



ZÁPIS

z kontroly finančního výboru Zastupitelstva města

Předmět kontroly: kontrola smluvních vztahů – pronájmy městských bytů

Kontrola byla provedena dne: 3. 5. 2018, 9. 5. 2018 a 16. 5. 2018

Kontrolu provedli členové Finančního výboru: Ing. Zbyněk Čermák a Ing. Lenka Ulrichová
Zpráva:

Město H. Městec vlastní 73 městských bytů a 31 bytů v domech s pečovatelskou službou. Byly zkontrolovány 4 nájemní smlouvy, z toho 2 smlouvy na adrese Masarykovo nám. č.p. 33 a 2 smlouvy na adrese nám. Míru č.p. 6. Fyzicky byl kontrolován předmět nájmu, realizované opravy a současný stavebnětechnický stav pronajímaných bytových jednotek. Kontrola probíhala za přítomnosti zástupců města - ze sociálního odboru, paní Mgr. Jany Kopecké a paní Petry Kratochvílové. Na schůzku 9.5.2018 byl přizván i pan Ladislav Michálek ze společnosti BYTEP HM, jako správce městských bytů. Nebyla kontrolována metodika přidělování městských bytů, ale efektivita pronájmu majetku města a správnost smluvního ošetření nájemního vztahu.

1. Smlouva Pavel Müller /pronájem bytu o velikosti 67 m2 v č.p. 33/

nájemní smlouva z roku 2011 s účinností od 1.12.2011 na dobu určitou do 30.11.2012, v té době správně sepsaná podle § 685 a násl. zák. č. 40/1964 Sb /občanský zákoník/, který však byl od 1.1.2014 nahrazen Novým občanským zákoníkem /dále jen NOZ/, tj. zákonem č. 89/2012 Sb. výše nájemného je odpovídající stavebně technickému stavu bytu a objektu

2. Smlouva Renata Zubajová /pronájem bytu o velikosti 58 m2 v č.p. 33/

nájemní smlouva z roku 2017 na dobu určitou do 30.6.2018, správně sepsaná podle NOZ, tj. zákona č. 89/2012 Sb. výše nájemného je odpovídající stavebně technickému stavu bytu a objektu

3. Smlouva Lucie Chaloupková /pronájem bytu o velikosti 69 m2 v č.p. 6/

nájemní smlouva z roku 2016 + Dod. č. 1 a č. 2 na dobu určitou do 31.1.2019, správně sepsaná podle NOZ, tj. zákona č. 89/2012 Sb dle mého názoru nižší nájemné, vzhledem ke stavu bytu a objektu, zhruba poloviční oproti standardní nabídce trhu

4. Smlouva Monika Juklová /pronájem bytu o velikosti 80 m2 v č.p. 6/

nájemní smlouva z roku 2017 + Dod. č. 1 ke smlouvě na dobu určitou do 9.2.2019, správně sepsaná podle NOZ, tj. zákona č. 89/2012 Sb dle mého názoru opět nižší nájemné, vzhledem k atraktivní poloze objektu, bytovou jednotku však nebylo možné navštívit z důvodu časové zaneprázdněnosti nájemce



FINANČNÍ VÝBOR

Město Heřmanův Městec

náměstí Míru 4, 538 03 Heřmanův Městec

www.hermanuv-mestec.cz

Doporučení:

1. Ukončit smlouvu na č.p. 33, nájemce pan Pavel Müller a nahradit novou nájemní smlouvou, která bude v souladu s NOZ, neb nový občanský zákoník mění některá ustanovení týkající se například ukončení nájmu. Výši nájemného u obou kontrolovaných smluv na č.p. 33 bychom pak viděli, vzhledem k obecně známému stavu Medova, jako odpovídající.
2. Nájemní smlouvy na č.p. 6 jsou po formální stránce v pořádku, otázkou však zůstává výše nájemného, která je z našeho pohledu, zhruba na 50% nájemného v místě a čase obvyklém. Finanční výbor rozumí sociálnímu aspektu a metodice přidělování městských bytů, přesto si však myslíme, že by bylo vhodné rozlišit kategorie bytů, aby ten samý koeficient výpočtu nájemného, cca 46 Kč/m²/měsíc, nebyl používán u dvou tak rozlišných standardů, jako u č.p. 33 - Medov a č.p. 6 - měšťanský dům na náměstí, nad obchodem Heřmánek. Navíc tento koeficient výpočtu nájemného, dle informace od správce městských bytů, nebyl valorizován již několik let.
3. Stanovit pravidla vyjadřující kategorizaci městských bytů dle jejich umístění, aktuálního stavebnětechnického stavu a vybavenosti. U bytových jednotek vyššího standardu efektivně navýšit sazbu nájemného za m² a tím se pokusit o přiblížení k hranici tržního nájemného.

Zápis provedl: Ing. Zbyněk Čermák a Ing. Lenka Ulrichová
V Heřmanově Městci dne 18.5.2018