Návrh usnesení
Rady městské části Praha 6
pro jednání dne 05.09.2023
(bod programu - 13)

Zvýšení nájemného v souladu s ust. § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

Rada městské části

I. Bere na vědomí

- důvodovou zprávu

II. Rozhodla

navrhnout nájemcům u bytů ve vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených městské části Praha 6, u kterých je uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou, zvýšení nájemného o 20 % v souladu s ust. § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, a to od 1.1.2024.

III. Ukládá

1. ve spolupráci s PO vypracovat písemný návrh na zvýšení nájemného
   Zodpovídá: Ing. Gabriela Lacinová, vedoucí OSM
   Termín plnění: 07.09.2023
2. vydat pokyn správci SNEO, a. s. zaslat návrhy na zvýšení nájemného do 31.10.2023 dle bodu II. tohoto usnesení.
   Zodpovídá: Ing. Gabriela Lacinová, vedoucí OSM
   Termín plnění: 08.09.2023
3. předložit písemnou zprávu o průběhu zvýšení nájemného dle bodu II. tohoto usnesení průběžně ke dni 15.01.2024 a 29.02.2024.
   Zodpovídá: Ing. Gabriela Lacinová, vedoucí OSM
   Termín plnění: 29.02.2024

Předkladatel:	MgA. Petr Prokop, statutární místostarosta
Zpracovatel:	Ing. Gabriela Lacinová, vedoucí OSM

Projednáno s:

Důvodová zpráva k R-1191:

Zvýšení nájemného v souladu s ust. § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

Nájemné dle ust. § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění lze zvýšit až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, maximálně však o 20 % za poslední 3 roky. Ustanovení § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění se neuplatní tam, kde si strany ujednaly zvyšování nájemného jinak nebo strany vyloučily zvyšování nájemného výslovně.

Nájemné bylo naposledy zvýšeno o 20 % od 01.01.2021 (usnesení RMČ Praha 6 č. 871/19 ze dne 01.10.2019 a č. 1484/20 ze dne 12.05.2020).

Obvyklé nájemné se určuje dle nařízení vlády č. 453/2013 Sb., a to buď znaleckým posudkem nebo srovnáním na základě prokazatelného doložení výše nejméně 3 srovnatelných nájemných.

Odbor správy majetku MČ Praha 6 nechal v roce 2019, na doporučení Právního odboru MČ Praha 6, zpracovat znalecké posudky na obvyklé nájemné. S ohledem na množství bytů, kterých se zvýšení nájemného týkalo, byl u bytů stejných či podobných (co do obytné hodnoty bytu, tak i do charakteristiky nájemních vztahů), vypracován jeden znalecký posudek pro více bytů.

Při porovnání nájemného navýšeného o navrhovaných 20 % a znaleckých posudků na obvyklé nájemné zpracovaných v roce 2019 bylo konstatováno, že i po tomto zvýšení bude nájemné stále mnohem nižší než nájemné obvyklé v daném místě. OSM i PO se domnívají, že není nutné zpracovávat aktuální ZP.

Postup při zvyšování nájemného dle ust. § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění je následující: Nájemci se písemně navrhne zvýšení nájemného (návrh na zvýšení nájemného zpracuje OSM ve spolupráci s PO). Nájemce pak má dvouměsíční lhůtu na to, aby návrh přijal či odmítl (nevyjádřil se). Pokud návrh v písemné formě přijme, zašle zpět správci SNEO, a. s. a zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. V případě odmítnutí či nevyjádření se může MČ Praha 6 obrátit na soud ve lhůtě 3 měsíců po uplynutí dvouměsíční lhůty k přijetí návrhu, v takovém případě však již může MČ Praha 6 v žalobě navrhnout nájemné až do výše obvyklého nájemného, tj. MČ již není vázána limitem 20 %.

Zvýšení nájemného se týká celkem 343 bytů.

MČ Praha 6 je připravena individuálně pomoci při získání příspěvku na bydlení těm nájemcům, kteří by se díky navýšení nájmu ocitli v tíživé životní situaci.

Komise majetkové politiky RMČ Praha 6 doporučila na zasedání dne 28.08.2023 předložit RMČ Praha 6 návrh na zvýšení nájemného od 1.1.2024 u nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou o 20 % v souladu s ust. § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.

Zpracovatel výslovně prohlašuje, že veškeré údaje a informace v návrhu usnesení, včetně důvodové zprávy a příloh jsou pravdivé a odpovídají skutečnosti.

Rovněž výslovně prohlašuje, že neopomenul uvést žádný údaj nebo informaci, které by obsah návrhu podstatně změnily, pokud by byly uvedeny.

Datum: 31.08.2023

Zpracoval: J. Fryšová, referent OSM

Ing. Gabriela Lacinová, vedoucí OSM

Seznam příloh:
Návrh usnesení.pdf