

Rada m.č. Praha 10

5. zasedání
Zastupitelstva m. č. Praha 10
dne 21. 9. 2015

Návrh

na ukončení realizace Konceptce městské části Praha 10 pro řešení důsledků jednostranného zvýšení nájemného z bytu po 1.1. 2010, včetně Podpůrného sociálního programu bydlení a záměru vytvoření Konceptce sociálního bydlení

Důvod předložení:

§ 94 odst. 3 zákona 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení ZMČ č. 16/41/2009 ze dne 24. 9. 2009
Usnesení ZMČ č. 21/20/2014 ze dne 24. 2. 2014

Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

- III. Přílohy
- č. 1 – Konceptce řešení důsledků deregulace
 - č. 2 – Přímá adresná podpora
 - č. 3 – Smlouva o realizaci podpůrného programu bydlení
 - č. 4 – Projekt
 - č. 5 – Smlouva o poskytování právní pomoci
 - č. 6 – Smlouva o nájmu „ Areálu Sedmidomky“
 - č. 7 – Smlouva o nájmu bytů
 - č. 8 – Výpověď Smlouvy o nájmu bytů
 - č. 9 – Dohoda o ukončení realizace podpůrného sociálního programu bydlení

Stanovisko:

- I. Výborů ZMČ: - VSZ
- II. Komisi RMČ: -
- III. Odborů ÚMČ: OSO

Předkládá:

Doc. Ing. Petr DAVID, Ph.D., zástupce starostky

Zpracoval:

Mgr. Petr Janů, OMP

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 21. 9. 2015

k návrhu na ukončení realizace Koncepce městské části Praha 10 pro řešení důsledků jednostranného zvýšení nájemného z bytu po 1.1.2010, včetně Podpůrného sociálního programu bydlení a záměru vytvoření Koncepce sociálního bydlení

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) ukončení realizace Koncepce městské části Praha 10 pro řešení důsledků jednostranného zvýšení nájemného z bytů po 1.1.2010 dle důvodové zprávy k tomuto materiálu
- b) ukončení smluvních vztahů uzavřených za účelem realizace podpůrného sociálního programu bydlení dohodou dle přílohy č. 9 tohoto materiálu
- c) záměr vytvoření Koncepce sociálního bydlení dle důvodové zprávy k tomuto materiálu

II. ukládá

1. Radě městské části Praha 10

- 1.1. zajistit ukončení smluvních vztahů uzavřených za účelem realizace podpůrného sociálního programu bydlení dohodou schválenou dle bodu I./b) tohoto usnesení

Termín: 30. 9. 2015

- 1.2. zajistit přípravu návrhu Koncepce sociálního bydlení dle bodu I./c) tohoto usnesení a předložit ji ZMČ ke schválení

Termín: 31.12.2015

Předkladatel: Doc. Ing. Petr DAVID, Ph.D., zástupce starostky
Číslo tisku: P10-088737/2015

Důvodová zpráva

I. KONCEPCE ŘEŠENÍ DŮSLEDKŮ JEDNOSTRANNÉHO ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO Z BYTU PO 1. 1. 2010

Městská část Praha 10 reagovala na jednostranné zvyšování nájemného z bytu v souladu se zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb., a v souladu se sdělením Ministerstva pro místní rozvoj č. 180/2009 Sb. mimo jiné schválením Koncepce pro řešení důsledků jednostranného zvyšování nájemného z bytu po 1. 1. 2010 (dále jen **Koncepce řešení důsledků deregulace**). Koncepce řešení důsledků deregulace byla schválena usnesením ZMČ č. 16/41/2009 ze dne 24. 9. 2009 a tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

Koncepce řešení důsledků deregulace má tři základní pilíře:

- A. Poskytnutí menšího bytu výměnou za stávající byt
- B. Slevy na nájemném
- C. Přímá adresná finanční podpora

A. POSKYTNUTÍ MENŠÍHO BYTU VÝMĚNOU ZA STÁVAJÍCÍ BYT

Nájemce bytu může požádat o poskytnutí menšího bytu výměnou za stávající byt z důvodu jednostranného zvýšení nájemného z bytu, pokud je nájemcem obecního bytu svěřeného do správy m.č. Praha 10, ve kterém bylo uplatněno zvýšení nájemného a nájemné v dosud užívaném bytě je žadatelem/nájemcem hrazeno pravidelně a na bytě nevázne pohledávka. Bližší podmínky jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto materiálu.

Fungování tohoto pilíře lze považovat za úspěšné. Do konce roku 2014 bylo v souladu s Koncepcí řešení důsledků deregulace poskytnuto **108** menších bytů výměnou za stávající byt. O tyto výměny je i nadále zájem.

Návrh:

Z tohoto důvodu bychom považovali za vhodné **v uvedeném pokračovat** a vyčlenit pro tyto účely odpovídající počet bytů v i rámci rekonstruovaného Penzionu Malešice, případně dalších objektech určených pro sociální bydlení, resp. **zařadit uvedenou možnost do nové Koncepce sociálního bydlení**

B. SLEVY NA NÁJEMNÉM

Nájemce bytu může požádat o poskytnutí menšího bytu výměnou za stávající byt z důvodu jednostranného zvýšení nájemného z bytu, pokud je nájemcem obecního bytu svěřeného do správy m.č. Praha 10, ve kterém bylo uplatněno zvýšení nájemného, nájemné v dosud užívaném bytě je žadatelem/nájemcem hrazeno pravidelně, na bytě nevázne pohledávka jedná se o žadatele o poskytnutí menšího bytu výměnou za byt stávající, kterému nebyl v souladu s Koncepcí řešení důsledků deregulace v průběhu 6 měsíců nabídnut žádný odpovídající byt. Bližší podmínky jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto materiálu.

Vzhledem k tomu, že městské části Praha 10 v minulosti dařilo uspokojit zájemce o poskytnutí menšího bytu výměnou za stávající, **nebyla žádná sleva na nájemném v souladu s Koncepcí řešení důsledků deregulace v minulosti poskytnuta.**

Návrh:

Z uvedených důvodů považujeme za vhodné zvážit **ukončení realizace** tohoto pilíře Koncepce řešení důsledků deregulace.

C. PŘÍMÁ ADRESNÁ FINANČNÍ PODPORA

Nájemce bytu na území m.č. Praha 10 může požádat m.č. Praha 10 o poskytnutí přímé adresné finanční podpory (z důvodu jednostranného zvýšení nájemného z bytu) formou finančního daru, pokud splňuje následující podmínky :

- žadatel je nájemcem bytu na území MČ Praha 10 a není současně vlastníkem jiné nemovitosti určené k trvalému bydlení,
- pronajímatel za posuzované období u bytu uplatnil jednostranné zvýšení nájemného v souladu s ustanovením zákona č.107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb., a v souladu se sdělením Ministerstva pro místní rozvoj č.180/2009 Sb.,
- žadatel požádal o státní sociální podporu - příspěvek na bydlení za předchozí posuzované kalendářní čtvrtletí, a bylo mu vydáno rozhodnutí o přiznání/nepřiznání tohoto příspěvku na bydlení,
- nájemce (žadatel) není dlužníkem na nájemném za kterékoli období trvání jeho nájemního vztahu,
- součet příjmů všech členů domácnosti žadatele (nájemce a spolubydlící osoby, uvedené v evidenčním listu) nedosahuje spodní hranice příjmů stanovených pro příjmový rozsah při poskytování bytu z důvodů sociálních,
- žadatel je nájemcem bytu úměrné velikosti ve vztahu na počet osob užívající byt,

Bližší podmínky jsou stanoveny v příloze č. 1 tohoto materiálu.

Tento pilíř je tedy určen **všem nájemcům bytů na území m.č. Praha 10**, ne pouze nájemcům bytů, které jsou m.č. Praha 10 svěřeny.

Počet příjemců přímé finanční adresné podpory je uveden v příloze č. 2 tohoto materiálu.

Z uvedeného přehledu je patrné, že počet příjemců neustále klesá. **Aktuální se jedná o dvě osoby.**

Návrh:

Z tohoto důvodu považujeme za vhodné zvážit **ukončení realizace** tohoto pilíře Koncepce řešení důsledků deregulace.

II. PODPŮRNÝ SOCIÁLNÍ PROGRAM BYDLENÍ

A. PROJEKT ŘEŠENÍ KOMPLIKOVANÝCH POHLEDÁVEK MĚSTSKÉ ČÁSTI

Za účelem řešení pohledávek z nájemného za užívání bytů, které dosud nejsou promlčeny, ale jejich vymožení ze strany MČ je velmi komplikované, zejména vzhledem k tomu, že komunikace s dlužníkem nefunguje (dále jen komplikované pohledávky), přistoupila MČ k vyhlášení veřejné soutěže o návrh ve smyslu § 72 a násl. zákona o veřejných zakázkách, v platném znění (dále jen soutěž). Předmětem návrhu měl být způsob vedoucí k vyřešení maximálního objemu komplikovaných pohledávek (soudní nebo mimosoudní cestou) při minimálních nákladech vynaložených MČ a při respektování sociálního aspektu uvedené problematiky. Na Centrální adrese byla soutěž vyhlášena dne 2. 5. 2005 pod značkou 50021274. Projekty podávali účastníci soutěže anonymně. Do konce lhůty pro podávání návrhů, která končila 23. 5. 2006 v 15:00, obdržel zadavatel jeden návrh - Projekt řešení komplikovaných pohledávek městské části Praha 10 (dále jen Projekt). Pro hodnocení anonymních návrhů zřídila městská část soutěžní porotu složenou výhradně z nezávislých fyzických osob. Soutěžní porota návrh vyhodnotila na základě kritérií, kterými bylo Navrhované řešení s váhou 75 % (postup od převzetí pohledávky od zadavatele do okamžiku jejího vymožení, způsob využití výše uvedených spravovaných bytů, požadavky na spoluúčast zadavatele při vymáhání pohledávek, sociální aspekt, výši smluvní pokuty pro případ, kdy z důvodu pochybení na straně vítězného účastníka nedojde k vymožení komplikované pohledávky, způsob předání komplikovaných pohledávek k jejich vymáhání navrhovateli, způsob předání příslušných bytů do správy k využití, předpokládané náklady navrhovaného řešení nad rámec předpokládané ceny navrhovaného řešení) a Předpokládaná cena navrhovaného řešení s váhou 25 %. Porota Projekt posoudila a doporučila ke schválení. Projekt je přílohou č. 1 tohoto materiálu.

S vítězným účastníkem sdružením „**BYDLENÍ V PRAZE 10**“ se sídlem Jerevanská 16, Praha 10, PSČ 100 00, skládajícím se z těchto členů: AUSTIS a. s., se sídlem Praha 5, Slivenec, ul. K Austisu 680, PSČ 154 00, IČ : 00550655, JUDr. Josef Vostrejš, IČ : 66211611, ČAK 1651 a JUDr. Václav Hodan, IČ : 63834618, ČAK 4105, oba členové sdružení „ Společná advokátní kancelář“, se sídlem Praha 2, Wenzigova 5, PSČ 102 00 (dále jen Sdružení) proběhlo v souladu se zákonem a podmínkami soutěže v rámci jednacního řízení bez uveřejnění jednání o smluvních podmínkách realizace Projektu. V rámci jednacního řízení bez uveřejnění byla Sdružením předložena Nabídka. Předmětem Projektu a Nabídky je postup vedoucí k vymožení komplikované pohledávky včetně jejího příslušenství **bez nároků na výdaj prostředků MČ s výrazným akcentem na sociální aspekt dané problematiky**, který je označen jako *Podpůrný sociální program bydlení*.

B. SMLOUVA O REALIZACI PODPŮRNÉHO SOCIÁLNÍHO PROGRAMU BYDLENÍ

Základním smluvním typem na základě, kterého je Projekt realizován, je **smlouva o realizaci podpůrného sociálního programu bydlení (dále jen Smlouva)**, která byla původně schválena usnesením ZMČ č. 22/5/2006 ze dne 22. 6. 2006. V souladu s předmětným usnesením byla Smlouva uzavřena dne 9. 8. 2006. V souladu s Nabídkou schválilo ZMČ uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě o realizaci podpůrného sociálního programu bydlení ze dne 9. 8. 2006, jehož předmětem je změna Realizátora projektu označeného ve smlouvě jako Sdružení. Důvodem uzavření dodatku bylo, že Sdružení v souladu s Nabídkou založilo pro realizaci Projektu akciovou společnost **Program bydlení a.s.**, se sídlem Vršovická 1462/66, PSČ: 101 00, IČ: 28182006. Předmětná společnost tímto vstoupila do práv a povinností Sdružení vyplývajících ze Smlouvy. Předmětem činnosti akciové společnosti jsou veškeré činnosti, které byly nezbytné

pro realizaci Projektu, s výjimkou zajištění právních služeb, které v rámci Projektu zajišťuje účastník Sdružení – Společná advokátní kancelář (JUDr. Josef Vostřejš a JUDr. Václav Hodan). Sdružení je pro potřeby Smlouvy označováno jako Realizátor.

Smlouvu ze dne 9. 8. 2006 nahradila smlouva ze dne 29. 9. 2010 uzavřená na základě usnesení ZMČ Praha 10 č. 21/62/2010 ze dne 2. 9. 2010 a následně dosud platná smlouva uzavřená dne 28. 2. 2014 na základě usnesení ZMČ č. 21/20/2014 ze dne 24. 2. 2014, která tvoří přílohu č. 3 tohoto materiálu.

C. POSTATNÉ NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O FUNGOVÁNÍ PROJEKTU

Předmětem Smlouvy je realizace Projektu. Projekt tvoří přílohu č. 4 tohoto materiálu.

Cílem Projektu je vyřešení maximálního objemu komplikovaných pohledávek (soudní nebo mimosoudní cestou) při minimálních nákladech vynaložených MČ a při respektování sociálního aspektu uvedené problematiky. **Z uvedeného důvodu je Projekt zároveň součástí Koncepce řešení důsledků deregulace.**

Za účelem realizace Projektu je Realizátor po dobu platnosti Smlouvy nájemcem **Areálu Sedmidomky**, a to na základě samostatné nájemní smlouvy. Za účelem realizace Projektu má být

Realizátor dále po dobu platnosti Smlouvy nájemcem **80 bytů** poskytnutých městskou částí Praha 10 na základě příslušných nájemních smluv (dále jen „poskytnuté byty“). Příslušné smluvní vztahy jsou upraveny samostatnými smlouvami.

Smlouva dále popisuje postup předání komplikované pohledávky a způsob jednání s dlužníkem.

Realizátor se Smlouvou zavazuje uzavřít s dlužníkem, který uzavřel dohodu o ukončení jeho nájemního vztahu, podnájemní smlouvu, jejímž předmětem bude podnájemní vztah k bytu v objektu Sedmidomky nebo poskytovanému bytu. Podnájemní smlouva bude mezi Realizátorem a dlužníkem uzavřena na dobu určitou 24 měsíců. Součástí podnájemní smlouvy je vždy ustanovení, na základě kterého bude dlužník osvobozen od placení úhrady za podnájem po dobu 6 kalendářních měsíců v případě rodin s jedním nebo více nezletilými dětmi, resp. 3 kalendářních měsíců u ostatních rodin či samostatně žijících osob. Podnájemné za tuto dobu uhradí Realizátorovi m.č. Praha 10. Osvobození se nevztahuje na platby za služby. Po uplynutí doby, po kterou bude dlužník osvobozen od placení úhrady za podnájem, bude dlužník povinen hradit veškeré náklady spojené s podnájemem a to po dobu následujících 18 resp. 21 kalendářních měsíců za obvyklých podmínek (úhrada za podnájem ve výši regulovaného nájemného dle platných právních předpisů).

Uvolněný byt je následně nabídnut v otevřeném výběrovém řízení na nájem bytu, na kterém vážně komplikovaná pohledávka a který byl dlužníkem komplikované pohledávky uvolněn a vyklizen v souladu s Projektem. Vyhlášení výběrového řízení na nájem uvolněného bytu a jeho podmínky schvaluje Rada. **Jedná se o výběrové řízení na pronájem bytů na základě provedení stavebních úprav v bytě.** Hodnocení nabídek jednotlivých zájemců provádí komise, jejímž členem je vždy zástupce m.č. Praha 10. Toto hodnocení je předkládáno RMČ. Jediným hodnotícím kritériem je výše nabídky „prvního nájemného“ nabídnutého v souladu s podmínkami výběrového řízení (dále jen první nájemné). S vítězným zájemcem je uzavřena

smlouva na dobu neurčitou. V případě bytů, které se nacházejí v domech schválených do prodeje v rámci privatizace je tím splněna podmínka pro následující prodej bytu za podmínek schválených Prováděcím předpisem privatizace.

Z finančních prostředků získaných za první nájemné je primárně uhrazena výše komplikované pohledávky a náklady m.č. Praha 10 vynaložené na podnájemné dlužníků. Zbývající částka je rozdělena mezi Realizátora a m.č. Praha 10 v poměru 70:30.

Smlouva dále upravuje postup při realizaci oprav uvolněných a případně poskytnutých bytů.

Smlouva je uzavřena na dobu určitou do **31. 12. 2025**.

Každá ze smluvních stran je oprávněna Smlouvu vypovědět pouze v případě, že druhá smluvní strana podstatným způsobem porušuje ustanovení Smlouvy. Ve výpovědi je v takovém případě smluvní strana, která Smlouvu vypovídá, povinna konkrétně uvést, v čem spatřuje porušení ustanovení Smlouvy podstatným způsobem. Porušení ustanovení Smlouvy podstatným způsobem je důvodem k výpovědi, trvá-li přesto, že smluvní strana, která Smlouvu vypovídá, druhou smluvní stranu na konkrétní důvod porušení ustanovení Smlouvy podstatným způsobem písemně upozornila a druhá smluvní strana v určené lhůtě nezjedнала nápravu. Lhůta ke zjednání nápravy nesmí být kratší než jeden měsíc ode dne doručení písemného upozornění. **Smlouva může být dále ukončena dohodou smluvních stran.**

Smlouva obsahuje rovněž ustanovení o sankcích.

D. SMLOUVY UZAVŘENÉ ZA ÚČELEM REALIZACE PROJEKTU

Jak bylo uvedeno výše, jsou v souladu se Smlouvou za účelem realizace Projektu uzavřeny 3 samostatné smlouvy.

1. SMLOUVA O POSKYTOVÁNÍ PRÁVNÍ POMOCI

Předmětná smlouva byla uzavřena dne 19.9.2014 mezi městskou částí Praha 10, Programem bydlení a.s. a advokáty JUDr. Václavem Hodanem a JUDr. Josefem Vostřejšem (dále jen smlouva o právní pomoci).

Smlouva o právní pomoci byla uzavřena za účelem vymáhání komplikovaných pohledávek v případě, že dlužník nevyužije nabídku učiněnou v rámci Projektu a dále zastupování vůči dlužníkovi v řízeních o ukončení nájmu a vyklizení bytu, ke kterému se váže komplikovaná pohledávka, a při exekucích resp. výkonech rozhodnutí vydaných v takových řízeních.

Smlouva o právní pomoci je uzavřena na dobu neurčitou a lze ji zrušit dohodou nebo výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou.

Smlouva o právní pomoci tvoří přílohu č. 5 tohoto materiálu.

2. SMLOUVA O NÁJMU AREÁLU SEDMIDOMKY

Předmětná smlouva byla uzavřena dne 19.9.2014 mezi městskou částí Praha 10 a Programem bydlení a.s. (dále jen smlouva na nájem objektu).

Předmětem nájmu je objekt Sedmidomky.

Účelem nájmu je užívání ubytovacích kapacit objektu Sedmidomky za účelem realizace Programu pro ubytování dlužníků do něj zařazených.

Nájemné je sjednáno ve výši 1 Kč. Realizátor je dle smlouvy o nájmu objektu povinen hradit dodávky veškerých služeb do objektu, provádět na své náklady veškeré běžné opravy a údržbu a zajistit nepřetržitou ostrahu objektu a nepřetržitou službu recepce.

Smlouva o nájmu objektu je uzavřena na dobu neurčitou a lze ji zrušit dohodou nebo výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez udání důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou.
Smlouva o nájmu objektu tvoří přílohu č. 6 tohoto materiálu.

3. *SMLOUVA O NÁJMU BYTŮ*

Předmětná smlouva byla uzavřena dne 19.9.2014 mezi městskou částí Praha 10 a Programem bydlení a.s. (dále jen smlouva na nájem bytů).

Předmětem nájmu je 80 bytů specifikovaných v příloze smlouvy.

Účelem nájmu je užívání poskytnutých bytů za účelem realizace Programu. Realizátor může dát byty do podnájmu osobám zařazeným do Programu.

Nájemné je sjednáno ve výši 1 Kč.

Smlouva o nájmu bytů je uzavřena na dobu neurčitou a lze ji zrušit dohodou nebo výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, za určitých podmínek i bez výpovědní doby.

Smlouva o nájmu bytů tvoří přílohu č. 7 tohoto materiálu.

E. USNESENÍ RMČ Č. 563 ZE DNE 9. 6. 2015 - ZÁMĚR AKTUALIZACE KONCEPCE ŘEŠENÍ DŮSLEDKŮ DEREGULACE, VČETNĚ PROGRAMU BYDLENÍ

RMČ souhlasila svým usnesením č. 563 ze dne 9. 6. 2015 se záměrem aktualizace Koncepce městské části Praha 10 pro řešení důsledků jednostranného zvýšení nájemného z bytů po 1. 1. 2010, včetně Podpůrného sociálního programu bydlení.

Předmětným usnesením bylo mimo jiné vedoucímu OMP uloženo projednat se zástupci společnosti Program bydlení a.s., se sídlem Praha 10, Vršovická 1462/66, PSČ 101 00, IČ 28182006 ukončení smluvních vztahů uzavřených za účelem realizace podpůrného sociálního programu bydlení k 31.12.2015

F. VÝPOVĚD SMLOUVY O NÁJMU BYTŮ

V rámci vyhodnocení fungování Projektu a jeho přínosu pro městskou část Praha 10 byla mimo jiné provedena kontrola všech bytů dosud poskytnutých k realizaci Podpůrného sociálního programu bydlení na základě Smlouvy o nájmu bytů. **Jednalo se postupné kontroly všech 36 dosud poskytnutých bytů.** Kontroly probíhaly formou místních šetření za účasti městské policie v průběhu měsíce června a července tohoto roku. V rámci místních šetření byl konkrétní podnájemce, který podepsal příslušný protokol, přítomen v 16 případech. V ostatních případech sdělili požadované informace zpravidla sousedé.

Ve výše uvedených 16 případech nebyla v žádném z nich podnájemcem osoba zařazená do Podpůrného sociálního programu bydlení. Z výpovědí sousedů se lze důvodně domnívat, že ani ve zbývajících poskytnutých bytech nejsou podnájemci osoby zařazené do Podpůrného sociálního programu bydlení.

Na základě zjištěných skutečností schválila RMČ **ukončení příslušné smlouvy o nájmu bytů výpovědí bez výpovědní doby.** Předmětná výpověď byla Programu bydlení doručena dne 17.9.2015. Předmětná výpověď tvoří přílohu č. 8 tohoto materiálu.

G. VYHODNOCENÍ FUNGOVÁNÍ PROGRAMU A JEHO PŘÍNOSU PRO MĚSTSKOU ČÁST

Vyhodnocení fungování Projektu a jeho přínosu pro městskou část Praha 10 probíhá již **od začátku tohoto roku.**

S ohledem na rozsah využití ubytovacích kapacit objektu Sedmidomky, bylo již **v lednu zastaveno předávání bytů poskytnutých na základě smlouvy o nájmu bytů.** Z 80 bytů jich tak bylo Realizátorovi předáno 36.

Nadále již neprobíhají výběrová řízení na pronájem bytů na základě provedení stavebních úprav.

Do Projektu nejsou zařazování další dlužníci.

Základní údaje týkající se fungování Projektu jsou následující.

V Projektu bylo dosud řešeno 136 případů dlužníků. Z uvedeného počtu dlužníků jich 69 uzavřelo příslušné smluvní vztahy a vstoupilo do Projektu. Za dobu fungování Projektu splnilo 7 osob veškeré podmínky nezbytné k tomu, aby s nimi byl uzavřen nový nájemní vztah v bytě svěřeném městské části Praha 10. S těmito osobami byl na základě usnesení RMČ Praha 10 uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou a dle aktuálních informací všechny tyto osoby nyní plní řádně své povinnosti nájemce, zejména řádně a včas hradí nájemné a zálohy na služby.

V objektu Sedmidomky je z 58 bytů využito 31.

Z 36 poskytnutých bytů není pro potřeby projektu s největší pravděpodobností využíván žádný, jak zjistila kontrola provedená v červenci tohoto roku. Z tohoto důvodu přistoupila městská část Praha 10 k vypovězení příslušné smlouvy o nájmu bytů bez výpovědní doby.

Projekt je realizován na základě výsledků zadávacího řízení dle ZVZ, které proběhlo **v roce 2005.** Jeho předmětem je způsob vedoucí k vyřešení maximálního objemu komplikovaných pohledávek (soudní nebo mimosoudní cestou) při minimálních nákladech vynaložených MČ a při respektování sociálního aspektu uvedené problematiky, který odpovídal potřebám městské části Praha 10 a jejich občanů v uvedeném období.

Přínosem Projektu je jeho sociální aspekt, řešení části pohledávek městské části Praha 10 a jeho fungování s minimálními přímými náklady vynaloženými ze strany městské části Praha 10.

Zároveň je ovšem třeba konstatovat následující:

V souladu s Programovým prohlášením RMČ bude nadále pokračovat prodej bytů jejich oprávněným vlastníkům (**privatizace**). Z tohoto důvodu bude klesat počet bytů ve správě m.č. Praha 10 a tím i počet případů vhodných pro zařazení do Projektu. Vzhledem k tomuto faktu se počet 80, resp. 36 bytů poskytnutých k realizaci Projektu jeví jako nepřiměřený.

Objekt Sedmidomky je vhodný pro sociální bydlení, ale jeho kapacita v rámci Projektu není v současné době plně využita. Je využita **pouze zhruba z 50%.**

Z výsledků výběrových řízení na pronájem bytů na základě provedení stavebních úprav je patrný klesající zájem o pronájem bytů, které nejdou do privatizace. O byty, které se nacházejí

v domech schválených do prodeje, naopak zájem je. Využití výnosu z prvního nájemného získaného v rámci těchto výběrových řízení je popsáno výše. Nelze ovšem pominout skutečnost, že prodej volných bytů v domech schválených do privatizace **na základě výsledků výběrového řízení formou elektronické aukce je pro m.č. Praha 10 ekonomicky výhodnější.**

Projekt byl schválen v roce 2006 a odpovídal tehdy platným potřebám městské části Praha 10. V současné době dle našeho názoru již není Projekt aktuální. **Z tohoto důvodu navrhuje jeho ukončení a nahrazení novou koncepcí, která by lépe zohledňovala aktuální potřeby občanů Prahy 10.**

H. JEDNÁNÍ S REALIZÁTOREM PROJEKTU

Jednání s Realizátorem Projektů týkající se fungování Projektu, jeho aktualizace a jeho případného ukončení probíhají **od jara tohoto roku.** Na předemtných jednáních byli zástupci Realizátora mimo jiné informováni o důvodech zastavení poskytování bytů dle Smlouvy o nájmu bytů.

V souladu s usnesením RMČ č. 563 ze dne 9. 6. 2015 byl Realizátor vyzván k uskutečnění jednání dle předemtného usnesení. Jednání se uskutečnila 15.7.2015 a 28.7.2015.

Zástupci Realizátora byli informováni o záměrech m.č. Praha 10 týkajících se aktualizace uvedeného projektu, zejm. ukončení smluvních vztahů uzavřených za účelem realizace podpůrného sociálního programu bydlení k 31.12.2015.

Návrh na ukončení smluvních vztahů uzavřených za účelem realizace podpůrného sociálního programu bydlení k 31.12.2015 byl Realizátorem odmítnut dopisem ze dne 28.7.2015. Realizátor své stanovisko zdůvodnil svým přesvědčením o fungování Projektu i o jeho přínosu pro městskou část Praha 10.

Následně, mimo jiné v návaznosti na podanou výpověď Smlouvy o nájmu bytů, navrhl Realizátor dopisem ze dne 27.8.2015 ukončení všech smluvních vztahů uzavřených za účelem realizace Podpůrného sociálního programu bydlení dohodou všech zúčastněných ke dni 31.12.2015. Tímto dopisem Realizátor rovněž požádal městskou část Praha 10 o vyslovení souhlasu s předáním všech pronajatých nemovitostí včetně poskytnutých bytů k 31. 12. 2015.

Na jednání dne 4.9.2015 bylo zástupcům Realizátora ze strany městské části Praha 10 sděleno, že městská část Praha 10 trvá na podané výpovědi Smlouvy o nájmu bytů a byl jim předán odpovídající návrh dohody. Lhůta k vyjádření byla dohodnuta do 7.9.2015.

Na jednání dne 7.9.2015 byl zástupci Realizátora předložen návrh dohody, který je přílohou č. 9 tohoto materiálu.

Předmětem dohody je ukončení Smlouvy o realizaci Projektu a Smlouvy o právní pomoci ke dni **31.12.2015** a ukončení Smlouvy o nájmu bytů a Smlouvy o nájmu objektu **k 30.9.2015.**

CH. NÁVRH NA UKONČENÍ SMLUVNÍCH VZTAHŮ K REALIZACI PROJEKTU

S ohledem na výše uvedené navrhuje ukončení Smlouvy o realizaci podpůrného sociálního programu bydlení.

V souladu s příslušnými ustanoveními Smlouvy navrhuje její **ukončení dohodou**. Předmětem dohody je ukončení všech smluvních vztahů k realizaci Projektu k 31.12.2015 s výjimkou smlouvy o nájmu bytů, která již byla ukončena výpovědí bez výpovědní doby a Smlouvy o nájmu objektu. Návrh předmětné dohody je přílohou č. 9 tohoto materiálu.

III. ZÁVĚR

Vzhledem k tomu, že se podstatným způsobem změnila podmínka, za které byla realizace Konceptu řešení důsledků deregulace, včetně Podpůrného sociálního programu bydlení schválena, navrhuje **ukončení její realizace**.

Z výše popsaných pilířů Konceptu řešení důsledků deregulace je funkční pouze **výměna větších bytů za menší**. Tento postup by zůstal zachován. Naopak považujeme za vhodné jeho případné rozšíření i v rámci využití Penzionu Malešice.

Rovněž Projekt je z výše popsaných důvodů navrhován **k ukončení**.

V případě schválení ukončení Projektu bude postup následující:

- a) Poskytnuté byty budou vráceny městské části a budou využity do nabídky v rámci losování nebo formou nabídky pro sociální účely.
- b) Využití objektu Sedmidomky bude optimalizováno a nadále bude sloužit pro sociální účely.
- c) Komplikované pohledávky budou stejně jako ostatní pohledávky systémově řešeny v souladu s platnými právními předpisy.
- d) Uvolněné byty po dlužnících, které se nacházejí v domech určených k prodeji, budou prodávány na základě výsledků výběrových řízení formou elektronické aukce.
- e) **Sociální přínos zrušené Konceptu řešení důsledků deregulace tak zůstane zachován při současné optimalizaci jeho ekonomiky.**
- f) Současně navrhuje zpracování **nové koncepce sociálního bydlení**, která by předmětnou problematiku řešila s ohledem na aktuální potřeby občanů městské části Praha 10 v souladu s příslušnými koncepcemi MPSV a hl.m. Prahy.

Tento materiál byl Radou projednán dne 8.9.2015.