



Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění. Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

bod jednání číslo

14

Příspěvek do 33. schůze Rady města Kuřimi konané dne 09.10.2019

Zvýšení nájemného v obecních bytech, pověření vedoucí OMP

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
A - tržní nájemné stanovené znalcem

Materiál předkládá: Mgr. Ing. Drago Sukalovský - starosta

Materiál zpracoval: Alena Janoušková - referent - byty

Důvodová zpráva:

Město Kuřim je k dnešnímu dni vlastníkem 182 bytů.

Ve většině z nich je výše nájemného stanovena usnesením Rady města Kuřimi č. 389/2009 ze dne 15. 7. 2009 na částku ve výši 56 Kč/m²/měs. Tato výše nájemného byla stanovena zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného v bytech, a Sdělením ministerstva pro místní rozvoj, které vyšlo ve Sbírce zákonů pod č. 180/2009 dne 25. 6. 2009. Možnost jednostranného zvyšování nájemného skončila v roce 2010.

Od roku 2012 bylo nájemné zvýšeno ve 22 bytech „dohodou“ mezi městem Kuřim a nájemci na hodnotu 65 Kč/m²/měs. Jednalo se převážně o byty, které po uvolnění původním nájemcem prošly rekonstrukcí, případně o byty, kde nájemci žádali změnu doby určité na dobu neurčitou. V jednom bytě je od roku 2016 výše nájemného stanovena na 60 Kč/m²/měs., v bytě na ul. Wolkerova, který je vyčleněn pro účely podporovaného bydlení pro mladé lidi opouštějící dětské domovy, výchovné ústavy, případně odcházející z pěstounských rodin po dosažení zletilosti nebo po dokončení studia, je výše nájemného stanovena na 40 Kč/m²/měs.

V současné době lze nájemné u všech obecních bytů v souladu se zákonem navýšit. Podle ustanovení § 2249 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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. Podle přechodného ustanovení občanského zákoníku - § 3074 odst. 2 - se ustanovení § 2249 odst. 1 nepoužije v případě, že nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce nebo rozhodnutím soudu, ale na základě jiného právního předpisu. V takovém případě má pronajímatel právo navrhnout v písemné formě nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Z výše uvedeného vyplývá, že pokud mezi pronajímatelem a nájemcem byla výše nájemného stanovena „dohodou“ (v našem případě na 65 Kč/m², 60 Kč/m²), lze toto nájemné navýšit max. o 20 %. V případě smluv s nájemným ve výši



Město Kuřim

56 Kč/m²/měs. je možné zvýšit nájemné až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Pro stanovení relevantní nové výše nájemného byl znalec - Ing. Jan Zámečníkem - zpracován znalecký posudek obvyklého (tržního) nájemného na 1 m² bytu ve městě Kuřimi. Na základě tohoto posudku činí obvyklé nájemné v Kuřimi 150 - 200 Kč/m²/měs. v závislosti na velikosti bytu.

Vzhledem k výše uvedenému navrhuje OMP zvýšit nájemné u obecních bytů z **56 Kč/m² na 78 Kč/m²**, rozdíl představuje navýšení nájemného v obecních bytech o necelých **40%**. Toto navýšení bude realizováno u většiny obecních bytů až na níže uvedené výjimky, kde bude navýšení realizováno takto:

- **navýšení o 20 %** v bytech, kde je současná výše nájemného 65 Kč/m² a v posledních třech letech nedošlo ke zvýšení nájemného, tj. na **78 Kč/m²**;
- **navýšení o 3 %** v bytech, kde je současná výše nájemného 65 Kč/m² a tato výše byla stanovena dohodou v posledních třech letech, tj. na **67 Kč/m²** (tzn., že v uplynulých třech letech již došlo k navýšení nájemného o cca 17 %);
- **navýšení o 20%** v bytě č. 853/5, kde je současná výše nájemného 60 Kč/m² a tato výše byla stanovena dohodou k 1. 6. 2016, tj. na **72 Kč/m²**;
V tomto případě a u bytů, kde nyní dojde ke zvýšení o 3 %, pokud zůstanou stávající nájemci, by došlo k dorovnání nájemného na 78 Kč/m² nejdříve za tři roky, v případě, že se město Kuřim nerozhodne pro další plošné zvyšování nájemného v obecních bytech.
- v bytě č. 947/21 v ul. Wolkerova navrhuje OMP ponechat nájemné ve stávající výši 40 Kč/m², jelikož se jedná o tzv. startovací byt pro děti, které přicházejí do běžného života z dětských domovů (nájemce vybírá OSVP).

Pokud bude navržené usnesení přijato, pak bude nájemcům zaslán písemný návrh na zvýšení nájemného. Další postup je popsán v § 2249 odst. 3 občanského zákoníku: 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. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu.

Návrh na usnesení:

RM schvaluje zvýšení nájemného v obecních bytech následovně:

- z 56 Kč/m² na 78 Kč/m²,
- z 65 Kč/m² na 78 Kč/m² v obecních bytech, kde v posledních třech letech nedošlo ke zvýšení nájemného,
- z 65 Kč/m² na 67 Kč/m² v obecních bytech, kde v posledních třech letech došlo ke zvýšení nájemného dohodou,
- v bytě č. 853/5 z 60 Kč/m² na 72 Kč/m².

Termín plnění: 31. 3. 2020 (OMP)

Janoušková Alena

Od: Janoušková Alena
Odesláno: 7. října 2019 10:56
Komu: Janoušková Alena
Předmět: Nájemné z bytů Kuřim

From: Jan Zámečník
Sent: Tuesday, October 01, 2019 11:41 AM
To: Janoušková Alena
Subject: nájemné z bytů Kuřim

Paní Janoušková
prověřoval jsem tržní nájemné za pronájem bytů v Kuřimi s tímto výsledkem:

Udržované byty ve standardním vybavení s kuchyňskou linkou a spotřebiči
Byty 1+1 a 1+kk tržní nájemné (nabídkové ceny po korekci 10 %) 200 Kč/m²/měs.
Byty 2+1 a 3+1 tržní nájemné (nabídkové ceny po korekci 10 %) 172 Kč/m²/měs.
Byty s výměrou okolo 100 m² podlahové plochy 150 Kč/m²/měs.

Vaše ceny nájemného budou stanoveny patrně v souladu s bytovou koncepcí města a po projednání v radě a zastupitelstvu.

Zdraví Vás
Ing. Jan Zámečník
znalec a odhadce nemovitého majetku