu. Odtokové zkoušky u zbývajících 3 balkonů byly zhotovitelem dodatečně provedeny dne 11.12.2021. Z průběhu všech odtokových zkoušek byly provedeny videozáznamy a učiněn zápis (podpis nájemců) o provedené odtokové zkoušce s osobními poznámkami, zda provedená odtoková zkouška u jejich balkonu vyhovuje či nikoliv. Pouze u balkonu v bytě č. 2 v čp. 17 při odtokové zkoušce dne 12.11.2021 nájemci (manželé V.) uvedli: *„nejsme odborníci nemůžeme posuzovat“*.

Zhotovitel – EUbuilding, a.s. předložil zástupci objednatele Změnový list (ZL) č.1 ze dne 13.12.2021 na vícepráce a méněpráce (potvrzený TDI a osobou vykonávající autorský dohled). Součástí ZL byl i položkový rozpočet změn (každý list přílohy ZL byl potvrzený podpisem TDI i osoby vykonávající autorský dohled). Změnový list č. 1 byl předložen na nejbližší termín jednání RM, a to dne 27.12.2021. RM projednávala bod: Návrh na schválení provedení dodatečně navržených změn oproti projektové dokumentaci a návrh na schválení uzavření dodatku č. 1 k SOD č. 835/MERK/2020. Důvodová zpráva obsahovala informace k jednání RM vč. příloh mj. i změnový list č. 1 včetně položkového rozpočtu více a méněprací. Změnový list č. 1 zahrnoval popis změn, zdůvodnění změn, technický popis změn, dále podrobnou rekapitulaci víceprací a méněprací i ve finančním vyjádření s poznámkou, že soupis prací je sestaven s využitím Cenové soustavy ÚRS. Vícepráce činily v souhrnu: 523.367,46 Kč bez DPH. Méněpráce činily v souhrnu: 376.572,10 Kč bez DPH. Celkový rozdíl: 146.795,36 Kč bez DPH (po zápočtu více a méněprací) (původní sjednaná cena: 10.855.258,00 Kč bez DPH, nová cena se zahrnutím změn: 11.002.053,36 Kč bez DPH).

Hodnota změny závazku z uvedené SOD činila 899.939,56 Kč, tj. 8,29 % hodnoty původního závazku. S ohledem na ust. § 222 odst. 4 z.č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění se za podstatnou změnu závazku nepovažuje změna, která nemění celkovou povahu veřejné zakázky a jejíž hodnota je nižší než 15 % původní hodnoty závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku na stavební práce. Takovouto změnu zadavatel není povinen zdůvodnit.

Předmětný bod byl stažen z jednání RM. Důvodem stažení materiálu z jednání RM dne 27.12.2021 bylo mj. i vznesení námitek nájemců bytu č. [redacted] v čp. [redacted] k provedení odtokových zkoušek – požadováno opakování odtokové zkoušky z balkonu bytu č. [redacted] a opravě „chrliče“ a dále požadavek RM k rozšíření informací pro další projednání. Věc byla opětovně projednávána RM na jednání dne 21.02.2022. RM byly doloženy další vyžádané důkazní informace (tvořily přílohy důvodové zprávy):

Vyjádření TDI k posouzením (2 posudky) Ing. Kočárka (tj. ke zpracovaným posouzením stavebních prací v průběhu realizace stavby, zpracování předmětných posouzení bylo zadáno nájemci a na náklady nájemců)

Sdělení ke stavu fasády – Ing. Brzobohatý, Baunit s.r.o. (nezávislý hodnotitel)

- Stanovisko vedoucího Oddělení přípravy a realizace projektů MěÚ Příbram, Odbor investic a rozvoje města

Stanovisko TDI ze dne 13.02.2022 k ukončené stavbě

Změnový list č. 1 s přílohami.

RM přijala usnesení č. 151/2022 dne 21.02.2022 – viz příloha č. 5 této důvodové zprávy.

Dodatek č. 1 k SOD byl dle usnesení RM č. 151/2022 výrok 2) byl uzavřen dne 11.03.2022.

Opakovaná odtoková zkouška u balkonu v bytě č. [redacted] nájemci bytu [redacted] byla provedena 14.03.2022 s ohledem na klimatické podmínky (v termínu stanoveného usnesením RM č. 151/2022 – nejdéle do konce března 2022) a současně byl proveden zápis o opakování odtokové zkoušky. Průběhu zkoušky byli přítomni – zástupce zhotovitele (jednatel), vedoucí MěRK, TDI, zástupce OIRM MěÚ Příbram, nájemci bytu č. 2 v čp. 17, Příbram I. Provedení bezzávadné odtokové zkoušky potvrdili účastníci svými podpisy protokolu o opakování zkoušky.

### III. Fakturace za provedené stavební práce

Dle čl. V uzavřené SOD byla možná fakturace za provedené práce 1x za měsíc. Z ustanovení čl. V, odst. 5.3. vyplývalo, že součástí každé faktury musí být soupis provedených prací (položkově) včetně cen za jednotlivé položky v členění a cenách dle nabídky (nabídkového položkového rozpočtu. Soupisy provedených prací měly být odsouhlaseny a potvrzeny technickým dozorem stavebníka nebo přímo objednatelem.

Celkem bylo vystaveno zhotovitelem 6 dílčích faktur + závěrečná faktura (po splnění podmínky dle výroků usnesení RM č. 151/2022 ze dne 21.02.2022, tj. provedení opakované odtokové zkoušky u balkonu bytu č. 2 v čp. 17).

Položkový rozpočet byl přiložen ke každé došlé faktuře, jako její součást. Položkový rozpočet obsahoval přehled provedených prací, materiálů i cen za období a vždy byl položkový rozpočet potvrzen TDI. TDI tedy svým podpisem potvrzoval provedené práce v daném měsíčním období, množství i druh materiálů. Teprve po odsouhlasení soupisu provedených prací, množství, cen TDI a po kontrole s nabídkou zhotovitele, byl zástupcem objednatele (příkazcem operace) následně připojován podpis na interní doklad, na základě kterého došlo k proplacení faktury.

Podmínkou pro úhradu závěrečné faktury č. 20220005 (v pořadí sedmá) bylo mj. provedení opakované odtokové zkoušky z jednoho balkonu v bytě č. 2, v čp. 17. Závěrečná, dodavatelská faktura č. 20220005 zahrnovala úhradu za provedené práce, které ještě nebyly fakturovány z důvodů vad a nedodělků (tj. nebyla proplacena celá sjednaná cena) se zohledněním více a méněprací dle změnového listu č. 1 (schváleno v RM č. usnesení 151/2022). Změnový list – položkový rozpočet byl schválen osobou vykonávající technický dozor na stavbě (TDI) a osobou vykonávající autorský dohled (projektant). *Poznámka: Vůči závěrečné, dodavatelské faktuře č. 20220005 došlo k zápočtu smluvní pokuty vůči zhotoviteli dle SOD a dodatku č. 1 ke smlouvě dle čl. XI.*

### IV. Průkaz energetické náročnosti budovy PENB 2023 (tzv. energetický štítek)

Po dokončení realizace akce, z povinnosti uložené zákonem, bylo zadáno zpracování nového Průkazu energetické náročnosti budovy (tzv. energetický posudek) nezávislou odborně způsobilou osobou, energetickým specialistou dne 09.03.2023. PENB byl zpracován dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií a vyhlášky 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov – novela zákona.

Závěr z PENB: „Zateplením objektu došlo ke zlepšení tepelně – technických vlastností budovy a k úspoře dodané energie přibližně v hodnotě 60 %. Investiční náklady na rekonstrukci objektu (zateplení) byly vynaloženy účelně.“

Tab. č. 1 Přehled vývoje nákladů na teplo v GJ v konkrétním nájemním bytě č. 4. v čp. 18 v Příbrami I (nájemce pan V.) za období od 2018 – 2023.

Rok	Celkem - počet GJ	Celkové náklady na teplo v Kč
2018	21,57	13.615,40
2019	20,99	15.422,37
2020	21,36	13.723,75
2021	21,05	13.529,51
2022	13,98	10.603,82
2023	12,00	10.098,00

Spotřeba v GJ byla vyčíslena nezávislou osobou. Jaromír Tisar, podnikatel, Brodská 106, Příbram VIII, IČO 43132308, člen asociace rozúčtovatelů nákladů na teplo a vodu, reg. číslo 29-200-1579.

Z tabulky je zřejmý pokles spotřebovaných GJ v konkrétním bytě v budově čp. 18 Příbram I. Zateplením budovy došlo k energetickým úsporám, především po r. 2021, kdy byla akce zateplení budov na Špalíčku zakončena.

Snížení nákladů na teplo je patrné i v jiném sledovaném případě, u jiného nájemce bytu, paní M., v jiné budově na Špalíčku č.p. 15. Zateplením budov došlo k energetickým úsporám – viz tab.

#### **V. návrhy na zvýšení nájemného dle § 2250 OZ, jednání s nájemci**

##### **A) struktura bytů/nebytových prostor k podnikání, přehled nájemného v Kč/m<sup>2</sup> k datu jednání RM dne 31.10.2022**

V budovách se nachází celkem 27 bytů a 4 nebytové prostory. Většina, z celkového počtu bytů a nebytových prostor, byla pronajata na dobu neurčitou, pouze 1 byt v čp. 18 (k 31.10.2022) byl pronajat na dobu určitou s možností prodloužení nájemního vztahu vždy po 2 letech za splnění všech podmínek ze strany nájemce.

Nebytové prostory byly pronajaty na dobu neurčitou – 3 nebytové prostory. Jeden nebytový prostor užívala (a užívá) organizační složka města Příbram - Městské kulturní centrum, a to na dobu neurčitou.

**Příloha č. 6 důvodové zprávy:** Přehled bytů/nebytových prostor, nájemného/m<sup>2</sup>/měsíc k 31.10.2022 (k datu jednání RM 31.10.2022).

Nájemné v době zahájení jednání o navýšení nájemného dle § 2250 OZ **činilo 25,92 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.**

##### **B) Jednání RM, návrhy pronajímatele dle § 2250 z.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů**

- **§ 2250, odst. 1 OZ**

*Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce.*

- **§ 2250 odst. 2 OZ**

*Nedojde-li k dohodě podle odstavce 1, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z těchto důvodů ročně o 3,5 % z vynaložených nákladů, má se za to, že náklady byly vynaloženy účelně.*



*K návrhu, který neobsahuje výši nájemného nebo nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.*

**B.a.)**

Pronajímatel má právo, nikoliv povinnost, postupovat dle ustanovení § 2250 OZ. U obce tento postup musí být schválen usnesením RM. RM na svém jednání dne 31.10.2022 záležitost postupu dle § 2250 OZ projednala, k navýšení nájemného dle § 2250 bylo přistoupeno i z důvodu mimořádně nízkého nájemného v bytech na Špalíčku (viz výše). Město Příbram postupem podle § 2250 OZ postupovalo s péčí řádného hospodáře a v mezích zákona.

**Dne 31.10.2022 RM přijala usnesení č. 1023/2022 – viz příloha č. 7 důvodové zprávy**

Město Příbram, jako vlastník předmětných budov, vynaložilo velkou investici na zateplení budov, výměny všech střešních vč. klempířských prvků aj. Celkové investiční náklady včetně vynaložených nákladů na projektovou dokumentaci, služby TDI a výkon koordinátora BOZP činily: **13.019.888,22 Kč vč. DPH.**

Z těchto celkových investičních nákladů (13.019.888,22 Kč vč. DPH) představují účelně vynaložené náklady (též ÚVN) dle § 2250 částku: 12.764.893,00 Kč vč. DPH. Jako účelně vynaložené náklady nebyly uplatňovány takové náklady, které bezprostředně nenaplnily zákonný požadavek na zlepšení užitné hodnoty bytu či celkových podmínek v domě anebo neměly za následek trvalé úspory energie nebo vody, byť by rekonstrukce bytových domů nemohla být bez vynaložení těchto nákladů uskutečněna. Soupis účelně vynaložených nákladů – viz příloha č. 8 důvodové zprávy. Z celkových nákladů na rekonstrukci byly tedy vyloučeny náklady na výkon TDI, náklady na konfrontační znalecké posudky, výkon koordinátora BOZP, náklady na autorský dohled aj.

Účelně vynaložené náklady byly rozpočítány na jednotlivé budovy, a to v poměru počtu bytů/nebytových prostor v každém domě – viz příloha č. 9 důvodové zprávy. Následně rozepsané ÚVN pro každý dům byly rozpočítány na každý byt/nebytový prostor podle výměr jednotlivých bytů/nebytových prostor (započítatelné plochy), a to dle § 2250, odst. 1 OZ a též dle § 2250, odst. 2 OZ. Viz přílohy č. 10 – A, B, C této důvodové zprávy.

Dle přijatého usnesení č. 1023/2022 RM pronajímatel učinil nájemcům bytů/nebytových prostor (vyjma MKC) písemné návrhy dle postupu na zvýšení nájemného ust. § 2250 OZ dle odst. 1 i dle odst. 2 z účelně vynaložených nákladů. Předem však město Příbram zveřejnilo na úřední desce záměr postupu ke zvýšení nájemného dle § 2250 odst. 1 a odst. 2 v předmětných budovách. Ke zveřejněnému záměru město Příbram neobdrželo žádných připomínek, námitek, ze strany veřejnosti, ani ze strany následně oslovených nájemců bytů na Špalíčku.

a) Podané písemné návrhy pronajímatele na zvýšení nájemného dle § 2250, odst. 1 OZ ze dne 21.11.2022 někteří nájemci písemně odmítli, někteří nájemci nereagovali vůbec. Pronajímatel požadoval vyjádření aktivního písemného souhlasu či nesouhlasu. Akceptace mlčky znamenala pro pronajímatele signál, že se zvýšením nájmu nájemce nesouhlasí. Ustanovení § 2250 odst. 1 nebylo naplněno.

b) Pronajímatel následně dne 03.12.2022 zaslal nájemcům návrh na zvýšení nájemného podle § 2250 odst.2 OZ, tj. na zvýšení nájemného o 3,5 % z účelně vynaložených nákladů. K písemným návrhům byly přiloženy i kopie faktur, ze kterých byla zřejmá výše účelně vynaložených nákladů uplatňovaných celkem pro zvýšení nájemného (12.764.893,00 Kč vč. DPH). Návrh na zvýšení nájemné byl zaslán každému z nájemců a obsahoval konkrétní výši zvýšení nájemného měsíčně. Někteří nájemci akceptovali zvýšení nájemného dle § 2250 odst. 2, OZ, většina však nikoliv, či dokonce následně někteří nájemci udělený souhlas se zvýšením nájemného odvolávali. Návrh na zvýšení dle § 2250 odst. 2 OZ představoval v průměru navýšení dosud hrazeného čistého měsíčního nájemného (bez záloh na služby) cca 1200,00 Kč/měsíc. Rozdíly u jednotlivých bytů vyplývaly z výměr jednotlivých bytů, jak je zřejmé z přílohy č. 10, A, B, C této důvodové zprávy.

RM byla následně na jednání dne 20.02.2023 informována o plnění usnesení RM č. 1032/2022 ze dne 31.10.2022 (viz B.b.).

**B.b.)**

**Dne 20.02.2023 RM přijala usnesení č. 0189/2023 - viz příloha č. 11 důvodové zprávy.**

RM dne 20.02.2023 byla informována o plnění usnesení RM č. 1032/2022 ze dne 31.10.2022, o reakci nájemců bytů/nebytových prostor na podané oba návrhy na zvýšení nájemného dle § 2250 odst. 1 a odst. 2 z.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a též o reakci nájemců na dodatečnou výzvu pronajímatele ze dne 23.01.2023 (tj. po osobním jednání dne 19.01.2023 viz níže) k podání protinávrhu na uskutečněné návrhy na zvýšení nájmu ze strany pronajímatele:

Na základě závěrů z osobního jednání ze dne 19.01.2023 mezi vedením města se zástupci nájemců bytů na Špalíčku, zástupce MěRK a právní zástupkyně Mgr. Drábkové, ve věci zvyšování nájemného dle § 2250 OZ odst. 2, a především za současné dohody se zástupci bytů, byla odeslána nájemcům dodatečná výzva k podání protinávrhů týkající se navýšení nájemného dle § 2250, odst. 2 OZ (v zájmu dosažení dohody s nájemci). Výzva byla odeslána dne 23.01.2023:

Nájemci se měli vyjádřit k:

a) souhlasu či nesouhlasu s navýšením stávajícího nájemného dle § 2250 odst. 2 OZ (tj. v jiné procentuální výši než 3,5 % (nabídka z 03.12.2022) z účelně vynaložených nákladů pro příslušný dům, tj. z účelně vynaložených nákladů stanovených pronajímatelem. Každý z nájemců měl učinit svůj návrh v % navýšení (protinávrh),

b) souhlasu či nesouhlasu s navýšením stávajícího nájemného dle § 2250 odst. 2 OZ (tj. v jiné procentuální výši) z poměrné částky účelně vynaložených nákladů pro příslušný dům,

c) mohli stanovit výši poměrné částky z účelně vynaložených nákladů pro příslušný dům stanovených pronajímatelem, kterou budou akceptovat.

Nájemci se mohli vyjádřit do 15.02.2023, lhůta byla prodloužena vedením města Příbram do 16.02.2023 (na žádost nájemců). RM byla informována o písemném přípisu nájemců v zastoupení jednoho z nájemců bytů v budovách na Špalíčku - p. Mgr. V. Vlastní důvodová zpráva pro RM obsahovala 11 příloh.

RM vzala též v úvahu i stanovisko bytové komise k věci a dále skutečnost, že se nájemci bytů/nebytových prostor do stanoveného, dohodnutého data (16.02.2023) nevyjádřili k dodatečné výzvě pronajímatele na podání protinávrhu na zvýšení ceny z jejich strany. RM bylo předloženo právní stanovisko Mgr. Drábkové, advokátka (smluvní právní zástupce MěRK) o možném uplatnění zvýšení nájemného dle § 2250 OZ soudní cestou a za jakých případných finančních podmínek.

RM uložila MěRK předložit na nejbližší jednání RM (06.03.2023) důvodovou zprávu – informaci o plnění usnesení č. 1032/2022 ze dne 31.10.2022 a informaci o výsledku dalšího jednání s nájemci a návrh na projednání možnosti soudního postupu za účelem navýšení nájmu dle § 2250 OZ. Viz usnesení RM č. 0189/2023 ze dne 20.02.2023.

**B.c.)**

**Dne 06.03.2023 RM přijala usnesení č. 0202/2023 – viz příloha č. 12 důvodové zprávy.**

RM byla informována o dalších jednáních s nájemci, tj. o jednáních s nájemci za účasti vedení města a o všech krocích, které byly ze strany pronajímatele učiněny v zájmu dosažení dohody s nájemci. Bohužel, veškerá, proběhlá jednání byla neúspěšná. RM byla informována i o skutečnosti, že nájemci nebyli ve svém odmítavém postoji k navýšení nájemného o 3,5 % z ÚVN zcela jednotní. Někteří nájemci se navýšením nájemného (návrh pronajímatele na zvýšení nájemného dle § 2250 odst. 2 OZ) z účelně vynaložených nákladů souhlasili. Důvodová zpráva obsahovala 16 příloh pro jednání a rozhodování RM.

RM svým usnesením č. 0202/2023, výrok 3, schválila podání žaloby o zvýšení nájmu dle § 2250 odst. 2 a § 2249 odst. 3 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů v případě, že nedojde k dohodě o zvýšení nájemného o 3,5 % z účelně vynaložených nákladů s nájemci, ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení nového návrhu na zvýšení nájemného nájemcům.

B.d.)

Na základě usnesení č. 0202/2023 byl dne **09.03.2023 doručen každému z nájemců bytů/nebytových prostor nový návrh pronajímatele na zvýšení nájemného dle ust. § 2250, odst. 2 OZ s tím, že se každý nájemce má vyjádřit nejdéle do 2 měsíců ode dne doručení tohoto nového návrhu pronajímatele.**

Nový návrh obsahoval informace o přijatém usnesení RM č.1032/22 ze dne 31.10.2022, o usnesení č. 0202/2023 ze dne 06.03.2023, opětovně i informace o výši účelně vynaložených nákladů (kopie faktur), o předešlých podaných návrzích pronajímatele a dalších učiněných krocích ze strany pronajímatele za účelem dosažení dohody. Každý nájemce obdržel informace o konkrétní částce navýšení nájemného dle § 2250 odst. 2 a o celkové nové výši měsíčního nájemného.

### **C) Komunikace s nájemci ve věci navýšení nájemného dle § 2250 z.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů**

C.a.)

Nájemci bytů/nebytových prostor udělili plnou moc jednomu z nájemců bytů – p. Mgr. [REDAKCE] již v únoru 2023. Dílčí plné moci byly doručeny pronajímateli zplnomocněnou osobou až následně, a to na výzvu pronajímatele. Věc byla paní Mgr. V. (zplnomocněná osoba) předána k právnímu řešení u AK Skalický/advokáti, Dlouhá ul.138, Příbram. Právní zastoupení převzal JUDr. Martin Skalický, advokát. Právní zastoupení města Příbram ve věci (na základě plné moci) převzala advokátka Mgr. Monika Drábková.

C.b.)

**Město Příbram dne 04.04.2023** obdrželo k rukám právní zástupkyně města - Mgr. Drábkové přípis od právního zástupce JUDr. Skalického, kde je uvedeno **nesouhlasné stanovisko ke zvýšení nájmu vč. uvedení důvodů nesouhlasu a požadavků protistrany.**

Právní zástupkyně Mgr. Drábková zaslala dne **26.04.2023 přípis** právnímu zástupci nájemců JUDr. Skalickému (po provedeném šetření a na základě informací z odborných stanovisek a též po konzultaci s vedením města), kdy byl názor nájemců odmítnut se závěrem, že provedením zateplení domů na Špalíčku došlo nepochybně ke zlepšení tepelně technických vlastností budov a k úspoře dodané energie v hodnotě 60 %. Z tohoto pohledu byly investiční náklady na rekonstrukci Špalíčku vynaloženy účelně. Současně bylo odpovězeno i na další vyjádřené důvody nesouhlasu. Poznámka: Přípis Mgr. Drábkové obsahoval přílohy mj. č. 13-18, které nelze poskytnout pro jednání ZM, jelikož bylo zahájeno a stále probíhá šetření Policie ČR.

**Mj. ze stanovisek zhotovitele a TDI (viz zasláná stanoviska – viz příloha č. 13 a 14 této důvodové zprávy – nelze poskytnout) vyplynulo:**

*K zateplení pláště budov byla použita minerální vata tl. 160 mm – obvodový plášť, fasádní podhledy, nad kterými jsou byty – zatepleno kontaktní MV tl. 200 mm, vše deklarovaný součinitel tepelné vodivosti 0,035 W/mK, KZS stropů ve vstupních zádveřích (součást únikové cesty schodiště) – zatepleno MV tl. 100 mm, deklarovaný součinitel tepelné vodivosti 0,035 W/mK, na půdách zatepleno systémem stepcross – mj. použita MV 2x140mm.*

**V přípise právnímu zástupci JUDr. Skalickému bylo mimo jiné dále sděleno:**

**a) že město Příbram nemůže akceptovat návrh klientky p. Mgr. V. na zvýšení nájemného v částce 3,5 % z částky účelně vynaložených nákladů (12.764.893,00 Kč), ponížených však o 80 %,**

**b) že za přiměřený kompromis v rámci dosažení dohody považuje vedení města Příbram zvýšení nájemného o 3 % z celkové výše účelně vynaložených nákladů (12.764.893,00 Kč), což by představovalo zvýšení nájemného v průměru o cca 900,00 Kč/měsíc/byt. Cenové navýšení nájemného v Kč se liší v závislosti na velikosti podlahové plochy bytu (informace byla podána s vědomím, že toto bude nutno ještě projednat v RM).**

Současně byl JUDr. Skalickému (jako příloha přípisu ze dne 26.04.2023) zaslán

- a) rozpis účelně vynaložených nákladů celkem (12.764.893,00 Kč vč. DPH) na jednotlivá čp. 15-18,
- b) návrh pronajímatele na zvýšení nájemného dle § 2250 odst. 2 o 3,5 % z účelně vynaložených nákladů (4 sestavy), který již nájemci obdrželi (*původní návrh*),
- c) *nové výpočty* – zvýšení nájemného o 3 % z účelně vynaložených nákladů (12.764.893,00 Kč vč. DPH), jako případné kompromisní řešení,
- d) přehled o dosavadní výši měsíčního nájemného v bytech, *přehled o nové výši měsíčního nájemného* po případném kompromisním zvýšení o 3 % z účelně vynaložených nákladů (12.764.893,00 Kč).

**Bylo upozorněno, že výše nájemného v době komunikace s nájemníky činí – 25,92 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Právní zástupce JUDr. Skalický byl dále upozorněn, že by se tato výše (25,92 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc), v případě dohody o kompromisním navýšení – o 3 % z účelně vynaložených nákladů (12.764.893,00 Kč), navýšila v průměru na 40,00 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Znovu bylo zdůrazněno, že i tato cena je hluboce pod průměrnou tržní cenou nájemného ve městě Příbram, která činí 180,00 – 200,00 Kč/m<sup>2</sup>, někde i více.**

V přípise bylo dále uvedeno, že město Příbram v rámci „**preventivních**“ opatření za účelem zamezení projevů kondenzace vlhkosti v půdních prostorách (na kterou si nájemci stěžovali) učiní odpovídající kroky. Jako první krok bude učiněno vložení „odvětrávacích“ tašek v horní části střech, které by měly zajistit odvětrání difuzní folie střešního pláště, tzv. komínovým efektem a tím i odvod případné vlhkosti z folie.

*Poznámka: K projevům vlhkosti bezprostředně po dokončení stavby skutečně docházelo. Tyto byly způsobeny dostatečným „nevyschnutím“ stavby po prováděných „mokrých“ procesech při stavbě a též, jak vyplynulo z názorů stavebních odborníků i nedostatečným větráním ve společných prostorách budov. Následně, opakované kontroly v objektech na Špalíčku, i za účasti vedení města Příbram, neshledaly výskyt vlhkosti v budově či její další výskyt.*

**C.c.)**

**Město Příbram dne 10.05.2023** obdrželo k rukám právní zástupkyně města Mgr. Drábkové přípis právního zástupce JUDr. Skalického, jako reakci na přípis právní zástupkyně Mgr. Drábkové ze dne 26.04.2023. **Navržené k jednání, kompromisní řešení ze strany pronajímatele (viz přípis Mgr. Drábkové ze dne 26.04.2023), nebylo přijato.**

**Protistrana uvedla, že je ochotna souhlasit s navýšením nájemného o 3 % z částky účelně vynaložených nákladů jen za určitých podmínek: provedení dalších stavebních úprav, a dále za podmínky snížení městem účelně vynaložených nákladů o 31,5 %. Bohužel, nikde nebylo zdůvodněno, proč právě toto ponížení o tato %.**

Mgr. Drábková, jako reakci na přípis protistrany ze dne 10.05.2023, zaslala právnímu zástupci JUDr. Skalickému odpověď ze dne **15.05.2023**. Právní zástupkyně se opětovně k věci vyjádřila a upozornila, že je zplnomocněna podat z procesní opatrnosti žalobu na určení výše nájemného, pokud nedojde k podpisu případné dohody o narovnání ze strany nájemců **do 20.05.2023**. V přípise bylo zdůrazněno, že město Příbram se nebrání jednat o rozumném řešení i po tomto termínu.

**C.d.)**

**Město Příbram dne 17.05.2023** obdrželo k rukám právní zástupkyně města Mgr. Drábkové další přípis právního zástupce nájemců – JUDr. Skalického. JUDr. Skalický vysvětlil, proč právě snížení účelně vynaložených nákladů o 31,5 %. Snížení, dle vyjádření klientky Mgr. V., „koresponduje s výší možného příspěvku z Evropského fondu pro regionální rozvoj a státního rozpočtu.“

**C.e.)**

**Dne 22.05.2023 byly podány žaloby** o určení výše nájemného k Okresnímu soudu v Příbrami právní zástupkyní Mgr. Drábkovou. První 2 nařízená jednání byla nařízena na den **31.08.2023**.

C.f.)

**Dne 23.05.2023** se uskutečnilo další osobní jednání s nájemci ve věci navýšení nájemného dle § 2250, odst. 2 OZ. Jednání byli přítomni:

- vedení města – starosta, 1. místostarosta,
- právní zástupci – JUDr. Skalický, Mgr. Drábková,
- Mgr. V., zpřinomocněná osoba většinou nájemců bytů/nebytových prostor,
- někteří další nájemci bytů,
- vedoucí MĚRK.

Nájemcům byl opětovně vysvětlen důvod postupu města na podání návrhů k navýšení nájemného, postup výpočtu navýšení, důvody vedoucí k rekonstrukci. Dále byly zodpovězeny další dotazy, vč. dotazu k použitému izolantu v budovách, mj. i v 1. PP i stanovisko TDI k věci.

Současně bylo zdůrazněno, že navýšení nájemného dle § 2250 odst. 2 nepodléhá inflačnímu navýšení. Opětovně byla konzultována zamýšlená „preventivní“ opatření za účelem zamezení projevů případné kondenzace vlhkosti v půdních prostorách. Bylo konstatováno, že po provedené osobní kontrole společných prostor v budovách (i za účasti vedení města – p. 1. místostarosty) nebyly zjištěny další projevy kondenzace.

Nájemci byli upozorněni, že je nezbytné, aby došlo ke správnému užívání společných prostor – větrání okny na čp. 17 a větracími poklapy na čp. 15,16, 18, jelikož při vlastní rekonstrukci byly použity tzv. „mokrý“ procesy a stavba musí vyschnout. Právě za účelem zamezení případných budoucích projevů, je město Příbram ochotno přistoupit k preventivním opatřením. Nájemcům bylo dále sděleno, že město Příbram zahájilo jednání s projektantem ve věci zpracování projektové dokumentace k možným preventivním opatřením. Jako první preventivní opatření byla projednávána s projektantem možnost dodatečné instalace odvětrávacích tašek v horní části ploch střech.

C.g.)

**Dne 09.06.2023 zaslala Mgr. V., nikoliv však prostřednictvím svého právního zástupce, návrh na řešení situace, přímo na vedení města Příbram – p. starostovi.** Postoupeno na MĚRK.

**Mgr. V. učinila Návrh na ochotu jednat o navýšení nájmu o 3 % z účelně vynaložených nákladů s tím, že toto nájemné, plynoucí z navýšení dle § 2250 odst. 2 OZ, bude „využíváno do údržby budov na Špalíčku, aby toto nájemné nebylo předmětem inflačního zvýšení, aby příslušný obnos byl jako investice do fondu oprav.“**

Tento návrh byl projednán ve vedení města: Z pohledu právní terminologie – nelze deponovat inkasované, navýšené nájemné dle § 2250 do fondu oprav, jelikož v budově nevzniklo společenství vlastníků dle dříve platného z.č. 72/1994 – zákon o vlastnictví bytů ani dle z.č. 98/2012 Sb., občanský zákoník – nová legislativa, tudíž fond oprav nelze zřídit. SVJ ze zákona povinně vytváří fond oprav, domy čp. 15-18 na Špalíčku jsou ve vlastnictví jednoho vlastníka – města Příbram. SVJ vzniká tehdy, kdy je dům rozdělen na jednotky, pak fond oprav slouží ke správě a údržbě společných částí budovy, protože spoluvlastníci jednotek jsou spoluvlastníky společných částí a též jsou povinni dle svých spoluvlastnických podílů přináležících k vymezeným jednotkám přispívat do fondu oprav. Stejně komplikované je (dle vyjádření vedoucí EO) zřízení speciálního účtu pro inkasované nájemné dle § 2250 OZ, a to i s ohledem na obdobné případy, v jiných budovách města Příbram (precedens), kde dojde taktéž po dohodě s nájemci k navýšení nájemného dle § 2250 OZ.

Je však možné zajistit interní účetní evidenci o takto inkasovaném nájemném dle § 2250 OZ a toto nájemné „směřovat“ na opravy domu. Pokud by však mělo dojít k větším investicím v budovách, inkasované nájemné dle § 2250, odst. 2 OZ rozhodně nebude v dostačující výši na to, aby byla případná investice pouze z inkasovaného nájemného financována a vůbec realizována.

Závěry z projednání ve vedení města byly sděleny p. Mgr. V. přímo vedením města, následně i prostřednictvím právní zástupkyně Mgr. Drábkové písemně připisem ze dne **09.08.2023** JUDr. Skalickému. Právní zástupce JUDr. Skalický byl vyzván ke sdělení stanoviska v co nejkratší lhůtě, vzhledem k termínům prvních nařízených jednání u OS ve věci žalob o zvýšení nájemného (viz bod C.e). Současně byl právní zástupce nájemců upozorněn, že město Příbram chce záležitost řešit

ve vztahu ke všem nájemcům jednotně, nikoliv individuálně, jelikož někteří z nájemců bytů následně podali výpověď udělených mocí k zastupování paní Mgr. V., které jí v 2/2023 udělili.

#### C.h.)

Někteří nájemci bytů se následně obraceli na vedení města s žádostmi o uzavření dohod o narovnání individuálně a poté jednali se zplnomocněnou právní zástupkyní Mgr. Drábkovou přímo. O učiněných jednáních s těmito nájemci bylo vedení města Mgr. Drábkovou informováno a taktéž i právní zástupce nájemců (**07.09.2023**). Současně byl právnímu zástupci protistrany JUDr. Skalickému zaslán návrh dohody o narovnání. Návrh dohody byl zaslán s vědomím, že by mohl být použit i v ostatních případech podaných žalob, pokud nájemci projeví zájem. Současně v přípisu bylo vyžádáno stanovisko protistrany.

**V době po podání žalob k soudu, tedy i v době, kdy již byla nařízena jednání u soudu, se město Příbram ještě snažilo o dohodu s nájemci.**

Z jednání mezi některými nájemci a p. právní zástupkyní vyplynulo, že ne všichni nájemci v budově byli stejných názorů a distancovali se od jednání zplnomocněné osoby Mgr. V., často se vyjadřovali, že neměli veškeré informace o uskutečněných jednáních s městem Příbram, o vstřícných krocích ze strany města. O výsledcích jednání s nájemci opětovně právní zástupkyně Mgr. Drábková informovala vedení města (17.10.2023).

#### C.i.)

Na návrh zasláné dohody o narovnání (ze 07.09.2023 – viz C.g.) bylo reagováno protistranou až dne **09.10.2023**, kdy právní zástupce JUDr. Skalický zaslal Mgr. Drábkové mail, ve kterém sděluje nový návrh klientky – Mgr. V., který by protistrana byla ochotna akceptovat:

**Navýšení nájemného ve výši 3 % z částky uplatňovaných investic (účelně vynaložených nákladů), snížených o 50 %, tj. na částku 6.382.447,00 Kč vč. DPH.**

Následně, den poté, dne **10.10.2023**, právní zástupce JUDr. Skalický zaslal Mgr. Drábkové další mail, kterým bylo zasláno **expertní stanovisko ohledně získání možné dotace ze strany města Příbram (zpracování stanoviska bylo zadáno zplnomocněnou osobou Mgr. V.).**

Nájemci tak zpochybnili postup města Příbram při podání žádosti o dotaci na rekonstrukci budov na Špalíčku. K danému problému se následně vyjadřoval Odbor řízení projektů a dotací města Příbram, v jehož gesci jsou postupy, podání žádostí o dotace a související otázky při řešení dotací.

Závěr OŘPD: žádost byla podána řádně, včas, alokované prostředky nestačily na pokrytí všech žádostí, dotace nebyla poskytnuta, na dotaci není právní nárok – viz příloha č. 19 této důvodové zprávy.

### D) Protinávhrhy nájemců projednány v RM.

#### D.a.)

**RM na jednání dne 30.10.2023** byla informována o průběhu všech jednání s nájemci a o krocích ze strany města Příbram a též o návrzích nájemců:

##### Shrnutí návrhů protistrany:

##### a) návrh ze dne 04.04.2023

Návrh na ochotu jednat o zvýšení nájemného v částce 3,5 % z částky účelně vynaložených nákladů (12.764.893,00 Kč), snížených o 80 %.

##### b) návrh ze dne 10.05.2023

Návrh na ochotu jednat o navýšení nájemného o 3 % z částky účelně vynaložených nákladů jen za určitých podmínek: provedení dalších stavebních úprav (za účelem snížení vlhkosti), a dále za podmínky snížení městem účelně vynaložených nákladů (12.764.893,00 Kč), o 31,5 %.

##### c) návrh ze dne 09.06.2023

Návrh na ochotu jednat o navýšení nájmu o 3 % z účelně vynaložených nákladů s tím, že toto nájemné, plynoucí z navýšení dle § 2250 odst. 2 OZ, bude „využíváno do údržby budov na

Špalíčku, aby toto nájemné nebylo předmětem inflačního zvýšení, aby příslušný obnos byl jako investice do fondu oprav.“

d) návrh ze dne 09.10.2023 – poslední návrh nájemců

Návrh navýšení nájemného ve výši 3 % z částky uplatňovaných investic (účelně vynaložených nákladů – 12.764.893,00 Kč), ponížených o 50 %, tj. z částky 6.382.447,00 Kč vč. DPH.

RM přijala usnesení č. 934/2023 ze dne 30.10.2023. Žádný z protinávrhů nájemců nebyl přijat – usnesení RM – viz příloha č. 20 této důvodové zprávy.

D.b.)

RM na svém jednání dne 13.11.2023 projednávala žádost paní M. (nájemce jednoho z bytů v čp. 15 na Špalíčku), tj. návrh na schválení dohody o narovnání s p. M.

RM přijala usnesení č. 1018/2023 ze dne 13.11.2023 – viz příloha č. 21.této důvodové zprávy.

D.c.)

RM na svém jednání dne 08.01.2024 přijala usnesení č.0002/2024, č. 0003/2024 a usnesení č. 0004/2024 – viz přílohy č.22 této důvodové zprávy

Usnesením č.0004/2004 bylo schváleno uzavření dohod o narovnání ve věci podaných žalob o určení výše nájemného dle § 2250 odst. 2 OZ ve znění platného znění s těmi nájemci bytů/nebytových prostor v čp. 15-18, v Příbrami I, kteří písemně projeví zájem o uzavření dohody o narovnání do termínu nařízených jednání OS Příbram nebo uzavření soudního smíru při jednání ve věci určení výše nájemného, a to za podmíněk:

a) navýšení nájemného dle § 2250 OZ, odst. 2 – 3,5 % z účelně vynaložených nákladů ročně z důvodu provedení stavebních úprav budov čp. 15-18 v Příbrami I (dle již předloženého návrhu pronajímatele),

b) úhrady nákladů řízení, spočívající v úhradě poměrné části soudního poplatku ve výši 1.000,00 Kč a nákladů právního zastoupení za sepsání žaloby ve výši 8.000,00 Kč.

## VI. soudní řízení ve věci navýšení nájemného dle § 2250, odst. 2 OZ

Popis stavu soudních jednání - stanovisko právní zástupkyně Mgr. Drábkové:

Dne 22.05.2023 muselo město přistoupit k podání žalob na nájemce, kteří v zákonné lhůtě dle § 2249 OZ nesouhlasili se zvýšením nájemného. K podání žalob bylo přistoupeno v předposlední den lhůty dle první výzvy z 23.12.2022 a zároveň po uplynutí dvouměsíční lhůty dle druhé výzvy, která byla zaslána nájemcům dne 09.03.2023, a to vzhledem k tomu, že se do uplynutí lhůty nepodařilo nalézt shodu a lhůta cit. ustanovení OZ je prekluzivní, tzn. v případě zmeškání lhůty by musel být celý proces výzev znovu opakován, což nebylo vyhodnoceno jako ekonomické. Nájemci byli prostřednictvím jejich zástupců na společné schůzce s vedením města dne 23.05.2023 informováni s tím, že město má dále zájem jednat o dosažení dohody. Nájemci rovněž vyjádřili vůli dále jednat. Z uvedeného důvodu byla řízení, která byla ve věci nařízena na 31.08.2023 po dohodě stran odročena na 02.11.2023.

Na základě podaných žalob soud zahájil řízení u dvou soudních senátů (JUDr. Kořínková a JUDr. Pelcner), kteří se specializují na nájemní právo. Po podání žalob soud zvolil ekonomický přístup k projednávání věcem, oba soudci nařídili jednání u první věci, která jejich senátu napadla, a to ve věci 14 C 77/2023 JUDr. Pelcner a ve věci 16 C 76/2023 JUDr. Kořínková.

Na jednání dne 02.11.2023 byli účastníci řízení informováni oběma soudci, že je soud má v úmyslu seznámit s právním názorem, který má aktuálně na základě podané žaloby a důkazů předložených ze strany města Příbram. **Soud poučil žalobce, že město dle jeho závěru prokázalo, že žaloba je po právu a důvodná a důkazní břemeno prokázání neúčelnosti vynaložených nákladů ve smyslu § 2250 OZ je na straně nájemce (pokud by tvrdil nájemce opak, musí to prokázat).**

Ve věci 16 C 76/2023 se žalovaná na jednání nedostavila, ačkoliv byla řádně předvolána, soud tedy jednal a na základě důkazů předložených žalobcem žalobě v plném rozsahu vyhověl.

Ve věci 14 C 77/2023 žalovaný navrhl zpracování znaleckého posudku, který nájemci zadali k objednaní na začátku září 2023 (k dnešnímu datu nebyl vyhotoven), soud na základě toho uložil lhůtu pro předložení důkazu do 01.12.2023 a odročil jednání na 05.12.2023. Na odročeném jednání nebyl důkaz znaleckým posudkem žalovaným předložen, neboť nebylo zatím ze strany znalce přikročeno k jeho vyhotovení. Soud s ohledem na to nevyhlásil koncentraci řízení, provedení důkazu zamítl a ve věci rozhodl na základě aktuální důkazní situace s tím, že dle jeho názoru bude mít žalovaný prostor pro obranu před odvolacím soudem. Současně přerušil všechna řízení vedená u jeho senátu do doby právní moci rozsudku. Proti rozsudkům v obou výše uvedených řízeních nepodali žalovaní odvolání, rozsudky jsou pravomocné.

Soudní senát 16 C JUDr. Kořínkové po právní moci rozsudku ve věci 16 C 76/2023 nařídil ve zbývajících věcech jednání na 10. a 11.01.2024, kde seznámil účastníky řízení s právním názorem soudu a vyzval žalované ke sdělení stanovisek a návrhům důkazů. Žalovaní ve věcech 16 C 79/2023, 16 C 83/2023 a 16 C 85/2023 následně uzavřeli při jednání s městem Příbram smír dle podmínek usnesení RM ze dne 08.01.2024. Ve zbývajících řízeních žalovaní navrhli provedení důkazu znaleckým posudkem a řízení bylo odročeno na 20.02.2024, s výjimkou řízení, která dne 10. a 11.01.2024 neproběhla a byla z důvodů pracovní kolize zástupce žalovaných odročena na 30.01.2024.

V druhé polovině měsíce ledna 2024 informoval telefonicky JUDr. Skalický Mgr. Drábkovou, že jeho klienti zvážili další průběh řízení a mají zájem uzavřít smír a dohodu o narovnání dle podmínek dříve navržených městem Příbram a usnesení RM ze dne 08.01.2024. Dne 30.01.2024 tak došlo ve zbývajících řízeních vedených u JUDr. Kořínkové k uzavření soudního smíru, který je pravomocný.

Dne 01.03.2024 oznámil senát JUDr. Pejcnera, že pokračuje v přerušovaných řízeních a obeslal účastníky těchto řízení žalobou s výzvou, ať se k žalobě v 15denní lhůtě vyjádří. V návaznosti na to kontaktovali dva z nájemců právní zástupkyni města, že mají zájem uzavřít soudní smír a dohodu o narovnání (14 C 89/2023 a 14 C 78/2023). Na místě je podotknout, že již v měsíci lednu 2024 uzavřeli dva nájemci, jejichž žaloba byla projednávána u senátu 14 C, soudní smír a dohodu o narovnání (14 C 79/2023 a 14 C 81/2023). Tito nájemci shodně uváděli, že o vedených řízeních nevěděli, neboť je o podání žalob neinformovali zástupci vybraní z řad nájemců za jejich vchod a ani jim nebyla doručena dříve soudem žaloba s výzvou k vyjádření se k věci. Za tuto politováníhodnou skutečnost nenese vinu město, bohužel ale na průběh jednání s těmito nájemci měla vliv a rovněž bohužel v jejich případě zapříčinila to, že neuzavřeli dohodu dříve, bez zátěže nákladů řízení.

Aktuálně nebyl v 9 soudních řízeních uzavřen soudní smír nebo nebyl soudem vynesena rozsudek, a to ve věcech: 14 C 78/2023 (čeká se na stanovisko žalovaného k návrhu dohody o narovnání s uzavřením smíru, o kterou požádal); 14 C 80/2023, 14 C 82/2023, 14 C 83/2023, 14 C 84/2023, 14 C 85/2023, 14 C 86/2023, 14 C 87/2023 a 14 C 88/2023 - v těchto věcech očekává právní zástupkyně města zaslání vyjádření k žalobě a případně i návrh důkazu očekávaným znaleckým posudkem, případně důkazů dalších. Předpokládá se nesouhlas s žalobou. O obdržení důkazů a vyjádření k žalobě bude Mgr. Drábková bezodkladně informovat radu města a v návaznosti na relevantní skutečnosti v důkazech obsažené může město reagovat a volit další procesní postup směrem k žalovaným.

#### Poznámka k vyjádření některých nájemců:

Město Příbram zvolilo jediný procesní postup, který zákon připouští, a to podání jednotlivých žalob na nájemce jednotlivých bytů. V této věci není možné podat tzv. hromadnou žalobu, jak se někteří nájemci vyjadřovali. Každý z účastníků řízení může volit jiný procesní postup, proto tzv. hromadná žaloba není ze zákona možná. V tomto případě jednotliví nájemci jiný postup volili od samého počátku. Někteří se rozhodli akceptovat návrh na zvýšení nájemného, žaloba v jejich případě tedy podána nebyla. Jiní nájemci poté, co proběhlo první jednání ve věci zvýšení nájemného u soudu, přistoupili na soudní smír a uzavřeli navrženou dohodu o narovnání. Někteří nájemci poté, co proběhlo první jednání ve věci zvýšení nájemného u soudu sice uzavřeli soudní smír, ale neuzavřeli do data vyhotovení této zprávy dohodu o narovnání. Někteří nájemci neuzavřeli soudní smír ani dohodu o narovnání.



## VII. Záměna izolantu v suterénu budov vs. fakturace stavebních prací a materiálů vs. uplatňované účelně vynaložené náklady

Ve věci bylo zahájeno a stále probíhá šetření Policie ČR, z tohoto důvodu nyní nemůžeme poskytnout informace.

## VIII. Námitky nájemců ke vzniku plísní po realizaci stavby, prezentovaná „nedokončená“ investice

### A) výskyt plísně po realizaci stavby

Výskyt plísně se objevoval i dříve, v některých bytech (též jeden z důvodů rozhodnutí majitele objektu k rekonstrukci) i na chodbách, které vznikaly na podchlazeném povrchu nedostatečně izolovaných obvodových stěn. Tím, že došlo k dodatečné venkovní izolaci, měla by být příčina podchlazování odstraněna.

Při stavbě (vlastní rekonstrukci) byla použita řada tzv. „mokrých procesů“, objevila se v budově ve společných prostorách zvýšená vlhkost a známky plísně. Tato se objevovala zpočátku, po rekonstrukci, nyní, po několika osobních kontrolách i za účasti vedení města Příbram, se v budovách nevyskytuje. „Stopy“ po vzniku plísní ve společných prostorách mohou být odstraněny běžnou údržbou – oškrábáním degradované malby, protiplísňovou penetrací a novým vymalováním společných prostor domů.

Tyto úkony však bude vhodné udělat (z ekonomických důvodů), až po plánované rekonstrukci stávajících, původních (r. 1979) rozvodů NN silnoproud + slaboproud, na kterých byly historicky provedeny jen drobné úpravy. Po posouzení bude nutné zrekonstruovat elektropřívody do budov. Tato rekonstrukce původních rozvodů by měla proběhnout na schodištích, v podzemním podlažích, chodbách ve sklepích, prostorách bývalých prádelen a sušáren. Staré rozvody v AI by měly být vyměněny za Cu, měl by být učiněn rozvod požárních klapek, vhodné bude vyměnit i elektroměrové rozvaděče, obnova STA, LED svítidla s pohybovými čidly, případná výměna vedení zvonků s domácím vrátným, trubkování pro datové sítě atd. Toť zatím záměr, projekt prozatím nebyl zpracován. Po prvních konzultacích s odborníky v oblasti elektro a odhadech by se tyto stavební úpravy mohly pohybovat od 2.500.000,00 – 3.500.000,00 Kč. Vlastní rekonstrukce je závislá též na rozpočtových možnostech a dalším osudu budov, co se týče možné či nemožné privatizace, o které nebylo rozhodnuto.

K zamezení vzniku plísní je nutno zajistit i správné užívání společných prostor, zajistit větrání nejen ve společných prostorách, ale i v bytech.

V čp. 17 je větrání na chodbách (společných prostorách) možno zajišťovat skrze okna na schodišti (instalovaná na schodišti již při stavbě objektů). V ostatních budovách ve společných chodbách nebyla okna při stavbě budov instalována, jedná se o prostory bez oken, avšak odvětrání má zajišťovat mj. i plechový poklop na ruční ocelové táhlo. Poklop má sloužit též jako i výlez do prostoru pod krovu. Větrání ve společných prostorách, bohužel, nájemci v budovách moc neřeší, ač je nutné zajišťovat nezbytné větrání i dle domovního řádu (viz čl. I, B, B.d.). V předmětných budovách na Špalíčku si historicky zajišťují nájemci úklid společných prostor „svépomocí“ tj. nájemci nepřistoupili (plyne z historických interních informací, ač nepsaných) na návrh správce zajišťovat úklid dodavatelským způsobem (náklady na takto poskytovanou službu by se jim ročně vyúčtovaly). Osoba, konající „službu úklidu“ dle interního rozpisu úklidu v každé budově, by měla tedy po určitou dobu zajistit nezbytné větrání otevřením okna či poklopu.

RM v roce 2021 přijala pro všechny své bytové domy nové domovní řady, mj. i pro budovy s byty/nebytovými prostory ve vlastnictví města (schváleno v RM dne 22.02.2021, usn. č. 146/2021). Uvedeno též v čl. I, B.d.) této důvodové zprávy. Každý z nájemců obdržel nový domovní řád do schránky, byl vyvěšen ve společných prostorách na přístupném místě každého z domu. Z domovního řádu mj. vyplývá, že musí být okna uzavřena, ovšem s výjimkou nezbytného větrání.....následně musí být tedy okna zajištěna proti samovolnému otevření nebo poškození. Větrání společných prostor je

*nutné nájemcem(ci) zabezpečit tak, aby nedošlo ke hmotným škodám na majetku jiných nájemců a k pronikání hlodavců, či vstupu cizích osob do domu.*

Z důvodů preventivních opatření (viz informace výše) a s ohledem na sjednané existující záruky na dílo (viz SOD, čl. X, plyne sjednaná záruka) správce oslovil zhotovitele – EUbuilding a.s. za účelem předložení nabídky k instalaci odvětrávacích tašek v nově instalovaných střeších. Instalaci odvětrávacích tašek považuje vlastník objektů za „preventivní opatření“ vzniku plísní.

Správce v 6/2023 uplatnil reklamace některých zjištěných vad, následně byla reklamace rozšířena. Reklamace vůči zhotoviteli: za špatně uchycených světel na stropěch ve sklepních prostorách, dešťových svodů, připevnění folie na půdách aj. Reklamované vady byly z části odstraněny zhotovitelem, kontrola byla provedena 25.10.2023 (viz zápis).

Provedení prací zhotovitelem při odstraňování reklamovaných vad bylo nedostačující, nekvalitní, proto reklamace pokračuje. Zhotovitel byl mnohokrát urgován telefonicky i písemně (písemné urgence je možno doložit), je nekontaktní, nespolupracuje, vady nejsou plně odstraněny. Zhotovitel byl písemně upozorněn, že pokud neodstraní reklamované vady do 31.01.2024, pak bude věc řešena i právní cestou, oprava bude zajištěna ze strany vlastníka objektu s tím, že k tíži zhotovitele půjdou veškeré související náklady, případně si související právní náklady. Zhotovitel na výzvu nereagoval a nereaguje. Opravy jsou v řešení, správce zajišťuje potencionální poskytovatele služeb k odstranění reklamovaných vad, byly učiněny prohlídky, očekáváme min. 3 nabídky pro výběr poskytovatele služeb a opravy vad budou zajištěny ze strany vlastníka.

Nabídka ze strany EUbuilding na provedení výměny, dodávky a instalaci odvětrávacích tašek na střechy budov prozatím nebyla předložena, ani po urgencích. Vlastní instalace odvětrávacích tašek je závislá taktéž na klimatických podmínkách. Vzhledem k nesoučinnosti zhotovitele, správce začal řešit věc po své linii – učinil poptávky 3 firm na poskytování služeb, tj. na dodání a instalaci odvětrávacích, střešních tašek. Poptávky byly následně (na pokyn vedení města) rozšířeny o poptávku na dodání a instalaci „protisněhových“ zábran na střechy budov. Právně budou ošetřeny otázky záruk plynoucí ze SOD se zhotovitelem – EUbuilding.

### **B) problematika plechových, konstrukčních dílů nefunkčního VZT zařízení**

Při rekonstrukci střešních během akce došlo k odpojení několika plechových, konstrukčních dílů nefunkčního VZT zařízení, které bylo původně v půdním prostoru a které bylo „vyvedeno“ na střechu původními střešními okny. V rámci rekonstrukce střešních se měnila i střešní okna s tím, že jeden díl nového střešního okna byl provizorně utěsněn demontovatelnou deskou. Plánovalo se, že po ukončení rekonstrukce bude zdemontovaný, plechový díl VZT opět vyveden na střechu. Zpětná montáž dočasně odmontovaných dílů nebyla předmětem projektu. Odmontované, staré, demontované díly již nešly technicky použít a byly nahrazeny novými díly VZT. Tyto byly namontovány a opětovně vyvedeny mimo prostor půdy na střechu. Bylo zajištěno jinou firmou – Staler, s.r.o. (náklady nebyly nezahmuty do účelně vynaložených nákladů).

### **C) prezentovaná nájemci „nedokončená“ investice**

Je pravdou, že části stěny na některých místech schodiště směrem do suterénu a v některých místech ve sklepních prostorách (v suterénu) byly „osekány“. Nebylo předmětem projektové dokumentace. Části stěn byly „odfouklé“, proto se zdivo nechalo „volně dýchat – vysychat“. Tento postup byl konzultován mezi zhotovitelem, TDI a objednatelem díla. S odvoláním na informace viz čl. VIII A) se „prozatím“ okopané zdi nenahazovaly. V rámci celé zamýšlené rekonstrukce společných prostor (viz popis výše), se plánuje i oprava takových okopaných míst. Správce po ukončení rekonstrukce provedl vyčištění a vyklizení suterénních prostor.

Bylo odmontováno, vyklizeno a odvezeno staré nefunkční movité vybavení z mandloven a sušáren, vyměněny dveře v suterénních prostorách aj., vše na náklady města. I tyto úkony jistě zlepšily prostředí, domu. Formulace „nedokončená“ investice není vhodná. Pokud jsou či se vyskytnou určité vady po provedené rekonstrukci, budou reklamovány.

## **IX. Postup pronajímatele dle § 2250 a § 2249 OZ**

Pronajímatel má právo nikoliv povinnost postupovat dle ustanovení § 2250 OZ, § 2249 OZ vždy s vědomím uplatněním přístupu řádného hospodáře a též se zřetelem ke všem okolnostem, majícím vliv na postup navýšení nájemného.

### **A) informace k postupu navyšování nájemného dle § 2250 OZ**

Informace k postupu navyšování nájemného dle § 2250 OZ v budovách na Špalíčku byly podány výše. Tento postup - navyšování nájemného dle § 2250 OZ byl dále uplatněn (z důvodů stavebních úprav) u budovy DPS, Průběžná 143, Příbram III, u budovy DPS, Brodská čp. 100-102, Příbram VIII. **Návrhy na zvýšení nájemného byly nájemci bytů v těchto objektech akceptovány.**

### **B) informace k postupu navyšování nájemného dle § 2249 OZ**

**B.a.)**

#### **Celková výše inkasovaného nájemného z obecních bytů je ovlivněna minulostí:**

Před platností zákona č. 107/2006 Sb. zákon o jednostranném zvyšování nájemného (dále též zákon č. „107“) bylo nájemné v obecních bytech upraveno vyhláškou č. 176/1993 Sb., a cenovými výměry MF č. 1/2002, č. 6/2002. Nájemné bylo dle právních předpisů před platností zákona č. 107 stanoveno jako nepřekročitelné.

Až zákon č. 107/2006 Sb. umožňoval, aby pronajímatel mohl v průběhu několikaletého přechodného období, končícího prosincem 2010 resp. 2012, dosáhnout takového nájemného, které mohlo do určité míry vycházet z reálných tržních cen nemovitostí. Město Příbram mohlo postupovat při navyšování nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb. zákon o jednostranném zvyšování nájemného.

Zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu nabyl účinnosti 31.03.2006 – dával možnost jednostranného zvyšování nájemného z bytu. Tedy možnost, během 4 let, tj. od 01.01.2007 – 31.12.2010 (obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel nad 10000 do 31.12.2012) jednostranně zvýšit nájemné v bytech ze strany pronajímatele, ale v regulích tohoto zákona. Zákon se nevztahoval na všechny byty (netýkal se všech nájemních bytů). Byly stanoveny výjimky – mj. u bytů, jejichž výstavba byla povolena před 30.06.1993 a byla poskytnuta dotace do výstavby těchto bytů, tedy u bytů, kdy byly byty stavěné s úvěrovou pomocí státu. Zákon upravoval postup jednostranného zvyšování nájemného a nájemné bylo možno zvýšit vždy k 01.01. běžného roku, popřípadě i později (na základě dohody s nájemcem). Zákon stanovoval i vzorec pro výpočet maximálního jednostranného zvýšení v procentech.

Pronajímatel, pokud se rozhodl svého zákonného práva využít, měl za povinnost tuto skutečnost písemně oznámit a doručit nájemci daného bytu. Zvýšení nájemného pak platilo dnem určeným v oznámení, nejdříve však od 3 kalendářního měsíce od doručení tohoto oznámení. Nájemce měl právo v případě, že byl přesvědčen o špatném postupu pronajímatele, podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

Pronajímatel se tak mohl připravit na smluvní fungování nájemního sektoru. **Pro některé obce byla možnost postupovat dle předmětného zákona prodloužena do 31.12.2012, jak uvedeno výše, což se týkalo i města Příbram.**

**Obvyklé nájemné** je dáno cenami na místním trhu. Zákon tedy měl umožňovat pronajímateli, aby mohl v průběhu několikaletého přechodného období, končícího prosincem 2010, po prodloužení do r. 2012, dosáhnout takového nájemného, které do určité míry by vycházelo z reálných tržních cen nemovitostí. Pronajímatel mohl tedy tohoto zákona využít, mohl postupovat při výpočtu maximálního **jednostranného zvýšení v procentech**, jenž vyhlášovalo MMR vždy každý rok k 01.07. tzv. předpisem - Sdělením MMR.

- Pro r. 2007 – sdělení č. 333/2006 Sb.
- Pro r. 2008 – sdělení č. 151/2007 Sb.
- Pro r. 2009 – sdělení č. 214/2008 Sb.
- Pro r. 2010 – sdělení č. 180/2009 Sb.

**Nájemné mohlo dosahovat částky v r. 2012:** 68,41 Kč/m<sup>2</sup> u bytů standard, u bytů se sníženou kvalitou 61,57 Kč/m<sup>2</sup>. Nájemné v obecních bytech se zvyšovalo minimálně.

Vedení města v r. 2015 (volební období 2014-2018) v rámci komplexního řešení otázky bytové politiky, nájemného a jeho možného zvýšení, řešilo i mj. otázku zvýšení nájemného se zřetelem ke všem okolnostem, majícím vliv na postup navýšení nájemného dle § 2249 OZ: tj. úroveň nájemného, skladba obecního bytového fondu, počet bytů.

- 1) Celkovou skladbu bytového fondu města, kdy více než polovinu celkového počtu bytu tvořily byty zvláštního určení, byty pro příjmově vymezené osoby, byty sociální, tedy byty, které užívali občané vyššího věku, s různými zdravotními potížemi, sociálně slabší. Soudní postup v těchto případech se nejevil jako vhodný.
- 2) Úroveň nájemného v jednotlivých dosud evidovaných kategoriích bytů v r. 2015.
- 3) Počet bytů, ve vlastnictví města Příbram po privatizaci bytového fondu.
- 4) Struktury bytového fondu z pohledu doby trvání sjednaného nájemního vztahu (doba určitá – DU, doba neurčitá – DN).

*Poznámka: V roce 1991 (před zahájením privatizace bytového fondu dle z.č. 72/1994) činil celkový počet bytů v Příbrami (údaj ČSÚ) 14.224 bytů, z toho ve vlastnictví města Příbram bylo 10 496 bytů. Město Příbram bylo tedy více než 2/3 vlastníkem všech bytů z celkového počtu uváděného pro Příbram. Na základě zákona č. 72/1994 Sb., (o vlastnictví bytů) město Příbram v r. 1995 přistoupilo k privatizaci obecních bytů. Některé bytové domy byly z privatizace vyloučeny – v historické části města Příbram, mj. i domy na Špalčce.*

Pro účely komplexního řešení otázky bytové politiky města byl zadán v r. 2015 ke zpracování rozborový materiál: „**Podkladová analýza a koncepce bydlení**“. Zpracovala nezávislá agentura.

Bytový fond pak k datu 01.09.2015 obsahoval (po privatizaci obecních bytů) pouze 631 bytů. Obecní byty byly převážně před privatizací pronajímány na dobu neurčitou.

Přehled:

**Tab. č. 2 Struktura bytového fondu (kategorie, přehled nájmu na DU/DN) k 01.09.2015**

Kategorie	Nájem – DU	Nájem - DN	celkem
Sociální byty	24	26	50
PVO – sociální byty	19	0	19 –x)
Sociální byty – sn.kvalita	10	4	14
služební	10	0	10
VPZ	50	1	51
DPS	26	304	330
Ostatní byty v objektech Města	2	89	91
Ostatní v privat. domech	6	60	66
celkem	147	484	631

Nízká úroveň nájemného vyplynula i ze zpracované Podkladové analýzy a koncepce bydlení (viz závěry „Podkladové analýzy“). Ceny nájemného v obecních bytech v Kč/m<sup>2</sup> byly velmi nízké. Ze závěrů „Podkladové analýzy“ str. 41 vyplynulo, že v r. 2015 obvyklá cena nájemného v Příbrami činila cca 125,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Ze závěrů „Podkladové analýzy“ k výši nájemného mj. vyplynulo: „Při pohledu na uvedená čísla není potřeba připomínat, že nájemné v městských bytech je rekordně nízké. U měst srovnatelné velikosti pravděpodobně nejnižších v rámci ČR a jedno z nejnižších v rámci ČR vůbec. Zvyšovalo se jen pozvolna. Kromě nízkého nájemného bylo v minulosti problematické také vyvádění zisků z bytového fondu a používání peněz pro jiné potřeby města. Za těchto okolností není bytový fond „samoudržitelný“. Vzhledem k některým zjevně nepromyšleným či chybným rozhodnutím města v minulosti bude však značně obtížné tento stav urychleně napravit. Problémem jsou hlavně převažující smlouvy na dobu neurčitou, kdy není možné výrazně navyšovat nájemné a možnosti města s nakládáním s byty jsou značně omezené.“

Ceny platné v r. 2015 (před přijetím směrnice č. 1/2015 z 9/2015):

- a) Byt standard (dříve I. kategorie) – 18,00 Kč/m<sup>2</sup> (byty pro veřejně prospěšné zaměstnance - VPZ byly zahrnuty taktéž do této kategorie) Poznámka: tato kategorie - VPZ byla následně přijetím směrnice č. 1/2015 zrušena.
- b) Byty se sníženou kvalitou – 10,00 Kč/m<sup>2</sup> a 13,00 Kč/m<sup>2</sup>.
- c) DPS (byty zvláštního určení v domech s pečovatelskou službou) – 15,21 Kč/m<sup>2</sup>.
- d) PVO (byty pro příjmově vymezené osoby - byly vybudované z dotace) – 47,28 Kč/m<sup>2</sup> (specifické podmínky pro sjednání nájemního vztahu), nájemní smlouvy byly v minulosti a jsou uzavírány výlučně na dobu určitou – max. však 2 roky.

**B.b.)**

**Navýšení nájemného v obecních bytech dle § 2249 OZ u smluv na dobu neurčitou:**

Nájemní smlouvy v obecních bytech viz B.a.) ad a) – ad c) byly převážně v minulosti (do přijetí směrnice č. 1/2015) uzavírány **na dobu neurčitou**. Menšina nájemních smluv byla uzavírána na dobu určitou, ovšem za výše uvedených cen, tj. bez rozdílu, zda se jednalo o smlouvu na DU či DN. Úroveň nájemních smluv, jak na dobu neurčitou i určitou, byla poplatná době. Nájemní smlouvy byly někdy velmi jednoduché, bez doložky o inflaci, tato nebyla uplatňována.

Vedení města v r. 2015 ne zvolilo možnost navýšení nájemného na úroveň srovnatelného obvyklého nájemného v Příbrami (i přes informaci z „Podkladové analýzy“, že obvyklé tržní nájemné v té době bylo 125,00 Kč/m<sup>2</sup> – viz výše). Pro nájemce by bylo takové navýšení neúměrné, vzhledem k výchozímu stavu, město by neslo i ekonomickou zátěž na zpracování odborných znaleckých posudků. Srovnatelným nájemným obvyklým v místě je takové nájemné, které se určuje prováděcím právním předpisem (viz. § 2249 odst. 2) tj. odborným znaleckým posudkem.

Vedení města Příbram zvolilo postup dle § 2249 OZ navýšení nájemného u smluv na dobu neurčitou o 20 % (z výchozí úrovně) od 01.01.2016, tedy nikoliv postup soudní cestou na určení nájemného nájemců na úroveň srovnatelného obvyklého v místě.

MĚRK historicky (v r. 2004 při svém vzniku) převzala od jiných správcovských kanceláří, které zajišťovaly správu obecních bytů i celou agendu nájemních smluv. Nájemní smlouvy však byly poplatné době, nebyly aktualizovány – viz informace výše. Navíc dříve uzavřené nájemní smlouvy na dobu neurčitou (např. z r. 1992 či 1998), jinými kanceláři nebyly textem stejné, neobsahovaly ustanovení o inflaci, často dokonce bez uvedení ceny nájemného ve smlouvě, někde chyběly listy (při podrobné lustraci). Cena nájemného byla uvedena až v tzv. evidenčním listě, který často ke smlouvě nebyl „neodstranitelně“ připojen, byl samostatně či dokonce chyběl. Po nabytí účinnosti z. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (od 01.01.2014) se sice začala uzavírat verze smluv na dobu neurčitou, kde sice ustanovení o inflaci ve většině smluv bylo, ale nebylo v r. 2014, 2015 uplatňováno.

Úroveň nájemních smluv byla různá, v některých smlouvách ustanovení o inflaci bylo, ale ve většině nikoliv, tj. bez uvedení možnosti zvyšování nájemného o inflaci. Z důvodu nejednotnosti smluv, existence velmi starých nájemních smluv (např. 1992), z důvodů přijetí nových legislativních předpisů – občanský zákoník, zákon o GDPR, vzhledem k novým změnám v interních předpisech, RM 28.08.2018 usn. č. 863/2018 projednala mj. uzavření nového znění smluv **formou dotatků (konsolidované znění nájemní smlouvy) k nájemním smlouvám na dobu neurčitou**. Dodatky (konsolidované znění nájemních smluv) ke smlouvám na dobu neurčitou nahradily původní znění nájemních smluv na dobu neurčitou.

Uzavření těchto dodatků však bylo podmíněno souhlasem nájemců. Nad zaslánými návrhy dodatků (konsolidovaného znění nájemních smluv) byla vedena dlouhá jednání. S nájemci musely být projednávány veškeré jejich připomínky a dotazy i opakovaně, někteří nájemci vůbec na zasláné návrhy nereagovali. Jednání s nájemci byla časově náročná (nutno uvést i personální oslabení na MĚRK), započala v r. 2018, probíhala až do konce roku 2019, s některými jedinci jednání probíhala dokonce i začátkem roku 2020. Podpisem dodatků (konsolidované znění) nájemci přistoupili na mechanismus, jak nájemné zvyšovat smluvně, ovšem za limitu § 2249 NZ.

Nebylo tedy možné striktně postupovat s navýšením nájemného 37. měsíc od posledního zvýšení 01.01.2016. Nebyla dosažena dohoda (přes cca 500 bytů – viz přehled) o uplatnění navýšení nájemného „naráz“ se všemi nájemci podpisem doložky na dodatcích smluv. Postupovat individuálně ke každému nájemci zvlášť, v různé době, následně sledovat individuální data k dalšímu možnému navýšení není a nebylo administrativně zvládnutelné (DN více jak 500 bytů). Vzhledem k výše uvedenému, došlo k jednotnému přístupu ke všem nájemcům, kteří měli uzavřen nájemní vztah na dobu neurčitou, tj. k navýšení nájemného od stejného data dle § 2249 o 20 % tj. v 02/2020 (tj. počátek 4. roku od posledního navýšení).

Situace v době covidu a době „pocovidové“, r. 2020, 2021 značně ovlivnila příjmy města z nájemného. Nájemcům nebytových prostor bylo nájemné usnesením RM sníženo (z důvodů uzavření provozoven z rozhodnutí vlády), úlevy z nájemného z důvodu covidových opatření v bytovém fondu však nebyly. Od poloviny roku 2021 došlo ke zvyšování cen energií (důvody jsou známé - krachy energetických společností, válka na Ukrajině, došlo k obrovskému nárůstu inflace, zvyšování úrokových sazeb aj. V průběhu r. 2022 - 2023 narostl počet žádostí nájemců bytů o splátky nájemného (o uzavírání splátkových kalendářů), nájemci začali mít problémy s úhradou nájemného i s úhradou záloh na služby. Nájemcům se zvýšily platby za služby související s užíváním bytů v ročním vyúčtování služeb, po dohodě jim byly navyšovány i zálohy na služby. Všechny tyto již uvedené okolnosti musely být brány v úvahu při rozhodování o zvyšování nájemného dle § 2249, dále též bylo nutné zvážit skutečnost možného nárůstu pohledávek (za dlužné nájemné a zálohy na služby) a s tím spojených nákladů na jejich právní vymáhání. Musela být brána v úvahu i ta skutečnost, že většina bytů z obecního bytového fondu je využívána jako byty pro příjmově slabší občany (v DPS, PVO). Z výše uvedených důvodů došlo ke zvýšení nájemného dle § 2249 NOZ o 20 % až od r. 2024 (tj. počátek 4 roku od posledního navýšení, nikoliv striktně 37. měsíc od posledního zvýšení).

**B.c)**

#### Nájemné u smluv na dobu určitou dle § 2249 OZ

Samostatně byla v r. 2015 řešena otázka výše nájemného u nájemních smluv uzavřených v minulosti na dobu určitou. Nájemní smlouvy (po skončení doby nájmu) se „překlápely“ do cen stanovených přijatou směrnicí č. 1/2015 – pravidla pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví města Příbram. Daná směrnice upravovala kategorie bytů, jejich ceny, postupy pro jejich pronajímání aj. Byly zpracovány nové texty nájemních smluv i na dobu určitou pro jednotlivé kategorie bytů. Veškeré nájemní smlouvy k nově obsazovaným bytům se začaly uzavírat výlučně na dobu určitou. Nájemní vztah, který byl uzavřen na dobu určitou po přijetí směrnice č. 1/2015, bylo možno, za splnění všech podmínek směrnice č. 1/2015 a po schválení RM, prodloužit, opět na dobu určitou.

Nájemné dle nájemních smluv na dobu určitou se navyšuje o úředně vyhlášenou inflaci, nejdříve však po roce trvání nájmu.

Směrnice č. 1/2015 byla několikrát aktualizována.

Ceny platné po přijetí směrnice č. 1/2015 (9/2015):

- a) Byt standard – 80,00 Kč/m<sup>2</sup>
- b) Byt sociální – 35,00 Kč/m<sup>2</sup>
- c) Byt PVO – 47,28 Kč/m<sup>2</sup>
- d) Byt sociální – snížená kvalita – 30,00 Kč/m<sup>2</sup>
- e) Byt služební – 70,00 Kč/m<sup>2</sup>
- f) DPS – 40,00 Kč/m<sup>2</sup>
- g) Startovací – 60,00 Kč/m<sup>2</sup>

Ceny platné po přijetí směrnice č. 1/2018 (novelizovaná směrnice č. 1/2015):

- a) Byt standard – 80,00 Kč/m<sup>2</sup>
- b) Byt sociální – 35,00 Kč/m<sup>2</sup>
- c) Byt PVO – 47,28 Kč/m<sup>2</sup> (cena upravena dodatkem: 61,66 Kč/m<sup>2</sup>, v závislosti na limitu MMR)
- d) Byt sociální – snížená kvalita – 30,00 Kč/m<sup>2</sup>
- e) Byt služební – 70,00 Kč/m<sup>2</sup>
- f) DPS – 40,00 Kč/m<sup>2</sup>
- g) Startovací – 60,00 Kč/m<sup>2</sup>

- h) KODUS – 57,20 Kč/m<sup>2</sup> (cena upravována dodatky: 61,10 Kč/m<sup>2</sup>, 64,70 Kč/m<sup>2</sup> v závislosti na vyhlášení limitů MMR)

Ceny platné po přijetí směrnice č. 5/2021 (novelizovaná směrnice č. 1/2018):

- a) Byt standard – 100,00 Kč/m<sup>2</sup>
- b) Byt sociální – 50,00 Kč/m<sup>2</sup>
- c) Byt PVO – 61,66 Kč/m<sup>2</sup>
- d) DPS – Hradební – 60,00 Kč/m<sup>2</sup>
- e) DPS – ostatní – 45,00 Kč/m<sup>2</sup>
- f) Byt služební – 100,00 Kč/m<sup>2</sup>
- g) Startovací – 60,00 Kč/m<sup>2</sup>
- h) KODUS – 64,70 Kč/m<sup>2</sup>

V současné době je směrnice č. 5/2021 podrobována revizi.

Přílohy:

- 1) Usnesení RM č. 29/1998 ze dne 11.02.1998
- 2) Usnesení ZM č. 567/2021/ ZM ze dne 29.3.2021
- 3) A, B, C, D... ilustrační foto nemovitostí před rekonstrukcí
- 4) Výpis z domovního řádu z r. 2021, čl. VII Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí domu
- 5) Usnesení RM č. 151/2022 z 21.02.2022
- 6) Přehled bytů/nebytových prostor, nájemného /m<sup>2</sup>/měsíc k 31.10.2022 k jednání RM
- 7) Usnesení RM č. 1023/2022 ze dne 31.10.2022
- 8) Soupis účelně vynaložených nákladů celkem
- 9) Rozpis účelně vynaložených nákladů na jednotlivé budovy na Špalíčku
- 10) A, B, C – Rozpis zvýšení nájemného dle § 2250 OZ na jednotlivé byty/nebytové prostory
- 11) Usnesení RM č. 0189/2023 ze dne 20.02.2023
- 12) Usnesení RM č. 202/2023 ze dne 06.03.2023
- 13) Není možno poskytnout, ve věci bylo zahájeno a stále probíhá šetření Policie ČR
- 14) Není možno poskytnout, ve věci bylo zahájeno a stále probíhá šetření Policie ČR
- 15) Není možno poskytnout, ve věci bylo zahájeno a stále probíhá šetření Policie ČR
- 16) Není možno poskytnout, ve věci bylo zahájeno a stále probíhá šetření Policie ČR
- 17) Není možno poskytnout, ve věci bylo zahájeno a stále probíhá šetření Policie ČR
- 18) Není možno poskytnout, ve věci bylo zahájeno a stále probíhá šetření Policie ČR
- 19) Usnesení RM č. 934/2023 ze dne 30.10.2023
- 20) Usnesení RM č. 1018/2023 ze dne 13.11.2023
- 21) A, B, C – Usnesení RM č. 0002/2024,0003/2024,0004/2024 ze dne 08.01.2024

RM na svém jednání 11.2.1998 č. usnesení 29 projednala 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



Hlasováno o návrhu Mgr. Konvalinky

Usn. č. 567/2021/ZM

ZM 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.

hl. pro 24 proti 0 zdrž.0

Návrh byl přijat.

Hlasováno o návrhu Mgr. Konvalinky

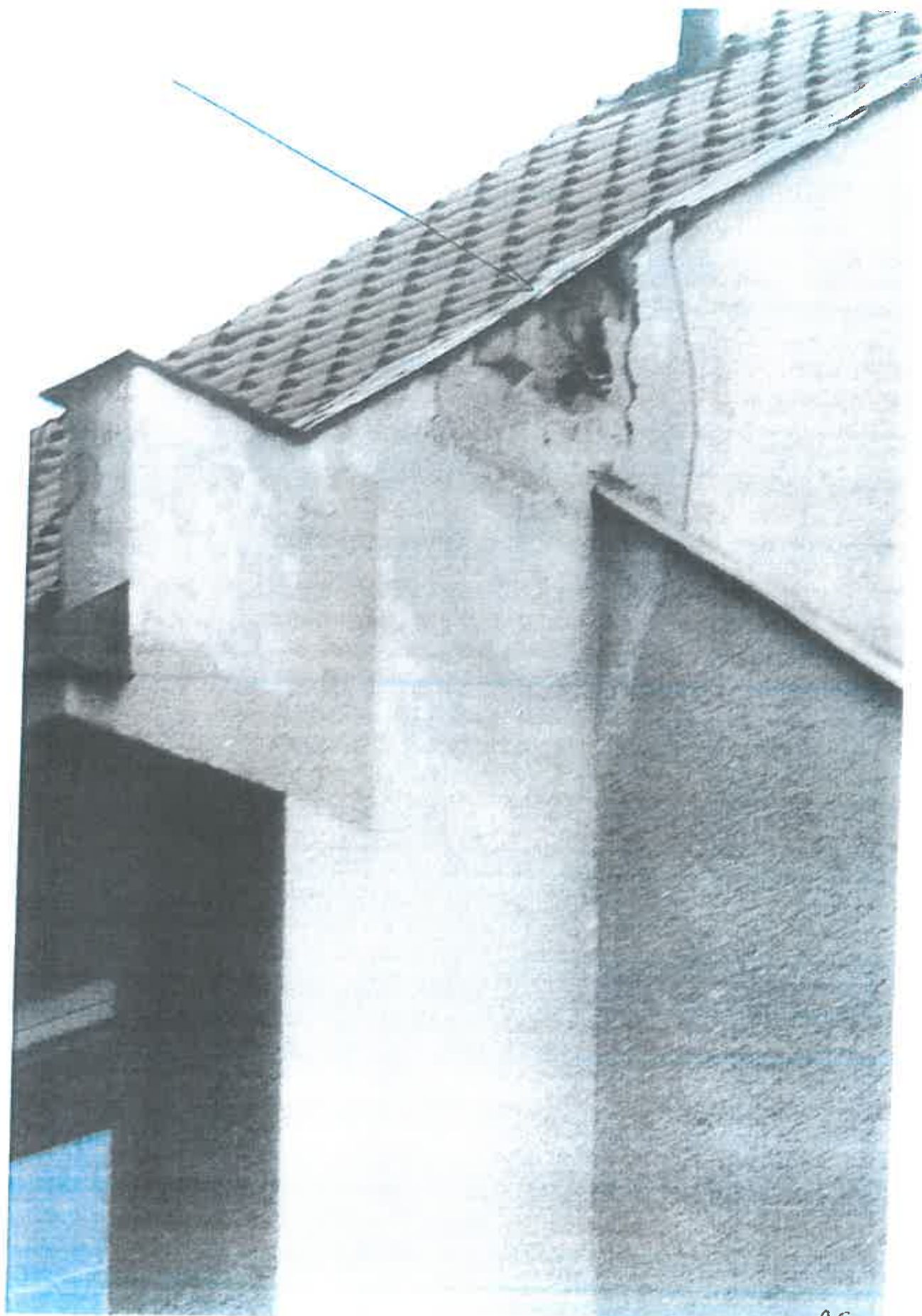
Usn. nebylo přijato

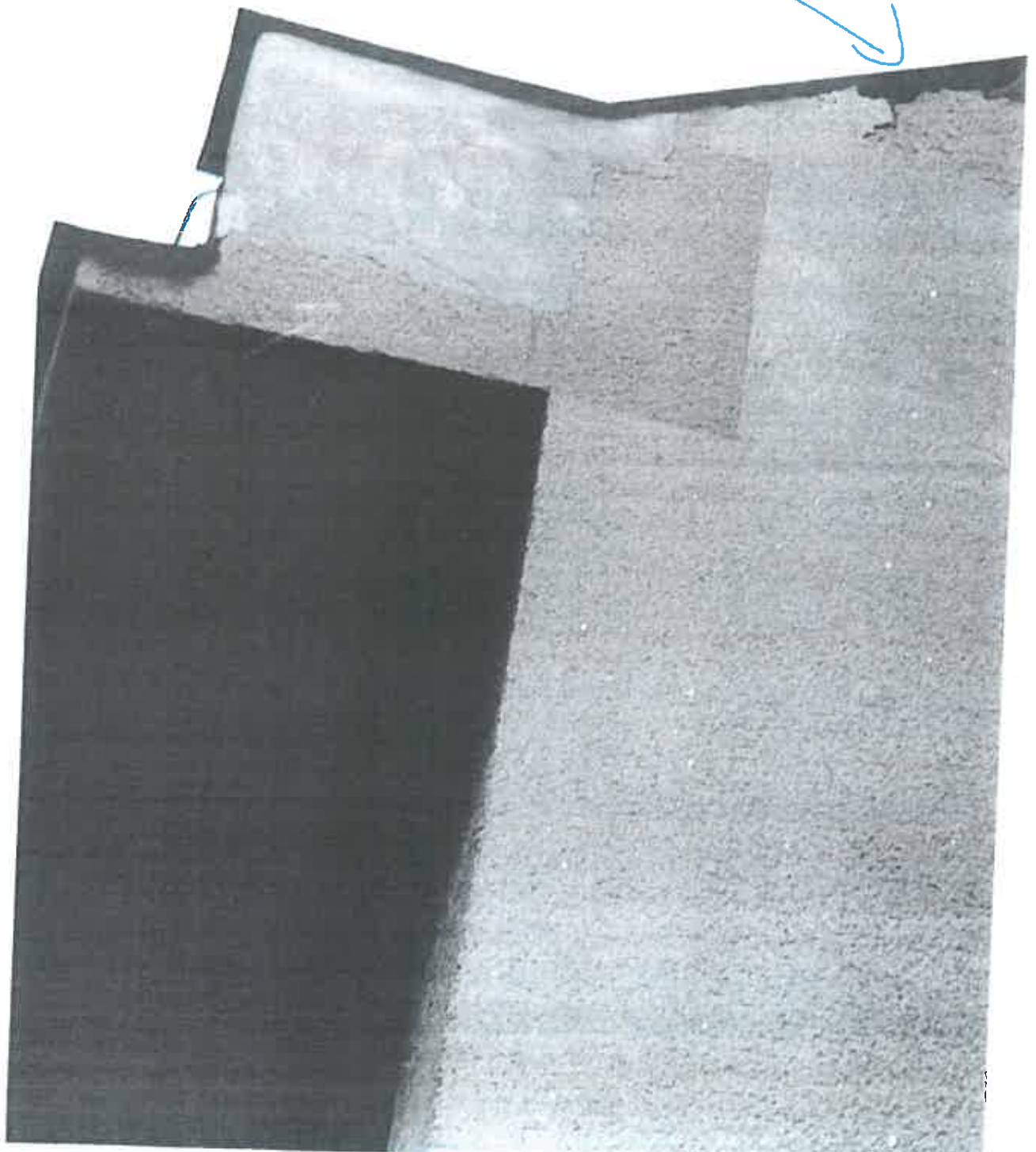
ZM ukládá

MěRK připravit nezbytné podklady pro privatizaci bytů a nebytových prostor v budovách – čp. 15, která je součástí pozemku parc. č. 586/3, čp. 16, která je součástí pozemku parc. č. 585, čp. 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 čp. 15, čp. 16, čp. 17 a čp. 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.

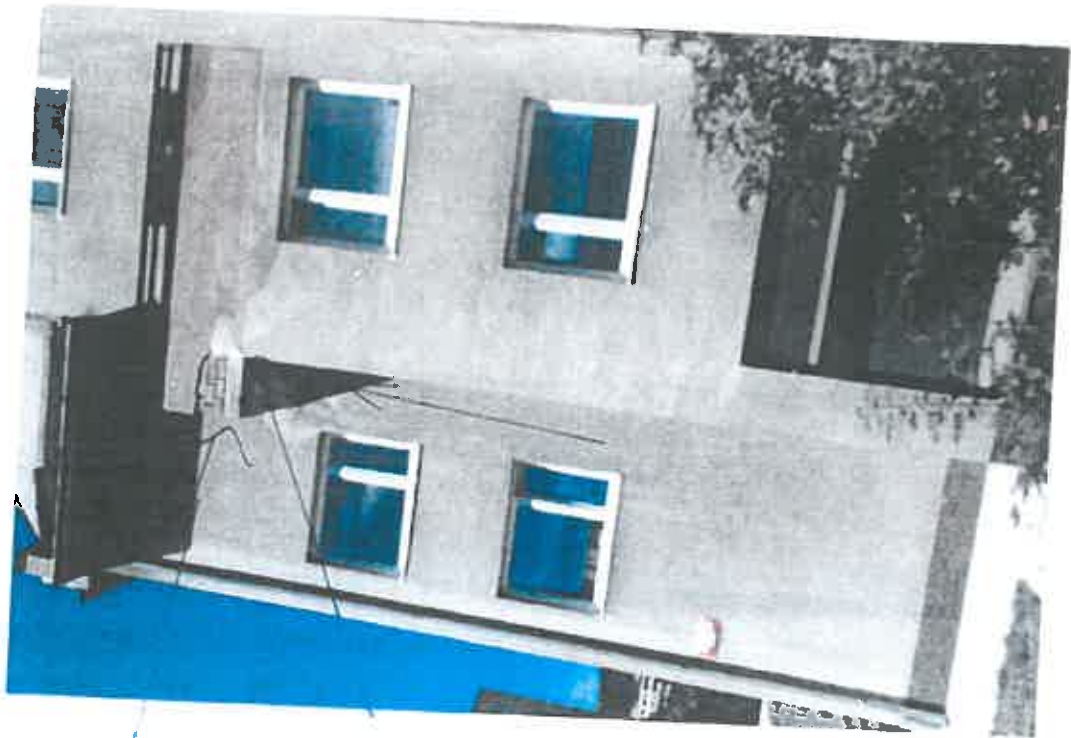
hl. pro 4 proti 18 zdrž.2

Návrh nebyl přijat.

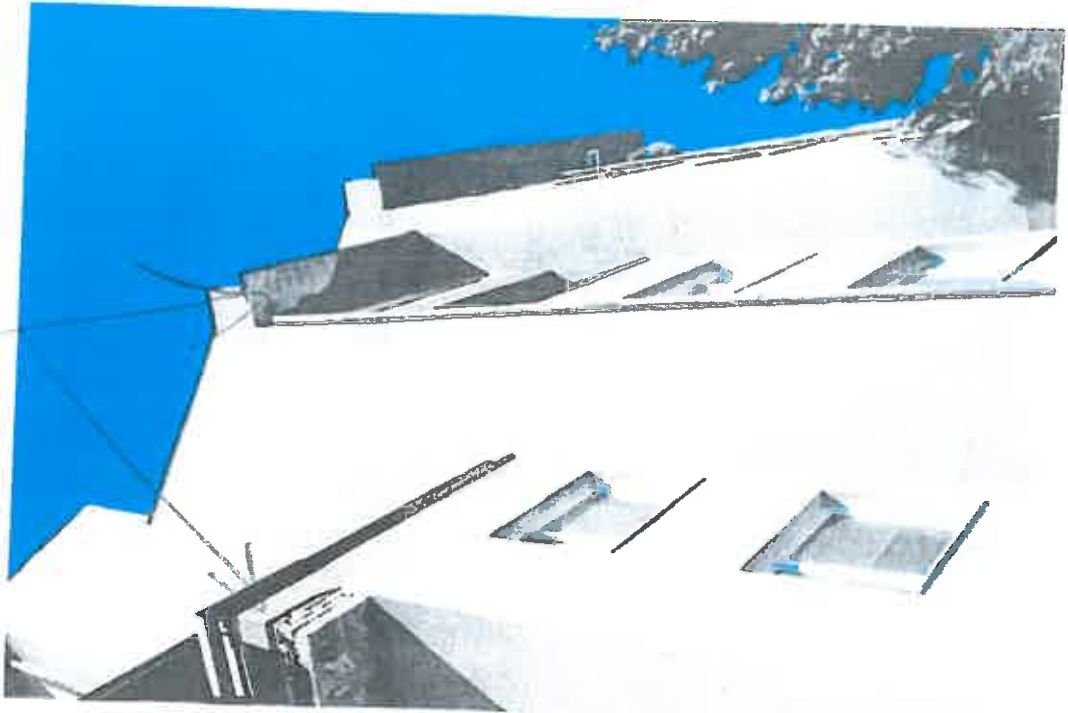




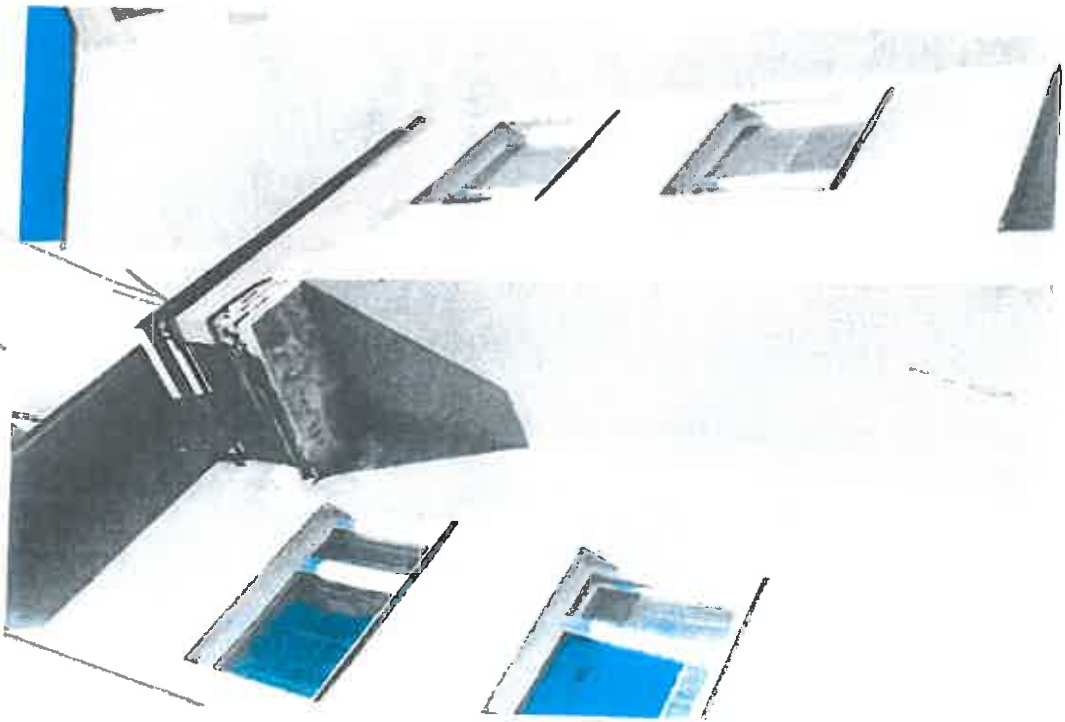




7B I/17



7B I/17

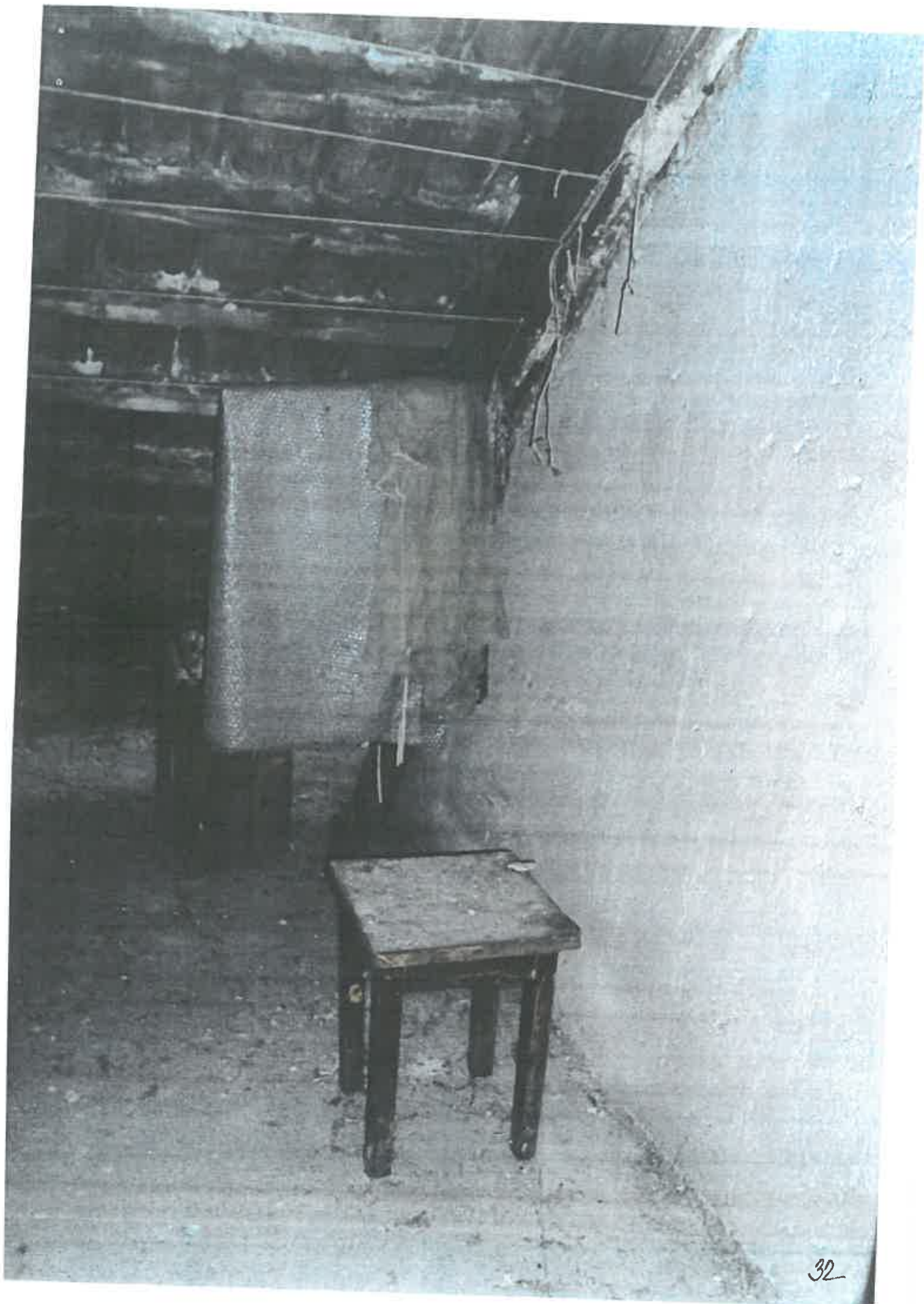




75 J/14

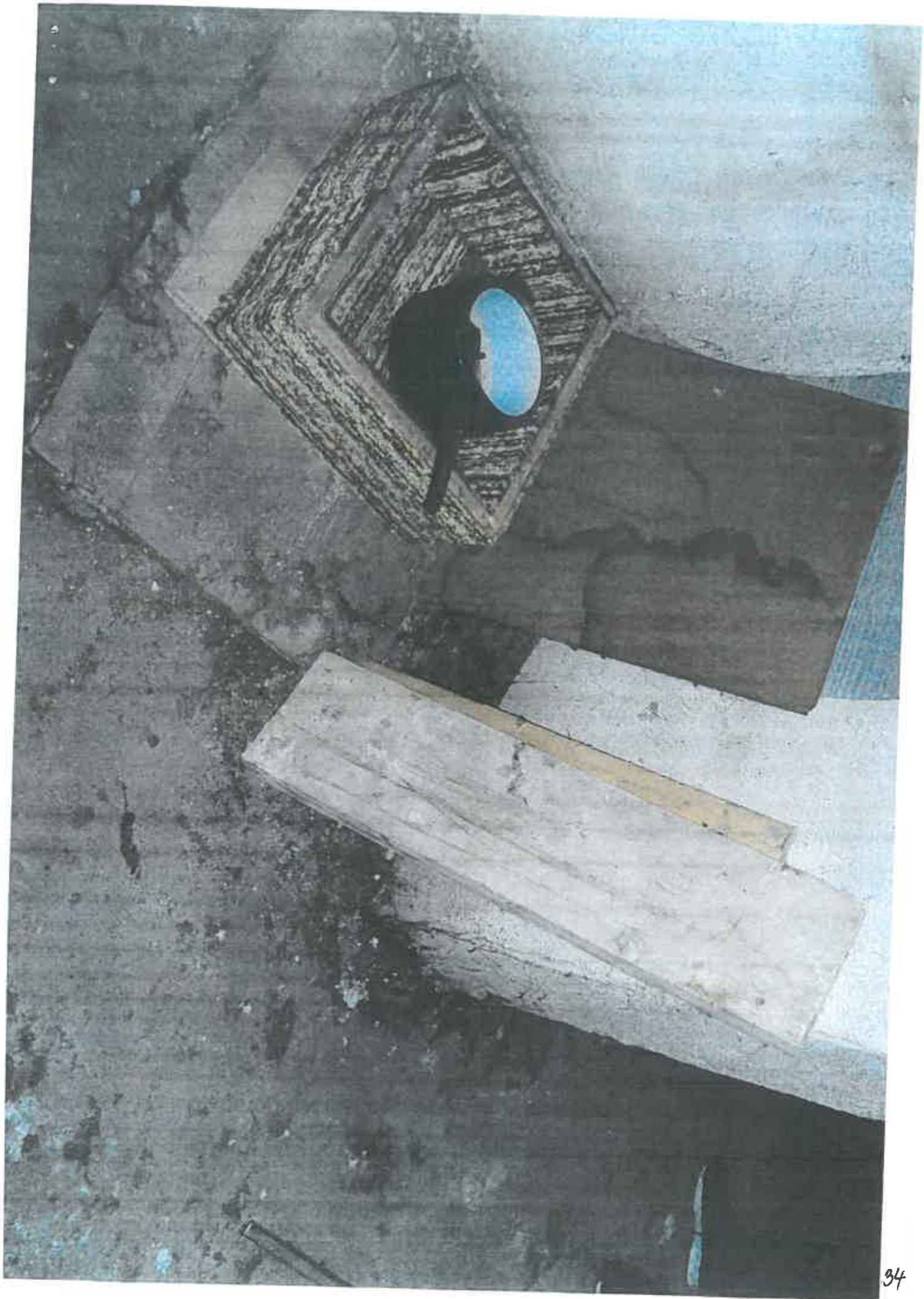


75 J/16

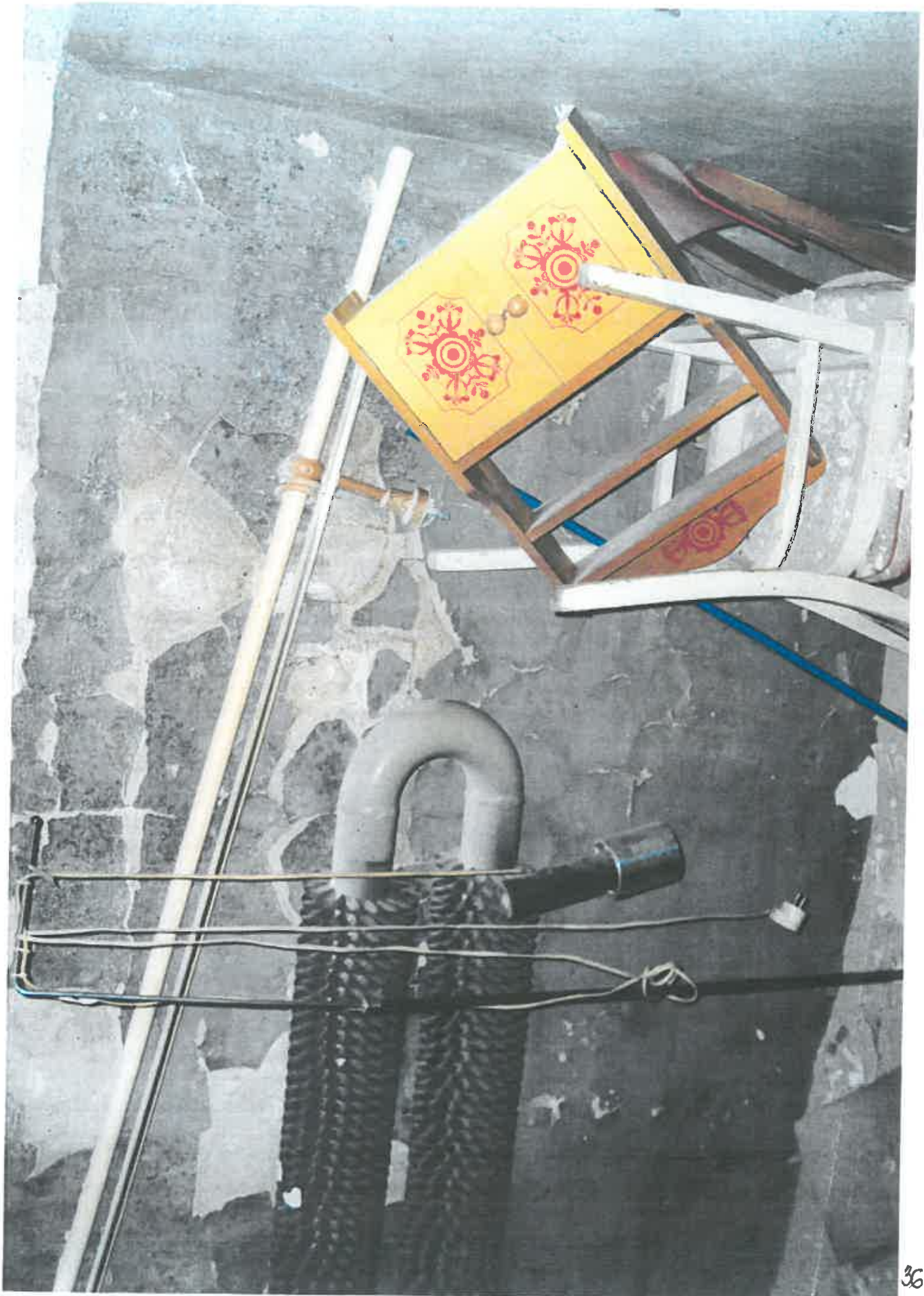


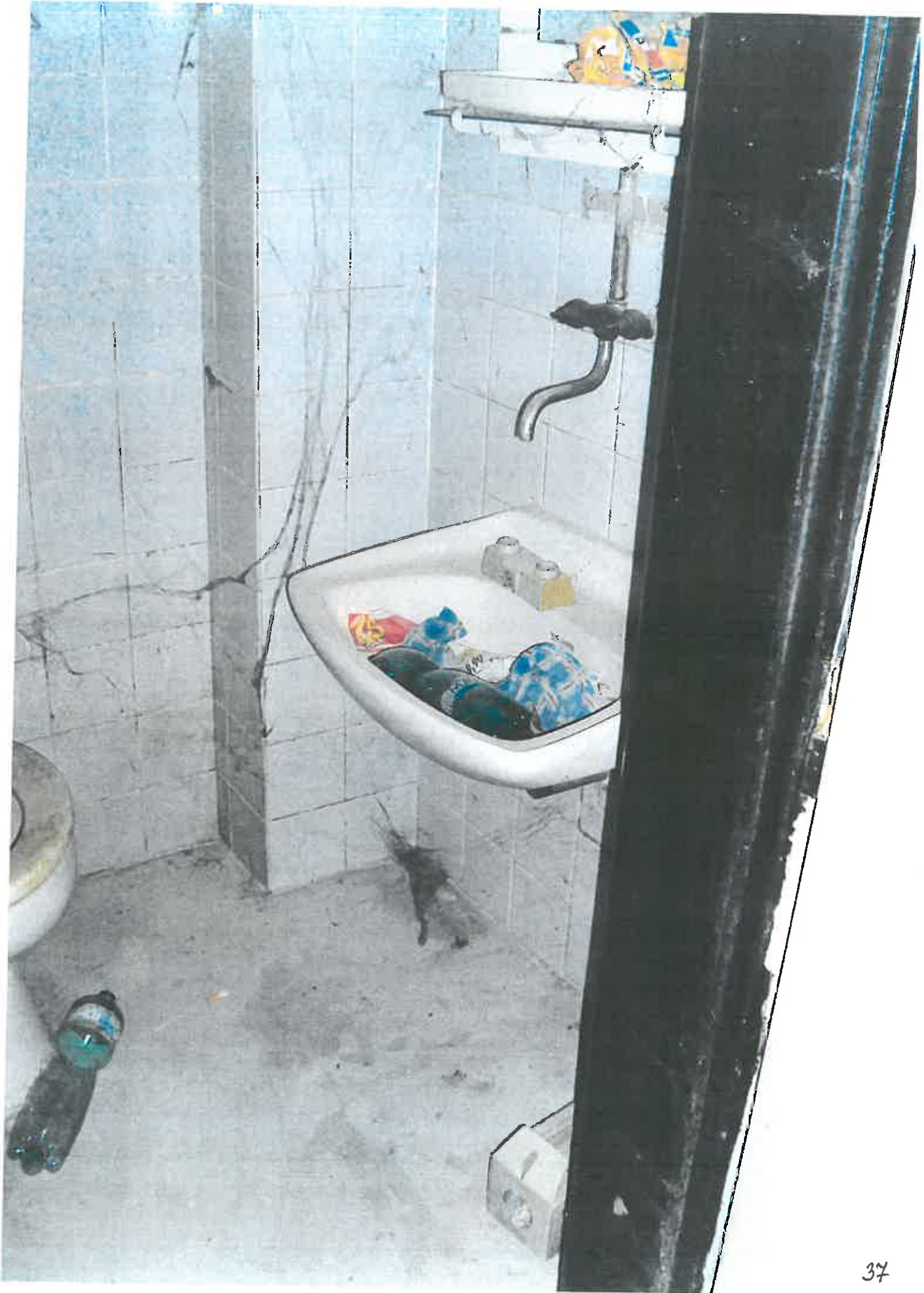












**Článek VII.**

**Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí domu**

1. Je zakázáno větrání bytu/nebytového prostoru do vnitřních prostor domu. Větrání společných prostor je nutné nájemcem zabezpečit tak, aby nedošlo ke hmotným škodám na majetku jiných nájemců a k pronikání hlodavců, či vstupu cizích osob do domu. Klepání a čištění koberců, rohožek apod., je možné pouze na místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí nájemce po sobě uklidit.

2. Zakazuje se jakékoliv znečišťování veřejných prostranství okolo domu (jako je např. vysypávání popelníků s nedopačky cigaret, potravinových zbytků, papírů, krmení toulavých zvířat apod.).
3. Nájemci jsou povinni neustále udržovat v domě pořádek a čistotu. Úklid v budovách je zajišťován dle dohody s nájemci v příslušných domech
  - a) prostřednictvím sjednaného dodavatele úklidových služeb. Jedná se o placenou službu spojenou s užíváním bytů, na náklady nájemců. Náklady na takto poskytovanou službu budou ročně rozúčtovány na nájemce dle dohodnutých pravidel  
či
  - b) svépomocí, tj. nájemci jsou povinni podílet se podle interně zpracovaného „rozdělovníku“ na úklidu společných prostor v domě. Zpracování rozdělovníku je výlučně v kompetenci nájemců. Rozdělovník určuje druh úklidů (zametání, mytí schodů, sklepních prostor, zábradlí, dveří aj.), čas a pořadí úklidů, dle jednotlivých nájemců. Rozdělovník musí být vyvěšen na informativní tabuli v budově. Pokud nebude rozdělovník vyvěšen zvoleným nájemcem (zástupce ostatních nájemců v budově), bude rozdělovník určovat správce. V případě vážných důvodů je možné úklid společných prostor postoupit někomu jinému – smluvní firmě, a to případě, že úklid ve společných prostorách nebude řádně zabezpečován nájemci. Úklid je možné též postoupit někomu jinému – smluvní firmě i v případě, kdy nájemci o to sami správce požádají (minimálně nadpoloviční většina všech nájemců v budově). Pro tento případ bude postupováno ad a). V případě úklidu ad b), je zvolený nájemce (zástupce ostatních nájemců v budově) povinen pravidelně kontrolovat provádění úklidu ve společných prostorách.
4. Nájemce je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě/nebytovém prostoru a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně hlásit správci bytu k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni nájemci, kterých se případný dezinfekční nebo dezinfekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu/nebytového prostoru. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některého bytu/nebytového prostoru, budou náklady na marný zásah přeúčtovány tomuto nájemci.
5. Nájemce je povinen dbát na správné označení zvonku a poštovní schránky svým jménem. Nájemci zajistí pravidelné vybírání zásilek při své dlouhodobé nepřítomnosti.
6. Nájemci jsou povinni přidělené sklepy/koje udržovat v čistotě a pořádku.
7. Vývěsky, nápisy a jiná informační nebo reklamní zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěna jen se svolením vlastníka objektu (pronajímatele) a na vyhrazených místech.
8. Nájemci odpovídají za chování svých dětí, za dodržování klidu a čistoty a pořádku v domě.

9. Každý nájemce je povinen dodržovat zásady správného užívání bytu/nebytového prostoru, zajišťovat správné větrání bytu/nebytového prostoru, aby nedocházelo ke vzniku plísní v bytě/nebytovém prostoru.

nebytový prostor - 1 .



## MěÚ Příbram

6. Rada města  
ze dne 21.02.2022

**VÝPIS**  
R.usn.č.0151/2022

**Dodatek č. 1 k SOD č. 835/MERK/2020 na stavební akci "Stavební úpravy-zateplení řadových domů č.p. 15, 16, 17 a 18 v Příbrami I"**

Rada města  
**1. schvaluje**

provedení dodatečně navržených změn oproti projektové dokumentaci na investiční akci „Stavební úpravy – Zateplení řadových bytových domů č.p. 15,16,17,18 v Příbrami I“ dle Změnového listu č. 1 ze dne 13.12.2021 zhotovitele (EUbuilding a.s., se sídlem Pištín 91, 373 46 Pištín, IČO 24179876), které představují rozdíl u některých prováděných prací a jejich cen při realizaci díla. Změny budou provedeny nejdéle do 6 měsíců od účinnosti dodatku č. 1 k uzavřené smlouvě o dílo č. 835/MERK/2020. Cena díla sjednaná ve smlouvě o dílo č.835/MERK/2020 (10.855.258,- Kč bez DPH) bude navýšena o 146.795,36 Kč bez DPH. Nová cena díla činí 11.002.053,36 Kč bez DPH.

**2. ukládá**

MĚRK ve spolupráci s OPVZ zadministrovat uzavření Dodatku č. 1 ke smlouvě o dílo č. 835/MERK/2020 ze dne 25.11.2020 (usn. RM č. 923/2020 ze dne 9.11.2020) podle bodu I. tohoto usnesení, a to bez podmínky odstranění ponechaného botníku(skříňky) na balkoně u bytu č. 2, čp. 17, Příbram I včetně všech souvisejících prací na úpravě balkonu a dále bez podmínky opakování odtokových zkoušek u všech balkonů/lodžii u bytů v čp. 15-18, Příbram I, vyjma odtokové zkoušky u balkonu k bytu č. 2, čp.17, Příbram I, kde zkouška dosud nebyla zhotovitelem provedena. Odtoková zkouška u předmětného balkonu bude provedena na náklady zhotovitele a musí být provedena nejpozději do konce března 2022. Pokud klimatické podmínky neumožní realizovat podmínku provedení odtokové zkoušky, řádně a včas, v určeném termínu, pak o skutečnosti bude proveden zápis ve stavebním deníku a termín pro splnění podmínky bude prodloužen dle dohody smluvních stran nejdéle o 1 měsíc s tím, že nová cena díla

(do její plné výše -11.002.053,36 Kč bez DPH) bude zhotoviteli uhrazena po řádném a úplném provedení prací

Usnesení - Schváleno (Pro: 4, Proti: 0, Zdržel se: 1, Poznámka: zdržela se Mgr. Vesecká)

.....  
**Mgr. Jan Konvalinka**  
*Starosta*

.....  
**Ing. Martin Buršík, MBA**  
*První místopředseda*

.....  
**Mgr. Jan Konvalinka**  
*starosta*

AB PRÁVNÍK A.S. PŘÍBRAMSKÝ ÚŘAD PRÁVNÍKŮ  
1  
10/2022

## budova čp. 15 v Příbrami I - Milínská ulice

byt č. NP č.	nájemce	nájemné/m <sup>2</sup> /měsíc
1		25,92
2		25,92
3		25,92
4		25,92
5		25,92
6		25,92
701		110,00

## budova čp. 16 v Příbrami I - Milínská ulice

byt č. NP č.	nájemce	nájemné/m <sup>2</sup> /měsíc
1		25,92
2		25,92
3		25,92
4		25,92
5		25,92
6		25,92
7		25,92
8		25,92
701		165,00

## budova čp. 17 v Příbrami I - Špitálská ulice

byt č. NP č.	nájemce	nájemné/m <sup>2</sup> /měsíc
1		25,92
2		25,92
3		25,92
4		25,92
5		25,92
701	MKC	0

## budova čp. 18 v Příbrami I - Špitálská ulice

byt č. NP č.	nájemce	nájemné/m <sup>2</sup> /měsíc
1		25,92
2		25,92
3		25,92
4		25,92
5		25,92
6		25,92
7		25,92
8		134,00
702	Intos	224,00

## MěÚ Příbram

32. Rada města  
ze dne 31.10.2022

### VÝPIS R.usn.č.1032/2022

**Navýšení nájmu v obecních bytech a nebytových prostorách v budově čp. 15-18, v Příbrami I, dle § 2250 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů**

Rada města

#### 1. schvaluje

1. Navýšení nájemného v bytech a nebytových prostorách (vyjma Městského kulturního centra – organizace města Příbram bez právní subjektivity) ve vlastnictví města Příbram, s nájemním vztahem na dobu neurčitou i určitou, v budově č.p.15, 16, 17-18 v Příbrami I dle ustanovení § 2250, odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, a to o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně na jednotlivé budovy při akci „Zateplení řadových domů čp. 15-18, Příbram I“ (viz rozpis v příloze č. 5,6,7 důvodové zprávy),

2. Pro případ, že nedojde k dohodě s nájemci dle § 2250 odst.1 (viz výrok I, bod 1.), schvaluje navýšení nájemného v bytech a nebytových prostorách (vyjma Městského kulturního centra) ve vlastnictví města Příbram, s nájemním vztahem na dobu neurčitou i určitou, v budově čp. 15,16,17-18 v Příbrami I dle ustanovení § 2250, odst. 2, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, a to ročně o 3,5 % z účelně vynaložených nákladů na jednotlivé budovy při akci „Zateplení řadových domů čp. 15-18, Příbram I“ (viz rozpis v příloze č.9,10,11 důvodové zprávy).

#### 2. ukládá

MĚRK zveřejnit záměr navýšení nájemného dle přijatého usnesení výrok I, bod 1 a 2 usnesení.

Usnesení - Schváleno (Pro: 7, Proti: 0, Zdržel se: 0, Poznámka: )

.....  
**Mgr. Jan Konvalinka v.r.**  
starosta

Účelné vynaložené náklady na akci - Zateplení řadových domů PB I- 15-18 (Špalíček) - technické zhodnocení (TZ)

došlé faktury -prod.rozp.	dodavatelské fa č.	Předmět	Kč vč. DPH
<b>Rok 2019</b>			
FD19502472	F/201918	projekt	94 380,00
<b>Celkem</b>			<b>94 380,00</b>
<b>Rok 2020</b>			
FD20502482	F/202026	doplnění projektu	18 150,00
<b>Celkem</b>			<b>18 150,00</b>
<b>Rok 2021</b>			
FD21500358	F/20210003	stavební realizace	1 087 522,00
FD21500726	F/20210013	stavební realizace	2 562 513,00
FD21500989	F/20210017	stavební realizace	1 878 353,00
FD21501161	F/20210027	stavební realizace	1 391 555,00
FD21501444	F/20210037	stavební realizace	2 739 023,00
FD21501664	F/20210040	stavební realizace	977 436,00
<b>Celkem</b>			<b>10 636 402,00</b>
<b>Rok 2022</b>			
FD22500590	F/20220005	stavební realizace	2 015 961,00
<b>Celkem</b>			<b>2 015 961,00</b>
<b>Celkem r. 2019-2022</b>			<b>12 764 893,00</b>
<b>Poznámka:</b>			
Celkové náklady díla s ostatními náklady			13 019 888,22
ostatní náklady (není technické zhodnocení)			254 995,22
Účelné vynaložené náklady (technické zhodnocení - TZ) - "ÚVN"			<b>12 764 893,00</b>

Rozpis celkových účelně vynaložených nákladů (12.764.893,- Kč vč. DPH) na jednotlivé budovy čp. 15-18, Příbram I

čp.	počet bytů a nebytových prostor	celkem	rozpis ÚVN
15	6+1	7	2 882 395,00
16	8+1	9	3 705 937,00
17-18	13+2	15	6 176 561,00
<b>celkem</b>		<b>31</b>	<b>12 764 893,00</b>

**Poznámka:**

- \* účelově vynaložené náklady (ÚVN) na akci: Zateplení řadových domů PB I - 15-18 celkem : 12.764.893,- Kč
- \* ÚVN celkem rozděleny v poměru bytů a nebytů v každém domě
- \* budova čp. 17+18 je posuzována jako jedna budova - vzájemné propojení

Rozpis podílu účelně vynaložených nákladů 2.882.395,- Kč vč. DPH v čp. 15, PB I, na jednotlivé byty/nebytové prostory

Varianta: dle § 2250 odst. 2

3,5% z 2.882.395. Kč = 100.883,825 Kč/rok, zaokr. 100.884,- Kč/rok

úhrada ÚVN za dobu: (2.882.395,- Kč : 100.884,- Kč) : 28,57 let, tj. 28 let 6 měsíců = 342 měsíců + 1 měsíc (zbytek do plné výše ÚVN)

čp.	Byt/NP č.	výměra zap.plocha m2	rozpis ÚVN/rok	rozpis ÚVN/měsíc	celkem ÚVN/342 měsíců	celkem ÚVN/ 1měsíc (posl.)	celkem
15	1	54,54	12 330,00	1 028,00	351 576,00	880,00	352 456,00
	2	63,65	14 389,00	1 199,00	410 058,00	1 027,00	411 085,00
	3	57,97	13 105,00	1 092,00	373 464,00	936,00	374 400,00
	4	63,61	14 380,00	1 198,00	409 716,00	1 027,00	410 743,00
	5	56,98	12 881,00	1 073,00	366 966,00	920,00	367 886,00
	6	54,87	12 404,00	1 034,00	353 628,00	885,00	354 513,00
	701	94,59	21 395,00	1 783,00	609 786,00	1 526,00	611 312,00
	x	446,21	100 884,00	8 407,00	2 875 194,00	7 201,00	2 882 395,00
celkem	x						

Poznámka:

- \* podíl účelově vynaložené náklady (ÚVN) na čp. 15- 2.882.395,- Kč vč. DPH
- \* podíl rozdělen na jednotlivé byty/nebytové prostory v čp. 15 dle výměr bytů/nebytů - započítatelná plocha

Rozpis podílu účelně vynaložených nákladů 3.705.937,- Kč vč. DPH v čp. 16, PB I, na jednotlivé byty/nebytové prostory

Varianta: dle § 2250 odst. 2

3,5% z 3.705.937,- Kč = 129.707,795 Kč/rok, zaokr. 129.708,- Kč/rok

úhrada ÚVN za dobu: (3.705.937,- Kč : 129.708,- Kč) : 28,57 let, tj. 28 let 6 měsíců = 342 měsíců + 1 měsíc (zbytek do plné výše ÚVN)

čp.	Byt/NP č.	výměra zap.plocha m2	rozpis ÚVN/rok	rozpis ÚVN/měsíc	celkem ÚVN/342 měsíců	celkem ÚVN/ 1měsíc (posl.)	celkem
16	1	57,11	13 083,00	1 090,00	372 780,00	934,00	372 780,00
	2	62,70	14 363,00	1 197,00	409 374,00	1 025,00	410 309,00
	3	57,11	13 083,00	1 090,00	372 780,00	934,00	373 714,00
	4	62,70	14 363,00	1 197,00	409 374,00	1 025,00	410 309,00
	5	57,11	13 083,00	1 090,00	372 780,00	934,00	373 714,00
	6	62,70	14 363,00	1 197,00	409 374,00	1 025,00	410 309,00
	7	54,59	12 505,00	1 042,00	356 364,00	893,00	357 257,00
	8	59,93	13 728,00	1 144,00	391 248,00	980,00	392 228,00
	701	92,27	21 137,00	1 762,00	602 604,00	1 509,00	604 113,00
	<b>celkem</b>	<b>x</b>	<b>129 708,00</b>	<b>10 809,00</b>	<b>3 696 678,00</b>	<b>9 259,00</b>	<b>3 705 937,00</b>

**Poznámka:**

\* podíl účelově vynaložené náklady (ÚVN) na čp. 16: 3.705.937,- Kč vč. DPH

\* podíl rozdělen na jednotlivé byty/nebytové prostory v čp. 16 dle výměr bytů/nebytů - započítatelná plocha



Rozpis podílu účelně vynaložených nákladů 6.176.561,- Kč vč. DPH v čp. 17-18, PB I, na jednotlivé byty/nebytové prostory

Varianční dle § 2250 odst. 2

3,5% z 6.176.561,- Kč = 216.179,635 Kč/rok, zaokr. 216.179,- Kč/rok

úhrada ÚVN za dobu: (6.176.561,- Kč : 216.179,- Kč) : 28,57 let, tj. 28 let 6 měsíců = 342 měsíců + 1 měsíc (zbytek do plné výše ÚVN)

čp.	Byt/NP č.	výměra zap.plocha m2	rozpis ÚVN/rok	rozpis ÚVN/měsíc	celkem ÚVN/342 měsíců	celkem ÚVN/ 1měsíc (posl.)	celkem
17	1	101,37	17 862,00	1 488,00	508 896,00	1 275,00	439 121,00
	2	95,96	16 909,00	1 409,00	481 878,00	1 207,00	487 905,00
	3	88,75	15 639,00	1 303,00	445 626,00	1 116,00	444 732,00
	4	36,85	6 493,00	541,00	185 022,00	463,00	184 405,00
	5	50,21	8 847,00	737,00	252 054,00	632,00	252 054,00
	701	232,08	40 895,00	3 408,00	1 165 536,00	2 921,00	1 165 536,00
celkem		605,22	106 645,00	8 886,00	3 039 012,00	7 614,00	3 039 012,00
18	1	76,72	13 519,00	1 126,00	385 092,00	965,00	384 957,00
	2	64,27	11 325,00	944,00	322 848,00	808,00	322 848,00
	3	76,18	13 424,00	1 119,00	382 698,00	958,00	382 698,00
	4	65,21	11 491,00	958,00	327 636,00	820,00	327 636,00
	5	76,72	13 519,00	1 127,00	385 434,00	965,00	385 434,00
	6	64,73	11 406,00	951,00	325 242,00	814,00	325 242,00
	7	71,79	12 650,00	1 054,00	360 468,00	903,00	360 468,00
	8	59,26	10 442,00	870,00	297 540,00	745,00	297 540,00
celkem	702	66,73	11 758,00	980,00	335 160,00	839,00	335 160,00
celkem	x	1 226,83	216 179,00	18 015,00	6 161 130,00	15 431,00	6 176 561,00

Poznámka:

\* podíl účelově vynaložené náklady (ÚVN) na čp. 17-18: 6.176.561,- Kč vč. DPH

\* podíl rozdělen na jednotlivé byty/nebytové prostory v čp. 17-18 dle výměr bytů/nebytů - započítatelná plocha

**Přehled bytů, nájemců, měsíčního nájemného a záloh na služb (stav k 11.10.2022)  
vč. navýšení nájmu za TZ - viz §2250 odst. 2  
budova čp. 15 v Příbrami I - Milínská ulice**

č.B./NP	nájemce	nájemné/měsíc	služby/měsíc	Celkem	§2250 odst. 2 - 3,5%/měs.	platba po navýšení/měs. vč. služeb
1		1 454,00	2 615,00	4 069,00	1 028,00	5 097,00
2		1 689,00	1 676,00	3 365,00	1 190,00	4 564,00
3		1 571,00	2 274,00	3 845,00	1 092,00	4 937,00
4		1 718,00	2 951,00	4 669,00	1 98,00	5 867,00
5		1 498,00	1 835,00	3 333,00	1 073,00	4 406,00
6		1 465,00	1 459,00	2 924,00	1 034,00	3 958,00
701		10 407,00	5 900,00	16 307,00	1 783,00	18 090,00
celkem čp. 15		19 802,00	18 710,00	38 512,00	8 407,00	46 919,00

č.B./NP	nájemce	nájemné/měsíc	služby/měsíc	Celkem	§2250 odst. 2 - 3,5%/měs.	platba po navýšení/měs. vč. služeb
1		1 526,00	3 474,00	5 000,00	090,00	6 090,00
2		1 755,00	2 432,00	4 187,00	1 197,00	5 384,00
3		1 512,00	2 855,00	4 367,00	1 090,00	5 457,00
4		1 674,00	3 168,00	4 842,00		6 039,00
5		5 733,00	3 833,00	9 566,00	1 090,00	10 656,00
6		1 657,00	2 394,00	4 051,00	1 197,00	5 248,00
7		1 545,00	3 252,00	4 797,00	1 042,00	5 839,00
8		1 565,00	3 994,00	5 559,00	1 144,00	6 703,00
701		15 216,00	3 400,00	18 616,00	1 762,00	20 378,00
celkem čp. 16		32 183,00	28 802,00	60 985,00	10 809,00	71 794,00

č.B./NP	nájemce	nájemné/měsíc	služby/měsíc	Celkem	§2250 odst. 2 - 3,5%/měs.	platba po navýšení/měs. vč. služeb
1		2 659,00	4 841,00	7 500,00	1 488,00	8 988,00
2		2 531,00	4 184,00	6 715,00	1 409,00	8 124,00
3		2 385,00	2 816,00	5 201,00	1 303,00	6 504,00
4		967,00	1 216,00	2 183,00	541,00	2 724,00
5		1 368,00	2 185,00	3 553,00	737,00	4 290,00

701	MKC	3 408,00	12 400,00	15 808,00		19 216,00
celkem čp. 17		13 318,00	27 642,00	40 960,00	8 886,00	49 846,00
1		2 114,00	3 305,00	5 419,00		6 545,00
2		1 829,00	4 062,00	5 891,00		6 835,00
3		2 056,00	2 614,00	4 670,00		5 789,00
4		1 822,00	1 834,00	3 656,00		4 614,00
5		2 266,00	2 063,00	4 329,00		5 456,00
6		1 710,00	2 627,00	4 337,00		5 288,00
7		2 020,00	3 883,00	5 903,00		6 957,00
8		8 071,00	2 650,00	10 721,00		11 591,00
702	Intos	14 970,00	3 600,00	18 570,00		19 550,00
celkem čp. 18		36 858,00	26 638,00	63 496,00	9 129,00	72 625,00
Celkem čp. 17+čp.18		50 176,00	54 280,00	104 456,00	18 015,00	122 471,00

		101 792,00	101 792,00	231,00	1 180,00
--	--	------------	------------	--------	----------

# MěÚ Příbram

4. Rada města  
ze dne 20.02.2023

**VÝPIS**  
R.usn.č.0189/2023

**Jednání o protinávru nájemců bytů/nebytových prostor v budově čp. 15-18, v Příbrami I na zvýšení nájmu dle § 2250 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, informace o výsledku jednání s nájemci dne 19.01.2023**

Rada města

## 1. bere na vědomí

informace o plnění usnesení RM č. 1032/2022 ze dne 31.10.22, o reakci nájemců na podané návrhy na zvýšení nájemného dle § 2250 odst.1 a odst. 2, z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (OZ), ve znění pozdějších předpisů a reakci nájemců na dodatečnou výzvu pronajímatele ze dne 23.01.2023 k podání protinávru na návrhy ohledně zvýšení nájmu ze strany pronajímatele. Dále stanovisko právního zástupce MěRK – Mgr. Moniky Drábkové, advokátka, o možném uplatnění zvýšení nájemného dle § 2250 OZ soudní cestou, za jakých případných finančních podmínek, informace o přípisu nájemců zast. [REDAKCE] ze dne 15.02.2023,

## 2. bere na vědomí

Informace:

- a) že přípis nájemců (zast. [REDAKCE] ze dne 15.02.2023 nebyl doplněn plnou mocí udělenou od všech nájemců bytů/nebytových prostor pro paní [REDAKCE] tak, jak k tomuto úkonu byli nájemci písemně vyzváni přípisem pronajímatele – města Příbram ze dne 23.01.2023 – viz Výzva pronajímatele vč. přílohy k podání protinávru k předloženým návrhům na zvýšení nájmu dle § 2250 OZ – viz příloha důvodové zprávy č.10.
- b) přípis nájemců ze dne 15.02.2023 neobsahuje žádný protinávru na zvýšení ceny nájmu vůči předloženým návrhům pronajímatele na zvýšení nájmu dle § 2250 OZ
- c) do určeného data 15.02.2023 (viz přípis pronajímatele ze dne 23.01.2023, termín prodloužen do 16.02.2023) nebyly podány žádné, jednotlivé protinávru nájemci, vyjma jednoho individuálního protinávru nájemce bytu z čp. 16, kterým potvrdil svůj již dříve vyslovený názor a souhlas s návrhem pronajímatele na zvýšení nájemného dle § 2250 odst. 2 o 3,5%,

## 3. ukládá

MěRK předložit na nejbližší jednání RM (06.03.2023) důvodovou zprávu – Informaci o plnění usnesení č. 1032/2022 ze dne 31.10.2022 a informaci o výsledku jednání s nájemci bytů/nebytových prostor v čp. 15-18 v Příbrami I ohledně navýšení nájemného dle § 2250 OZ a návrh na projednání možnosti schválení RM soudního

postupu za účelem navýšení nájmu dle § 2250 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů.

Usnesení - Schváleno (Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 0, Poznámka: )

.....  
**Mgr. Jan Konvalinka**  
*starosta*

# MěÚ Příbram

**6. Rada města**  
ze dne 06.03.2023

**VÝPIS**  
R.usn.č.0202/2023

**Informace o plnění usnesení č. 1032/2022 ze dne 31.10.2022, informace o výsledku jednání s nájemci bytů/nebytových prostor v čp. 15-18 v Příbrami I ohledně navýšení nájemného dle § 2250 OZ a návrh na projednání možnosti schválení RM soudního postupu za účelem navýšení nájmu dle § 2250 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů**

Rada města

## **1. bere na vědomí**

informace o plnění usnesení RM č. 1032/2022 ze dne 31.10.22, o reakci nájemců na podané návrhy na zvýšení nájemného dle § 2250 odst.1 a dle § 2250 odst. 2, z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (OZ), ve znění pozdějších předpisů ze dne 21.11.2022 a 23.12.2022 a reakci nájemců na dodatečnou výzvu pronajímatele ze dne 23.01.2023 k podání protinávru na návrhy ohledně zvýšení nájmu ze strany pronajímatele. Dále stanovisko právního zástupce MĚRK – Mgr. Moniky Drábkové, advokátka, o možném uplatnění zvýšení nájemného dle § 2250 OZ soudní cestou, za jakých případných finančních podmínek.

## **2. schvaluje**

s odvoláním na veškerá, proběhlá, neúspěšná jednání s nájemci bytů a nebytových prostor v budově čp. 15-18, Příbram I o návrzích pronajímatele na zvýšení nájmu dle § 2250 OZ (viz text důvodové zprávy), podání nového návrhu nájemcům na navýšení nájemného v bytech a nebytových prostorách (vyjma Městského kulturního centra – organizace města Příbram bez právní subjektivity), s nájemním vztahem na dobu neurčitou i určitou, dle § 2250 odst. 2, z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, a to ročně o 3,5% z účelně vynaložených nákladů na jednotlivé budovy při akci „Zateplení řadových domů čp. 15-18, Příbram I. Protinávruhy nájemců se již nepřipouští. Nájemci možnost podání protinávru ve stanovené lhůtě (viz důvodová zpráva) nevyužili.

## **3. schvaluje**

podání žaloby o zvýšení nájmu dle § 2250 odst. 2 a § 2249 odst. 3 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů v případě, že nedojde k dohodě o

zvýšení nájemného o 3,5% z účelně vynaložených nákladů s nájemcem, ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení nového návrhu na zvýšení nájemného nájemci.

Usnesení - Schváleno (Pro: 7, Proti: 0, Zdržel se: 0, Poznámka: )

.....  
**Mgr. Jan Konvalinka**  
*Starosta*

.....  
**Tomáš Dvořáček**  
*Člen RM*

.....  
**Mgr. Jan Konvalinka**  
*starosta*

## MěÚ Příbram

**27. Rada města**  
ze dne 30.10.2023

**VÝPIS**  
R.usn.č.0934/2023

**Částečná revokace usnesení RM č. 0202/2023 ze dne 06.03.2023, výrok 2, ve věci navýšení nájmu dle §2250 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů**

Rada města

### **1. bere na vědomí**

Informaci o podaných žalobách o určení výše nájemného k Okresnímu soudu v Příbrami dle usnesení RM č. 0202/2023, výrok 3, veškeré informace z důvodové zprávy včetně posledního protinávrhu (ze dne 09.10.2023) většiny nájemců bytů v budově čp. 15-18, v Příbrami I na zvýšení nájemného dle ust. § 2250 odst. 2 z.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění předpisů pozdějších a dále individuální přípis jednoho z nájemců bytů v č.p. [redacted]

Usnesení - Schváleno (Pro: 6, Proti: 0, Zdržel se: 0, Poznámka: )

.....  
**Mgr. Jan Konvalinka**  
*Starosta*

.....  
**Ing. Petr Rotter**  
*Člen RM*

.....  
**Mgr. Jan Konvalinka**  
*starosta*



## MěÚ Příbram

28. Rada města  
ze dne 13.11.2023

**VÝPIS**  
R.usn.č.1018/2023

**Návrh na schválení uzavření dohody o narovnání s nájemkyní bytu [redacted] v budově čp. 15, Příbram I, ve věci podané žaloby na zvýšení nájemného v předmětném bytě.**

Rada města

### 1. bere na vědomí

informace o výsledcích jednání u OS Příbram ve věci návrhu na zvýšení nájemného v bytech a nebytových prostorách v čp. 15-18 v Příbrami I, sp. zn. 14 C 77/2023, žalovatel [redacted] sp. zn. 16 C 76/2023, žalovaná [redacted], předložený návrh na uzavření dohody o narovnání ve věci, ve znění textu předloženém nájemkyní [redacted] ze dne 07.11.2023.

### 2. neschvaluje

s odvoláním na vyhlášený rozsudek, výrok I a výrok II, sp. zn. 16 C 76/2023, ze dne 02.11.2023 uzavřít s žalovanou [redacted] nájemcem [redacted] dohodu o narovnání ve znění textu předloženého návrhu dohody o narovnání [redacted]

Usnesení - Schváleno (Pro: 5 Proti: 2, Zdržel se: 0,  
( , , ))

.....  
**Mgr. Jan Konvalinka**  
Starosta

.....  
**Bc. Vladimír Karpíšek**  
1. Místostarosta

.....  
**Mgr. Jan Konvalinka**  
starosta

## MěÚ Příbram

**1. Rada města**  
ze dne 08.01.2024

**VÝPIS**  
R.usn.č.0002/2024

**Návrh na revokaci usnesení č. 1018/2023 ze dne 13.11.2023, výrok 2, na schválení uzavření dohod o narovnání s nájemci bytů/nebytových prostor budovách čp. 15-18, Příbram I, ve věci podaných žalob o na zvýšení nájemného § 2250 odst. 2 OZ v předmětných bytech/nebytových prostorách**

Rada města

**1. bere na vědomí**

informace o výsledcích prvních jednání u OS Příbram ve věci návrhu na zvýšení nájemného v bytech a nebytových prostorách v čp. 15-18 v Příbrami I - sp. zn. 14 C 77/2023, žalovaný [redacted], žalovaná [redacted], sp. zn. 16 C 76/2023, dále předložený návrh na uzavření dohody o narovnání ve věci podané žaloby o určení výše nájemného s žalovanou [redacted] - čj. 16 C 85/2023.

Usnesení - Schváleno (Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 0, Poznámka: )

.....  
**Bc. Vladimír Karpíšek**  
*1.Místostarosta*

.....  
**MUDr. Barbora Daňhová, MHA**  
*Člen RM*

.....  
**Mgr. Jan Konvalinka**  
*starosta*

# MěÚ Příbram

**1. Rada města**  
ze dne 08.01.2024

**VÝPIS**  
R.usn.č.0003/2024

**Návrh na revokaci usnesení č. 1018/2023 ze dne 13.11.2023, výrok 2, na schválení uzavření dohod o narovnání s nájemci bytů/nebytových prostor budovách čp. 15-18, Příbram I, ve věci podaných žalob o na zvýšení nájemného § 2250 odst. 2 OZ v předmětných bytech/nebytových prostorách**

Rada města

**1. neschvaluje**

revokaci usnesení č. 1018/2023 ze dne 13.11.2023, výrok 2 ve věci návrhu na schválení uzavření dohody o narovnání s nájemkyní bytu [redacted] v budově čp. [redacted] Příbram I, ve věci podané žaloby na zvýšení nájemného v předmětném bytě p. Marcelovou Mikešovou (č.j. 16 C 76/2023).

Usnesení - Schváleno (Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 0, Poznámka: )

.....  
**Bc. Vladimír Karpíšek**  
*1. Místostarosta*

.....  
**MUDr. Barbora Daňhová, MHA**  
*Člen RM*

.....  
**Mgr. Jan Konvalinka**  
*starosta*

# MěÚ Příbram

**1. Rada města**  
ze dne 08.01.2024

**VÝPIS**  
R.usn.č.0004/2024

**Návrh na revokaci usnesení č. 1018/2023 ze dne 13.11.2023, výrok 2, na schválení uzavření dohod o narovnání s nájemci bytů/nebytových prostor budovách čp. 15-18, Příbram I, ve věci podaných žalob o na zvýšení nájemného § 2250 odst. 2 OZ v předmětných bytech/ nebytových prostorách**

Rada města  
**1. schvaluje**

uzavření dohod o narovnání ve věci podaných žalob o určení výše nájemného dle § 2250, odst. 2 OZ ve znění platného znění s těmi nájemci bytů/nebytových prostor v čp. 15-18 v Příbrami I, kteří písemně projevili zájem o uzavření dohody o narovnání do termínů nařízených jednání OS Příbram nebo uzavření soudního smíru při jednání ve věci určení výše nájemného, a to za podmínek:

- a) navýšení nájemného dle § 2250 OZ, odst. 2 - 3,5 % z účelně vynaložených nákladů ročně z důvodu provedení stavebních úprav budov čp. 15-18 Příbram I (dle již předloženého návrhu pronajímatele).
- b) Náhrady nákladů řízení, spočívající v úhradě poměrné části soudního poplatku ve výši 1.000,- Kč a nákladů právního zastoupení za sepis žaloby ve výši 8 000,- Kč.

Usnesení - Schváleno (Pro: 4, Proti: 1, Zdržel se: 0, Poznámka: byl proti.)

.....  
**Bc. Vladimír Karpíšek v.r.**  
1.Místostarosta

.....  
**MUDr. Barbora Daňhová, MHA v.r.**  
Člen RM

.....  
**Mgr. Jan Konvalinka v.r.**  
starosta