

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

34. Rady města
konané dne 7.12.2020

Bytová problematika - Směrnice č. 1/2020 pro pronájem bytů ve vlastnictví města

Z důvodu potřeby upřesnění postupu při hospodaření s byty v majetku města a úpravy stávající výše nájemného v bytech ve vlastnictví města byla zpracována nová směrnice Rady města Nového Města na Moravě č.1/2020 pro pronájem bytů ve vlastnictví města Nové Město na Moravě.

Směrnice řeší pojmy spojené s bydlením, správce bytů ve vlastnictví města, pravomoci a kompetence v oblasti bydlení, způsob výběru nájemce pro uvolněný nájemní byt v majetku města, podmínky přidělení bytu a uzavření nové nájemní smlouvy, postupy při obsazování volných bytů, přechody nájmu bytu, podnájem bytu, výměnu bytu, výši úhrady penežité jistoty, dlužné nájemné, poplatky a úroky z prodlení, splatnost a výši nájemného.

Nově zpracovaná Směrnice č. 1/2020, do které byly zpracovány navrhované změny oproti stávající platné směrnici č.3/2016 (upřesnění pojmů, činnost bytové komise, upřesnění způsobu výběru nájemce, veřejného výběrového řízení, podmínky uzavření nájemních smluv, návrh nové výše nájemného, upřesnění přechodu nájmu bytu, výměny bytů, úhrady jistoty, dlužného nájemného), ruší stávající platnou směrnici č. 3/2016. Pro snadnější orientaci v předkládané směrnici byly změny zpracovány tak, že změny navržené k doplnění jsou psané červeným typem písma a změny navržené k vypuštění jsou psané modrým přeškrtnutým typem písma. Směrnice č. 1/2020 tvoří přílohu č.1 tohoto materiálu. Přílohy ke směrnici č. 1/2020 č 1-č.12 tvoří přílohy č.2-č.13 tohoto materiálu.

Podrobný přehled stávajícího nájemného vč. nově navrhovaného podle jednotlivých bytů a celkového přehledu tvoří přílohu č. 14 - č. 16 tohoto materiálu.

Úprava stávající výše nájemného byla naposledy schválena v souladu s ust. § 2249 OZ a usnesením 6 RM konané dne 20.04.2015 pod č.usnesení 19/6/RM/2015 od 01.09.2015. Výše nájemného pro uvolněné byty byla stanovena ve směrnici č. 3/2016 pro pronájem bytů.

Vzory Smlouvy o nájmu bytu na 1 rok s automatickou obnovou jejíž součástí je i rozhodčí doložka, která nahrazuje doposud uzavíranou Smlouvu o rozhodčím řízení tvoří přílohu č. 17 tohoto materiálu, Smlouva o nájmu bytu na 1 měsíc/3 měsíce s vyloučením automatické obnovy jejíž součástí je i rozhodčí doložka, která nahrazuje doposud uzavíranou Smlouvu o rozhodčím řízení tvoří přílohu č. 18 tohoto materiálu, Smlouva o jistotě tvoří přílohu č. 19 tohoto materiálu a Smlouba o nájmu bytu v domě "KoDuS" na dobu určitou 2 roky s automatickou obnovou včetně rozhodčí doložky tvoří přílohu č. 20 tohoto materiálu.

§ 102 odst. 3 písm. z. o obcích

I. Rada města schvaluje

vydání Směrnice Rady města Nového Města na Moravě č. 1/2020 pro pronájem bytů ve vlastnictví města Nové Město na Moravě ve znění příloh č.1 - č.13 tohoto materiálu s tím, že výše nájemného u nově uzavíraných smluv o nájmu bytu je dle ust. čl. 6 odst. 13 směrnice č.1/2020 stanovena takto:

- a) byt k nájemnímu bydlení ve výši 58 Kč/m²
- b) byt k nájemnímu bydlení v domě "KoDuS" ve výši 57 Kč/m²
- c) byt v DPS č.p. 68 umístěný v 1. a 2. NP ve výši 53 Kč/m²

- d) byt v DPS č.p. 68 umístěný v půdní nástavbě ve výši 58 Kč/m²
- e) byt k nájemnímu bydlení v domě v místní části města ve výši 53 Kč/m²

II. Rada města schvaluje

úpravu stávající výše nájemného u pronajatých bytů ve vlastnictví města, a to takto:

1. jednostranné navýšení nájemného ze strany pronajímatele v souladu s ust. § 2249 odst. 1), zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, v již pronajímaných bytech, a to o 20% maximálně však ve výši 53 Kč/m²
2. snížení nájemného v již pronajímaných bytech, u kterých je stávající nájemné vyšší než 58 Kč/m², a to dle ust.odst.13, písm.a), čl.6 směrnice č. 1/2020 pro pronájem bytů, s tím, že již složené kauce a jistoty zůstanou v nezměněné výši.

III. Rada města bere na vědomí

předložené vzorové smlouvy:

- a) Smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou 1 rok s možností automatické obnovy
- b) Smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou 1 měsíc / 3 měsíce s vyloučením automatické obnovy
- c) Smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou 2 roky s automatickou obnovou na byt v domě "KoDuS"
- d) Smlouvu o jistotě

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Marcela Popelková

Vyjádření: Směrnice č. 1/2020 pro pronájem bytů ve vlastnictví města vč. jejich příloh a vzorových smluv byla projednána na 10. schůzi Bytové komise dne 09.11.2020, pod bodem 10) programu. Schválení nové Směrnice č.1/2020 na pronájem bytů je doporučeno tak, jak je uvedeno v návrhu usnesení s tím, že stanovení výše nájemného je v kompetenci RM. Návrh nové Směrnice č. 1/2020 včetně příloh a vzorových smluv byl projednán s právníkem města. Odbor SMM doporučuje schválit návrhy usnesení v předloženém znění.

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:15

Text důvodové zprávy: Na základě ustanovení §102, odst.3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů Rada města zabezpečuje rozhodování ostatních záležitostí patřících do samostatné působnosti

města, pokud nejsou vyhrazeny zastupitelstvu města nebo pokud si je zastupitelstvo města nevyhradilo.

Do samostatné působnosti města Nové Město na Moravě patří rovněž hospodaření s bytovým fondem. Rozhodovací pravomoci v oblasti nájemního bydlení vykonává Rada města Nové Město na Moravě, případně městem pověřený správce.

Z důvodu potřeby upřesnění postupu při hospodaření s byty v majetku města **včetně stanovení nové výše nájemného** at' již nově obsazovaných, nebo již obsazených na základě platných smluv o nájmu bytu byl bytovou komisí projednán návrh nové Směrnice Rady města Nového Města na Moravě č.1/2020 pro pronájem bytů ve vlastnictví města Nové Město na Moravě včetně 12 příloh a vzorových smluv. Tato směrnice bude nahrazovat stávající platnou směrnici č. 3/2016 schválenou na 31. RM konané dne 14.11.2016 pod č. usnesení 15/31/RM/2016. Směrnice navazuje i na schválený rozpočet města na rok 2021. Po projednání navržených změn je nyní předkládána Radě města ke schválení. Do všech předložených dokumentů byly zapracovány veškeré navržené změny. V případě smluv se jedná o vzory, které mohou být s ohledem na vývoj legislativy a aktuální požadavky města upravovány.

Po seznámení se se všemi podklady a projednání této problematiky doporučuje Bytová komise Radě města schválit novou směrnici č. 1/2020 tak, aby byla řešena veškerá bytová problematika a schváleny nové výše základního nájemného za m² započtené podlahové plochy bytu ve vlastnictví města.

Úprava výše nájemného je řešena v ust. § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

"(1) Neujednávají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.

(2) Prováděcí právní předpis stanoví podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

(3) Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu.

(4) Navrhuje-li nájemce snížení nájemného, použijí se ustanovení odstavců 1 až 3 obdobně".

Tzn., že stávající nájemné u již pronajímaných bytů nelze zvýšit na stejnou úroveň, toho lze dosáhnout postupnými kroky. Navýšení

nájemného je omezeno jednak max 20% za poslední 3 roky a jednak obvyklou cenou. **Snahou města je postupně nájemné sjednotit na stejnou výši, a to 55 Kč/m², a to jak postupným zvyšováním nájemného, tak i snižováním nájemného, které je dosud vyšší.**

Přehled výše nájmů a dopad případných změn do rozpočtu města jsou zpracovány v samostatné příloze č.14 tohoto materiálu.

Bytová komise po projednání dané problematiky vzala předložený návrh směrnice vč. příloh a návrhu NS na rok s AO a Smlouvy o jistotě na vědomí, s tím, že do směrnice budou zapracovány dohodnutá doplňující ustanovení, upravená směrnice bude odsouhlasena s právníkem města a ve schváleném znění bude předložena RM k projednání. Současně doporučila RM upravenou směrnici č.1/2020 schválit s tím, že výše nájemného je v kompetenci RM.

Veškeré přílohy jsou umístěny na portálu zastupitele v bytové komisi č.10. konané online videokonferenčně dne 09.11.2020 viz. tento odkaz <https://zastupitelstvo.nmnm.cz/node/2345>.

Materiál obsahuje:

[Příloha - Příloha č. 1 - směrnice č.1/2020 pro pronájem bytů \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 2 - př.č.1 směrnice přihláška VŘ byt \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č.3 -př.č.2 směrnice - poučení pro uchazeče o byt \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 4 - př.č.3 směrnice - přihláška VŘ byt v KoDuS \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č.5 - př.č.4 - poučení pro uchazeče o byt v KoDuS \(Veřejná\)](#)
[Příloha - příloha č. 6 - př.č. 5 - přechod nájmu bytu \(Veřejná\)](#)
[Příloha - příloha č. 7 - př.č.6 - povolení podnájmu \(Veřejná\)](#)
[Příloha - příloha č. 8 -př.č.7 - výměna bytů \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 9 - př.č.8 směrnice - kauce/jistota \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 10 - př.č. 9 směrnice - spolubydlící osoby \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 11 - př.č. 10 směrnice - souhlas s TP \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 12 -př.č. 11 směrnice - chov zvířat \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 13 -př.č. 12 -směrnice - postup řešení dluhů \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č.14 -celkový přehled změn \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 15 - přehled nájemného v bytech v BD a BJ v SVJ \(Neveřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 16 - přehled nájemného v bytech v DPS \(Neveřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 17 - vzorová smlouva o nájmu bytu na rok s AO \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 18 - vzorová smlouva o nájmu bytu na 1 m, 3 m s vyloučením AO \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 19 - vzorová smlouva o jistotě \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 20 - vzorová smlouva o nájmu bytu na 2 roky s AO KoDuS \(Veřejná\)](#)

Materiál projednán:

10. Bytová komise Rady města, konaná dne 09.11.2020, pod bodem 10. programu

Přizváni: