

Název bodu jednání

Žádost o prodloužení lhůty k uzavření kupní smlouvy - prodej bytové jednotky č. [REDAKCE] vč. spol. podílu v budově č.p. 100 v Příbrami III (nástavbový byt) nájemci

Předkládá: Rada města

Zpracovala: Ing. Pavla Sýkorová, vedoucí MěRK

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

Text usnesení RM:

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

II. nedoporučuje ZM prodloužení lhůty k uzavření kupní smlouvy na prodej bytové jednotky č. 100/16 vč. příslušného spoluvlastnického podílu přináležejícího k bytu, v budově čp. 100 v Dlouhé ulici, Příbram III, za cenu 1500,- Kč/m², p. [REDAKCE] do rozhodnutí soudu o platnosti či neplatnosti výpovědi z nájmu podané p. [REDAKCE]

Napsala: Ing. Pavla Sýkorová, vedoucí MěRK

Návrh na usnesení:

ZM

I. bere na vědomí informaci MěRK o žádosti p. [REDAKCE] uživatelky bytu č. [REDAKCE] v budově čp. 100 v Dlouhé ulici v Příbrami III (bez právního titulu ke dni jednání ZM dne 10.9.2018), o prodloužení lhůty k uzavření kupní smlouvy – prodej předmětné bytové jednotky, o průběhu nájemního vztahu k bytu č. [REDAKCE] (v interní evidenci MěRK veden byt pod č. [REDAKCE]).

II. schvaluje – neschvaluje prodloužení lhůty k uzavření kupní smlouvy na prodej bytové jednotky č. [REDAKCE] vč. příslušného spoluvlastnického podílu přináležejícího k bytu, v budově čp. 100 v Dlouhé ulici, Příbram III, za cenu 1500,- Kč/m², p. [REDAKCE] do rozhodnutí soudu o platnosti či neplatnosti výpovědi z nájmu podané p. [REDAKCE]

Důvodová zpráva:

MěRK předložila na jednání RM dne 16.7.2018 žádost p. [REDAKCE] (dále jen „žadatelka“), uživatelky bytu č. [REDAKCE] v domě č.p. 100 v Příbrami III (ke dni podání žádosti a v současné době užívá byt bez právního titulu) ze dne 24.6.2018 (podaná na MěÚ Příbram dne 25.6.2018), o prodloužení lhůty k odkoupení předmětného bytu včetně příslušného spoluvlastnického podílu – příloha č. 1 důvodové zprávy. Užívaný byt žadatelkou je v evidenci správce – MěRK veden pod č. 18.

Jako důvod prodloužení lhůty p. [REDAKCE] uvádí - řešení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu u Okresního soudu Příbram.

ZM na svém jednání dne 27.6.2016 projednalo prodej nájmových bytů do vlastnictví nájmců v Příbrami III – Dlouhá, Milínská ulice v budovách č.p. 100-112 a přijalo následující níže uvedená usnesení. ZM svým usnesením č. 491/2016/ZM (uvedeno níže) schválilo garanci výše kupní ceny po dobu 2 let pro nájmcu – kupující. Tato lhůta začala běžet ode dne přijetí usnesení ZM – 27.6.2016. Lhůta tedy skončila 27.6.2018.

Město Příbram je výlučným vlastníkem předmětné bytové jednotky č. [REDAKCE] v budově č.p.100, bytový dům, v Příbrami III, včetně příslušného spoluvlastnického podílu 303/9549 na společných částech budovy a pozemku p.č. 444/3,p.č.444/32 zastavěná plocha a nádvoří, na kterém je budova č.p. 100 postavena. Bytová jednotka byla vymezena podle zákona o vlastnictví bytů a je včetně příslušného spoluvlastnického podílu zapsána na LV č. 10749 v k.ú. Příbram, obec a okres Příbram – příloha č. 2 důvodové zprávy. Budova č.p. 100 je součástí pozemků p.č.444/32 p.č. 444/3, zastavěná plocha, vše zapsáno na LV č. 10748 v k.ú. Příbram, část obce Příbram III, okres Příbram u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Příbram. Předmětný byt je v evidenci správce veden pod interním číslem č. 18.

ZM na svém jednání dne 27.6.2016 projednalo prodej nájmových bytů do vlastnictví nájmců v Příbrami III – Dlouhá, Milínská ulice v budovách č.p. 100-112 a přijalo následující usnesení:

Usn. č. 489/2016/ZM

ZM bere na vědomí

skutečnost, že město Příbram již vůči nájmcům nájmových bytů v Příbrami III/100-112, v minulosti učinilo příslib prodeje tím, že zastupitelstvo o prodeji rozhodlo na základě „Zásad č. 2/2007 o prodeji bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Příbram“, usnesením ZM usn. č. 1094/2009/ZM, 1096/2009/ZM, 1098/2009/ZM, 1100/2009/ZM, 1102/2009/ZM, a to za tehdy definovaných podmínek. A dále skutečnost, že v tomto případě se tak jedná o dokončení privatizace bytového fondu schválenou již v roce 2009, což je důvodem pro odchylku od ceny v místě a čase obvyklou.

Usn. č. 490/2016/ZM

ZM schvaluje

odprodej nájmových bytů v Příbrami III/100 – 112 oprávněným nájemníkům, což jsou pro tento účel nájmníci, kteří uzavřeli nájmní smlouvu do 31.12.2013, včetně odpovídajících spoluvlastnických podílů na společných částech domů a pozemků ke každé jednotce, za cenu 1.500,00 Kč/m² a to za podmínky:

- a) bezdlužnosti nájemníků vůči městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy,
- b) zřízení zákazu zcizení ve prospěch města Příbram jako věcného práva ve smyslu § 11 odst. 1 písm. n) katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. na dobu 10 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Usn. č. 491/2016/ZM

ZM schvaluje

garanci výše kupní ceny dle usnesení č. 490/2016/ZM po dobu 2 let pro nájmcu – kupující. Tato lhůta běží ode dne přijetí usnesení ZM do dne případného uzavření kupní smlouvy.

Žadatelce, stejně jako všem oprávněným nájmcům, na základě výše uvedených usnesení, byla učiněna v r. 2016 nabídka k odkoupení předmětného bytu. Kupní cena předmětného bytu - 45.450,- Kč. Žadatelka byla oprávněným nájmcem, jelikož měla uzavřenou nájmní smlouvu k bytu s pronajímatelem – městem Příbram ze dne 3.4.2003, s účinností od 1.5.2003. Přípisů nájmcům obsahovaly nabídku ve formě návrhu kupní smlouvy, informace o usneseních ZM č. 498,490,491/2016/ZM ze dne 27.6.2016. Kupní cena dle usnesení č. 490/2016/ZM byla garantována po dobu 2 let pro nájmcu – kupující. Tato lhůta běžela ode dne přijetí usnesení ZM do dne případného uzavření kupní smlouvy – max. 2 let. Kupní smlouvu bylo za stanovených podmínek tedy možno uzavřít do 27.6.2018.

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

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

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

RM svým usnesením č. 327/2018 ze dne 26.3.2018 neschválila dohodu o zrušení a zpětvzetí výpovědi z nájmu předmětného ze dne 19.2.2018 a to vzhledem k dlouhodobě velmi špatné platební morálce - úhrady nájmu a záloh na služby po splatnosti od počátku trvání nájemního vztahu, opakované výpovědi z nájmu, dokonce v minulosti zpětvzetí soudních žalob z důvodu neplacení nájemného po jejich následné úhradě. Dlouhodobě špatná platební morálka je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu, jenž sama o sobě naplňuje výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku. RM posoudila průběh nájemního vztahu a platební morálku žadatelky, vzala v úvahu i stanovisko OSVaZ.

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

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

Dne 18.5.2018 žadatelka informovala MěRK, že dne 4.5.2018 podala k Okresnímu soudu v Příbrami žalobu o přezkoumání oprávněnosti výpovědi. U soudu je věc vedena pod spisovou značkou řízení 16C 87/2018. Stav věci je právním zástupcem monitorován.

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

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

Přílohy:

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