

20. 1. 2004

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Podvody s byty jsou veřejné

Nezákonný trh s obecními byty v Praze se rozrostl do obrovských rozměrů. Mnohé inzertní časopisy a internetové servery tyto podvody otevřeně podporují. Přenechám dekret na obecní byt za půl milionu korun. Koupím nájemní smlouvu, potřebné formality zařídím.

Takové nabídky jsou v inzertních časopisech zcela běžné, většinou i s uvedením telefonních čísel. Přitom tyto obchody s městskými byty jsou nezákonné.

Policisté sice začali nedávno vyšetřovat na podnět magistrátu podvodné machinace se 117 byty, ale to je jen špička ledovce. Stačí si namátkou otevřít inzertní časopis Annonce a na jedné dvoustraně jsou desítky nabídek k podvodným bytovým výměnám.

Deset tisíc za metr čtvereční

Mezi nabídkami je i prodej nájemního dekretu na byt 1+1 v Praze 9 o velikosti 54 metrů čtverečních. Na telefonním čísle se ozve ženský hlas, potvrzuje, že prodá dekret a říká: "Už volalo hodně lidí a nabízejí tak deset tisíc korun za metr čtvereční, čili pět set čtyřicet tisíc korun celkem," řekla žena. Na otázku, jak provést výměnu, odpověděla: "To si musíte zařídit sám."

V dalším inzerátu zase chce zájemce odkoupit nájemní smlouvu na byt 1+kk v Praze. V telefonu se opět ozve ženský hlas a nabízí půl milionu korun za byt do pětatřiceti metrů čtverečních v majetku městské části. A jak si ona představuje tuto pochybnou koupi? "No musela bych si to zařídit přes realitní kancelář," řekla.

V mnoha případech se o tučné odstupné rozdělí nájemník s podvodným zprostředkovatelem. Tito překupníci v takových případech zorganizují fiktivní výměny bytů, které ve skutečnosti neexistují, a provedou je pouze na papíře. Ten, kdo má o levný byt zájem, jej dostane za statisícové sumy a ten, kdo se ho zbavil, se nikdy do vyměněného bytu nenastěhuje.

Jak probíhá fiktivní výměna bytů

Nájemník s dekretem

Nájemník vlastní dekret chce obecní byt opustit a přestěhovat se například do svého vlastního bytu či domu. Byt však nechce opustit zadarmo, chce dekret prodat, což mu zákony neumožňují. Domluví se s realitní kanceláří na fiktivní výměně.

Zájemce o dekret

Zájemci "přidělí" realitní kancelář fiktivní byt. Ten buď vůbec neexistuje a nebo se do něj zájemce pouze "papírově" nastěhuje. Zájemce i nájemník pak s pomocí realitní kanceláře požádají úřady o povolení výměny. Úřad (pokud nic neodhalí), výměnu obvykle schválí.

1. Zájemce zaplatí prodávajícímu (např. 500 tisíc korun)...

2. ...a získá dekret

Fiktivní výměnu obvykle organizuje realitní kancelář a schvalují obecní či obvodní úřady (majitelé bytu)

3. Zájemce se nastěhuje do obecního bytu s regulovaným nájemným

4. Prodávající se "papírově" na určitou dobu nastěhuje do fiktivního bytu. Ve skutečnosti jej nemusí ani vidět.

5. Bývalý nájemník, který prodal dekret, se odstěhuje úplně jinam - třeba na druhý konec republiky. Za byt, který mu vůbec nepatřil, získal stovky tisíc korun. Realitní kancelář dostala provizi. Nic nedostal pouze majitel bytu - obec či město.

Podvádí se veřejně

Kšeftování s obecními byty nebývá nijak extra utajené. V nabídkách některých realitních kanceláří je zcela zřejmé, o co jde. "Samozřejmě, že se o tom ví. Některé realitní kanceláře s tím nemají vůbec problém a nabízejí konkrétní byty i na internetu," řekl Jiří Felix z developerské společnosti IPB Real.

Inzertní časopisy si může koupit každý, dostat se na internetový server také není problém, takže proč se této příležitosti nechopí policie? Policejní mluvčí Eva Brožová uvedla, že podvodné výměny bytů by si měli hlídat jejich majitelé. Když něco zjistí, ať podají trestní oznámení," dodala Brožová.

Městští úředníci se brání, podezřelé výměny kontrolujeme a často je i zamítneme. "Podíváme se i do katastru nemovitostí, jestli člověk, který chce měnit byt, nemá nějaký dům. V minulém roce jsme zamítli tři výměny a šest zájemců je vzdalo samo," řekla mluvčí Prahy 11 Lenka Stríhavková.

Úředníci nečtou inzeráty

Pracovníci bytových odborů však podezřelé inzeráty většinou nesledují. "Sami od sebe to neděláme, jen když nás někdo upozorní," řekl mluvčí městské části Prahy 13 Samuel Truschka.

Výjimkou je Praha 3. "Nabídky realitních kanceláří čteme, a když máme podezření na podvod s výměnou bytů, pošleme kontrolu. Takto jsme zabránili několika machinacím a podali jsme již dvě žaloby," řekl mluvčí Prahy 3 Petr Blažek.

Rozhovor: Kšeft s obecním bytem je problém dokázat

Podezření na kšeftování s obecními byty mají v Praze 6 podle starosty Tomáše Chalupy každou chvíli. Dokázat ho je však problém.

Sledujete obchodování s obecními byty?

Snažíme se to mapovat podle inzerce v časopisech a realitních serverech. Musím však říct, že ve většině případů máme velký problém dokázat, že se inzerát vztahuje na náš dům. V inzerátu totiž nebývá přesná adresa, většinou chybí číslo domu. V několika případech jsme sice měli velmi vážné podezření, ale prokázat se nám to nepodařilo. Nechali jsme si udělat právní rozbor. Skončilo to tím, že nám právník řekl, že máme málo důkazů. Častěji jsme uspěli, když nás upozornil správce nebo sousedé.

Co v takovém případě podnikáte?

Postupujeme velmi tvrdě. Dotyčného žalujeme a vypovíme mu nájemní smlouvu.

Jak často odhalíte obchodování s obecním bytem?

Neřeknu přesně, ale každých čtrnáct dnů na radě je minimálně sedm, osm, ale i patnáct případů, kdy podáváme návrh na výpověď z nájmu. Z toho třicet procent tvoří případy obchodování s bytem.

Napadá vás, jak z toho ven?

Jedinou možnost vidím v uvolněném trhu, aby se lidem nevyplatilo držet byt pro syna třeba pět let. Po sčítání lidí bylo vidět, že byty v Praze jsou.

Kolik obecních bytů Praha 6 má?

Praha 6 má 7500 bytů, což je obrovský počet ke kontrole. Schválili jsme rozsáhlou privatizaci. Pokud by si všichni, kteří budou mít možnost, byt koupili, zbude nám jich 2600. To už se kontrolovat dá.

Zdroj: www.idnes.cz