

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

19. Rady města
konané dne 13.11.2023

Bytová problematika - Směrnice pro pronájem bytů ve vlastnictví města

Město je vlastníkem celkem 309 bytů ve správě města a 54 bytů ve správě Novoměstských sociálních služeb, které pronajímá. Úprava výše nájemného byla naposledy schválena na 34. schůzi RM konané dne 07.12.2020 od 01.01.2021 s tím, že ve směrnici 1/2020 bylo nájemné dosud stanoveno takto:

1) u nově uzavíraných smluv o nájmu bytu

- a. byt k nájemnímu bydlení ve výši 58Kč/m²
- b. byt k nájemnímu bydlení v domě „KoDuS“ ve výši 57Kč/m²
- c. byt v DPS č.p. 68 umístěný v 1. a 2. NP ve výši 53Kč/m²
- d. byt v DPS č.p. 68 umístěný v půdní nástavbě ve výši 58Kč/m²
- e. byt k nájemnímu bydlení v domě v místní části města ve výši 53Kč/m²

2) u obsazených bytů na základě stávajících smluvních vztahů bylo upraveno až o 20 % maximálně je však stanoveno ve výši 53 Kč/m².

S ohledem na náklady spojenými s opravami a rekonstrukcemi bytových domů i vzhledem k výši nájemného v okolních městech je RM předkládán ke schválení návrh úprav výše nájemného od 01.01.2024.

§ 102 odst. 3 písm. z. o obcích

I. Rada města schvaluje

směrnici Rady města Nového Města na Moravě 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 stanovena ve výši 65 Kč / m² / měsíc.

II. Rada města schvaluje

úpravu výše nájemného u pronajatých bytů ve vlastnictví města, a to jednostranným navýšením 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 do výše 65 Kč / m² /měsíc.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek
Schvalovatel: Ing. Radek Fila
Zpracovatel: Ing. František Eichler
Vyjádření: Výše nájemného bylo projednáno na 6. schůzi Bytové komise dne 01.11.2023, pod bodem 3) programu. a je doporučeno tak, jak je uvedeno v návrhu usnesení.
Odbor SMM doporučuje schválit návrhy usnesení v předloženém znění.

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:15

Text důvodové zprávy: Z důvodu potřeby **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 pro pronájem bytů ve vlastnictví města Nové Město na Moravě včetně 12 příloh a vzorových smluv. Tato směrnice bude nahrazovat stávající platnou směrnici č. 1/2020 schválenou na 34. RM konané dne 07.12.2020 pod č. usnesení 21/34/RM/2020 (viz. [směrnice RM 1/2020](#)).
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.

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

"(1) Neujednají-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 65 Kč/m², a to průběžným zvyšováním nájemného.**

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

V rámci porovnání nájmů s městy v okolí byla zjištěna aktuální a plánovaná výše nájmů následovně:

- 1) Žďár nad Sázavou - v současnosti je ve výši 62 Kč / m², plánové navýšení od 1.1.2024 na cca 65 Kč / m²
- 2) Bystřice nad Pernštejnem - u stávajících nájemců a nerekonstruovaných bytů 70 Kč / m² u kompletně rekonstruovaných bytů 95 Kč / m².
- 3) Velké Meziříčí - u stávajících nájemců 66 Kč / m², u rekonstruovaných bytů 74 Kč / m²
- 4) Havlíčkův Brod - min. 100 Kč / m² - nabízejí formou dražby

Veškeré přílohy jsou umístěny na portálu zastupitele v bytové komisi č.6 konané dne 1.11.2023 viz. tento odkaz

<https://zastupitelstvo.nmmn.cz/node/279>.

Materiál obsahuje:

[Příloha - Příloha č. 01 - návrh směrnice pro pronájem bytů \(Veřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 02 - př.č.1 směrnice přihláška VŘ byt \(Veřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 03 -př.č.2 směrnice - poučení pro uchazeče o byt \(Veřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 04 - př.č.3 směrnice - přihláška VŘ byt v KoDuS \(Veřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 05 - př.č.4 - poučení pro uchazeče o byt v KoDuS \(Veřejná\)](#)

[Příloha - příloha č. 06 - př.č. 5 - přechod nájmu bytu \(Veřejná\)](#)

[Příloha - příloha č. 07 - př.č.6 - povolení podnájmu \(Veřejná\)](#)

[Příloha - příloha č. 08 -př.č.7 - výměna bytů \(Veřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 09 - 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 - podrobný přehled nájmu a dopad do rozpočtu města \(Veřejná\)](#)

Materiál projednán:

6.schůze Bytové komise Rady města Nového Města na Moravě ze dne 01.11.2023

Přizváni:
