Číslo RMP: 28
Datum konání RMP: 17. 12. 2019 *Označení návrhu usnesení: BYT/18*

č. 1343

I. B e r e n a v ě d o m í

1. Dříve platné právní předpisy pro stanovení výše nájemného z bytu (vyhláška MF ČR č. 176/1993 Sb., Nařízení vlády č. 567/2002 Sb. a následně novela zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného).
2. Současné znění zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník), a to zejména § 2246 odst. 1, kdy má být nájemné stanoveno pevnou částkou a § 2251, kdy pronajímatel nesmí požadovat po nájemci jiná plnění než nájemné a zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel.
3. Vhodnost zachování stanovení výše nájemného v závislosti na vybavení bytu zařizovacími předměty a péče nájemníka o toto vybavení a zařizovací předměty.
4. Vhodnost kontinuity při stanovení výše nájemného dle dříve platných právních předpisů, to znamená stanovení tzv. „základního nájemného“, které se dále navyšuje dle vybavení bytu, jeho stáří a ceně (dodatečné nájemné).
5. Vhodnost stanovení výše nájemného včetně jeho navyšování usnesením.
6. Usnesení RMP č. 978 ze dne 30. 6. 2011 a usnesení RMP č. 798 ze dne 28. 6. 2018.
7. Ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého rada obce zabezpečuje rozhodování ostatních záležitostí patřících do samostatné působnosti obce, pokud nejsou vyhrazeny zastupitelstvu obce nebo pokud si je zastupitelstvo nevyhradilo, rada obce může tyto pravomoci zcela nebo zčásti svěřit starostovi nebo obecnímu úřadu.
8. Skutečnost, že podle článku 5 odst. 3 Statutu města Plzně může rada svou nevyhrazenou pravomoc přenést na jiný orgán.

II. R u š í

usnesení RMP č. 978 ze dne 30. 6. 2011 v plném znění.

III. S c h v a l u j e

A. Následující způsob stanovení výše nájemného u městských bytů:

1. Nájemné bude v souladu s § 2246 odst. 1 občanského zákoníku stanoveno jednou pevnou částkou s tím, že výše nájemného bude určena jako součet základního nájemného za započitatelnou podlahovou plochu bytu a dodatečné částky za vybavení bytu.

Mgr. Martin B a x a
primátor města Plzně

Mgr. Roman Z a r z y c k ý
zástupce primátora

2. Výše základního nájemného u bytů ve vlastnictví města Plzně u nově uzavíraných smluv bude stanovena od 1. 1. 2020 následovně:

   - u standardně pronajímaných bytů ve standardní kvalitě (dříve I. a II. kat.) ve výši 82,10 Kč/m^2/měsíc,

   - u standardně pronajímaných bytů se sníženou kvalitou (dříve III. a IV. kat.) ve výši 73,89 Kč/m^2/měsíc,

   - u bytů pronajímaných jako byty vizualizované ve výši ve výši 120,00 Kč/m^2/měsíc. Vizualizovaným bytem se rozumí takto označený byt po dobu 10 let od účinnosti první nájemní smlouvy k vizualizovanému bytu.

   Takto stanovená výše základního nájemného se nevztahuje na byty zvláštního určení (bezbariérové, DPS), na byty pro seniory a na byty vystavěné za použití finančních prostředků z dotačních titulů státu; v těchto případech je stanovený samostatný výpočet nájemného.

3. Výše základního nájemného stanovená v odstavci 2 tohoto bodu usnesení bude s účinností od 1. 3. 2020 každoročně navyšována takto:

   - vždy k 1. 3. příslušného kalendářního roku (poprvé k 1. 3. 2020) bude základní nájemné navýšeno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok vykázaným Českým statistickým úřadem, zvýšenou o tři procentní body s tím, že navýšení bude činit maximálně 6 %.

   Nově uzavřené nájemní smlouvy budou obsahovat ustanovení o každoročním jednostranném zvyšování nájemného postupem stanoveným shora s tím, že k prvnímu navýšení nájemného dojde k 1. 3. roku po uzavření nájemní smlouvy.

   Základní nájemné se nezvyšuje u nově uzavíraných nájemních smluv na dobu neurčitou, které byly uzavřeny z důvodu:
   - společného nájmu s původním nájemcem,
   - ukončení nájmu některého ze společných nájemců,
   - po úmrtí některého ze společných nájemců,
   - uzavření manželství a po rozvodu.

   Základní nájemné se naopak zvyšuje u nově uzavíraných nájemních smluv, které byly uzavřeny na dobu neurčitou, pokud se nejedná o přechod nájmu dle § 2279 odst. 1 OZ, ale pronajímatel uzavírá novou smlouvu s osobou, která v bytě bydlela v souladu se Směrnicí QS 63-05 a souvisejícími instrukcemi.

4. K základnímu nájemnému za plochu bytu je připočtena dodatečná částka za vybavení bytu. Stanovení výše částky je přílohou č. 1 tohoto usnesení.

5. Nedílnou součástí nájemní smlouvy je Evidenční list výpočtu nájemného, kde je zároveň uvedena výše nájemného jednou pevnou částkou, v souladu s § 2246 odst. 1 OZ, a to součtem základního nájemného a dodatečné částky při zohlednění případných slev na nájemném. Při jakékoliv změně výše nájemného a to ať již z důvodu slevy na nájemném, či změně dodatečné částky nájemného za vybavení bytu, bude nájemci vystaven nový Evidenční list výše nájemného, kde opět bude uvedena výše nájemného jednou částkou.

6. Postupné navyšování nájemného u nájemních smluv uzavřených na dobu určitou, které nabyly/nabydou účinnosti před 1. 3. 2020.

   K nájemním smlouvám uzavřeným na dobu určitou s účinností před 1. 3. 2020 bude připraven dodatek k nájemní smlouvě, jehož obsahem bude:
   - stanovení nové výše základního nájemného s účinností od 1. 1. 2021; nová výše základního nájemného bude odpovídat výši základního nájemného dle odstavce 2 tohoto bodu usnesení zvýšené o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za kalendářní rok 2019 vykázaným Českým statistickým úřadem, zvýšenou o tři procentní body s tím, že toto navýšení bude činit maximálně 6 %,
   - sjednání inflační doložky, dle které vždy k 1. 3. (poprvé od 1. 3. 2021) příslušného kalendářního roku bude základní nájemné navýšeno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok vykázaným Českým statistickým úřadem, zvýšenou o tři procentní body s tím, že navýšení bude činit maximálně 6 %.

   Návrhy dodatků k nájemním smlouvám obsahujícím výše uvedená ustanovení budou rozesílána nájemcům v období od 1. 3. 2020 do 30. 9. 2020. Jestliže nedojde k podpisu dodatku k nájemní smlouvě ze strany nájemce v souladu s tímto odstavcem tohoto usnesení do 31. 10. 2020, bude nájemní smlouva ukončena uplynutím doby určité v nejbližším možném termínu. V případě, že budou shledány důvody pro neukončení nájemní smlouvy z tohoto důvodu, bude předloženo k rozhodnutí Radě města Plzně.

7. Každoročně bude nejpozději do 15. února, zasílán nájemcům bytů, kterých se týká zvyšování nájemného, nový Evidenční list s novu výší nájemného od 1. 3. příslušného roku. Nájemné bude automaticky navyšováno dle předchozích bodů, pokud RMP nerozhodne, že pro příslušný rok nebude zvýšení nájemného, dle tohoto usnesení, využito.

8. Výše nájemného bude vždy zaokrouhlena na dvě desetinná místa.

B. Uzavření dodatků ke stávajícím nájemním smlouvám na dobu určitou s automatickou obnovou ve smyslu textu bodu A.6 tohoto usnesení.

IV. S v ě ř u j e

ve smyslu ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a Směrnice QS 63-05, Odboru bytovému Magistrátu města Plzně za uvedených podmínek pravomoc rozhodovat o ukončování nájemních smluv uplynutím doby určité, pokud nedojde k podpisu dodatku k nájemní smlouvě ze strany nájemce v souladu s odstavcem 3 bodu III. tohoto usnesení do 31. 10. 2020.

V. U k l á d á

tajemníkovi MMP

1. Seznámit s tímto usnesením správce bytového fondu města Plzně Obytnou zónu Sylván, a.s.
2. Informovat občany na úředních deskách Magistrátu města Plzně a webových stránkách města.
   Termín: 31. 1. 2020 Zodpovídá: Ing. Z. Švarc

3. Uzavřít dodatky k nájemním smlouvám dle tohoto usnesení.
   Termín: 31. 12. 2020 Zodpovídá: Ing. Z. Švarc