

Obec Říčany

Kontrolní výbor při zastupitelstvu obce

Z á p i s

4. zasedání Kontrolního výboru konaného dne 29.09.2011

Přítomni : JUDr. Jana Šildbergerová, Vladimír Vaverka,
Jaroslav Pokorný

Omluveni : František Burian, Karel Sláma

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 Vladimír Vaverka. Návrh zápisu bude zaslán členům komise k doplnění emailovou poštou. Členové výboru schválili navržený program jednání výboru.

Hlasování : přítomno : 3 pro : 3 proti : 0 zdržel se : 0

2. Kontrola plnění usnesení zastupitelstva obce

Kontrolní výbor projednal zápisy ze zastupitelstva a konstatoval, že usnesení jsou řádně plněna.

Usnesení :

Kontrolní výbor neshledal v plnění usnesení zastupitelstva žádné problémy.

Hlasování : přítomno : 3 pro : 3 proti : 0 zdržel se : 0

3. Kontrola uzavřených smluv

Kontrolní výbor opětovně projednal smlouvy uzavřené dle § 663-723 občanského zákoníku s nájemci obecních bytů v nemovitosti č.p. 462-465 v ulici Za Horou. Na žádost členů výboru byly podklady doplněny o „Smlouvy o uzavření smlouvy budoucí – kupní smlouvy na odprodej obecních bytů v nástavbě a evidenční list k jednomu z bytů. Výbor konstatuje, že ač je po předložení výše uvedených materiálů právní stav čitelnější, přesto má výhrady jak ke stanovení budoucí ceny bytů, tak i k výši stanovených cen za poskytnuté služby (například dodávku vody, která dle smlouvy není vázána na stav vodoměru).

Výbor proto opětovně doporučuje:

Prověřit stávající stav hospodaření byty

Opětovně se odvoláváme na již konstatovaná zjištění z minulé schůze výboru, která v plném znění znovu citujeme:

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 pronajimatelem a třetí osobou, nebo i pronajimatelem 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 nabyl jako jediný účinnosti § 689 výše uvedeného zákoníku, který umožňuje nové postupy při zvýšení nájemného.

Nově výbor upozorňuje na nutnost ověření legálnosti uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí o prodeji těchto bytových jednotek – zejména jejího souladu s podmínkami dotace přijaté na výstavbu bytů. I zde vidí jako nutnost, prověřit právní vztahy k datu podpisu těchto smluv a smlouvy o poskytnutí dotace.

Usnesení :

Kontrolní výbor bere na vědomí výše uvedené smlouvy a žádá upřesnění stávajícího stavu hospodaření s byty. Doporučuje zpracování právního rozboru jak k převodům nájmu, tak k regulaci nájemného v souvislosti s novou právní úpravou danou blížící se účinností občanského zákoníku a k ověření správnosti postupu při uzavírání Smluv o budoucí kupní smlouvě – zejména skutečnosti, je-li tu souladu s podmínkami přijaté dotace.

Hlasování : přítomno : 3 pro : 3 proti : 0 zdržel se : 0

4. Připomínky, diskuse, schválení zápisu a závěr

Členové výboru projednávali jednotlivé body z jednání zastupitelstva, kterého se předsedkyně výboru ze zdravotních důvodů nemohla účastnit.

Přílohy :

1. Emailová pošta ke kontrole usnesení zastupitelstva

Zpracovala : dne 30.09.2011
JUDr. Jana Šildbergerová

JUDr. Jana Šildbergerová
Předsedkyně komise

Vladimír Vaverka
ověřovatel zápisu