

14. zasedání ZMČ BS
konané dne 27.02.2013

Úprava nájemních vztahů

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Příloha č. 1 - Úprava nájemného za užívání sklepů
- Příloha č. 2 - Současná výše nájemného

Návrh usnesení:

Usnesení 314..... Úprava nájemních vztahů

ZMČ BS na 14. zasedání, konaném dne 27.02.2013,

schvaluje

úpravu nájemného za užívání sklepů v domech svěřených do správy městské části Brno-střed, dle přílohy č. 1 – varianta I, na období od 1.9.2013 do 31.12.2015 a to dohodou mezi Statutárním městem Brnem, Městskou částí Brno-střed jako pronajímatelem a nájemcem bytu v domě svěřeném do správy městské části Brno-střed, přičemž možnost uzavřít dohodu formou dodatku k dokumentu zakládajícímu nájemní vztah platí 3 měsíce ode dne, kdy byla nabídka na úpravu nájemného za užívání sklepa doručena nájemci. Nájemce musí mít před uzavřením dodatku uhrazeny všechny závazky vůči MČ BS související s užíváním bytu/ů

Termín: ihned

Stanoviska dotčených orgánů:

- 55. Komise bytová RMČ BS projednala dne 07.02.2013 s výsledkem :

Usnesení 55.6.4

- komise bytová **doporučuje** RMČ BS **schválit a doporučit** ZMČ BS **schválit** úpravu nájemného za užívání sklepů v domech svěřených do správy městské části Brno-střed, dle přílohy č. 1 – varianta I, na období od 1.9.2013 do 31.12.2015 a to dohodou mezi Statutárním městem Brnem, Městskou částí Brno-střed jako pronajímatelem a nájemcem bytu v domě svěřeném do správy městské části Brno-střed, přičemž možnost uzavřít dohodu formou dodatku k nájemnímu vztahu platí 3 měsíce ode dne, kdy byla nabídka na úpravu nájemného za užívání sklepa doručena nájemci. Nájemce musí mít před uzavřením dodatku k nájemnímu vztahu uhrazeny všechny závazky vůči MČ BS související s užíváním bytu/ů

Hlasováno: 6 pro, 0 proti, 0 zdržel se

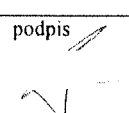
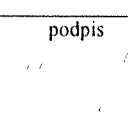
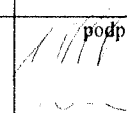
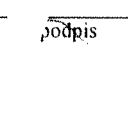
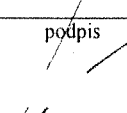
Usnesení bylo přijato

- 70. RMČ BS projedná dne 20.02.2013 a její stanovisko bude předloženo „Na stůl“

Zpracováno dne: 13.02.2013

PODPISY
Garanční doložka
Ve smyslu usnesení NjS ČR č.j. 11 Tdo 454/2011-32

Zpracovatel, předkladatel, právník odboru (případně právník OPO ve smyslu čl. 12.4.1. Organizačního řádu ÚMČ BS) a vedoucí odboru stvrzují, že předkládaný materiál je v souladu s právními předpisy i vnitřními předpisy MČ BS.

garance správnosti materiálu			OPO ÚMČ BS	předkladatel
zpracovatel	právník odboru	vedoucí odboru		
jméno, funkce Tomáš Prášek, vedoucí oddělení nájmu bytů a nebytových prostor	jméno Mgr. Dana Vernerová	jméno Ing. Mojmír Antonín	jmé jmé	jméno, funkce Bc. Pavel Sázavský 1. místopředseda MČ Brno - střed
podpis 	podpis 	podpis 	podpis 	podpis 

Důvodová zpráva:

Na bytový odbor se obracejí nájemci bytů v domech svěřených do správy MČ BS se **žádostmi o snížení nájemného za užívání sklepa**, popř. se žádostmi o vrácení sklepa. Ve svých žádostech převážně uvádějí, že sklep nepotřebují, vzhledem např. k pokročilému věku a zdravotnímu stavu jej neužívají a zejména poté, co došlo k poslední jednostranné úpravě nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb. platí za sklep nemalou částku. Dále žadatelé poukazují na špatný technický stav sklepa, který jim ani neumožňuje plnohodnotné užívání.

Po úpravě nájemného k 01.12.2012 za použití zákona č. 107/2006 Sb., MČ Brno-střed nevyužila zvýšení na cílovou hodnotu nájemného z bytu. I přes tento fakt se výrazně projevuje zvýšení počtu vrácených bytů a zvýšený počet žádostí o řešení sklepních prostor. Lze konstatovat, že nastává doba podniknout vstřícný krok alespoň v úpravě nájemného ze sklepa. Je nutné podotknout, že i přes nižší výběr nájemného ze sklepních prostor má městská část především zájem o využívání těchto prostor, tak aby nedocházelo k jejich devastaci.

§ 38, z.č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, uvádí, že majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.

Domníváme se, že s ohledem na toto ustanovení, lze žádosti nájemců o slevu z nájemného za užívání sklepa z důvodu jeho špatného technického stavu popř. žádosti o vrácení sklepa posuzovat pouze jako individuální žádosti. V jednotlivých případech by pak byl posuzován technický stav sklepa a dle konkrétního zjištění by byla či nebyla v orgánech samosprávy odsouhlasena výše dočasné slevy z nájemného. Nutno však uvést, že případná sleva z nájemného za užívání sklepa by měla být poskytnuta do doby, než budou odstraněny závady, které zhoršují užívání sklepa.

Dle ustanovení § 698 odst. 1 občanského zákoníku, nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku tohoto užívání bytu zhoršilo.

Na základě informací, které nám bytové kanceláře poskytly, je zřejmé, že ne ve všech domech, svěřených MČ BS, jsou sklepy v takovém stavu, který by bránil jejich užívání. Z celkového počtu domů svěřených do správy MČ BS (cca 350 domů) jsou **asi ve 30 procentech z nich sklepy ve stavu, pro který je nelze nájemci plnohodnotně užívat**. Opět by však bylo nutné jednotlivé případy posoudit a zjistit tak, z jakých důvodů nelze sklepy plnohodnotně užívat.

Vzhledem k výše uvedenému bytový odbor nedoporučuje schválit plošnou úpravu nájemného za užívání sklepů v domech svěřených do správy městské části Brno-střed a doporučuje případné slevy na nájemném za užívání sklepů řešit individuálně.

S ohledem na lokality, ve kterých se domy svěřené MČ BS nacházejí, s ohledem na jejich stáří, konstrukci a výměrově velké plochy v mnoha případech jak bytů tak sklepů, je rovněž možné snížení nájemného za užívání sklepů pojmout plošně, bez ohledu na možnost či nemožnost užívání sklepů at' už z jakéhokoliv důvodu.

Je však třeba upozornit, že při plošném snížení nájemného za užívání sklepů by se MČ BS připravila o část měsíčního příjmu, plynoucího z pronájmu bytů.

Nájemné za užívání sklepů je v mnoha případech účtováno pouze jednou polovinou podlahové plochy sklepa, což vycházelo ze zákona č. 107/2006 Sb., který ve své první části upravoval jednostranné zvyšování nájemného a mimo jiné stanovoval, co se pro účely zákona rozumí podlahovou plochou bytu a podlahovou plochou sklepů, které nejsou místnostmi. První část zákona byla k 31.12.2012 zrušena a nyní záleží již pouze na dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem, v jaké výši bude nájemné sjednáno.

Vzhledem k tomu, že není vedena samostatná evidence sklepů, jejichž podlahová plocha se započítává pouze jednou polovinou, nelze údaje blíže specifikovat.

V souvislosti s možným plošným snížením nájemného za užívání sklepů je třeba upozornit na skutečnost, jak už bylo uvedeno výše, že pro potřeby jednostranného zvyšování nájemného se podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, započítávala a dosud započítává pouze jednou polovinou. Proto je třeba odlišit snížení nájemného za užívání sklepů, jejichž podlahová plocha je již v současné době započítávána pouze jednou polovinou podlahové plochy sklepa a sklepů, jejichž podlahová plocha se započítává celou podlahovou plochou sklepa.

Varianta I

- započtená podlahová plocha sklepa pro výpočet nájemného činí 40% a vztahuje se na případy, kdy podlahová plocha sklepa je aktuálně započítána pouze jednou polovinou

- započtená podlahová plocha sklepa pro výpočet nájemného činí 80% a vztahuje se na případy, kdy podlahová plocha sklepa je aktuálně započítána celou podlahovou plochou sklepa

V obou případech Varianty I dojde k 20% slevě na nájemném za užívání sklepa oproti současnému nájemnému za užívání sklepa.

Varianta II

- započtená podlahová plocha sklepa pro výpočet nájemného činí 30% a vztahuje se na případy, kdy podlahová plocha sklepa je aktuálně započítána pouze jednou polovinou

- započtená podlahová plocha sklepa pro výpočet nájemného činí 60% a vztahuje se na případy, kdy podlahová plocha sklepa je aktuálně započítána celou podlahovou plochou sklepa

V obou případech Varianty II dojde k 40% slevě na nájemném za užívání sklepa oproti současnému nájemnému za užívání sklepa.

Jelikož **nelze snížit nájemné za sklepy jednostranně, protože se jedná o oboustrannou dohodu mezi pronajímatelem a nájemcem**, je třeba vyzvat nájemce, kteří budou mít zájem o úpravu nájemného za užívání sklepa, aby se dostavili k podpisu dodatku k nájemnímu vztahu na bytovou kancelář. Z důvodu rovných podmínek je třeba s možností úpravy nájemného za užívání sklepů oslovit všechny nájemce bytů, kterých se tato možnost týká. Jednalo by se o období rozesílání Oznámení o jednostranném zvyšování nájemného prostřednictvím služeb České pošty, což by přineslo MČ BS nezanedbatelné mimořádné náklady.

Jako podpůrnou variantu oznámení lze zvolit výzvu nájemcům prostřednictvím článku ve Zpravodaji MČ BS, popř. vyvěsit oznámení o možnosti úpravy nájemného za užívání sklepů v domech svěřených MČ BS a na ÚD MČ BS.

Stejně jako u možnosti uzavření Dohody o úpravě nájemného z bytu v souvislosti s jednostranným zvyšováním nájemného by i v tomto případě byl stanoven **termín pro uzavření případného dodatku** upravujícího výši nájemného za užívání sklepa. **Navrhujeme**

lhůtu 3 měsíců od doručení nabídky nájemci.

Nájemci bytů, kteří by měli zájem o uzavření dodatku k nájemnímu vztahu, týkajícího se úpravy nájemného za užívání sklepa, by se před podpisem dodatku na příslušné bytové kanceláři měli prokázat platnou nájemní smlouvou popř. jinou listinou, která je opravňuje k užívání bytu a dále by měli prokázat, že mají uhrazeny všechny závazky vůči MČ BS související s užíváním bytu/ů.

Vycházíme-li ze skutečnosti, že jednostranné zvýšení nájemného, naposledy schválené s účinností od 1.12.2012, se nevztahovalo 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
- zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993
- přidělených na opravu vlastním nákladem, kde je nájemné sjednáno dohodou v souladu s platnou metodikou (2,5 násobek regulovaného nájemného s umořováním ve výši 1,5 násobku regulovaného nájemného), pak

úprava nájemného za užívání sklepů se 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*
- *zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993*
- *přidělených na opravu vlastním nákladem, kde je nájemné sjednáno dohodou v souladu s Metodikou pronajímání bytů v MČ Brno-střed či Pravidly pronájmu bytů v městské části Brno-střed*

Nižší nájemné za užívání sklepů by mělo být sjednáno pouze na časově omezenou dobu, např. od 1.9.2013 do 31.12.2015. V případě, že by doba, po kterou by nájemci hradili nižší nájemné, nebyla časově omezena, případné zvýšení nájemného za užívání sklepů by pak muselo být v jednotlivých případech sjednáno opět dohodou. Domníváme se, že zřejmě existuje malá pravděpodobnost, že by nájemci bytů souhlasili s opětovným zvýšením nájemného a ve věci by pak musel rozhodovat soud. Snížení nájemného za užívání sklepů navrhujeme s účinností od 1.9.2013 a to z důvodu administrativní náročnosti (tj. rozeslání nabídky nájemcům, lhůta 3 měsíců na akceptaci, změna předpisu nájemného,...)

Pokud dojde k plošnému snížení nájemného za užívání sklepů, nebude tím odstraněn stav, pro který nájemci v asi 30 procentech domů svěřených do správy MČ BS nemohou sklepy plnohodnotně užívat. Nájemci v těchto případech budou i nadále moci žádat o slevu z nájemného dle již výše uvedeného § 698 odst. 1 občanského zákoníku.

Úprava nájemného za užívání sklepů

(s podepsanou Dohodou o úpravě nájemného z bytu a NS na dobu určitou)

Katastrální území	Období od 01.09.2013 do 31.12.2013				Období od 01.01.2014 do 31.12.2014				Období od 01.01.2015 do 31.12.2015								
	"Standard"		Byt se sníženou kvalitou		"Standard"		Byt se sníženou kvalitou		"Standard"		Byt se sníženou kvalitou						
	sjednaná výše nájemného za užívání bytu	Nájemné za sklep	sjednaná výše nájemného za užívání bytu	Nájemné za sklep	sjednaná výše nájemného za užívání bytu	Nájemné za sklep	sjednaná výše nájemného za užívání bytu	Nájemné za sklep	sjednaná výše nájemného za užívání bytu	Nájemné za sklep	sjednaná výše nájemného za užívání bytu	Nájemné za sklep					
Staré Brno / Veveří / Stránice / Černá Pole	77	30,8	61,6	26	52	88	35,2	70,4	78	31,2	62,4	96	38,4	76,8	87	34,8	69,6
Pisárky	77	30,8	61,6	26	52	88	35,2	70,4	78	31,2	62,4	96	38,4	76,8	87	34,8	69,6
Město Brno	77	30,8	61,6	26	52	88	35,2	70,4	78	31,2	62,4	96	38,4	76,8	87	34,8	69,6
Šváby	77	30,8	61,6	26	52	88	35,2	70,4	78	31,2	62,4	96	38,4	76,8	87	34,8	69,6
Trnava / Zábřehovice	59	23,6	47,2	21,2	42,4	63	25,2	50,4	56	22,4	44,8	66	26,4	52,8	59	23,6	47,2

Katastrální území	Období od 01.09.2013 do 31.12.2013				Období od 01.01.2014 do 31.12.2014				Období od 01.01.2015 do 31.12.2015								
	"Standard"		Byt se sníženou kvalitou		"Standard"		Byt se sníženou kvalitou		"Standard"		Byt se sníženou kvalitou						
	sjednaná výše nájemného za užívání bytu	Nájemné za sklep	sjednaná výše nájemného za užívání bytu	Nájemné za sklep	sjednaná výše nájemného za užívání bytu	Nájemné za sklep	sjednaná výše nájemného za užívání bytu	Nájemné za sklep	sjednaná výše nájemného za užívání bytu	Nájemné za sklep	sjednaná výše nájemného za užívání bytu	Nájemné za sklep					
Staré Brno / Veveří / Stránice / Černá Pole	77	23,1	46,2	19,5	39	88	26,4	52,8	78	23,4	46,8	96	28,8	57,6	87	26,1	52,2
Pisárky	77	23,1	46,2	19,5	39	88	26,4	52,8	78	23,4	46,8	96	28,8	57,6	87	26,1	52,2
Město Brno	77	23,1	46,2	19,5	39	88	26,4	52,8	78	23,4	46,8	96	28,8	57,6	87	26,1	52,2
Šváby	77	23,1	46,2	19,5	39	88	26,4	52,8	78	23,4	46,8	96	28,8	57,6	87	26,1	52,2
Trnava / Zábřehovice	59	17,7	35,4	15,9	31,8	63	18,9	37,8	56	16,8	33,6	66	19,8	39,6	59	17,7	35,4

Úprava nájemného za užívání sklepů se nevztahuje na nájemné v bytech:

Jejich výstavba nebo dosavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze statního rozpočtu nebo ze statního rozpočtu nebo ze statních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace zvláštního určení a bytch v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993

přidělených na opravu vlastním nakládem, kde je nájemné sjednáno dohodou v souladu s Metodikou pronajímání bytů v MČ Brno-střed či Pravidly pronajímání bytů v městské části Brno-střed

1) započtena podlahová plocha sklepa ve výši 40% a 30% se vztahuje na případy, kdy podlahová plocha sklepa se aktualizuje započítává pouze jednou polovinou (tj. 50%)

2) započtená podlahová plocha sklepa ve výši 80% a 60% se vztahuje na případy, kdy podlahová plocha sklepa se aktualizuje započítává celou podlahovou plochou (tj. 100%)

Úprava nájemného za užívání sklepů (jednostranné zvýšení nájemného z bytu)

Varianta I 20% sleva		Období od 01.09.2013 do 31.12.2015				
Katastrální území	sjednaná výše nájemného za užívání bytu	"Standard"		Byt se sníženou kvalitou		
		Nájemné za sklep		sjednaná výše nájemného za užívání bytu	Nájemné za sklep	
		započtená podlahová plocha sklepa pro výpočet nájemného 40% ¹⁾	započtená podlahová plocha sklepa pro výpočet nájemného 80% ²⁾		započtená podlahová plocha sklepa pro výpočet nájemného 40% ¹⁾	započtená podlahová plocha sklepa pro výpočet nájemného 80% ²⁾
Kč/m2/ měsíc	odpovídá Kč/m2/měsíc	odpovídá Kč/m2/měsíc	Kč/m2/ měsíc	odpovídá Kč/m2/měsíc	odpovídá Kč/m2/měsíc	
Staré Brno/ Veverčí / Stránice / Černá Pole	96	38,4	76,8	87	34,8	69,6
Pisárky	96	38,4	76,8	87	34,8	69,6
Město Brno	96	38,4	76,8	87	34,8	69,6
Štýřice	96	38,4	76,8	87	34,8	69,6
Trnitá /Zábrdovice	66	26,4	52,8	59	23,6	47,2

Varianta II 40% sleva		Období od 01.09.2013 do 31.12.2015				
Katastrální území	sjednaná výše nájemného za užívání bytu	"Standard"		Byt se sníženou kvalitou		
		Nájemné za sklep		sjednaná výše nájemného za užívání bytu	Nájemné za sklep	
		započtená podlahová plocha sklepa pro výpočet nájemného 30% ¹⁾	započtená podlahová plocha sklepa pro výpočet nájemného 60% ²⁾		započtená podlahová plocha sklepa pro výpočet nájemného 30% ¹⁾	započtená podlahová plocha sklepa pro výpočet nájemného 60% ²⁾
Kč/m2/ měsíc	odpovídá Kč/m2/měsíc	odpovídá Kč/m2/měsíc	Kč/m2/ měsíc	odpovídá Kč/m2/měsíc	odpovídá Kč/m2/měsíc	
Staré Brno/ Veverčí / Stránice / Černá Pole	96	28,8	57,6	87	26,1	52,2
Pisárky	96	28,8	57,6	87	26,1	52,2
Město Brno	96	28,8	57,6	87	26,1	52,2
Štýřice	96	28,8	57,6	87	26,1	52,2
Trnitá /Zábrdovice	66	19,8	39,6	59	17,7	35,4

Úprava nájemného za užívání sklepů se 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
 - byty zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993
 - přidělených na opravu vlastním nákladem, kde je nájemné sjednáno dohodou v souladu s Metodikou pronajímání bytů v MČ Brno-střed či Pravidly pronájmu bytů v městské části Brno-střed
- ¹⁾ započtená podlahová plocha sklepa ve výši 40% a 30% se vztahuje na případy, kdy podlahová plocha sklepa se aktuálně započítává pouze jednou polovinou (tj. 50%)
- ²⁾ započtená podlahová plocha sklepa ve výši 80% a 60% se vztahuje na případy, kdy podlahová plocha sklepa se aktuálně započítává celou podlahovou plochou (tj. 100%)

Příloha č. 2

Současná výše nájemného pro byty ve správě městské části Brno-střed u nichž došlo k jednostrannému zvýšení nájemného z bytu od 01.12.2012

Jednostranně zvýšené nájemné						
Katastrální území	"Standard"			Byt se sníženou kvalitou		
	sjednaná výše nájemného za užívání bytu	Nájemné za sklep		sjednaná výše nájemného za užívání bytu	Nájemné za sklep	
		započtená podlahová plocha sklepa pro výpočet nájemného 50%	započtená podlahová plocha sklepa pro výpočet nájemného 100%		započtená podlahová plocha sklepa pro výpočet nájemného 50%	započtená podlahová plocha sklepa pro výpočet nájemného 100%
Kč/m ² /měsíc	odpovídá Kč/m ² /měsíc	odpovídá Kč/m ² /měsíc	Kč/m ² /měsíc	odpovídá Kč/m ² /měsíc	odpovídá Kč/m ² /měsíc	
Staré Brno/ Veverí / Stránice / Černá Pole	96	48	96	87	43,5	87
Pisárky	96	48	96	87	43,5	87
Město Brno	96	48	96	87	43,5	87
Štýřice	96	48	96	87	43,5	87
Trnitá /Zábrdovice	66	33	66	59	29,5	59