



Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).

Nejsou dotčena práva podle § 16 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) oprávněných osob uvedených v § 16 a § 17 téhož zákona.

bod jednání číslo

5

Příspěvek do 27. schůze Rady města Kuřimi konané dne 27.10.2021

Nájemní smlouva

Obsah materiálu:	Důvodová zpráva A - výňatek ze Stanov SVJ B - výzva vlastníkov, anonym.
Materiál předkládá:	Mgr. Ing. Drago Sukalovský - starosta
Materiál zpracoval:	Alena Janoušková - referent - byty
Vedoucí odboru:	Mgr. Jana Viktorinová - vedoucí odboru

Důvodová zpráva:

Město Kuřim je vlastníkem bytu č. [osobní údaj odstraněn] (dále jen „byt“) umístěného v [osobní údaj odstraněn]. Nájemci tohoto bytu jsou [osobní údaj odstraněn] již od roku 2012.

Nájemní smlouva (dále jen „NS“) je uzavírána na dobu určitou tří měsíců – nyní do 31.10.2021. Důvodem uzavírání NS na krátké časové období bylo v minulosti nepravidelné placení nájemného. V poslední době jsou důvodem spíše stížnosti obyvatel bytového domu, resp. předsedy Společenství vlastníků Kuřim 1110, 1111, 1112, se sídlem Bezručova čtvrť 1110/20, 664 34 Kuřim, IČO 26296691 (dále jen „SVJ“) na problematické chování [osobní údaj odstraněn] a členů jejich domácnosti.

Dne 06.10.2021 proběhlo shromáždění SVJ. Na shromáždění bylo mj. projednáváno řešení problému s porušováním stanov SVJ uživateli městského bytu. Shromáždění SVJ se usneslo, že žádá o neprodloužení NS [osobní údaj odstraněn], a to z důvodu dlouhodobého a opakovaného porušování Stanov SVJ, zejména Čl. XI, bodu 2, písm. N, P, T, U (příloha A – výňatek ze Stanov SVJ) a přestupků vůči občanskému soužití současnými nájemníky bytu. V případě zamítavého postoje vlastníka bytu si SVJ vyhrazuje právo konat v právním zastoupení. Ze shromáždění byl pořízen zápis, ve kterém je výše uvedené zapsáno. 94 % přítomných na shromáždění s tímto postupem vyjádřilo svůj souhlas. Dne 11.10.2021 byla ze strany SVJ doručena Výzva vlastníkov k neprodloužení smlouvy k bytu [osobní údaj odstraněn] a k písemnému vyjádření do 30 dní od doručení výzvy – příloha B.

K výše uvedenému odbor majetkoprávní (dále jen OMP) uvádí:

OMP byl několikrát ze strany předsedy SVJ upozorněn na skutečnost, že uživatelé bytu shromažďují předměty ve společných prostorách v suterénu č. p. 1110. Při kontrole OMP bylo zjištěno, že některé věci skutečně patří nájemcům bytu, avšak nikdy se nejednalo o velké množství věcí, ani nebyly tyto



Město Kuřim

věci volně naházeny. Po upozornění byly předměty ve stanovené lhůtě odstraněny. V žádném případě se nejednalo o látky snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné.

Předseda SVJ byl poučen o skutečnosti, že v případě porušování klidu, dobrých mravů a veřejného pořádku ze strany uživatelů bytu, mají ostatní nájemci nebo vlastníci bytů kontaktovat Městskou policii Kuřim. Na shromáždění SVJ bylo konstatováno, že od zavolání Městské policie Kuřim cca v měsíci červnu a po obhlídce strážníků, kdy nájemci pouštěli hlasitě hudbu, je v bytě relativní klid. Stejně tak vedoucí strážník městské policie sdělil, že situaci kolem bytového domu průběžně monitorují, nicméně v poslední době nikdo z bytového domu městskou policii nekontaktoval.

Dle sdělení odboru finančního mají [osobní údaj odstraněn] dluh na pokutě za přestupek – zanedbání péče o povinnou školní docházku nezletilých dětí (z roku 2019) a dluh na poplatku za psa za rok 2020 a 2021.

OMP má radou města svěřeno rozhodování o prodlužování nájemních smluv uzavřených na dobu určitou maximálně však na 1 rok. Přesto OMP z opatrnosti nyní předkládá radě města ke schválení prodloužení NS [osobní údaj odstraněn]. OMP navrhuje zachovat stejný režim a schválit uzavření NS na dobu určitou v délce tří měsíců, a to od 01.11.2021 do 31.01.2022.

Ze strany SVJ lze v případě prodloužení NS předpokládat podání žaloby na město Kuřim. OMP však nepředpokládá, že by byli žalobci úspěšní.

Návrh na usnesení:

**RM
schvaluje**

uzavření nájemní smlouvy, jejímž předmětem je nájem bytu č. [osobní údaj odstraněn] umístěný v [osobní údaj odstraněn], který je součástí pozemku parc. č. [osobní údaj odstraněn] vše v obci a k. ú. Kuřim, s [osobní údaj odstraněn], trvale bytem [osobní údaj odstraněn] 664 34 Kuřim, na dobu určitou od 01.11.2021 do 31.01.2022 za nájemné ve výši 78 Kč/m²/měs. + zálohy na služby.

Termín plnění: 15.11.2021

Zodpovídá: Alena Janoušková - referent - byty

PŘÍLOHA A

- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání, které může shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky. Toto právo může uplatnit po předchozí domluvě s předsedou nebo správcem. Nahlédnutí do podkladů musí být umožněno do 30 dní od vznesení požadavku, nebo dle dohody.
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří jednotku užívají,
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla, vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo předseda společenství vlastníků alespoň 3 dny předem,
 - i) umožnit po předchozím vyzvání přístup pro umístění, údržbu, kontrolu a odečet zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu nejpozději do 15 dnů výboru změnu vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. III. odst. 4 a pro potřeby správy domu,
 - k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - l) v případě, že vlastník jednotku pronajímá je povinen oznámit předsedovi výboru jména osob, které budou jednotku užívat a kontakt na ně
 - m) předat předsedovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.
 - n) Vlastník je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních vlastníků.

- o) V případě chovu domácích zvířat je vlastník povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala společné prostory a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit společenství na náklady vlastníka, který tuto povinnost porušil. Vlastník je povinen zdržet se chovu zvířat v bytě k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- p) Vlastník je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostor domu.
- q) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se vlastník zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Vlastník se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem.
- r) Vlastník je povinen dbát na správné označení poštovní schránky a zvonku k bytu jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání bytu.
- s) Pokud je nezbytné, aby vlastník uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Vlastník zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným vlastníkům. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách, které užívá vlastník (sklepní kóje, apod.), musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za nepřítomnosti vlastníka.
- t) Každý vlastník je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství i ostatním vlastníkům a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod., a dále o sobotách od 9.00 hod. do 17.00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. musí být dodržován noční klid. V této době se každý vlastník zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. Vlastníci jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící osoby, zvířata a návštěvy.
- u) Vlastník je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- v) Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu vlastníka o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá vlastník dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství.

PŘÍLOHA B

Město Kuřim
Obecní úřad
Odbor majetkoprávní

Datum doručení; čas:	11. 10. 2021 / <i>OMP</i>
Číslo jednací:	<i>MK/105388/21/OMP</i>
Počet listů:	<i>1</i>
Počet příloh / listů:	
Doručeno (č. RR / OP):	<i>robuč</i>

Výzva vlastníkovi



MUKUP00859XG

I.

Společenství vlastníků Kuřim 1110, 1111, 1112, Bezručova čtvrť 1110/20, 664 34 Kuřim, IČO 262 96 691 (dále jen „SVJ“) se na Shromáždění vlastníků, konaném dne 6. 10. 2021, usneslo v bodě programu č. 5 následně:

SVJ vyzývá člena SVJ, Město Kuřim, Jungmannova 968/75, Kuřim, 66434, jakožto vlastníka bytové jednotky 1110/2 v budově č.p. 1110, na parcele 2112/1, ke které náleží spoluvlastnický podíl na společných částech budov č.p. 1110, 1111, 1112 o velikosti 739/19990 v obci Kuřim, část obce Kuřim, okres Brno-Venkov, vše zapsáno na LV č. 3248, vedených Katastrálním úřadem Jihomoravského kraje, katastrální pracoviště Brno-Venkov (dále jen „Vlastník bytové jednotky“ a „Bytová jednotka“) k:

- neprodloužení smlouvy v **Bytové jednotce**,
- písemné vyjádření do 30 dní od doručení výzvy.

II.

SVJ tuto výzvu odůvodňuje dlouhodobým a opakovaným porušováním stanov SVJ čl. XI, bodu 2, písmen N, P, T, U a přestupky vůči občanskému soužití současnými nájemníky **Bytové jednotky**.

V případě zamítavého postoje **Vlastníka bytové jednotky** si SVJ vyhrazuje právo konat v právním zastoupení.

V Kuřimi, dne 11. 10. 2021

Za SVJ

V Jan Kazda
předseda