

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

50. Rady města

konané dne 15.11.2021

Bytová problematika - přechod nájmu bytu 2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova a 1+0 v č.p. 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě

Oznámení přechodu nájmu bytu z důvodu úmrtí nájemce bytu:

1) 2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě:

Dne 15.09.2021 obdržel odbor SMM od správce domu Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě Oznámení o přechodu nájmu bytu 2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě od spolubydlící osoby z důvodu úmrtí nájemce bytu dne 03.09.2021 viz. příloha č. 1 tohoto materiálu.

2) 1+0 v č.p. 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě:

Dne 01.11.2021 obdržel odbor SMM Oznámení o přechodu nájmu bytu 1+0 v č.p. 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě od spolubydlící osoby z důvodu úmrtí nájemce bytu 28.08.2021 viz. příloha č. 4 tohoto materiálu.

Oznámení o přechodu nájmu bytu z důvodu úmrtí nájemců bytů jsou nyní RM předkládána k projednání s tím, že oba předložené návrhy usnesení jsou doporučeny k odsouhlasení.

§ 102 odst. 3) z. o obcích

I. Rada města bere na vědomí

přechod nájmu bytu 2+1 č. 731/ [] na ulici Tyršova v Novém Městě na Moravě z důvodu úmrtí nájemce bytu [] na jeho manželku [] , trvale bytem Tyršova [] Nové Město na Moravě a schvaluje uzavření nové Smlouvy o nájmu bytu s rozhodčí doložkou mezi městem Nové Město na Moravě, jakožto pronajímatelem a [] , trvale bytem Tyršova [] Nové Město na Moravě, jakožto nájemcem na byt 2+1 č. 731/ [] na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě na dobu neurčitou, za stávající nájemné 53 Kč/m².

II. Rada města bere na vědomí

přechod nájmu bytu 1+0 č. 732/ [] na ulici Křenkova v Novém Městě na Moravě z důvodu úmrtí nájemce bytu [] na jeho partnerku [] , trvale bytem Křenkova [] , Nové Město na Moravě a schvaluje uzavření nové Smlouvy o nájmu bytu s rozhodčí doložkou mezi městem Nové Město na Moravě, jakožto pronajímatelem a [] , trvale bytem Křenkova [] , Nové Město na Moravě, jakožto nájemcem na byt 1+0 č. 732/ [] na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě na dobu určitou 1 rok s možností automatické obnovy, za stávající nájemné 53 Kč/m².

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Marcela Popelková

Vyjádření: Oznámení o přechodu nájmu bytu byla projednaná telefonicky pouze s předsedou bytové komise, kdy s ohledem na skutečnost, že se jedná o zákonný přechod nájmu bytu nebyl shledán důvod pro svolání schůze bytové komise, která by danou problematiku projednala s tím, že doporučuje RM vzít přechod nájmu na vědomí a schválit uzavření nových nájemních smluv za stávajících podmínek.

Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě souhlasí, aby došlo k přechodu nájmu bytů v č.p. 731 a v č.p. 732 na spolubydlící osoby z důvodu úmrtí nájemců bytů viz. přílohy č. 3 a č. 6 tohoto materiálu.

Stanovisko odboru SMM - odbor SMM doporučuje Oznámení o přechodu nájmu bytů z důvodu úmrtí nájemců bytů vzít na vědomí a současně schválit uzavření nových Smluv o nájmu bytů s rozhodčími doložkami za základních stávajících podmínek. S ohledem na skutečnost kdy v případě přechodu nájmu bytu 2+1 v č.p. 731 dochází k přechodu nájmu na manželku zemřelého nájemce bytu, která je ve věku 70+ je doporučeno uzavřít smlouvu na dobu neurčitou. V případě přechodu nájmu bytu 1+0 se jedná o partnerku zemřelého nájemce bytu, které není ještě 70 let, je doporučeno uzavřít smlouvu na dobu určitou 1 rok s možností automatické obnovy.

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:10

Text důvodové zprávy:

ad 1) Oznámení přechodu nájmu bytu z důvodu úmrtí nájemce bytu 2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě:

Zemřelý byl nájemcem bytu 2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě od 01.09.1976 na základě Rozhodnutí o přidělení podnikového bytu ze dne 30.08.1976 a Zápisu o dohodě o odevzdání a převzetí bytu ze dne 25.8.1976. Oznamovatelka je evidována v bytě jako osoba spolubydlící (manželka), nájemné činí od 01.01.2021 po úpravě nájemného částku 53 Kč/m2, měsíční předpis nájemného včetně služeb spojených s užíváním bytu činí dle sw "ssb" částku 6.137,00 Kč. Nájemné je hrazeno pravidelně. Z důvodu úmrtí nájemce bytu dne 03.09.2021 oznámila jeho manželka dne 11.09.2021 přechod nájmu bytu.

Je navrhováno vzít přechod nájmu z důvodu úmrtí nájemce bytu na vědomí a schválit uzavření nové nájemní smlouvy s rozhodčí doložkou s oznamovatelkou přechodu nájmu bytu, jakožto nájemcem na byt 2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě, a to za základních podmínek původního nájemního vztahu na byt tj. s ohledem na věk

oznamovatelky na dobu neurčitou, za stávající nájemné 53 Kč/m².
Uhrazení jistoty není v případě přechodu nájmu z důvodu úmrtí manžela požadováno.

ad 2) Oznámení přechodu nájmu bytu z důvodu úmrtí nájemce bytu 1+0 v č.p. 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě:

Zemřelý byl nájemcem bytu 1+0 v č.p. 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě od 01.06.1985 na základě Rozhodnutí o schválení dohody o výměně bytů ze dne 03.06.1985 a Dohody o užívání bytu ze dne 28.6.1985. Oznamovatelka je evidována v bytě jako osoba spolubydlící (přítelkyně), nájemné činí od 01.01.2021 po úpravě nájemného částku 53 Kč/m², měsíční předpis nájemného včetně služeb spojených s užíváním bytu činí dle sw "ssb" částku 3.013,00 Kč. Nájemné je hrazeno pravidelně. Z důvodu úmrtí nájemce bytu dne 28.08.2021 oznámila jeho partnerka dne 01.11.2021 přechod nájmu bytu.

Je navrhováno vzít přechod nájmu z důvodu úmrtí nájemce bytu na vědomí a schválit uzavření nové nájemní smlouvy s rozhodčí doložkou s oznamovatelkou přechodu nájmu bytu, jakožto nájemcem na byt 1+0 v č.p. 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě, a to za základních podmínek původního nájemního vztahu na byt tj. s ohledem na věk oznamovatelky na dobu určitou 1 rok s možností automatické obnovy, za stávající nájemné 53 Kč/m². Uhrazení jistoty není v případě přechodu nájmu z důvodu úmrtí partnera požadováno.

K přechodu nájmu dochází na základě ust. § 2279 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

"(1) Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.

(2) Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Ust. § 2281 zákona č. 89/2012 Sb., občanský

zákoník :

"(1) Přejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, má pronajímatel právo požadovat po něm jistotu, pokud zemřelý nájemce jistotu nesložil. To platí i v případě, že pronajímateli vznikne povinnost vypořádat jistotu s nájemcovým dědicem.

Komentář k OZ !!!

Přechod nájmu na člena domácnosti při smrti nájemce se vyznačuje tím, že k němu dochází bez ohledu na případný projev vůle pronajímatele nebo projev vůle nájemce. Jde o situaci, kdy majetkové právo přechází

zvláštním způsobem, nikoli cestou dědictví. K přechodu nájmu dochází ke dni úmrtí původního nájemce.

Přechodem nájmu vstupuje osoba do práv a povinností původního zesnulého nájemce bytu (domu).

Materiál obsahuje:

[Příloha - Příloha č. 1 - Oznámení o přechodu nájmu bytu č. 731 12 \(Neveřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 2 - Vývoj plateb byt č. 731 12 \(Neveřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 3 - Stanovisko správce k přechodu nájmu bytu č. 731 12 \(Neveřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 4 - Oznámení o přechodu nájmu bytu č. 732 28 \(Neveřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 5 - Vývoj plateb byt č. 732 28 \(Neveřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 6 - Stanovisko správce k přechodu nájmu bytu č. 732 28 \(Neveřejná\)](#)

Materiál projednán:

Přizváni:
