

## Důvodová zpráva

Návrh na zvýšení nájemného je předkládán s ohledem na skutečnost, že rozdíl mezi nájemným v obecních bytech (ve vlastnictví hl. m. Prahy a svěřených do správy m. č. Praha 10 a jí pronajímaných) pronajímaných na dobu neurčitou a nájemným v místě obvyklým je v současné době ekonomicky již velmi významný. Nájemné v obecních bytech pronajímaných m. č. Praha 10 v k. ú. Malešice, Strašnice Vršovice a Záběhlvice činí ve většině případů 111,97 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, resp. v k. ú. Michle 108,34 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a v k.ú. Vinohrady 108,05 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Obvyklé tržní nájemné se pohybuje až okolo více než trojnásobku výše uvedených částek.

K zásadnímu růstu tržního nájemného dochází dle zjištění hl. m. Prahy již od roku 2015, aniž by na uvedený vývoj m. č. Praha 10 jakkoliv reagovala. Bez ohledu na to uplynulo již téměř 8 let od posledního zvýšení nájemného z obecních bytů v roce 2012 (od posledního kroku v rámci tzv. deregulace nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného). Přitom ke zvýšení došlo naposledy na základě usnesení ZMČ Praha 10 č. 3/71/2011 ze dne 11. 3. 2011, prakticky však s účinností až od 1. 3. 2012, přičemž ani tehdy nevyužila m. č. Praha 10 plně zákonem daných možností a poslední deregulace byla provedena pouze uplatněním 50% maximálního přírůstku měsíčního nájemného, které tak mohlo již tehdy vzrůst až na cca 127 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

I když se obecně předpokládá, že by měla obec poskytovat bydlení za nájemné v přijatelné výši resp., v nižší sociálně únosné úrovni, je současně obec povinna postupovat při hospodaření se svým majetkem – tedy i s byty – s péčí řádného hospodáře, a tudíž neudržovat nájemné bezdůvodně na nízké ekonomicky neodůvodněné úrovni. V předchozím období vedení m. č. Praha 10 možnosti ke zvyšování nájemného nevyužilo, ačkoliv obvyklé (tržní) nájemné strmě rostlo stejně jako ceny nemovitostí. Zároveň rostly i ceny stavebních prací, a tedy i oprav bytů a bytových domů, a do určité míry i mzdová či příjmová úroveň. Vznikly tak stále více se rozevírající nůžky mezi nájemným v obecních bytech a tržním nájemným. Uvedený stav je proto nezbytné řešit, neboť není pro m. č. Praha 10 dále ekonomicky ani právně odůvodnitelný, a proto ani udržitelný.

Uvedený stav platí zejména pro všechny smlouvy uzavřené na dobu neurčitou, kterých je v současné době uzavřeno 2 176, a též pro smlouvy na dobu určitou uzavřené do 15. 5. 2019 [do platnosti stávajících Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 a bytů z kvóty MHMP(dále jen „Zásady“)].

Pro cca 1785 smluv na dobu neurčitou, u nichž bylo v minulosti jednostranně zvyšováno nájemné na základě zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, uzavřených zpravidla nejpozději do 1. 3. 2012, je navrhováno využít postup pro zvýšení nájemného dle ust. § 2249 ve spojení s ustanovením § 3074 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Přestože by v uvedených případech mohla obec přistoupit i ke zvýšení nájemného až na úroveň nájemného v místě obvyklého (tržního), zejména s ohledem na platné Zásady a v nich stanovenou výši nájemného pro nově uzavírané smlouvy a též vzhledem k plnění sociálních funkcí obce a sociální únosnosti pro nájemce je zvýšení navrhováno tak, aby ve všech případech se zvýšením dosáhla nová výše nájemného 140 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, a to bez ohledu na to, z jakého základu (stávající výše nájemného) se při zvýšení vyjde.

Pro cca 391 smluv na dobu neurčitou, u nichž nedošlo v minulosti k jednostrannému zvyšování nájemné dle zákona č. 107/2006 Sb, o jednostranném zvyšování nájemného, a ani dle jiného zvláštního právního předpisu (uzavřených zpravidla nejpozději po 1. 3. 2012) je navrhováno

využít postup pro zvýšení nájemného dle ust. § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Uvedený postup předpokládá, že navrhované nájemného nesmí překročit výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo, v posledních třech letech nebude vyšší než 20 %. Prakticky se tak pro takové nájemní smlouvy navrhuje zvýšení o 20 %, neboť zákon vyšší zvýšení u takových smluv v návrhu na zvýšení nepřipouští. S ohledem na různou výši nájemného v různých bytech v souvislosti s posledním navyšováním od 1. 3. 2012 bude konečná výše nájemného spočítána z nájemného, které bylo výsledkem tehdejšího zvýšení, a dále se s takto určeným nájemným nájemní smlouvy nově uzavíraly. Obvykle (pro byty s nesníženou kvalitou bydlení - býv. I. kat.) půjde o zvýšení maximálně na:

- 134,36 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc pro k. ú. Vršovice, Strašnice, Malešice a Záběhlice,
- 130 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc pro k. ú. Michle, a
- 129,66 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc pro k. ú. Vinohrady.

Z hlediska zákona je postup při zvyšování nájemného dle příslušných zákonných ustanovení pojato v první fázi jako konsenzuální proces, při jehož uskutečnění pronajímatel předkládá nájemci návrh a nájemce má od doručení návrhu lhůtu 2 měsíců na jeho písemné přijetí (podpis) a doručení tohoto návrhu zpět pronajímateli (příslušné správní firmě). V případě, že nebude zvýšení nájemného ze strany nájemce platně přijato, může se pronajímatel (m. č. Praha 10) dle ustanovení § 2249 odst. 3 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve lhůtě 3 měsíců od uplynutí nájemcovy 2měsíční lhůty pro přijetí návrhu obrátit na soud, aby určil výši nájemného. V takovém případě může soud (dle návrhu pronajímatele) určit výši nájemného až do výše v místě a čase obvyklé (tržní), a to s účinky ke dni podání návrhu (žaloby). Samozřejmě se také nájemce může vystavit i riziku úhrady nákladů řízení včetně právního zastoupení.

Městská část Praha 10 si pro zjištění srovnatelných nájemných nechala vypracovat znalecké posudky, které stanovují hodnoty obvyklého nájemného mezi 200 až 380 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc dle jednotlivých lokalit (kat. úz.) a dle velikosti bytů.

Uvedený vývoj a stav cen na trhu s nájmy bytů dokládá i analýza zadaná hl. m. Prahou a vypracovaná společností Deloitte, kterou má m. č. Praha 10 dispozici, a která byla též publikována např. v Hospodářských novinách.

Problematika bydlení je komplexní záležitost. Rada m. č. Praha 10 si je na jednu stranu vědoma odpovědnosti a povinností řádného hospodáře a nutnosti investovat do údržby svého majetku, tj. do obecních bytů. Na druhou stranu si vedení m. č. Praha 10 uvědomuje svou společenskou a veřejnou odpovědnost a vnímá existenci konkrétních skupin osob, které jsou z různých důvodů znevýhodněny na trhu s bydlením.

Současné vedení m. č. Praha 10 si je jasně vědomo toho, že i při navrhovaném navýšení nájemného, které zůstane hluboko pod tržním nájemným, může dojít v jednotlivých případech k situacím, jež budou vyžadovat konzultaci, poradenství či pomoc ze strany m. č. Praha 10. Vedení m. č. Praha 10 se zavazuje optimalizovat služby Kontaktního centra bydlení, které tento rok zřídila mj. s cílem poskytovat přímé poradenství ve složitějších situacích (situace bytové nouze nebo hrozící ztráta bydlení) či nabízet poradenské služby (kde si vyřídí příspěvek na bydlení či doplatek na bydlení, kontakt na sociální pracovníky, kontakt na finanční poradenství, prevence zadlužení apod.)

V Praze dne

Vážení nájemci,

městská část Praha 10 Vás tímto dopisem jako pronajímatel bytu, který obýváte, informuje o zvýšení nájemného. Navrhované měsíční nájemné je oproti dosud stanovenému nájemnému nově určeno stávající sazbou zvýšenou o 20 %, jež je násobena příslušnou podlahovou plochou bytu. Zvýšení nájemného se právně opírá o ustanovení občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), konkrétně o jeho § 2249, odst. 3, ve spojení s ustanovením § 3074, odst. 2.

Městskou část vede k tomuto kroku především povinnost starat se o svůj majetek, tedy i o svěřený bytový fond, s péčí řádného hospodáře. Aktuální situace na trhu s nájmy bytů je taková, že **srovnatelné nájemné obvyklé v Praze 10 výrazně převyšuje dosud dohodnuté nájemné za Vámi užívaný byt – jedná se o cca 300 /m<sup>2</sup>/měsíc**. Podotýkáme, že k navrhovanému zvýšení nájemného přistupuje městská část Praha 10 poprvé od roku 2012, a s ohledem na znatelný vývoj cen, mezd i důchodů.

Dovolte nám též poznamenat, že městská část Praha 10 (dle platných Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 schválených usnesením Zastupitelstva městské části Praha 10 č. 6/7/2019 ze dne 30. 4. 2019) pronajímá od 15. 5. 2019 nově byty **pouze na dobu určitou** (2 roky) za cenu 140 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Zájemci o tyto byty cenu plně akceptují a MČ Praha 10 není ani zdaleka schopna uspokojit všechny žadatele.

*Přes tyto zřejmé důvody jsme si vědomi, že po navrhovaném navýšení nájemného může dojít v jednotlivých případech k situacím, které budou vyžadovat **konzultaci, poradenství** či **pomoc ze strany městské části Praha 10**. Nabízíme proto služby **Kontaktního centra bydlení**, které jsme v roce 2019 zřídili mimo jiné s cílem poskytovat **přímé poradenství ve složitějších situacích** (situace bytové nouze nebo hrozící ztráta bydlení) či nabídnout poradenské služby směřující ke zvládnutím sociálních problémů souvisejících s bydlením (kde si vyřídit příspěvek na bydlení či doplatek na bydlení, kontakt na sociální pracovníky, kontakt na finanční poradenství, prevence zadlužení apod.).*

*Pro dotazy k návrhu na zvýšení nájemného Vám jsou k dispozici pracovníci oddělení bytů a nebytových prostor Úřadu městské části Praha 10 a pracovníci příslušné správní firmy. S žádostí o **přiznání sociálních podpor** se můžete obrátit **přímo na pracovníky Úřadu práce** (sídlí v budově Úřadu městské části Praha 10 na adrese Vršovická 68/1429, Praha 10).*

Věříme, že předložený návrh přijmete. Navrhované nájemné za Vámi užívaný byt zůstane i nadále v přijatelné výši, která zároveň umožní městské části do budoucna udržet a případně ještě zkvalitnit péči o bytový fond a ostatní majetek svěřený do správy městské části Praha 10.

Děkujeme za pochopení a s pozdravem

Ing. Roman Březina  
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor  
Úřadu městské části Praha 10

Návrh na zvýšení nájemného

Městská část Praha 10 iDES 00. 00. 2020 00:00:00

**Návrh na zvýšení nájemného od 1. 4. 2020**

0000000

Adresa správce

Nájemce:

Adresa provozovny

Pronajímatel

Vršovická 1429/68  
100 00 PRAHA 10MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10  
Vršovická 1429/68  
101 38 PRAHA 10  
IČ: 00063941  
DIČ: CZ00063941

Na základě ustanovení § 2249 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „zákon“), Vám navrhujeme zvýšení nájemného u níže uvedeného bytu:

Nájemce/uživatel:

Číslo bytu:

Var.symbol:

Adresa: / , PRAHA 10 podlaží:

Katastr: ..... Kraj HL.M.PRAHA,

Současné měsíční nájemné (bez vybavení a služeb):		
1. Aktuální podlahová plocha pro nájemné:		m2
2. Aktuální nájemné za 1 m2 (AN):		Kč
3. Aktuální nájemné celkem (včetně slev/navýšení):		Kč
Navrhované zvýšené (nové) měsíční nájemné (bez vybavení a služeb):		
1. Nové nájemné za 1 m2		Kč/m2
2. Nové nájemné celkem (plocha*nové náj. za 1m2):		Kč
3. Nové nájemné celkem, zaokrouhleno:		Kč
<b>Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem 1. dubna 2020 v případě písemného přijetí tohoto Návrhu a jeho doručení zpět pronajímateli nejpozději do dvou měsíců od doručení nájemci.</b>		
Navrhované zvýšení nájemného v procentech	20%	

**Odůvodnění a upozornění:**

Na základě znaleckých posudků bylo zjištěno, že srovnatelné nájemné obvyklé v Praze 10, k. ú. .... činí ..... Kč/m2/měsíc a tedy aktuálně podstatně převyšuje Vámi dosud hrazené nájemné, které nebylo zvyšováno v posledních 3 letech. Na základě usnesení Rady m. č. Praha 10 č. .... ze dne ..... pronajímatel využil možnosti dané mu zákonem. **V případě, že nedojde ve lhůtě 2 měsíců od doručení tohoto návrhu k písemnému přijetí (podpisu) návrhu nájemcem a doručení tohoto návrhu v jednom vyhotovení zpět pronajímateli na shora uvedenou adresu provozovny správce, může pronajímatel přistoupit k určení výše nájemného soudem, který může rozhodnout o nájemném až do výše, která je v místě a čase obvyklá (tržní).** V případě řádného a včasného přijetí tohoto návrhu bude nájemci zaslán nový evidenční list s novým předpisem plateb obsahující zvýšené nájemné, přičemž ke zvýšenému nájemnému se připočte úhrada za vybavení bytu a služby spojené s jeho užíváním.

Jako nájemce návrh pronajímatele přijímám.

V ..... dne.....

Praze dne.....

Nájemce: ..... (podpis)

Pronajímatel:...(razítko, jméno, funkce a podpis zástupce pronajímatele)

Poznámky. 1. Návrh je zaslán ve dvojím vyhotovení (1x pro nájemce, 1x zpět pro pronajímatele).

2. V případě manželů nebo společných nájemců je nezbytná písemná akceptace (podpis) obou manželů resp. všech nájemců. (postačí podpis obou manželů/všech nájemců na jednom návrhu zasláném jednomu z manželů/společných nájemců).

3. Osoby, které nejsou nájemci a užívají byt bez právního důvodu, necht' považují tento návrh za sdělení o zvýšení účtované platby za užívání bytu bez právního důvodu. Pro tyto neoprávněné uživatele není tento dokument legalizací jejich neoprávněného užívání bytu.

4. Pro další doplňující informace otočte, prosím, na druhou stranu.

provozovna  
Vršovická 1429/68  
101 00 Praha 10-Vršovice

.00000000

-000-

V Praze dne

Vážení nájemci,

městská část Praha 10 Vás tímto dopisem jako pronajímatel bytu, který obýváte, informuje o zvýšení nájemného. Navrhované měsíční nájemné je oproti dosud stanovenému nájemnému nově určeno sazbou 140 Kč za m<sup>2</sup> měsíčně, jež je násobena příslušnou podlahovou plochou bytu. Zvýšení nájemného se právně opírá o ustanovení občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), konkrétně o jeho § 2249, odst. 3, ve spojení s ustanovením § 3074, odst. 2.

Městskou část vede k tomuto kroku především povinnost starat se o svůj majetek, tedy i o svěřený bytový fond, s péčí řádného hospodáře. Aktuální situace na trhu s nájmy bytů je taková, že **srovnatelné nájemné obvyklé v Praze 10 výrazně převyšuje dosud dohodnuté nájemné za Vámi užívaný byt – jedná se o cca 300 /m<sup>2</sup>/měsíc**. Podotýkáme, že k navrhovanému zvýšení nájemného přistupuje městská část Praha 10 poprvé od roku 2012, a s ohledem na znatelný vývoj cen, mezd i důchodů.

Dovolte nám též poznamenat, že městská část Praha 10 (dle platných Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 schválených usnesením Zastupitelstva městské části Praha 10 č. 6/7/2019 ze dne 30. 4. 2019) pronajímá od 15. 5. 2019 nově byty **pouze na dobu určitou** (2 roky) za cenu 140 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Zájemci o tyto byty cenu plně akceptují a MČ Praha 10 není ani zdaleka schopna uspokojit všechny žadatele.

*Přes tyto zřejmé důvody jsme si vědomi, že po navrhovaném navýšení nájemného může dojít v jednotlivých případech k situacím, které budou vyžadovat **konzultaci, poradenství** či **pomoc ze strany městské části Praha 10**. Nabízíme proto služby **Kontaktního centra bydlení**, které jsme v roce 2019 zřídili mimo jiné s cílem poskytovat **přímé poradenství ve složitějších situacích** (situace bytové nouze nebo hrozící ztráta bydlení) či nabídnout poradenské služby směřující ke zvládnutím sociálních problémů souvisejících s bydlením (kde si vyřídít příspěvek na bydlení či doplatek na bydlení, kontakt na sociální pracovníky, kontakt na finanční poradenství, prevence zadlužení apod.).*

*Pro dotazy k návrhu na zvýšení nájemného Vám jsou k dispozici pracovníci oddělení bytů a nebytových prostor Úřadu městské části Praha 10 a pracovníci příslušné správní firmy. S žádostí o **přiznání sociálních podpor** se můžete obrátit **přímo na pracovníky Úřadu práce** (sídlí v budově Úřadu městské části Praha 10 na adrese Vršovická 68/1429, Praha 10).*

Věříme, že předložený návrh přijmete. Navrhované nájemné za Vámi užívaný byt zůstane i nadále v přijatelné výši, která zároveň umožní městské části do budoucna udržet a případně ještě zkvalitnit péči o bytový fond a ostatní majetek svěřený do správy městské části Praha 10.

Děkujeme za pochopení a s pozdravem

Ing. Roman Březina  
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor  
Úřadu městské části Praha 10

Návrh na zvýšení nájemného

Městská část Praha 10 iDES 00. 00. 2020 00:00:00

**Návrh na zvýšení nájemného od 1. 4. 2020**

0000000

Adresa správce

Nájemce:

Adresa provozovny

Pronajímatel

Vršovická 1429/68  
100 00 PRAHA 10MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10  
Vršovická 1429/68  
101 38 PRAHA 10  
IČ: 00063941  
DIČ: CZ00063941

Na základě ustanovení § 2249 ve spojení s ustanovením § 3074 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „zákon“), Vám navrhujeme zvýšení nájemného u níže uvedeného bytu:

Nájemce/uživatel:

Číslo bytu:

Var.symbol:

Adresa: / , PRAHA 10 podlaží:

Katastr: ..... Kraj HL.M.PRAHA,

Současné měsíční nájemné (bez vybavení a služeb):	
1. Aktuální podlahová plocha pro nájemné:	m2
<b>2. Aktuální nájemné za 1 m2 (AN):</b>	<b>Kč</b>
3. Aktuální nájemné celkem (včetně slev/navýšení):	Kč
Navrhované zvýšené (nové) měsíční nájemné (bez vybavení a služeb):	
<b>1. Nové nájemné za 1 m2</b>	<b>140 Kč/m2</b>
2. Nové nájemné celkem (plocha*nové náj. za 1m2):	Kč
<b>3. Nové nájemné celkem, zaokrouhleno:</b>	<b>Kč</b>
<b>Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem 1. dubna 2020 v případě písemného přijetí tohoto Návrhu a jeho doručení zpět pronajímateli nejpozději do dvou měsíců od doručení nájemci.</b>	

**Odůvodnění a upozornění:**

Dle zjištění o aktuální situaci na trhu s nájmy bytů na území městské části Praha 10 se srovnatelné nájemné za byt v Praze 10 pohybuje v rozmezí od 200 do 380 Kč/m2/měsíc a tedy aktuálně podstatně převyšuje Vámi dosud hrazené nájemné. Na základě usnesení Rady m. č. Praha 10 č. .... ze dne ..... pronajímatel využil možnosti dané mu zákonem. **V případě, že nedojde ve lhůtě 2 měsíců od doručení tohoto návrhu k písemnému přijetí (podpisu) návrhu nájemcem a doručení tohoto návrhu v jednom vyhotovení zpět pronajímateli na shora uvedenou adresu provozovny správce, může pronajímatel přistoupit k určení výše nájemného soudem, který může rozhodnout o nájemném až do výše, která je v místě a čase obvyklá (tržní).** V případě řádného a včasného přijetí tohoto návrhu bude nájemci zaslán nový evidenční list s novým předpisem plateb obsahující zvýšené nájemné, přičemž ke zvýšenému nájemnému se připočte úhrada za vybavení bytu a služby spojené s jeho užíváním.

Jako nájemce návrh pronajímatele přijímám.

V ..... dne.....

Praze dne.....

Nájemce: ..... (podpis)

Pronajímatel:...(razítko, jméno, funkce a podpis zástupce pronajímatele)

Poznámky. 1. Návrh je zaslán ve dvojím vyhotovení (1x pro nájemce, 1x zpět pro pronajímatele).

2. V případě manželů nebo společných nájemců je nezbytná písemná akceptace (podpis) obou manželů resp. všech nájemců. (postačí podpis obou manželů/všech nájemců na jednom návrhu zasláném jednomu z manželů/společných nájemců).

3. Osoby, které nejsou nájemci a užívají byt bez právního důvodu, necht' považují tento návrh za sdělení o zvýšení účtované platby za užívání bytu bez právního důvodu. Pro tyto neoprávněné uživatele není tento dokument legalizací jejich neoprávněného užívání bytu.

4. Pro další doplňující informace otočte, prosím, na druhou stranu.

provozovna  
Vršovická 1429/68  
101 00 Praha 10-Vršovice

-0000000-

-000-