

Z8/34. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 7.12.2021

87. Návrh na snížení nájemného - Tržní 2, Brno

Anotace

V bytovém domě Tržní 2, Brno, se nachází běžné obecní byty a byty sociální. Nájemkyně z běžného bytu se obrátila na vedení města Brna a poukázala na problematické soužití s některými nájemci v domě a požádala o slevu z nájemného.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. souhlasí** s výjimkou čl. 4 odst. 3 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a souhlasí 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.

Stanoviska

Rada města Brna č. R8/178 projednala dne 27.10.2021.
Hlasování: 10 pro - 0 proti - 0 se zdržel/z 11 členů.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

24.11.2021 v 11:09

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

23.11.2021 v 12:52

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 5
Příloha (ZMB Příloha Tržní snížení nájemného.pdf)	6 - 6

Důvodová zpráva

V bytovém domě Tržní 2, Brno, je 25 nájemních bytů, z toho 3 byty sociální, 4 byty bezbariérové, 18 běžných obecních bytů.

Na primátorku města Brna JUDr. Markétu Vaňkovou, 3. náměstkyni primátorky JUDr. Jiřího Olivu se obrátila nájemkyně bytu v domě Tržní 2, Brno, poukázala na problematiku soužití v domě a požádala o slevu z nájemného (příloha č. 1).

K tomu Bytový odbor MMB níže uvádí souhrn problematických nájemců:

Tržní 2,

nájemní smlouva od 29.08.2016 v rámci projektu Rapid Re-Housing. V roce 2020 byla sociální pracovnící paní

- V 07/2020 byla BO MMB doručena stížnost k tomuto bytu a následně byla p. zaslána výzva k nápravě, k níž nedošlo.

- 25.02.2021 byla p. zaslána výpověď z nájmu, a to nejpozději ke dni 31.05.2021. podala prostřednictvím právního zástupce námitky proti vypovědi z nájmu.

-Dne 12.07.2021 byla opět BO MMB doručena stížnost nájemníků domu Tržní 2, která byla bytovou ombudsmankou vyhodnocena, jako oprávněná.

- Na R8/166. schůzi konané dne 25.08.2021 byl RMB předložen – Návrh na neuzavření NS na pronájem sociálního bytu č. 29 v domě Tržní 2 s

-vrácení bytu nejpozději do 15.09.2021 – jinak proběhne exekuce, NZ má k NS.

Byt doposud nebyl vrácen a k problémovému chování uživatelů bytu nadále dochází a v nejbližší době bude soudním exekutorem stanoven termín exekučního vyklizení.

Tržní 2,

Nájemkyní tohoto bytu byla p. a to od 06.04.2018, kdy jí byl tento byt pronajat.

- Dne 06.04.2020 bylo sděleno ze strany OSP MMB (, že paní je ve velmi špatném zdrav. stavu a řeší se předběžné opatření ve věci zastupování p. Opatrovníkem byla určena matka p. v nemocnici však zemřela.

- 08/2020 řešil BO MMB ve spolupráci s OSP MMB pomoc při vyklizení předmětného bytu, což proběhlo za přítomnosti technika – pana I . Předání mělo proběhnout nejpozději do 31.08.2020. K tomuto dni byla sepsána dohoda o předání sociálního bytu č. 21 v domě Tržní 2, podepsána matkou pa

- Dle sdělení pana měl být byt předán za přítomnosti stavebního technika a matky paní , která dostala protokol o předání bytu, a to na podzim roku 2020. **Hlášenka volného bytu byla doručena dne 06.09.2021.**

Byt nabídnut v rámci prostupného bydlení panu ten s nabídkou souhlasí.

Tržní 2, č.

V bytě s nájemcem bydlela dcera paní , která se po smrti nájemce chtěla stát nájemkyní předmětného bytu. Dne 12.07.2021 byla paní ze strany BO MMB zaslána výzva k předání bytu, kterou si nepřevzala. Na základě šetření pracovníka BO MMB bylo zjištěno, že byt je opuštěný a prázdný. Byla přivolána Policie ČR a byt byl uzamčen a klíče předány technikovi panu . V současné době se čeká na opravy předmětného bytu, který není úplně poškozen, nicméně jsou tam nějaké věci , kterých se údajně chce vzdát a budou vyváženy, jako odpad. (komunikace s technikem panem).

Tržní 2,

Nájemní smlouva s panem [redacted] byla uzavřena dne 15.12.2008 na dobu neurčitou. Od 04/2019 byly společně s panem [redacted] v bytě evidovány další 3 osoby. Bytový odbor obdržel 1. stížnost v 06/2020 na hluk a užívání bytu více, než 5 lidmi. Pan [redacted] přislíbil sjednání nápravy, nicméně se tak nestalo. Od 03/2021 prováděla bytová ombudsmanka, na základě předchozích podnětů, šetření v domě Tržní 2 a v 06/2021 byla odeslána panu [redacted] výzva k nápravě. Situace v domě se neustále zhoršovala (hluk, rušení nočního klidu, znečišťování společných prostor, užívání bytu osobami, které nebyly v EL, poškození vybavení domu) a po opakovaných šetřeních ze dne 13.08. 2021 a 19.08.2021 byla panu [redacted] **zaslána okamžitá výpověď z nájmu. Na základě toho se problémové osoby z bytu odstěhovaly a nájemce [redacted] vrátil OSM MMB.**

Tržní 2, č.b.

15.9.2021 – sdělení OSM MMB, že ve sklepních prostorách přespávají cizí osoby, zavolána Policie ČR
15.9.2021 – BO MMB – šetření v domě, zjištěno, že ve sklepních prostorách přespává syn nájemkyně bytu č. 1 [redacted] s partnerkou, kontaktována paní [redacted] která popřela, že by o synovi ve sklepních prostorách věděla, klíče mu nedala
16.9.2021 – e-mail od [redacted] ně vykradení sklepní kóje
17.9.2021 – připravena výzva k nápravě pan [redacted]
22.9.2021 – provedeno opětovně šetření v domě, předána výzva k nápravě osobně paní [redacted]
prohlídka sklepních prostor, komunikace paní [redacted] jejího syna s pracovníky BO MMB – vrácení klíčů od sklepních prostor pan [redacted]
29.9.2021 – telefonicky paní [redacted] k výzvě k nápravě uvedla, že syn klíče vrátil a sklepní kóji již neužívá, v nejbližší době má nastoupit do výkonu trestu odnětí svobody.

Vyjádření BO MMB:

BO MMB nedoporučuje snížení nájmu nájemcům obecních bytů v domě Tržní 2, Brno. BO MMB se snaží dlouhodobě problémové nájemce řešit (viz shora – výzvy k nápravě, neprodloužení nájemních smluv, výpovědi z nájmu bytu, podání žalob na vyklizení). 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.

Přiznání slevy nájemcům se navíc může stát precedentem, neboť dům Tržní 2 není jediným domem, kde jsou stížnosti na soužití s problematickými nájemci.

Předloženo Poradě vedení dne 4.10.2021, projednáno dne 11.10.2021 s výsledkem: Porada vedení bere na vědomí materiál „Návrh na snížení nájemného – Tržní 2, Brno“ a ukládá doplnit do materiálu informaci o aktuální výši nájemného a doplněný materiál znovu předložit do porady vedení.

Výše nájemného se pohybuje v rozmezí 63,51Kč/m2/měsíc u sociálních bytů, po částku 107,65Kč/m2/měsíc u běžných bytů. Dle rekapitulace předpisu za 10/2021 bylo za bytový dům předepsáno nájemné v částce 143 626,--Kč (bez služeb spojených s užíváním bytů).

Předloženo Poradě vedení dne 18.10.2021: Porada vedení č. 35 dle var. A) nesouhlasí se snížením nájemného nájemcům běžných obecních bytů v domě Tržní 2, Brno a ukládá předložit do RMB materiál s variantním usnesením.

V případě var. B) je dle čl. 4 odst. 3 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna u nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám na pronájem běžného obecního bytu určení výše nájemného na rozhodnutí pronajímatele s tím, že nájemné nesmí být nižší než nájemné dosud sjednané. Proto je třeba, aby v tomto případě ZMB souhlasilo s výjimkou čl. 4 odst. 3 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

V případě, že ZMB rozhodne o snížení nájemného, budou dodatky k NS uzavírány z úrovně Bytového odboru MMB.

Hlasování ve volených orgánech města:

Komisi bydlení RMB byl dne 25.10.2021 předložen materiál ve dvou variantách:

- nesouhlasit se snížením nájemného
- souhlasit s výjimkou z Pravidel pronájmu bytů a souhlasit se snížením nájemného nájemcům běžných bytů v domě

Komise bydlení RMB doporučila Radě města Brna **nesouhlasit** se snížením nájemného nájemcům běžných obecních bytů v domě Tržní 2, Brno.

Hlasování: 6-pro, 0-proti, 0-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
-------------	------------	-------------	------------------	---------------	---------------	------------	-----------	-------------	------------------	------------

Radě města Brna byl dne 27.10.2021 materiál předložen k projednání také ve variantách.

Rada města Brna doporučila Zastupitelstvu města Brna **souhlasit s výjimkou** čl. 4 odst. 3 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a **souhlasit 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: 10 pro – 0 proti – 0 se zdržel/z 11 členů.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kernl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	--	pro	pro	pro	pro

----- Původní e-mail -----

Od: [REDACTED]

Komu: Mgr.Marketa Vankova <info@marketavankova.cz>

Datum: 16. 9. 2021 11:31:47

Předmět: opet vykradeny sklep a nocovani

Dobry den pani primatorko,
opet doslo k vykradeni sklepi kooje v dome na ul.Trzni 2.
Je to do nebe volajici co vse musime vydrzet a trpet.Ve sklepe chodi spat pribuzni najemnice
bytu a neni to poprve.
Zadame okamzite snizeni najmu! Toto neni bydleni jak je uvedeno v najemni smlouve.

Prosime Vas o rychle zajisteni bezpecnosti a ochrany najemniku a majetku.

Prejeme klidny den alespon Vam.

[REDACTED]

----- Původní e-mail -----

Od: [REDACTED]

Komu: oliva.advokat@seznam.cz

Datum: 8. 9. 2021 8:04:26

Předmět: vstřícnost pro volice

Dobry den pane JUDr.Jiri Olivo,
obracim se na Vas jako zastpce CSSD.Vcera jsme meli moznost se setkat na schuzce ohledne
"domu na Trzni 2"
jiste chapete situaci vseh najemniku - slusnych, kteri si zaslouzi vstřícnost ze strany MMB .
Navrhovala bych reseni : snizeni najmu vsem slusnym neproblemovym najemnikum od
1.1.2022.Byl byto VELKY tah a poddpora v tzv.nejhorsi zone na Trzni 2.
Prosim o zamysleni , to jen kapka v mori/na Vranovske 22 utikaji sta tisice /
Pisi to sama za sebe ale verim, ze vetsina najemniku tuto naplast za veskere prikori oceni.
Nyni je to ve Vsich rukach jak se k tomu postavite celem a budete BODOVAT.

Jsem jen clovek ale verim Vam

Preji klidny den [REDACTED]