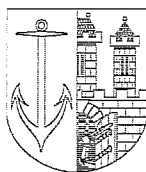


evidenční číslo 091



Kontrolní výbor Zastupitelstva
Městské části Praha 7

Pro 5. zasedání Zastupitelstva

Městské části Praha 7

dne 10.06.2013

řádné

NÁVRH

k šetření některých bytových případů Kontrolním výborem Zastupitelstva
MČ Praha 7

Návrh usnesení:

v příloze

Předkládá:

Moučková Miroslava PhDr.

Zpracoval(a):

Moučková Miroslava PhDr.

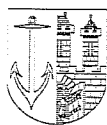
Projednáno:

v kontrolním výboru

Přílohy:

*

neveřejná



NÁVRH

USNESENÍ Zastupitelstva MČ Praha 7

č. /11-Z z jednání č.5, ze dne 10.06.2013

k šetření některých bytových případů Kontrolním výborem Zastupitelstva MČ Praha 7

Anotace: Kontrolní výbor na základě svého rozhodnutí ze dne 8.4.2013 o žádosti starosty MČ Praha 7 provedl šetření některých bytových případů.

Zastupitelstvo Městské části Praha 7 po projednání

I. Bere na vědomí

1. Návrh na šetření některých bytových případů Kontrolním výborem Zastupitelstva MČ Praha 7

II. Ukládá

1. Rada MČ Praha 7

- 1.1. Zpracovat Pravidla sociální bytové politiky a Pravidla pro nakládání se současným bytovým fondem a předložit je ke schválení Zastupitelstvu MČ Praha 7

Termín: 09.12.2013

Marek Ječmének
starosta Městské části Praha 7

Daniel Štěpán
zástupce starosty Městské části Praha 7

Důvodová zpráva:

Šetření některých bytových případů Kontrolním výborem Zastupitelstva MČ Praha 7

1. Postup kontrolního výboru při šetření některých bytových případů

Předsedkyně Kontrolního výboru Zastupitelstva MČ Praha 7 PhDr. Miroslava Moučková obdržela dopis starosty MČ Praha 7 Marka Ječménka ze dne 28.3.2013 se žádostí o prošetření některých bytových případů, a to:

1. pronájem bytu – Jaroslav Kopecký
2. veřejné nabídky na pronájem bytů, kterých se zúčastnil/a: Martina Brázdová, Tomáš Neuberg, Markéta Dušková, Vít Konopa

Kontrolní výbor na svém zasedání dne 8.4.2013 schválil prošetření některých bytových případů na základě žádosti starosty MČ Praha 7 Marka Ječménka a schválil návrh postupu při prošetření písemně předložený PhDr. Miroslavou Moučkovou a rozšířený o návrh Mgr. Petra Kubíčka (prošetření upravovaných bytů). Všechny uvedené konkrétní případy se týkají minulého funkčního období v letech 2006-2010. Žádný z členů kontrolního výboru v uvedeném funkčním období nebyl členem zastupitelstva ani jeho kontrolního výboru.

Na základě schváleného postupu kontrolní výbor vycházel při svém šetření především z písemných podkladů, a to:

- složek jednotlivých případů
- vyhlášení veřejných soutěží na pronájem bytů
- zápisů z jednání bytové komise k uvedeným případům a z dvou vybraných let
- protokolů výběrových komisí při veřejných soutěžích na pronájem bytů
- usnesení Rad MČ Praha 7 k uvedeným případům a v případech převodu vlastnictví bytových jednotek z usnesení Zastupitelstva MČ Praha 7
- Pravidel postupu při prodeji bytových domů a bytových jednotek ve vlastnictví hl.m.Prahy, svěřených MČ Praha 7 schválených v roce 2001 ve znění změn z let 2002-2007
- Zásad při převodu vlastnictví jednotek ve vlastnictví hl.m.Prahy, svěřených do správy MČ Praha 7 schválených Z MČ Praha 7 v roce 2009
- Zásad pronajímání bytů MČ Praha 7 na základě zařazení do evidence žadatelů ze sociálních důvodů schválených Radou MČ Praha 7 v roce 2006 (a to v červnu 2006, tedy v předminulém volebním období)
- Záměrů převodu vlastnictví jednotek dle „Zásad“ – seznamy bytů
- Seznamu upravovaných bytů na základě výběrového řízení OIVZ (odbor investic a veřejných zakázek) v letech 2008-2013 včetně výše investic do jednotlivých bytů

Členové kontrolního výboru se seznámili s podkladovými materiály před zasedáním dne 13.5.2013. Na toto zasedání byli přizváni radní Mgr. Marcela Justová a předseda bytové komise MUDr. Zdeněk Konopa k zodpovězení doplňujících otázek k podkladovým materiálům. Na základě diskuse na tomto zasedání byly podkladové materiály dále doplněny,

např. o přehled hlasování členů zastupitelstva k uvedeným bytovým případům či o informaci o dalším nakládání s rekonstruovanými byty. Výsledky prošetřování se zabýval kontrolní výbor na svém zasedání dne 27.5.2013.

2. Pronájem bytu Jaroslavu Kopeckému

V minulém funkčním období bylo složení Zastupitelstva MČ Praha 7: 14 členů ODS, 4 členové SZ, 4 členové ČSSD, 2 členové SNK ED, 1 člen KSČM. Rada byla složená ze zastupitelů za ODS. V bytové komisi byli členové ODS, opoziční ČSSD, SZ a nestraník.

Dne 20.8.2007 podal Jaroslav Kopecký žádost o přidělení bytu ze sociálních důvodů. Po rozvodu s manželkou byl povinen vyklidit byt na základě soudního rozhodnutí. Uvedl, že při zvyšování cen pronájmů se dostal do svízelné situace. O bytové situaci nepřímě svědčí skutečnost, že na žádosti (potvrzeno výdejem dat z informačního systému) je uvedena jako místo bydliště adresa Úřadu MČ Praha 7, nábreží kpt. Jaroše 1000, Praha 7. Složka případu obsahuje další materiály, včetně rozsudku o povinnosti vyklidit byt v Praze 7, kde žil s bývalou manželkou, a potvrzení zaměstnavatele o příjmech za posledních 12 měsíců. Na jednání bytové komise dne 3.9.2007 byl Jaroslav Kopecký zařazen do pořadníku žadatelů o nájem bytu ze sociálních důvodů (pro hlasovalo všech 7 členů komise).

Podle Zásad pronajímání bytů MČ Praha 7 na základě zařazení do evidence žadatelů ze sociálních důvodů je důvodem k neřešení žádosti to, když „žadatel je nájemcem, spolunájemcem, vlastníkem, spoluvlastníkem jiného bytu nebo nemovitosti určené k bydlení.“ V době podání žádosti byl Jaroslav Kopecký vlastníkem nemovitosti v Protivíně, což bylo řádně doloženo ve spisu Výpisem z katastru nemovitostí ze dne 28.8.2007. Nemovitost vlastnil na základě usnesení Okresního soudu v Písku o potvrzení nabytí dědictví, které nabylo právní moc ke dni 4.11.2006. Podle sdělení radní Mgr. Marcely Justové nebyly uvedené zásady v minulém funkčním období novelizovány, zmíněná podmínka se nevztahovala pouze na Prahu a Středočeský kraj, odkud by žadatel mohl dojíždět do práce, ale na celou ČR.

Při dalším šetření kontrolní výbor obdržel z Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Písek Informaci o řízení, podle níž již 8.8.2007 bylo zahájeno řízení o převodu nemovitosti mezi převodcem Jaroslavem Kopeckým a nabyvatelem L.M. Podle přehledu provedených operací tedy v době podání žádosti již probíhal proces převodu. Řízení bylo ukončeno 15.11.2007. Rada MČ Prahy 7 schválila návrh na uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou s Jaroslavem Kopeckým na byt 1+1 v ulici Tusarova 18 /1463 usnesením č. 0223/08 ze dne 19.2.2008. V té době Jaroslav Kopecký nevlastnil nemovitost vhodnou k bydlení.

Zásady pronajímání bytů MČ Praha 7 na základě zařazení do evidence žadatelů ze sociálních důvodů z června 2006 řešily pouze vyřazení z evidence, pominou-li důvody, pro něž byl do ní žadatel zařazen. Nestanovovaly omezení doby pronájmu bytu a přezkoumání sociální situace po určitém období. Tyto zásady ani neuvádějí přesnější hodnotící kritéria pro zařazení do evidence. Na to, zda se přijetím dědictví (což může být přijetím majetku i dluhů) změnila

sociální situace Jaroslava Kopeckého lze usuzovat pouze nepřímo z dalšího průběhu tohoto bytového případu. Dne 26.1.2010 schválila Rada MČ Praha 7 na žádost Jaroslava Kopeckého výměnu většího bytu v Tusarově ulici (70 m²) za menší 1+0 (necelých 37m²) na Ortenově náměstí 12/1487. V té době byly byty v obou domech již z velké většiny privatizovány a zbytek určen k možné privatizaci.

Převod vlastnictví bytové jednotky byl schválen na zasedání Zastupitelstva MČ Praha 7 dne 6.9.2010. Na tomto zasedání se schvalovalo 27 převodů vlastnictví bytových jednotek. Určení ceny se pro tento byt řídilo usnesením č. 0084/01 ze dne 24.9.2001, jímž byl schválen seznam prodeje domů formou prodeje celého domu právníkům osobám složeným z oprávněných nájemců a seznam prodeje domů oprávněným nájemcům formou prodeje jednotlivých bytových jednotek podle zákona č. 103/2000 Sb. Pro výpočet ceny platila pro dům na Ortenově náměstí 12 Pravidla postupu při prodeji bytových domů a bytových jednotek: „*Odhadní cena jednotek se stanoví na základě znaleckého posudku zpracovaného dle vyhlášky MF č. 279/1997, ve znění platném ke dne 31.12.2002. Základní cena bytové jednotky je doplněna o cenu odpovídající podílu na společných prostorách a zastavěném, příp. i souvisejícím pozemku.*“ Při jednorázovém zaplacení kupní ceny do devadesáti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy se poskytovala sleva ve výši 30% z odhadní ceny. Tato Pravidla platila pro všechny oprávněné nájemce do doby přijetí Zásad postupu při převodu vlastnictví jednotek v roce 2009 a seznamu bytů, na něž budou tyto Zásady uplatněny. Podle Zásad se při výpočtu celkové kupní ceny vycházelo z ceny 1 m² podlahové plochy bytu ve výši 16 000,- Kč. V letech 2009 – 2010 se kupní cena stanovovala podle toho, do kterého seznamu byl byt v určitém domě kdy zařazen. V městské části Praha 7 se bytové domy a bytové jednotky privatizovaly pouze oprávněným nájemcům. Kontrolní výbor nezjistil, že by některý ze zastupitelů v minulém funkčním období podal návrh na prodej bytů za tržní cenu, a to ani vymezenému počtu oprávněných nájemců, ani volných bytů.

Kontrolní výbor dále ověřil z přehledu hlasování, že se Jaroslav Kopecký při schvalování převodu bytové jednotky na Ortenově náměstí 12 zdržel hlasování (celkový výsledek hlasování: 19 pro, 1 se zdrž., 1 proti).

3. Veřejná nabídka na nájem bytů

Kontrolní výbor shromáždil vyhlášení veřejných nabídek na pronájem bytů jak z minulého funkčního období, tak ze současného období. Celkem šlo o 14 veřejných nabídek na pronájem 55 bytů. V jedné veřejné nabídce bylo vyhlášeno výběrové řízení vždy na 3-7 bytů. Výjimku tvořilo výběrové řízení na jeden byt 4+1 v domě Plynární 39 vyhlášené v únoru 2009 společně s dalšími 2 spoluvlastníky domu (podíl MČ ½ domu), přičemž podmínka minimálního nabídnutého nájemného ve výši 125,- Kč za metr čtvereční se nelišila od kritérií vyhlášených pro standardní byt MČ Praha 7.

Kontrolní výbor zejména prověřoval, zda všichni zájemci o pronájem bytu se mohli dozvědět o těchto výběrových řízeních. Vyhlášení je uloženo na veřejně přístupném webu MČ Praha 7 v archivu úřední desky. U konkrétních prošetřovaných případů pak je ve složkách uloženo i vyhlášení z úřední desky na Úřadu MČ Praha 7 se záznamem vyvěšeno, sejmuto.

Podle vyjádření radní Mgr. Marcely Justové odbor navrhoval do veřejné nabídky především byty, u nichž se předpokládala nutnost investice nájemce do jeho úprav. U některých bytů přímo ve vyhlášení byli případní zájemci upozorněni na sníženou kvalitu. V jednom případě, přestože byty byly v nabídce označeny jako standardní, byla uvedena i předpokládaná částka na rekonstrukci ve výši 300 tisíc, 750 tisíc a 1 350 tisíc Kč (nabídka ze srpna – září 2009). Součástí podmínek bylo mimo jiné, že účastník soutěže provede opravy a rekonstrukce bytu na vlastní náklady bez nároku na jejich úhradu MČ Praha 7.

Veřejné nabídky byly vyhlášovány usnesením Rady MČ na období 3-4 týdnů podle vyjádření radní Mgr. Marcely Justové tehdy, kdy příslušný odbor Úřadu MČ Praha 7 shromáždil nabídku na minimálně tři byty. Kontrolní výbor při srovnání termínů upozornil na nevhodnost vyhlášovat jakékoli soutěže, jichž se mohou účastnit občané Prahy 7, přes období vánočních svátků. Konkrétně se jednalo o termín veřejné nabídky od 17.12. do 4.1.2009. Netýkalo se to prošetřovaných čtyř případů, kdy termíny byly stanoveny takto: 9.6.-30.6.2008, 13.8.-2.9.2008 a 16.4.-4.5.2009.

Ve sledované době dvou volebních období se jako kritérium výběrového řízení stanovoval buď nejvyšší nabídnutý dar do fondu bydlení MČ Praha 7 (zpravidla šlo o nájem na dobu neurčitou), nebo nejvyšší nabídnuté měsíční nájemné se stanovením nejnižší hranice, většinou 100-150 Kč za m² (zpravidla šlo o nájem na dobu určitou). Součástí vyhlášení bylo stanovení termínů prohlídek bytů. Zajišťovaly je správní firmy, které pro MČ Praha 7 spravovaly dané byty. Nevedly záznamy o tom, kolik zájemců se prohlídek účastnilo. Kontrolní výbor proto nemohl posoudit, zda zájemců bylo více než pak přihlášených do výběrového řízení. Jednou z podmínek všech výběrových řízení bylo složení kauce ve výši 20 000,- Kč.

Z prošetřovaných případů se Markéta Dušková a Tomáš Neuberg zúčastnili výběrového řízení vyhlášeného v období od 9.6. do 30.6.2008 na pronájem 3 bytů na dobu určitou 2 roky s možností prodloužení. Podle protokolů o vyhodnocení výběrového řízení byli jedinými přihlášenými na dva byty. Na pronájem třetího, největšího bytu, přišly dvě nabídky. Martina Brázdová se přihlásila do výběrového řízení vyhlášeného v období od 13.8. do 1.9.2008, v němž bylo zařazeno celkem 5 bytů s nájmem na dobu určitou 2 roky s možností prodloužení. Podle protokolu o vyhodnocení nabídek byla jedinou přihlášenou na daný konkrétní byt. V případě dalších 4 bytů přišly – 2 nabídky (1 nehodnocena pro nesplnění podmínek), 2 nabídky, 4 nabídky, 5 nabídek (2 nehodnoceny pro nesplnění podmínek). Vít Konopa se zúčastnil výběrového řízení vyhlášeného v období od 16.4. do 4.5.2009 na nájem 5 bytů na dobu určitou 2 roky s možností prodloužení. V případě výběrového řízení o byt, o nějž se zajímal, se přihlásilo 5 zájemců. Vít Konopa podal podle protokolu vítěznou nabídku ve výši 361 Kč za m². V případě dalších bytů přišly 2, 2,3 a 5 nabídek. Podle protokolů o vyhodnocení výběrových řízení včetně přiložených požadovaných dokumentů a potvrzení o složení kauce všichni jmenovaní splnili podmínky výběrových řízení.

Kontrolní výbor rovněž podle zápisů ze zasedání bytové komise ve dvou vybraných letech 2008 a 2009 sledoval, zda došlo u jiných výběrových řízení k situaci, kdy na určitý byt přišla pouze jedna nabídka. V uvedeném období se tak stalo ještě čtyřikrát, a to u výběrového řízení vyhlášeného Radou MČ Praha 7 dne 16.12.2008 na dva byty (ze 6 bytů), u výběrového řízení vyhlášeného Radou MČ Praha 7 dne 18.8.2009 rovněž na dva byty (ze tří bytů).

Kontrolní výbor dále prověřoval, zda členové rady či zastupitelstva, o jejichž rodinné příslušníky se jednalo, se při rozhodování nedostali do střetu zájmů. Předseda bytové komise MUDr. Zdeněk Konopa podle zápisu ze dne 4.5.2009 po otevření obálek oznámil, že vzhledem k tomu, že se do soutěže o jeden byt přihlásil jeho bratr, nezúčastní se hodnocení došlých nabídek a výběrového řízení na tento byt. V případě schvalování výsledků výběrových řízení o pronájmech bytů na jednání Rady MČ Praha 7 lze usuzovat o hlasování Josefa Neuberga v případě bytu jeho syna nepřímo z hlasovacího poměru, protože na jednání rady se nepoužívá hlasovací zařízení a nejsou uloženy jmenovité záznamy. Hlasování o usnesení č.0768/08 ze dne 15.7. 2008 dopadlo 4-0-1. Radní Mgr. Marcela Justová byla z jednání Rady MČ Praha 7 dne 9.9.2008, která projednávala pronájem bytu její dcery, omluvena. Tajemník Úřadu MČ Praha 7 Josef Dušek není voleným zastupitelem a na jednání rad a zastupitelstev nehlasuje.

Podle Zásad postupu při převodu vlastnictví jednotek schválených Zastupitelstvem MČ Praha 7 dne 8.6.2009 byla jako oprávněný nájemce – nabyvatel stanovena „fyzická osoba, která uzavřela s MČ Praha 7 nájemní smlouvu na dobu neurčitou nebo dobu určitou, která je uvedena ve smlouvě delší než jeden rok, která není účastníkem soudního sporu s MČ Praha 7, které nebyla na základě usnesení R MČ Praha 7 dána výpověď z nájmu bytu a která má v předmětném bytě trvalé bydliště (dle údajů v občanském průkazu).“ Po přijetí Zásad se převáděly stovky bytů na základě vysokého zájmu občanů Prahy 7. Návrh na převod vlastnictví bytových jednotek v uvedených čtyřech prošetřovaných případech byl zařazen na jednání Zastupitelstva MČ Praha 7 dne 7.9.2009, celkem se na tomto zasedání hlasovalo o 53 převodech bytových jednotek. Kontrolní výbor prověřil hlasování Josefa Neuberga, Mgr. Marcely Justové a MUDr. Zdeňka Konopy a zjistil, že v případě, kdy se jednalo o byt jejich příbuzného, nehlasovali.

4. Investice do úprav bytů

Kontrolní výbor si od OIVZ vyžádal přehled upravovaných bytů včetně výše investic za minulé a současné volební období. Celkem šlo o 13 bytů, kde se výše investic pohybovala od tři sta tisíc do více než milionu korun. Na všechny opravy proběhla výběrová řízení na zhotovitele a Rada MČ Praha 7 schválila příslušné smlouvy o dílo.

Předmětem šetření kontrolního výboru bylo to, zda v některém případě nedošlo k privatizaci takto opravené bytové jednotky, která by byla pro MČ nevýhodná. Podle sdělení odboru sociálního a zdravotnictví, bytových a nebytových prostor ze dne 20.5.2013 nebyl žádný z prošetřovaných 13 bytů privatizován. Volné jsou nyní 3 byty. Ostatní byty mají svého nájemce. Pět bytů bylo upravováno pro účely programu tzv. „ústupového bydlení“ v rámci sociálních opatření k řešení důsledků jednostranného zvyšování nájemného. Tyto byty jsou takto užívány dodnes. Dva byty č. 11 a 12 v domě U Smaltovny 12 nemohou být privatizovány – zástavní právo MMR/ dotace MMR.

Kontrolní výbor na základě provedeného šetření doporučuje tyto změny v bytové politice MČ Praha 7

- zpracovat Pravidla sociální bytové politiky a předložit je ke schválení zastupitelstvu. V nich stanovit kritéria pro pronajímání sociálních bytů seniorům, zdravotně postiženým, sociálně slabým, kritéria pro finanční podporu těchto skupin občanů v úhradě vyššího nájemného i v domech v soukromém vlastnictví, stanovit pronajímání bytů ze sociálních důvodů na dobu určitou s možností prodloužení po šetření, zda trvají důvody, pro něž byl byt přidělen.
- zpracovat Pravidla pro nakládání se současným bytovým fondem. Předložit zastupitelstvu MČ Prahy 7 návrh na rozdělení současných prázdných bytů na byty určené k prodeji za tržní cenu a na byty určené k nájmu ze sociálních důvodů

Dále kontrolní výbor doporučuje:

- nevyhlašovat nové veřejné nabídky na nájem volných bytů do doby přijetí Pravidel pro nakládání se současným bytovým fondem
- soutěže, jichž se mohou účastnit občané Prahy 7 nebo v případě prodeje bytů za tržní cenu i jiní občané ČR, vyhlašovat jednotně na 4 týdny a vyhlášení zveřejnit kromě úřední desky i v Hobuletu