

Z8/36. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 1.3.2022

83. Návrh na úpravu nájemného - Zderadova 3, Brno

Anotace

Bytovému odboru MMB byla postoupena žádost 8 nájemců bytů v domě Zderadova 3, Brno, o snížení nájemného o 50% od 1.1.2022 do 31.12.2022, a to z důvodu ztížení řádného užívání bytů v souvislosti s chováním nájemců [redacted] (plné znění žádosti s anonymizovanými údaji žadatelů je přílohou č. 1 tohoto materiálu).

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

Varianta A

1. nesouhlasí se snížením nájemného nájemcům bytů č. [redacted] domě Zderadova 3, Brno, kteří podali žádost doručenou Bytovému odboru MMB dne 14.1.2022.

Varianta B

2. souhlasí ve smyslu § 2212 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se slevou na nájemném nájemcům bytů [redacted] v domě Zderadova 3, Brno, kteří podali žádost doručenou Bytovému odboru MMB dne 14.1.2022, o% s účinností od 1.7.2021 do z důvodu ztížení řádného užívání bytů

Stanoviska

Rada města Brna na své schůzi č. R8/201 konané dne 23.2.2022 materiál projednala.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

22.2.2022 v 11:51

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

22.2.2022 v 08:45

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (příloha žádost o snížení nájemného.pdf)	6 - 6

Důvodová zpráva

V bytovém domě Zderadova 3, Brno, je 35 nájemních bytů, z toho 8 bytů sociálních, 4 byty bezbariérové, 23 běžných obecních bytů. Bytový dům byl postaven za pomoci dotace z MMR, na základě nařízení vlády č. 146/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby, ve znění nař. vlády č. 98/2007 Sb., ve znění pozdějších změn. V současné době je 5 bytů neobsazených.

Dále se v domě nachází nebytový prostor – kotelna a v 0. a 1. podzemním podlaží 41 garážových stání.

Bytovému odboru MMB byla postoupena žádost [redacted] nájemců bytů v domě Zderadova 3, Brno, o snížení nájemného o 50% od 1.1.2022 do 31.12.2022, a to z důvodu ztížení řádného užívání bytů v souvislosti s nájemci tří bytů, a to [redacted] plné znění žádosti s anonymizovanými údaji žadatelů je přílohou č. 1 tohoto materiálu).

K tomu Bytový odbor MMB uvádí níže souhrn problematických nájemců:

[redacted]
Na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 25.11.2020 byl pan [redacted] pronajat v rámci projektu „Kontaktní místo pro bydlení v Brně“ sociální byt s komplexní sociální podporou [redacted] o velikosti 2+kk, v domě Zderadova 3, Brno, na dobu určitou - 1 rok, tj. do 01.12.2021. Do bytu se paní stěhovala s 2 nezletilými dětmi, které jí byly OSPODem odebrány na její vlastní žádost v červenci 2021. V bytě se nachází paní [redacted] dále zde BO MMB zaznamenává při pravidelných kontrolách přítomnost zletilé dcery paní [redacted] která v bytě není přihlášená, a další osoby.

Na chování nájemkyně bytu č. [redacted] v domě na ul. Zderadova 3 a jejich návštěv si opakovaně stěžují ostatní nájemníci domu Zderadova 3, a to od července 2021 dosud. Jedná se převážně o rušení nočního klidu do ranních hodin téměř neustále, opakované hlučné návštěvy, znečišťování společných prostor domu atp. Z těchto důvodů opakovaně v domě zasahuje Městská policie i Policie ČR. BO MMB eviduje každý týden další podněty od nájemců na chování paní [redacted] a jejich návštěv.

RMB na své R8/182. schůzi konané dne 16.11.2021 neschválila prodloužení nájemní smlouvy na pronájem sociálního bytu. Z úrovně BO MMB byla paní [redacted]aslána výzva k vyklizení a vrácení bytu a výzva k úhradě dlužného nájemného, to vše do 17.12.2021. Vzhledem k tomu, že se tak nestalo, byl z úrovně BO MMB podán dne 12.1.2022 návrh na výkon rozhodnutí – nařízení exekuce na vyklizení bytu. Dosud neprovedena.

[redacted]
Na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 12.01.2021 byl panu [redacted] pronajat v rámci projektu „Programové zabydlování rodin i jednotlivců a zvyšování kompetencí k bydlení“ sociální byt s komplexní sociální podporou č. [redacted] o velikosti 2+kk, v domě Zderadova 3, Brno, na dobu určitou - 1 rok, tj. do 15.01.2022.

Stejně jako v předchozím případě eviduje BO MMB stížnosti na chování nájemce, jeho zletilého syna (je v bytě řádně přihlášen), a jejich návštěv, a to od července 2021 dosud. V době nočního klidu se z tohoto bytu často ozývají rány s dveřmi, křik a dochází zde ke rvačkám, byt navíc spolu s nájemcem a jeho dospělým synem užívají i další osoby, které zde nejsou přihlášené.

I v souvislosti s chováním těchto nájemců v domě opakovaně zasahuje Městská policie i Policie ČR.

Z úrovně BO MMB byl voleným orgánům SMB předkládán návrh na neuzavření nájemní smlouvy k tomuto sociálnímu bytu. Komise bydlení RMB na svém R8/KB/60. zasedání dne 17.1.2022 nepřijala usnesení k návrhu BO MMB na neuzavření NS. Radě města Brna byl dne 26.1.2022 na schůzi č. R8/195 předložen návrh na neschválení uzavření NS. RMB po rozpravě změnila návrh usnesení a schválila uzavření NS na dobu 6 měsíců.

Další postup BO MMB bude záviset na rozhodnutí volených orgánů.

[redacted]
Na základě nájemní smlouvy ze dne 5.9.2014, prodloužené dodatky č. 1-3 do 5.9.2022 byl p. [redacted] pronajat běžný obecní byt č. [redacted] v domě Zderadova 3, Brno.

Na základě stížností nájemců bytů v domě prováděla šetření jak bytová ombudsmanka, tak i BO MMB, a to od května 2021 dosud.

Bylo zjištěno, že se v domě a bytě neustále zdržují cizí osoby se psy bojových plemen, dochází ke konzumaci alkoholu a následným hádkám a vulgaritám. Psi pobíhají bez náhubků a vodítek. Jeden z návštěvníků bytu č. ■■■ kouřil na chodbě marihuanu (že je návštěvníkem bytu č. ■■■ potvrdil nájemci, který se ho dotazoval na důvod přítomnosti v domě). K hlučnému chování a občasnému fyzickému napadání mezi osobami, které navštěvují byt č. ■■■ dochází již několik měsíců, přičemž několikrát byla povolána hlídka Policie ČR.

Nájemci byla z úrovně BO MMB dne 18.6.2021 dána písemná výzva k nápravě a dodržování povinností nájemce.

Vzhledem k tomu, že se situace nezlepšila, byla nájemci dána dne 11.8.2021 okamžitá výpověď z nájmu bytu.

Návrh na provedení exekuce vyklizením bytu byl z úrovně BO MMB podán dne 11.11.2021, přičemž exekuční příkaz k provedení exekuce byl soudním exekutorem vydán dne 1.12.2021. Exekuce prozatím provedena nebyla.

Vyjádření BO MMB:

BO MMB nedoporučuje snížení nájmu nájemcům obecních bytů v domě Zderadova 3, Brno. BO MMB se snaží dlouhodobě problémové nájemce řešit (viz shora – výzvy k nápravě, neprodloužení/neuzavření nájemních smluv, výpovědi z nájmu bytu). Předpokládáme, že v dohledné době dojde ke stabilizaci poměrů v domě.

BO MMB má za to, že je třeba primárně odstraňovat příčiny závadného stavu v domě tak, aby bylo zajištěno nerušené užívání bytů ostatními nájemci.

Lze řešit maximálně slevu z nájmu po dobu, kdy nájemci nemohli plnohodnotně užívat byt. Se žádostí o snížení nájemného se na BO MMB obrátilo ■■■ nájemců z celkového počtu 27 (5 bytů je neobsazených, ve 3 jsou výše uvedení nájemci, na základě jejichž chování žádá skupina nájemců o slevu).

Var. B) V případě souhlasu se slevou (již uhrazeného nájemného) je třeba taktéž, aby volené orgány rozhodly o jaké procentní snížení a jakého období zpětně se sleva bude týkat. K tomu podotýká BO MMB, že stížnosti na nájemce všech tří bytů eviduje jak BO MMB, tak i bytová ombudsmanka od července roku 2021.

Výše nájemného se pohybuje v rozmezí 63,51Kč/m2/měsíc u sociálních bytů, po částku 67,21Kč/m2/měsíc u běžných bytů.

Pro informaci uvádíme, že Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/34 zasedání konaném dne 7.12.2021 nesouhlasilo s výjimkou z čl. 4 odst. 3 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a nesouhlasilo se snížením nájemného nájemcům běžných obecních bytů v domě Tržní 2, Brno o 20 % s účinností od 1.1.2022 do 31.12.2022 z důvodu ztížení řádného užívání bytů.

Hlasování ve volených orgánech:

Komisi bydlení RMB byl materiál předložen dne 31.1.2022 .

Hlasování o var. A - nesouhlasit se snížením nájemného nájemcům bytů č. ■■■ ■■■ v domě Zderadova 3, Brno, kteří podali žádost doručenou Bytovému odboru MMB dne 14.1.2022: 9-pro, 0-proti, 1-se zdržel/z 11 členů. Usnesení bylo přijato.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrylová	Bc. Milota
pro	pro	pro	pro	pro	pro	zdržel se	pro	omluven	pro	pro

Priloha e. 1

Kard

BO MMB

Magistrát města Brna
Odbor spravy majetku
Husova 3
Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Bytový odbor	
Dobro dne	14 -01- 2022
Č. j. MMB:	Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor spravy majetku	
Dobro dne	-7 -01- 2022
Č. j. MMB:	Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	
Dobro dne	06 -01- 2022
Č. j. MMB:	Příl.:

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0010291/2022
listy: 1 přílohy:



mmb1es832177a1 Doručeno: 06.01.2022

Žádost o snížení nájemného v domě Zderadova 3 v Brně

My, níže podepsaní nájemci bytů v domě Zderadova 3 tímto žádáme o výjimku z Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a žádáme o snížení nájemného v domě Zderadova 3, Brno o 50 %, s účinností od 1.1.2022 do 31.12.2022 z důvodu ztížení řádného užívání bytů v domě v průběhu roku 2021.

V domě Zderadova 3 je několik sociálních bytů, jejichž uživatelé dlouhodobě obtěžují ostatní obyvatele hlukem, zápachem, znečišťují společné prostory a poškozují vstupní dveře i další zařízení domu. V domě se běžně kouří, odhazují se zde odpady, uživatelé sociálních bytů zde vykonávají tělesné potřeby a na zemi se zde nachází odhozené injekční stříkačky. Kvůli nedodržování hygienických zásad v sociálních bytech se v domě opakovaně vyskytl i škodlivý hmyz - švábi a štěnice. Z našeho pohledu je zásadní problém i v tom, že v našem domě dosud není domovník.

Největší problémy souvisí s byty č. [redacted] dochází tam k hádkám, rvačkám do bytů dochází velké množství problematických návštěv a opakovaně kvůli tomu dochází k zákrokům Městské policie i Policie ČR. Platíme nájem v plné výši, nedlužíme a nikdo si na nás nestěžuje, vyměnit byt si nemůžeme, protože na adresu Zderadova 3 nikdo jít bydlet nechce, jsme nuceni žít v domě, kde se nemůžeme ani v klidu vyspat. Jestliže chce město jako pronajímatel zabydlovat problémové osoby, které pravděpodobně normálně bydlet nedovedou a my musíme v jejich blízkosti žít, kdy musíme chodit nevyspalí do práce, žádáme alespoň o snížení nájemného.

S ohledem na naši bezpečnost, neboť někteří z těch, kdo si na nájemce sociálních bytů stěžovali, měli poškozené zámky ve dveřích, žádáme, aby naše osobní údaje nebyly žádným třetím osobám poskytovány.

Jméno a příjmení

číslo bytu

datum