



V Praze, dne 1.3.2017

Vážený pane zastupiteli,

k Vašemu podnětu ke způsobu pronájmu vybraného bytového fondu v majetku hl. m. Prahy, zejména pak ke stanovení výše nájemného (viz. bod I.3. usnesení Rady hl. m. Prahy č. 157 ze dne 31.1.2017) si Vás dovoluji informovat, že problematiku nájemného z bytů a diferenciaci výše nájemného s ohledem na ekonomické možnosti nájemců intenzivně řeším od počátku svého působení v pozici radního hl. m. Prahy, neboť i já shledávám ve většině případů výši nájemného v bytech hl. m. Prahy na úrovni do 70 Kč za 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně bez částky za vybavení bytu zařizovacími předměty za nepřiměřeně nízkou.

Řešení stávající situace ale není tak jednoduché, jak by se na první pohled zdálo, a to především v případech nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou. Stávající právní úprava, konkrétně § 2249 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, konstatuje: *Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Pronajímatel může nájemci navrhnout zvýšení nájemného pouze jednou za 12 měsíců a to až do výše tzv. „srovnatelného nájemného obvyklého“ v daném místě, pokud navržené nájemné spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20%. Postup pro zjištění tzv. „srovnatelného nájemného obvyklého“ upravuje Nařízení vlády č. 453/2013 Sb.*

**Dle přechodných ustanovení výše uvedeného zákona, konkrétně odst. 1 § 3074, se výše uvedený postup nepoužije v případě, kdy nájemné nebylo svobodně sjednáno, ale stanoveno s odkazem na jiný právní předpis.**

Tímto předpisem byla např. vyhláška Ministerstva financí ČR č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, příslušné Výměry Ministerstva financí ČR či 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, který upravil proces tzv. „deregulace nájemného“. Pokud se tedy pronajímatel s nájemcem po skončení „regulace nájemného“ nedohodli na dalším zvýšení nájemného, může pronajímatel nájemci zaslat kdykoliv návrh na zvýšení nájemného až do výše „srovnatelného nájemného obvyklého“ bez ohledu na avizovaný „limit“ 20 procent.

Hl. m. Praha v minulých letech uzavíralo smlouvy o nájmu bytu způsobem, **kdy úprava stanovení výše nájemného byla v různém období odlišná**. V podmínkách hl. m. Prahy je proto především nutné vyřešit následující skutečnosti. Za prvé kvalitativně a svědomitě zvolit způsob případného zvýšení nájemného, který by zohledňoval jak možnosti samotných nájemců, tak potřeby hl. m. Prahy jako pronajímatele. Za druhé pak postupovat způsobem, aby nebyly někteří nájemci obecních bytů při zvyšování nájemného zvyhodňováni oproti nájemcům jiným.

**Problém vyvstává hlavně u nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou, kdy je třeba v prvním kroku volit cestou dohody s nájemcem bytu o úpravě/zvýšení nájemného.**

Takto činí hl. m. Praha v souladu s usnesením Rady hl. m. Prahy č. 80 ze dne 22.1.2013, dle kterého byla výše nájemného odsouhlasena na částku 75 Kč za 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně bez částky za vybavení bytu zařizovacími předměty (v případě bytů zvláštního určení pak 70 Kč).

Samozřejmou výhodou pro hl. m. Prahu jsou smlouvy o nájmu bytu uzavřené na dobu určitou, kdy v době jednání ohledně prodloužení doby nájmu bytu lze nájemce bytu seznámit s výší nájemného, za kterou je hl. m. Praha „ochotna“ smlouvu prodloužit. Do Pravidel pro pronájem bytu a pro prodlužování doby nájmu bytu byla proto, jako jedna z podmínek, doplněna povinnost doložit mj. výši čistých finančních příjmů na domácnost žadatele o byt, resp. na domácnost nájemce bytu hl. m. Prahy. Získané podklady v současné době slouží jako sběr dat a jako podklad pro příp. jednání orgánů hl. m. Prahy, pokud budou mít zájem výši nájmu bytu upravovat a pokud ano, v jakém rozsahu.

Ze stejného důvodu jsem, prostřednictvím odboru bytového fondu MHMP, zadal zpracování znaleckých posudků na výši nájemného u bytů v domech, resp. technologicky-funkčních celcích, které nejsou schváleny k prodeji.

Dvě shora uvedené skutečnosti budou sloužit jako podkladový materiál pro případnou diverzifikaci nájemného.

S úctou

Ing. Raděk Lacko

