

Důvodová zpráva

V návaznosti na změnu Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 ze dne 22. 6. 2020 a v té souvislosti do praxe se promítajících poznatků dochází k novelizaci, respektive k nahrazení dosud uzavíraných smluv o nájmu bytů, které byly schváleny v roce 2014. V mezidobí došlo také k drobným legislativním změnám, které navržené znění smluv reflektuje.

Jako nejvýznamnější se jeví nový vzor smlouvy nazvaný Smlouva o nájmu bytu na dobu určitou (sociální) - příloha č. 2. Jedná se o typový vzor smlouvy, která bude uzavírána s nájemci, jejichž sociální a finanční stav bude posouzen Komisí bytové politiky (na základě podkladů získaných Odborem bytů a nebytových prostor ve spolupráci s Odborem sociálním) jako zvlášť závažný a bude Komisí doporučeno uzavřít tento typ smlouvy. Smlouvou se nájemce zavazuje přispěvkem, které jsou mu vypláceny Úřadem práce automaticky zasílat na účet pronajímatele tak, že jimi bude hrazeno nájemné a služby spojené s užíváním bytu. Tento princip snižuje možné riziko nehrzení nájemného a je užíván i na jiných městských částech, které poskytují byty osobám, které jsou finančně a sociálně ohroženy.

Mezi konkrétní změny, které jsou provázané mezi všemi vzorovými smlouvami oproti stávajícím, patří zejména následující body:

- přesnější specifikace jednotky (bytu) v případech, kdy je rozdílné číslo interní evidence a číslo bytu dle KN
- srozumitelnější vyjádření zákona, (nařízení) které stanoví, co se jeví pojmem běžná údržba a drobné opravy
- umožnění případného zvýšení nájmu nejen dle tzv. inflační doložky, ale také podle §2249 zák. č. 89/2012 Sb.
- reflektování změny zákona ohledně zrušení poplatku z prodlení u plateb za služby spojené s užíváním bytu (resp. zrušení odlišného výpočtu oproti zákonnému úroku z prodlení)
- ujištění právní jistoty ohledně požadování nájmu/bezdůvodného obohacení za období, kdy nájemci skončil nájemní vztah a než se dostaví se podepsat smlouvu novou
- odstranění bodů ohledně ochrany osobních údajů, neboť toto bylo nahrazeno v rámci GDPR novelizace zákona č. 101/200 Sb.

Referát bytů OBN nemá ke znění smluv žádné připomínky.

KBP vzala návrhy smluv na vědomí