Hlavní město Praha

RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 2203
ze dne 19.11.2013

k návrhu na schválení způsobu uzavírání smluv o nájmu bytů v domech schválených k prodeji po technologicky-funkčních celcích dle usnesení ZHMP č. 17/4 ze dne 24.5.2012 ve znění dle usnesení ZHMP č. 26/38 ze dne 25.4.2013 a usnesení ZHMP č. 30/47 ze dne 20.6.2013

Rada hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

1. uzavírání dohod o ukončení nájmu bytů a uzavírání nových smluv o nájmu bytů, resp. dodatků k platným smlouvám o nájmu bytů v domech schválených k prodeji po technologicky-funkčních celcích dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
2. v případě, že s oprávněným nájemcem již je nebo dle bodu I.1. tohoto usnesení bude uzavřena smlouva o nájmu bytu, resp. dodatek k platné smlouvě o nájmu bytu, nebude "dorovnána" příslušná kvóta bytů dle dříve schválených usnesení Rady HMP

I I . u k l á d á

1. MHMP - SVM MHMP
   1. zajistit realizaci bodu I. a II. tohoto usnesení

Kontrolní termín: 31.12.2013

Kontrolní termín: 31.12.2014

Kontrolní termín: 31.12.2015

Kontrolní termín: 31.12.2016

RNDr. Tomáš Hudeček, Ph.D.
primátor hl.m. Prahy

Jiří Vávra
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Dlouhý
Tisk: R-09192
Provede: MHMP - SVM MHMP
Na vědomí: odborům MHMP

Příloha č. 1 k usnesení Rady HMP č. 2203 ze dne 19. 11. 2013

S oprávněnými nájemci ve smyslu „Pravidel postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy“ schválených usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 17/4 ze dne 24.5.2012 ve znění usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 26/38 ze dne 25.4.2013 a ve znění usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 30/47 ze dne 20.6.2013, kteří byt užívají na základě:

- platné smlouvy o nájmu bytu uzavřené na dobu určitou:
  bude uzavřen dodatek ke smlouvě o nájmu bytu, kterým bude změněna doba nájmu z určité na dobu neurčitou; nájemné bude stanoveno smluvně, ve výši odpovídající hrazenému nájemnému k datu podpisu kupní smlouvy

- platné podnájemní smlouvy:
  bude uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou; nájemné bude stanoveno smluvně, ve výši odpovídající hrazenému nájemnému k datu podpisu kupní smlouvy.
  V tomto případě bude uzavřena dohoda o ukončení nájmu bytu s právnickou osobou (kterou je v převážné většině správní firma) v důsledku čehož zanikne i podnájemní smlouva uzavřená mezi právnickou osobou a konkrétním uživatelem bytu.

Smlouva o nájmu bytu, resp. dodatek ke smlouvě o nájmu bytu (za shora uvedených podmínek) budou uzavírány k datu podpisu kupní smlouvy.

Důvodová zpráva

Radě hl. m Prahy je předkládán návrh na uzavření nových nájemních smluv, resp. dodatků k platným nájemním smlouvám v domech schválených k prodeji dle „Pravidel postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy“ schválených usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 17/4 ze dne 24.5.2012, ve znění usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 26/38 ze dne 25.4.2013 a ve znění usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 30/47 ze dne 20.6.2013 (dále jen „Pravidla“).

Dle článku 1, odst. 4. „Pravidel“ se oprávněným nájemcem rozumí fyzická osoba oprávněná z platné nájemní smlouvy popř. z jiného platného rozhodnutí orgánů ve své době příslušných k hospodaření s byty (např. z tzv. dekretu na byt). Pokud je nájemcem bytu právnická osoba, pak je oprávněným nájemcem osoba podnájemce, má-li platnou podnájemní smlouvu. Na základě uvedeného lze za oprávněného nájemce tedy označit jak nájemce s platnou smlouvou o nájmu bytu uzavřenou na dobu neurčitou, tak na dobu určitou, tak ale i podnájemce bytu. V zájmu „narovnání“ právního vztahu je navrhováno, že:
budou uzavřeny nové nájemní smlouvy, resp. dodatky k platným nájemním smlouvám v případě, kdy oprávněný nájemce užívá byt na základě

- nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou
- podnájemní smlouvy.

Důvodem navrhovaného postupu je to, aby všichni oprávnění nájemci bytů dle shora uvedených „Pravidel“

- kteří jsou členy nově vzniklých bytových družstev, měli stejné podmínky
- kteří nejsou členy nově vzniklých bytových družstev, byli (pokud budou plnit všechny povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy) ochráněni před vyklizením po uplynutí doby nájmu/podnájmu bytu.

Výše nájemného je navržena ve výši odpovídající aktuálně hrazenému nájemnému v domě. Tzn., že nebude uplatněna maximálně možná výše nájemného, z kterého bude dle usnesení Rady hl. m. Prahy č. 1065 ze dne 17.7.2012 poskytnuta sleva. Takto navrhovaná výše nájemného odráží sociální situaci nájemců a zohledňuje jejich možnosti. V případě, že nájemci sice jsou oprávněnými nájemci dle „pravidel“, ale na koupi domu se nepodílejí právě z finančních důvodů, zvýšení nájemného by je dostalo do tíživé situace a hrozilo by jim, že nebudou schopni své závazky ustát ani za pomoci státních nástrojů pomoci jako jsou např. příspěvek na bydlení.

Poznámka: uzavření nové nájemní smlouvy musí předcházet ukončení dosud platné nájemní smlouvy.

Radě hl. m. Prahy je dále předkládán návrh na „nedorovnávání“ kvót bytů městským částem a vybraným profesím, k jejichž snížení dojde prodejem bytového fondu hl. m. Prahy.

V minulých letech (vždy po zkolaudování bytových objektů, ke kterým byly přičteny aktuálně uvolněné byty v domech hl. m. Prahy) byly volné byty rozděleny mezi městské části (daným klíčem, který vycházel z počtu obyvatel v dané městské části) a mezi „vybrané profese“ (dle jejich písemného požadavku). Městské části a „vybrané profese“ následně zaslaly spolu se

spisovou složkou konkrétního žadatele i návrh na uzavření smlouvy o nájmu bytu. V případě, že nájemce byt vyklidil, byla u „vybraných profesí“ kvóta bytů zachována a navrhující organizace byla vyzvána k zaslání jiného návrhu na uzavření nájemní smlouvy. V případě městských částí bylo postupováno obdobným způsobem pouze (s ohledem na velký počet bytů) pokud o to příslušná městská část požádala. Přehled o počtu bytů, které byly v minulosti usneseními Rady hl. m. Prahy schváleny do kvót tvoří *přílohu č. 1 důvodové zprávy*. V přehledu jsou rovněž uvedeny počty bytů, o které dojde ke snížení kvót v důsledku případného prodeje technologicky-funkčních celků.

S „vybranými profesemi“ bylo jednáno v době, kdy byla připravována Pravidla postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemku ve vlastnictví hl. m. Prahy – která upravují m.j. i to, kdo bude považován za oprávněného nájemce bytu. Výsledkem jednání byl souhlas představitelů „vybraných profesí“ s tím, že za oprávněného nájemce bude považován i zaměstnanec, který má uzavřenou smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou, ale i zaměstnanec užívající byt na základě podnájemní smlouvy. „Vybrané profese“ jednak souhlasily s tím, že umožní svým zaměstnancům podílet se na koupi technologicky-funkčního celku a jednak s ponížením dosud zachovávané kvóty bytů.

O případném navýšení kvóty rozhodne Rada hl. m. Prahy na základě písemného návrhu.

Příloha č. 1 k důvodové zprávě

Kvóty bytů - profese

organizace	počet bytů		počet bytů po ukončení transformace *
	celkem	zařazených do prodeje	
Městská policie hl. m. Prahy + BIS	397	81	316
Policie ČR	325	57	268
zaměstnanci MHMP	257	78	179
učitelé	178	52	126
zdravotníci	101	34	67
hasiči	79	21	58
soudci	73	34	39
Městské státní zastupitelství	68	17	51
domovnické byty	62	39	23
Zdravotnická záchranná služba hl. m. Prahy	39	4	35
PČR – Útvar rychlého nasazení	13	2	11
PČR – Národní protidrogová centrála	9	3	6
Vězeňská služba	4	1	3
Vrchní státní zastupitelství	3	0	3
Celní ředitelství Praha	2	0	2
Národní bezpečnostní úřad	2	2	0
Útvar rozvoje hl. m. Prahy	1	0	1
FN Motol	1	0	1

* v případě prodeje 100% bytů

Kvóty bytů - návrh městské části

VMČ a MMČ *	počet bytů		počet bytů po ukončení
	celkem	zařazených do prodeje	
	4 073	1 220	2 853

* velké městské části, malé městské části
** v případě prodeje 100% bytů