

Co všechno zajišťuje naše správní firma

Městská část Praha 14 založila koncem roku 1997 společnost Správa majetku Praha 14 a.s., která převzala do správy všechny bytové objekty svěřené městské části.

Cílem tohoto kroku založení společnosti bylo především zpřehlednit správní činnost, zavést systematickou údržbu nemovitostí a sjednotit všechny bytové záležitosti cení všech bytových záležitostí v jednom místě.

Letošní rok je již čtvrtým rokem činnosti. Tak jako jiné společnosti i SMP-14 a.s. prošla celou řadou organizačních změn, jejichž cílem bylo především zkvalitnění služeb občanům Městské části Praha 14. Poslední změnou, o které bych se rád zmínil, bylo přestěhování všech provozoven do jednoho objektu, a to v Konzumní ul. čp. 640. To občanům umožňuje vyřídit všechny záležitosti na jednom místě, není tedy nutné přejíždět z Hloubětína na Černý Most a naopak. V tomto objektu sídlí také vedení společnosti, na něž se mohou v případě potřeby občané obracet se svými žádostmi, event. stížnostmi.

V nynější době spravuje SMP-14 a. s. více než 2 000 bytů a nebytových prostorů.

Vzhledem k tomu, že v průběhu let byly na SMP-14 a.s. postupně převedeny některé činnosti, které obvykle správní firmy nevykonávají, pokusím se stručně popsat její činnost.

Organizačně je společnost členěna do následujících úseků:

Ekonomický úsek

Mimo vlastní zpracování účetní agendy sem spadá také předpis nájemného. Pracovnice ekonomického úseku provádějí veškeré změny v předpisu nájmu, tj. úpravu výše nájemného a záloh na služby, změny počtu hlášených osob, změny nájemce bytu, zaznamenávání úhrad nájmu, rozesílání upomínek apod.

Součástí náplně práce referentky předpisu nájemného je také zpracování přehledu vyúčtování služeb. Jednou ročně každý nájemník obecního bytu obdrží vyúčtování služeb za předchozí rok, které zahrnuje náklady na služby spojené s užíváním bytu a předepsané zálohy. Do čtrnácti dnů po převzetí vyúčtování má každý nájemník v případě nejasností možnost projednat s energetikem společnosti své konkrétní připomínky k vyúčtování, event. zaslat SMP-14 a. s. písemnou reklamaci.

Technický úsek

V souladu s plány oprav a v návaznosti na střednědobý plán se postupně odstraňují závady, které se nashromáždily za minulé období, kdy na pravidelnou údržbu bytového fondu v rozlehlé Praze 9 nebyl dostatek finančních prostředků. Pravidelná a cílená údržba bytového fondu má za následek snížení finanční náročnosti a tím se uvolní další finanční prostředky na zhodnocování nemovitostí formou investic v oblasti rozvoje infrastruktury, sociální a zdravotní na území Prahy 14.

Pro zlepšování kultury bydlení realizovala akciová společnost Správa majetku Praha 14 následující akce:

Zajištění společných prostor proti vandalismu a jejich kontrola a vykazování bezdomovců ze společných prostor v zimním období pomocí strážní služby - forma obchůzek objektů spolu se psy v nočních hodinách. Dále je prováděna průběžná a pravidelná kontrola společných prostor za spoluúčasti smluvních úklidových firem, technikům společnosti jsou hlášeny zjištěné závady a zároveň jsou vybírány dopisní schránky s návrhy nájemníků.

Připomínky, žádosti i návrhy jsou dále předávány jednotlivým zaměstnancům společnosti k vyřízení.

Činnost technického úseku je rozdělena do tří základních oblastí, a to na drobné opravy a údržbu, velké opravy a energetiku. Drobné opravy a údržbu zajišťují na základě požadavků jednotlivých nájemníků technici společnosti. SMP-14 a.s. realizuje opravy, které je v souladu se zákonnými úpravami povinen zajišťovat majitel objektu. Ostatní opravy a další údržbu je povinen nájemce provádět na své náklady.

Velké opravy jsou zahrnuty do plánu oprav údržby bytového fondu na příslušný rok a ten je projednán a schválen v orgánech Městské části Praha 14.

Od roku 1998 bylo zajištěno prostřednictvím Správy majetku **celkem 75 akcí, jejichž hodnota přesáhla částku 100 milionů korun.** Jednalo se především o výměny rozvodů vody, opravy střech, opravy výtahů, nátěry oken, malířské práce ve společných prostorách, výměny uzávěrů topení za termoventily. Tyto akce byly kompletně zajišťovány pracovníky akciové společnosti od zadání výběrových řízení, přípravy podkladů pro jejich vyhodnocení až po realizaci za přesného dodržení všech platných vyhlášek. Nelze opomenout také naplňování zákonů, jež se týkají pravidelných revizí výtahů, hromosvodů, elektroinstalace, plynu a zajištění deratizace i pravidelného čechování vodoměrů teplé a studené vody.

Samostatnou kapitolou jsou investiční akce, které se orientují především na sanaci panelových domů s možností jejich zateplování s cílem dosáhnout snížení energetické náročnosti a zlepšení kvality bydlení. V rámci investičních záměrů se připravuje postupné sanování panelových domů včetně jejich zateplení. Vzhledem k tomu, že se jedná o finančně náročné akce, jejich realizace je většinou podmíněna získáním dotace od ČEA, MMR, MHMP.

Na základě pravidelného vyhodnocování stavu a potřeb oprav v rámci bytového fondu připravuje SMP-14 a.s. i pro další období, kromě běžných drobných oprav, i opravy většího rozsahu. Jedná se zejména o výměnu uzávěrů na rozvodech ústředního topení včetně uzávěrů na radiátorech, opravy výtahů, výměnu a instalaci bytových vodoměrů studené a teplé vody, opravy střech, malířské práce vstupních a schodišťových bytových prostor apod.

Třetí oblastí činnosti technického úseku je energetika.

Pravidelnou kontrolou, vyhodnocováním a porovnáváním nákladů na služby se SMP-14 a.s. podařilo kladně vyřídit **reklamace u Pražské teplárenské, Pražských vodáren a kanalizací a Ekothermuza více než 2 miliony korun, o něž se snížily náklady nájemníků na služby.**

V tomto okamžiku je na místě zmínit, že projednávání reklamací u dodavatelů je vždy dlouhodobou záležitostí. Řada z vás má jistě osobní zkušenosti s vyúčtováním služeb, které v dovětku obsahovalo upozornění, že vyúčtované náklady nejsou správné a reklamace se vyřizuje. Správné vyúčtování bylo pak doručeno mnohdy i s několikaměsíčním zpožděním, přestože SMP-14 a.s. uplatnila reklamaci u dodavatele včas.

Právní úsek

Jedním z největších problémů nejenom Městské části Praha 14 jsou nepláči. Městská část ve spolupráci s SMP-14 a.s. hledá neustále nové možnosti řešení tohoto problému. V současné době dosahují dluhy na nájmu v obecních bytech milionových částek, které by bylo možné v případě jejich zaplacení využít na **zlepšení kultury bydlení nás všech.**

Nájemníci, kteří se na přechodnou dobu octnou v situaci, že nejsou schopni platit nájem, mají možnost uzavřít dohodu o uznání dluhu a svůj dluh postupně splácet. Pokud je tento stav dlouhodobý, mohou svůj byt vyměnit za menší s nižším nájmem. Bohužel takových nájemníků, kteří mají zájem svou tíživou situaci řešit, je v našich obecních bytech málo.

Právní úsek SMP-14 a.s. v rámci mandátní smlouvy vede centrální evidenci žalob a s tím související agendu. Přípravuje a doplňuje podklady pro podání žalob ve věcech vymáhání dluhu na nájemném a úhradách za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor, dále podklady pro podání žalob na přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu, žaloby na vyklizení bytu, pokud nedošlo k přechodu užívacího práva (podklady byly předávány do 31. 1. 2001 právníkům Městské části Praha 14).

Informace níže uvedené se vztahují k případům, které byly převedeny z MČ Praha 14 a nově vedené SMP-14 a.s.

V současné době jsou SMP-14 a.s. evidovány spory v různé fázi řízení na **vymáhání dluhů** v celkové výši 6 100 000 Kč bez příslušenství (zaokrouhlo na desetitisíce).

K dnešnímu dni bylo uhrazeno ze strany dlužníků 1 010 000 Kč.

Právní úsek připravuje návrhy dohod o splátkách a uznání dluhů a sleduje dodržování sjednaných splátek.

Usneseními ve věci výkonu rozhodnutí prodejem movitého majetku je vymáhána částka 1 750 000 Kč bez příslušenství a pro částku 370 000 Kč jsou podány návrhy na vydání usnesení ve věci výkonu rozhodnutí. V ostatních případech prozatím nejsou k dispozici pravomocná rozhodnutí soudu.

Vydobytí pohledávek na základě pravomocných rozhodnutí soudu je velmi zdoluhavé v důsledku přetíženosti exekučních oddělení soudu. Od 1. 9. 2001 je v účinnosti zákon č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), podle něhož má oprávněná možnost obrátit se na soudního exekutora, který je soukromou osobou a kterého stát pověřil exekutorským úřadem a má podle tohoto zákona postavení veřejného činitele při výkonu exekuční činnosti, sepisování exekučních zápisů a při činnostech vykonávaných z pověření soudu.

K vydobytí pohledávky touto cestou postačí exekuční titul, tj. pravomocné rozhodnutí soudu nebo jiného orgánu státní správy a následná spolupráce s exekutorem.

Tento nově zavedený institut soudních exekutorů by měl významně přispět k zefektivnění vymáhání pohledávek a jiných povinností dlužníků. Jedním z důvodů jsou zákonem stanovené 15denní lhůty k zaslání návrhu oprávněného spolu s exekučním titulem a žádostí o to, aby bylo uděleno pověření k provedení exekuce, soudu a dále rozsáhlé pravomoci exekutora k zjišťování majetku povinného.

Vedle vymáhání dluhů SMP-14 a.s. vede spory ohledně **přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu**.

Návrh na přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu může být podán podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku již v případě, že nájemce bytu nezaplatí nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce.

V listopadu 2001 byly v Městské části Praha 14 vyklizeny soudním exekutorem první dva byty a postupně bude následovat vyklizení dalších bytů a také nebytových prostor. Přestože **vedení soudních sporů je zdlouhavé, konečným řešením je definitivní vystěhování na ulici.**

Na tomto místě bych se proto rád zeptal našich dlužníků, zda si uvědomují, že tím, že svou situaci neřeší, tzv. **"pouze hrají o čas"**.

V souladu s usnesením Rady MČ Praha 14 k návrhu na doplnění Organizačního řádu Úřadu městské části Praha 14 **realizuje SMP-14 a.s. od 1. 4. 2001 privatizaci bytového fondu**. Provádí kontrolu pasportů bytových domů určených k privatizaci a vyhotovuje zprávy o současném technickém stavu těchto nemovitostí. Právní úsek připravuje návrhy kupních smluv, které předkládá k odsouhlasení Radě MČ Praha 14 a Zastupitelstvu MČ Praha 14.

Směny bytů, nájemní smlouvy

Referát bytů SMP-14 a.s. vede evidenci dohod o výměně bytů, přechodu práva nájmu bytu.

Předložené dohody o výměně bytů přezkoumává z hlediska účelnosti a po zjištění, zda nejsou v rozporu s dobrými mravy, vydává v souladu s občanským zákoníkem písemné stanovisko. Rovněž posuzuje a ověřuje, zda osoby uplatňující nárok na přechod nájmu bytu v souladu s příslušným paragrafem občanského zákoníku splnily všechny stanovené podmínky.

Vede evidenci volných bytů (po úmrtí nájemce, případně předání bytu z jiných důvodů). V případě informací o úmrtí nájemce bytu kontaktuje Obvodní soud pro Prahu 9, dědické oddělení, zda již bylo ukončeno dědické řízení a kdo je dědicem, aby mohlo být zajištěno vyklizení a předání bytu po zemřelém nájemci.

Realizuje vydání nájemních smluv po přidělení uvolněných bytů Radou MČ Praha 14, prepis nájemních smluv v případě změn, které nastanou na straně nájemců (úmrtí jednoho z nájemců, rozvod a trvalé opuštění společné domácnosti atd.). Řeší veškerou agendu, která vzniká v souvislosti s nájmem bytů, s jejich užíváním, uvolněním bytů, provádí potřebná šetření v souvislosti s tím.

Na pronájem volných bytů, které se Městská část rozhodne pronajmout za smluvní nájemné, zveřejňuje v souladu s platnými předpisy záměry, zajišťuje celou agendu až do předání nabídek z otevřených obálek Radě MČ Praha 14 k dalšímu posouzení. Po schválení vítěze realizuje na základě stanoviska Rady uzavření nájemní smlouvy k příslušnému bytu. V současné době jsou zveřejňovány záměry na pronájem bytů jak za smluvní nájemné, tak za smluvní nájemné s podmínkou úhrady dluhu na bytě váznoucího.

Referát bytů dále vede evidenci nájemních smluv, uzavírá dodatky k nájemním smlouvám, u výměn a přechodů práv nájmu bytu z důvodu opuštění společné domácnosti původním nájemcem uzavírá dohody o zániku nájmu bytu.

Vede evidenci nájemních smluv uzavřených na dobu určitou, provádí kontrolu úhrady nájmu, příp. dluhů na nájmu, a následně připravuje materiály na jednání Rady MČ Praha 14 a na základě schváleného usnesení realizuje prodloužení nájemní smlouvy.

Referát bytů pracuje v součinnosti s jednotlivými referáty SMP-14 a.s., a to jak s právním oddělením, s agendami předpisu nájmu, agendou na vymáhání dluhů, tak s techniky. Na základě podnětů těchto složek a pokynu ředitelky akciové společnosti realizuje šetření v terénu (v součinnosti s některým z techniků), resp. si nájemce bytů zve k jednání na SMP-14 a.s.

Pokud získá informace o pronajímání bytů třetím osobám (občanům jiných států), spolupracuje s Cizineckou policií a v případě, že byt MČ Praha 14 je pronajímán bez souhlasu pronajímatele jiným osobám, úspěšně spolupracuje s Policií ČR.

Referát nebytových prostor SMP-14 a.s.

zveřejňuje záměry na pronájem volných nebytových prostor na území Městské části Praha 14 ve smyslu ustanovení Zákona o hl. m. Praze č. 131/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů a s účastníkem, který vyhraje výběrové řízení, uzavírá SMP-14 a.s. v zastoupení Městské části Praha 14 nájemní smlouvu.

Dále vede evidenci uzavřených nájenních smluv, uzavírá a vede evidenci dodatků k nájenním smlouvám, protokolárně předává a přejímá jednotlivé nebytové prostory, uzavírá dohody o skončení nájmu a vyřizuje korespondenci u téměř 170 evidovaných nebytových prostor v majetku MČ Praha 14.

Vedle této agendy sleduje platby nájenného a zasílá upomínky pro vymáhání dluhů na nájenném, úroky z prodlení s placením nájenného, podává výpovědi z nájenní smlouvy na základě metodického pokynu k vymáhání pohledávek, není-li zaplacen nájenné za více než dva měsíce, a tuto problematiku řeší u jednotlivých případů až do podání žaloby na zaplacení dlužného nájenného a úhrad za plnění spojených s užíváním nebytových prostor, eventuálně do podání žaloby na vyklizení nebytového prostoru.

Jiří Šebek (US),
uvolněný člen rady