



MHMPXP51UCDZ

Vážený pan
Mgr. et Mgr. Jakub Michálek
Řehořova 19
130 00 Praha 3
jakub.michalek@praha.eu
datová schránka b2i4r6j

Váš dopis zn./ze dne	Č.j.	Vyřizuje / linka	Datum
ZK Pha //3720	MHMP 1744040/2016	JUDr. Milada	04.10.2016
Ze dne 23.9.2016	Sp. zn.	Huspeková / 2223	
	S-MHMP 1680132/2016	Počet listů / příloh	2

Věc: Doplnující odpověď k podání – nájemní smlouvy

Vážený pane zastupiteli,

v návaznosti na výsledky šetření Vašeho podnětu (sdělení ze dne 20.9.2016) ve věci „prošetření hospodaření s městskými byty“ jsem obdržela dne 23.9.2016 Vaši „žádost o informace“. Požadujete zodpovězení následujících dotazů:

1. Jaká je v oblasti, kde se oba byty nacházejí, tržní výše nájemného.
2. Zdůvodnění, proč byl nájem prodloužen v nižší ceně, než kterou stanoví tržní hladina.

Ad 1/ tržní výše nájemného

Pro stanovení výše tržního nájemného pro bytový objekt Bryksova 750, je třeba především akceptovat Nařízení vlády č.453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Vláda ČR rozhodla, že se cenové mapy (připravované, zveřejňované a aktualizované Ministerstvem pro místní rozvoj) používat nebudou. Ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě se pro konkrétní byt mohou podle uvedeného nařízení použít následující způsoby, a to:

- pořízení posudku znalce o výši obvyklého nájemného, která je pro konkrétní byt považována za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě,
- stanovení výše nájemného na základě prokazatelného doložení výše nejméně tří srovnatelných nájmů.

Vzhledem k tomu, že na základě rozhodnutí vlády se už nemohou používat cenové mapy pro určování výše nájemného, je možné pro orientační představu při stanovení výše nájemného obvyklého v daném místě vycházet z cenové mapy vytvořené a provozované Asociací realitních kanceláří (zveřejněné na Portálu o bydlení). Podle této mapy odpovídá (k datu 30.9.2016) orientační cena nájemného obvyklého v daném místě částce 142 Kč za m² podlahové plochy měsíčně.

Ad 2/ Prodloužení nájmu v nižší ceně

K této problematice Vám bylo předloženo vyjádření v předchozí odpovědi, proto pouze rekapituluji, že v případě objektu Bryksova 750 se jednalo o výstavbu, na kterou byla poskytnuta dotace. Výše nájemného byla propočtena tak, aby nedošlo k překročení maximální hranice „věcně usměrňovaného“ nájemného a nebyly tak porušeny podmínky poskytnuté dotace.

K Vašemu požadavku, že cit.: „...pronájmy majetku ve vlastnictví hl. m. Prahy musí být uzavírány v tržní hladině, a pokud dochází k pronájmu za nižší ceny, musí být zkušnost podložena relevantními důvody, které uvádí např. § 36 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze“ poznamenávám, že v ustanovení § 36 odst. 2 uvedeného zákona je definován postup při uplatňování úplatného převodu majetku a nikoliv pronájmu bytového fondu.

Ohledně Vašeho požadavku, který se týká nápravy nájemních smluv (aby byly uzavřeny v tržní výši) si dovoluji opakovaně sdělit, že v případě pana Stoppy byla doba nájmu na základě smlouvy ze dne 12.5.2014 prodloužena k datu 18.6.2016. Byt byl vyklizen a předán zpět do dispozice hl. m. Prahy. Smlouva s manželi Kubíčkovými byla prodloužena do 27.5.2017 a s odkazem na obsah výše uvedených zjištění proto neshledáváme Váš požadavek na uzavření nájemní smlouvy v tržní výši ani v tomto případě důvodným.

V současné době je v gesci pana radního Lacka připravována změna Pravidel pronájmu a prodlužování doby nájmu, aby nájemce při prodlužování doby nájmu bytu dokládal výši příjmů členů domácnosti (Tisk je v připomínkovém řízení). V budoucnu by tak byla zohledněna výše příjmů ve vztahu k výši nájemného.

Vážený pane zastupiteli, závěrem Vám sděluji, že Váš podnět, spolu s odpovědí OKC MHMP, bude předán panu radnímu Lackovi, aby Vaše připomínky, pokud to budou umožňovat související právní předpisy, byly zapracovány do návrhu novely Pravidel pronájmu a prodlužování doby nájmu.

S pozdravem

Ing. Irena Ondráčková
ředitelka odboru