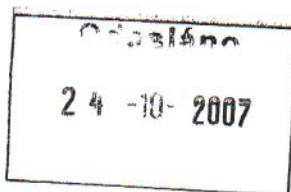


HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
ODBOR BYTOVÝ



3



Váš dopis zn.

Č.j.  
MHMP 359958/2007

Vyřizuje / linka [redacted] Datum  
Romana Vocelková/2014 28.08.2007

Vážená/ý paní/pane,

obec hl. m. Praha, jako pronajímatel bytu, jehož jste nájemcem nebo společným nájemcem, Vás na základě níže uvedeného odůvodnění prostřednictvím bytového odboru Magistrátu hl. m. Prahy vyzývá k uzavření dodatku k nájemní smlouvě, jehož předmětem je dohoda o zvyšování nájemného (dále jen dodatek).

Odůvodnění:

Hlavní město Praha při stanovení nájemného v obecních bytech nesvěřených městským částem dosud vždy přihlíželo k příjmové situaci nájemců bytů a k výši nájemného v ostatních bytech v dané lokalitě a domě (vzhledem ke schváleným pravidlům a podmínkám výběru nájemců bytů a k výše uvedenému úkolu zadanému Radou hl. m. Prahy je zřejmé, že tomu tak bude i nadále). Rada hlavního města Prahy proto stanovovala jak u uvolněných bytů, tak u nově postavených nebo rekonstruovaných bytů v naprosté většině případů vždy nájemné ve stejné výši, jaká byla stanovena v ostatních pronajatých bytech v domě a u nové výstavby pořízené se státní dotací v nižší než nákladové úrovni (včetně odpisů). Při pronájmech uvolněných bytů ve starší zástavbě a v některých případech v devadesátých letech m.s. i při pronájmu bytů z nové výstavby pořízených se státní dotací bylo stanovováno nájemné obvykle ve výši regulovaného nájemného podle dříve platných právních předpisů. Jedním z hlavních důvodů tohoto postupu bylo bezdůvodně neznevýhodňovat nové nájemce bytů oproti státem privilegovaným „staronájemcům“ a nepodílet se tak na „institucionální demoralizaci“ v sektoru nájemního bydlení na základě státem vytvořeného legislativního rámce.

V prvním čtvrtletí roku 2006 byl přijat zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 107/2006 Sb.), který umožňuje vlastníkům bytů v období následujících čtyř let, počínaje 1. lednem 2007, každoroční jednostranné zvýšení nájemného, které bylo regulováno dříve platnými právními předpisy.

Dne 27.2.2007 rozhodla Rada hl. m. Prahy svým usnesením č. 247 o zvyšování nájemného u bytů v majetku hl. m. Prahy nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem, a to od 1.6.2007 do 31.12.2009 v maximální výši dle zákona č. 107/2006 Sb.. Pro poslední rok zvyšování nájemného, tj. pro rok 2010, uložila Rada hl. m. Prahy vypracování metodiky diferenciací zvýšení nájemného zohledňující přesněji kvalitu bytů a domů a rozdíly ve výhodnosti bydlení než dle zákona č. 107/2006 Sb.. Z této metodiky může vyplynout, že nájemné v roce 2010 bude plně zvýšeno jen v některých bytech, v některých bytech může být zvýšeno částečně nebo zůstat na úrovni roku 2009 a v odůvodněných případech může (mimo jiné i v souvislosti s vývojem maximálních hodnot podle zákona č. 107/2006 Sb.) dojít v některých bytech i k jeho snížení.

Sídlo: Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1  
Pracoviště: nám. Franze Kafky 1, 110 01 Praha 1  
tel. 236 001 111, fax 236 007 018  
e-mail: byt@cityofprague.cz



Podle § 1 odst. 2 bodu d) se však zákon č. 107/2006 Sb. nevztahuje na nájemné v bytech, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace.  
Tato skutečnost se týká také bytu, který užíváte, a jehož jste nájemcem.

V průběhu posledních 12 let se vytvořily značné a neodůvodněné disproporce jak mezi regulovaným nájemným a nájemným usměrňovaným dle jiných ustanovení a zvláštních předpisů pro byty, na jejichž výstavbu byly poskytnuty státní dotace (dále jen „věcně usměrňované“ nájemné), tak v samotné oblasti „věcně usměrňovaného“ nájemného (od 37,07 až po 100 Kč za 1m<sup>2</sup> započítávané podlahové plochy bytu měsíčně). Protože na oblast „věcně usměrňovaného“ nájemného se v současné době specificky nevztahuje žádný právní předpis (s výjimkou bytů družstevních postavených se státní pomocí), který by umožňoval nájemné v předmětných bytech zvyšovat, není bez legislativní změny možné tyto disproporce jednostranně ze strany pronajímatele odstranit. Naopak po započítání deregulace podle zákona č. 107/2006 Sb. se budou z důvodu metodiky deregulace v zákonu uvedené tyto disproporce ještě zvětšovat a vznikat další nežádoucí rozdíly ve výši nájemného neodpovídající kvalitě a výhodnosti bydlení.

Příklad možného zvětšování disproporcí ve výši nájemného udává následující tabulka č. 1, ve které je porovnávána výše měsíčního nájemného na 1m<sup>2</sup> započítávané podlahové plochy bytu ve dvou kvalitativně srovnatelných bytových domech, z nichž první je s regulovaným nájemným dle dříve platných předpisů, v jehož bytech bude pronajímatel nájemné zvyšovat podle zákona č. 107/2006 Sb., a druhý je s byty, v nichž bylo v minulosti „věcně usměrňované“ nájemné sjednané ve výši nájemného regulovaného. Porovnání je provedeno na území tří vybraných lokalit hlavního města Prahy.

Tabulka č. 1

Tabulka porovnání maximálního možného jednostranného zvyšování měsíčního nájemného vyjádřeného částkou na 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu podle zákona č. 107/2006 Sb. v Praze (k 1.7.2006 - výše v letech 2008 - 2010 může být ovlivněna v návaznosti na nově vydané ceny) a nájemného „věcně usměrňovaného“ ve výši nájemného regulovaného vyjádřeného stejným způsobem.

Katastrální Území	Byty plné kvality	nájemné				
		současné (max. výše)	2007	2008	2009	2010 (cílové nájemné)
Černý Most	RN*	37,07	43,93	52,04	61,65	73,04
	VUN**	37,07	37,07	37,07	37,07	37,07
Stodůlky, Vysočany, Kunratice	RN	37,07	46,23	57,66	71,91	89,68
	VUN	37,07	37,07	37,07	37,07	37,07
Trója	RN	37,07	47,45	60,75	77,78	99,56
	VUN	37,07	37,07	37,07	37,07	37,07

\* RN – regulované nájemné dle dříve platných právních předpisů

\*\* VUN – „věcně usměrňované“ nájemné ve výši regulovaného nájemného sjednané v některých starších nájemních smlouvách

Hlavní město Praha chce zmíněné disproporce a deformace odstranit, nebo alespoň co nejvíce zmenšit. Proto bude na základě vlastní legislativní iniciativy usilovat o vznik příslušného právního předpisu, který by jí to jako pronajímateli umožnil. Přijetí nového právního předpisu však vzhledem k procesnímu postupu nelze očekávat dříve než v roce 2008.

Hlavní město Praha se proto snaží předmětné shora popsané disproporce a nespravedlnosti ve výši nájemného řešit operativně již nyní dohodou s nájemci bytů, v nichž



bylo v minulosti z výše uvedených důvodů sjednáno „věcně usměrňované“ nájemné v úrovni regulovaného nájemného nebo jen o málo vyšší.

Předložený návrh dodatku na zvyšování nájemného je ze strany pronajímatele dostatečně odůvodněný a ekonomicky oprávněný (to znamená, že by bylo možné se zvýšení nájemného domáhat soudní cestou). V některých případech by bylo i možné na základě ujednání v nájemní smlouvě nájemné jednostranně zvýšit, a to se značnou pravděpodobností úspěchu v případném soudním sporu. Hlavní město Praha však jednoznačně upřednostňuje dohodu s nájemci před případnými soudními spory. Proto je navrhované zvyšování nájemného v dodatku pro nájemce výhodnější nežli při uzavírání nových nájemních vztahů a s největší pravděpodobností také podstatně výhodnější než by bylo řešení soudní cestou či postup podle případného budoucího právního předpisu. Jak je zřejmé z výše uvedené tabulky, je také výhodnější oproti zvyšování nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb..

S nájemci, kteří uzavření dodatku odmítnou s tím, že jim příjmy domácnosti prokazatelně úhradu zvýšeného nájemného neumožní (a tuto skutečnost do 30 kalendářních dnů doloží), bude výhledově jednáno o případném pronájmu jiného úspornějšího bytu s nižším nájemným. Nájemci, kteří bezdůvodně nepřistoupí na návrh zvyšování nájemného a uzavření dodatku k nájemní smlouvě odmítnou, anebo nájemci bytů s nízkými příjmy, kteří odmítnou uzavření předmětného dodatku i nabídku na pronájem úspornějšího bytu, se vystaví riziku, že se hl. m. Praha bude domáhat zvýšení nájemného soudní cestou, a to na jeho maximální možnou úroveň, případně musí počítat s eventualitou zvýšení nájemného na maximální hranici, umožněnou do budoucna aktuálně platnými právními předpisy. Současně lze do budoucna předpokládat zájem pronajímatele na uvolnění bytů s nepřiměřeně nízkým nájemným a jejich obsazení novými nájemci tak, aby bylo zajištěno jejich účelné a ekonomické využití.

#### **Organizační pokyny:**

Nejdříve, prosím, zkontrolujte, zda je v návrhu dodatku správně uvedena osoba nájemce, resp. osoby všech společných nájemců. V případě nesrovnalostí kontaktujte neprodleně níže uvedeného pracovníka bytového odboru.

Dodatek nájemní smlouvy budete uzavírat po dohodě s pracovníkem bytového odboru Magistrátu hl. m. Prahy, nám. Franze Kafky 1, Praha 1 – kontaktní osoba: **Romana Vocelková** (nová úřední budova 3. patro, č. dveří **318b**, tel č. **236 00 2014**, e-mailová adresa **romana.vocelkova@cityofprague.cz**). Jmenovaný pracovník bytového odboru MHMP Vás bude kontaktovat a po dohodě s Vámi budete mít možnost podepsat dodatek nájemní smlouvy ve výše uvedené kanceláři nebo v případě, že by pro Vás bylo uzavření dodatku na bytovém odboru Magistrátu hl. m. Prahy obtížné, zejména ze zdravotních důvodů nebo z důvodu péče o malé děti, budete mít možnost uzavřít dodatek po dohodě s výše uvedeným kontaktním pracovníkem ve sjednaném termínu přímo ve Vašem bytě. (Pracovníci bytového odboru se při návštěvě prokážou identifikační kartou pracovníka Magistrátu hl. m. Prahy s fotografií a písemným pověřením ředitele bytového odboru MHMP).

Upozorňujeme, že dodatek musí podepsat nájemce, resp. všichni společní nájemci a před jeho podpisem musí předložit platný občanský průkaz.

S pozdravem

Mgr. Vladislav [redacted]  
ředitel bytového odboru

**Příloha: Návrh dodatku k nájemní smlouvě**