

Obec Říčany

Kontrolní výbor při zastupitelstvu obce

Z á p i s

3. zasedání Kontrolního výboru konaného dne 16.06.2011

Přítomni : JUDr. Jana Šildbergerová, František Burian, Vladimír Vaverka,
Jaroslav Pokorný, Karel Sláma

Omluveni : 0

Hosté : 0

Zasedání kontrolního výboru zahájila jeho předsedkyně JUDr. Jana Šildbergerová.
Dle programu byly projednány následující body:

1. Ustanovení zapisovatele a ověřovatele a schválení programu

Usnesení :

Zápis z prvního zasedání výboru provede JUDr. Jana Šildbergerová a ověřovatelem zápisu bude pan Karel Sláma. Návrh zápisu bude zaslán členům komise k doplnění emailovou poštou. Členové výboru schválili navržený program jednání výboru.

Hlasování : přítomno : 5 pro : 5 proti : 0 zdržel se : 0

2. Kontrola plnění usnesení zastupitelstva obce

Kontrolní výbor projednal zápisy ze zastupitelstva a konstatoval, že ke kontrole plnění v tomto bodu programu nepřistoupí, protože usnesení z minulých zastupitelstev jsou plněna a úkoly ze zastupitelstva konaného 30.5. jsou ke kontrole ještě příliš čerstvé.

Usnesení :

Kontrolní výbor neshledal v plnění usnesení zastupitelstva žádné problémy.

Hlasování : přítomno : 5 pro : 5 proti : 0 zdržel se : 0

3. Kontrola uzavřených smluv

Kontrolní výbor projednal smlouvy uzavřené dle § 663-723 občanského zákoníku s nájemci obecních bytů v nemovitosti č.p. 462-465 v ulici Za Horou. Konstatoval, že nájmy za metr čtvereční plochy se liší, až na jeden případ, v cenách dle data podpisu nájemní smlouvy. Jako problematické shledává nájemné u nástavbových 12ti bytových jednotek, kde je stále jednotné nájemné 10,86, které má obdobu regulovaného nájemného, které dle údajů paní ing. Volavé nelze bez souhlasu nájemníků

měnit. Příčina by měla spočívat ve špatně nastaveném nájmu, které mělo být částečně kompenzováno z peněz, které na dostavbu jednotliví nájemci složili při realizaci nástavby.

Výbor zaráží i fakt, že byty jsou nájemci dále směňovány i když z předchozím souhlasem zastupitelstva. Za takto provedený převod nájmu údajně původní nájemce inkasuje určitou smluvenou částku. Není jasno, proč není jednoznačně stanoveno, že byt o který nemá nájemce zájem musí být obci navrácen k novému pronajmutí. Pokud je někde obecní vyhláškou stanoveno, že s obecními byty může nájemce nakládat tak, že si nového nájemce sám sjedná a požádá o souhlas se změnou, žádá výbor o doložení takového ustanovení.

Výbor proto doporučuje:

Prověřit stávající stav hospodaření byty

Dále upozorňuje že **nově nabyté nájmy mohou být v krajním případě i neplatné** v souvislosti s rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR č. 26Cdo 1551 z roku 2006. Nový (další) nájemní vztah může vzniknout pouze k bytu, který je právně volný, tedy takový, k němuž v tomtéž okamžiku jiný nájemní poměr neexistuje, a to ať už mezi pronajmatelem a třetí osobou, nebo i pronajmatelem a tímtež nájemcem. V opačném případě by předmětná nájemní smlouva byla absolutně neplatná. Nová smlouva také automaticky neruší smlouvu předchozí, pokud to v ní není výslovně uvedeno. **Situace, kdy stačí pouze souhlas majitele bytu je možná pouze u výměny nájemních bytů** (rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č. R7/2002).

Na základě této výše uvedené skutečnosti a s upozorněním na novelu občanského zákoníku, který nabude účinnosti od 1. listopadu 2011, výbor doporučuje vyžádat si právní názor na co nejvhodnější regulaci hospodaření s byty i na možnost sjednotit nájemné v bytech stejné kvality tak, aby nedocházelo k rozdílům v cenách u stejného komfortu bydlení.

K stanovení výše nájemného výbor upozorňuje, že již od května letošního roku nabyt jako jediný účinnosti § 689 výše uvedeného zákoníku, který umožňuje nové postupy při zvýšení nájemného.

K nájemní smlouvě v bytové nástavbě výbor shledal, že není uvedeno jaké je celkové nájemné z bytu. Je stanovena pouze částka, kterou uživatel platí, ale suma která tvoří odpočet z částky 450.000,- Kč chybí. Výbor proto žádá předložení Evidenčního listu bytu popřípadě vysvětlení nesrovnalostí od autora propočtu nájemného.

Kontrolní výbor projednal dále smlouvu O pronájmu nebytových prostor uzavřenou za účelem podnikání panu Vojtěchu Polanskému na ulici Lihovarská – sklepní prostory na parcele č.13 k.ú. Říčany. K této smlouvě výbor žádá o sdělení zda se od 1.7.2009 platí stanovený nájem a zda byly provedeny nutné opravy i rekonstrukce. Pokud byl o kontrole pořízen zápis, žádá o jeho předložení k nahlédnutí.

Usnesení :

Kontrolní výbor bere na vědomí výše uvedené smlouvy a žádá upřesnění stávajícího stavu hospodaření s byty včetně schváleného postupu převodu nájmu v obecních bytech – je-li jaký. Do příštího zasedání výbor požaduje předložení evidenčního listu bytu v bytové nástavbě ke kontrole propočtu nájemného neboť se domnívá, že je nájemné spočítáno špatně. Doporučuje zastupitelstvu vyžádat si propočet přímo od jeho autora s odůvodněním zjevných rozdílů. Doporučuje zpracování právního rozboru jak k převodům nájmu, tak k regulaci nájemného v souvislosti s novou právní úpravou danou blížící se účinností občanského zákoníku. U smlouvy O pronájmu nebytových prostor žádá komise o sdělení, zda je řádně nájem hrazen od data 1.7. 2009 a zda proběhla kontrola provedených oprav a rekonstrukce.

Hlasování : přítomno : 5 pro : 5 proti : 0 zdržel se : 0

4. Přípomínky, diskuse, schválení zápisu a závěr

Členové výboru mimo rámec kontroly výše uvedených smluv upozorňují i na fakt, že současná správkyňe budov v současné době v objektu trvale nebydlí. Komplikace s nutností zajistit přístup k hlavním uzávěrům vody již v nedávné minulosti nastaly.

Vzhledem ke složitosti celé problematiky nájemních smluv obecních bytů a provázaností nájemného, jeho výše i převodů popřípadě odprodeje nájemních práv se smlouvami o poskytnutí dotace na vybudování obecních bytů, žádá výbor do příštího zasedání účast informovaného člena bývalého zastupitelstva, který je obeznámen s danou problematikou a může podat vysvětlení k výše nastíněným otázkám. Ze stejného důvodu se bude výbor na příštím zasedání v září letošního roku znovu těmito smlouvami zabývat.

Z minulých zápisů výboru členové žádají stanovisko k následujícímu diskusnímu příspěvku:

Z důvodu kontroly platných smluv žádá výbor prověření, zda je ještě platná smlouva o čištění odvodňovací strouhy, která vede vedle areálu firmy Kobero.

V diskusi bylo rovněž znovu hodnoceno stanovisko výboru k nájemní smlouvě s panem Oldřichem Klapalem. Opětovně bylo konstatováno, že smlouva je natolik špatná, že bylo nutno ji vypovědět (parcelní číslo pozemku nebylo dohledáno, formulace některých článků je nejasná). Vypověď smlouvy je jediným správným řešením.

Usnesení :

Kontrolní výbor žádá o prověření existence a platnosti smlouvy o čištění odvodňovací strouhy, která vede vedle areálu firmy Kobero.

Kontrolní výbor ukládá předsedkyni výboru zajistit do příštího zasedání výboru účast informovaného člena předchozího zastupitelstva obce k objasnění sporných bodů ohledně kontrolovaných smluv a předložení stanovisek k současnému stavu hospodaření s byty.

Hlasování : přítomno : 5 pro : 5 proti : 0 zdržel se : 0

Přílohy :

1. Emailová pošta ke kontrole usnesení zastupitelstva

Zpracovala : dne 17.6.2011
JUDr. Jana Šildbergerová

JUDr. Jana Šildbergerová
Předsedkyně komise

Karel Sláma
ověřovatel zápisu