



MHMPXP4XXD63

Vážený pan  
Mgr. et Mgr. Jakub Michálek  
Řehořova 19  
130 00 Praha 3  
DS b2i4r6j

Váš dopis zn./ze dne  
**ZK Pha 3720**  
**23.8.2016**

Č.j.  
**MHMP 1643013/2016**  
Sp. zn.  
**S-MHMP 1451888/2016**

Vyřizuje / linka  
**JUDr. Milada**  
**Huspeková / 2223**

Datum  
**20.09.2016**

Počet listů / příloh **3**

**Věc: Podnět k prošetření hospodaření s městskými byty**

Vážený pane zastupiteli,

s odkazem na ustanovení § 35 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze v platném znění, jste se dne 23.8.2016 obrátil na odbor kontrolních činností Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen OKC MHMP) s podnětem ve věci „prošetření hospodaření s městskými byty“. Konkrétně jste požádal o prošetření nájemních bytů pronajatých panu Milanu Stoppovi a manželům Kubíčkovým (adresa Bryksova 750, Černý Most), resp. zda nájem odpovídá tržní hladině pro nemovitosti v podobném stavu. Po provedeném šetření a vyhodnocení dostupných podkladů, které jsme si vyžádali od odboru bytového fondu MHMP (dále jen OBF MHMP) Vám sdělují následující.

Na úvod dovoluť stručnou časovou chronologii smluvního vztahu obou nájemců.

Byt č. 8 (nájemci manželé Jitka a Michal Kubíčkoví)

- na návrh MČ Praha 4 byla smlouva o nájmu bytu uzavřena 27.5.2002 za nájemné 42,77 Kč/m<sup>2</sup>/měs.; smlouva byla uzavřena na 2 roky s prolongací o dalších 7 let
- dne 10.3.2008 byl uzavřen dodatek k nájemní smlouvě, který výši nájemného změnil na 60,00 Kč/m<sup>2</sup>/měs.
- dodatkem ze dne 15.6.2011 byla prodloužena doba nájmu do 27.5.2013
- dodatkem ze dne 27.5.2014 byla doba nájmu prodloužena do 27.5.2015
- smlouvou ze dne 27.5.2015 byla doba nájmu prodloužena do 27.5.2017

Byt č. 9 (nájemce p. Stoppa)

- na návrh MČ Praha 4 byla smlouva o nájmu bytu uzavřena 18.6.2003 za nájemné 42,77 Kč/m<sup>2</sup>/měs.; smlouva byla uzavřena na 2 roky s prolongací o dalších 7 let
- dne 17.3.2008 byl uzavřen dodatek k nájemní smlouvě, který výši nájemného změnil na 60,00 Kč/m<sup>2</sup>/měs.
- dodatkem ze dne 16.5.2012 byla prodloužena doba nájmu do 18.6.2014
- smlouvou ze dne 12.5.2014 byla doba nájmu prodloužena do 18.6.2016
- byt byl nájemcem vyklizen a předán zpět do dispozice hl. m. Prahy

V roce 2002, resp. 2003 (tj. v době uzavření smluv k shora uvedeným bytům) nebyla výše finančních příjmů žadatelů zkoumána, a to ani při vzniku pronájmu bytu, ani při prodlužování doby nájmu. Smlouvy byly uzavírány na návrh městské části, která posuzovala, zda nájemci po celou dobu pronájmu plnili a nadále plní všechny povinnosti spojené s nájmem bytu a zda nemají jinou možnost bydlení.

Povinnost dokladovat výši finančních příjmů žadatele o byt/nájemce bytu byla zapracována až do režimu Pravidel pro pronájem bytů ve vlastnictví hl. m. Prahy nesvěřených městským částem, které schválila Rada HMP usnesením č. 1360/2005 ze dne 20.9.2005. Pravidla rovněž upravovala výši příjmů i pro příp. prodloužení doby nájmu bytu. Protože však p. Stoppovi i manželům Kubíčkovým byl byt pronajat před účinností těchto Pravidel, nebyly jejich finanční příjmy zkoumány ani při prodlužování doby nájmu.

Další usnesení Rady HMP, kterými byla schválena Pravidla pro pronájem bytu a pro prodlužování doby nájmu bytu, která pracovala s výší finančních příjmů, je usnesení č. 958/2014 ze dne 13.5.2014 a aktuálně platné usnesení č. 504/2015 ze dne 17.3.2015. V souladu s nimi jsou (s výjimkou vybraných profesí = učitelé, strážníci, hasiči apod.) jak při pronájmu bytu, tak při prodlužování doby nájmu vyžadovány doklady osvědčující výši finančních příjmů. V současné době jde v případě bytů pronajatých na základě návrhu městských částí víceméně o „sumarizaci dat“. Podle stanoviska předloženého OBF MHMP předmětem dalších jednání příslušných orgánů samosprávy bude, zda nájemné zvýšit a na jakou částku, příp. neprodloužit dobu nájmu a požadovat vyklizení bytu (tato problematika je v gesci pana radního Ing. Lacka).

Ohledně stanovení výše nájemného v bytovém objektu Bryksova 750 v k.ú. Černý Most doplňuji, že se jedná o objekt, který byl zkolaudován v roce 2001 a na jeho výstavbu byla hl. m. Praze poskytnuta dotace. Usnesením č. 0097/2002 ze dne 29.1.2002 stanovila Rada HMP nájemné ve výši 42,77 Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu bez částky za vybavení bytu zařízovacími předměty. Nájemné bylo stanoveno podle části II., čl. 9 Výměru Ministerstva financí České republiky č. 01/2002.

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, který umožnil vlastníkům bytů v období následujících čtyř let, počínaje 1. lednem 2007, každoroční jednostranné zvýšení nájemného způsobem v tomto zákoně uvedeným a následně byla účinnost zákona prodloužena do 31.12.2012. Podle § 1 odst. 2 bodu d) se zákon č. 107/2006 Sb. nevztahoval 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 bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace (zákon se tedy nevztahoval ani na objekt Bryksova č.p. 750). Proto Rada HMP rozhodla svým usnesením č. 802/2007 ze dne 29.5.2007, aby byli nájemci bytů v domech postavených s dotací, kteří hradili nájemné nižší než 50 Kč za 1 m<sup>2</sup> započítávané podlahové plochy bytu měsíčně bez částky za vybavení bytu zařízovacími předměty, vyzváni k uzavření dodatku nájemní smlouvy, ve kterém by bylo sjednáno zvyšování nájemného obdobným způsobem, jaký je uveden v zákoně č. 107/2006 Sb. a jeho prováděcích pravidlech, a to při použití kalkulace pro maximální možný přírůstek měsíčního nájemného podle těchto pravidel, avšak pouze do výše maximální hranice „věcně usměrňovaného“ respektive „nákladového“ nájemného, nejvýše však do 60,- Kč za 1 m<sup>2</sup> započítatelné podlahové plochy bytu měsíčně (dle § 2, písm. d) zákona č. 107/2006 Sb.) bez částky za vybavení bytu zařízovacími předměty (u bytů, ve kterých byla uzavírána nová nájemní smlouva, bylo nájemné stanoveno ve výši 63 Kč za 1 m<sup>2</sup> započítávané podlahové plochy bytu měsíčně bez částky za vybavení bytu zařízovacími

předměty). Výše nájemného byla propočtena tak, aby nebyla překročena maximální hranice „věcně usměrňovaného“ nájemného a především, aby nebyly porušeny podmínky dotace.

Podmínky dotace končí:

- uplynutím doby uvedené v dotačním titulu (zpravidla 20 let)
- využitím možnosti dle nařízení vlády č. 209/2013 Sb. ze dne 3. července, které mění některá nařízení vlády v oblasti použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (příjemce dotace může, po uplynutí nejméně 10 let od kolaudace, písemně požádat o změnu smlouvy o poskytnutí dotace). V případě objektu Bryksova 750 poskytovatel dotace se zkrácením vázací lhůty na 10 let nesouhlasil.

Usnesením Rady HMP č. 1084/2016 ze dne 10.5.2016 byla schválena valorizace nájemného, která byla uplatněna m.j. i u bytů v domě Bryksova 750 a v současné době je nájemné stanoveno ve výši 63,19 Kč za 1m<sup>2</sup>, resp. 60,18 Kč za 1m<sup>2</sup>.

Usnesení Rady HMP (sumarizovaná v rámci šetření), která jsou zmíněna ve výše uvedeném sdělení OKC MHMP nepředkládám vzhledem k jejich rozsáhlosti v příloze, ale na Vaše vyžádání Vám samozřejmě mohou být dodatečně předloženy prostřednictvím JUDr. Huspekové (tel. 2223).

S pozdravem

**Ing. Irena Ondráčková**  
ředitelka odboru