

Vážená paní
Mgr. Jana Černochová
starostka Městské části Praha 2
náměstí Míru 19
120 00 Praha 2

V Praze dne 18.10.2012

Věc: Otevřený dopis – dotazy k přechodu nájmu obecních bytů v MČ Praha 2

Vážená paní starostko,

v souvislosti s novelizací Občanského zákoníku se na nás začínají obracet nájemníci obecních bytů s dotazy, jak bude MČ Praha 2 postupovat v případě přechodu nájmu na nejbližší rodinné příslušníky (děti, vnuky) a další blízké spolubydlící, tedy především všechny ty osoby, které v bytě prokazatelně a dlouhodobě žijí se stávajícím nájemcem, mnohdy již od svého narození či vzniku nájemního vztahu, byt s ním však nemají ve společném nájmu.

Jedná se především o následující dva případy (nevztahují se na společný nájem bytu, např. manželů, kdy nájemní vztah pokračuje dál s jedním z nich):

1. Stávající nájemce je nucen se odstěhovat ze zdravotních (věkových) či sociálních důvodů, například do domova důchodců či domu s pečovatelskou službou. Zákon nově zrušil ustanovení, které v tomto případě přechod nájmu na ostatní spolubydlící umožňoval. Nicméně, nic nebrání tomu např. s nimi uzavřít nájemní smlouvu novou a umožnit jim kontinuální bydlení v jejich dosavadním domově.

Občany bude jistě zajímat, jak bude v takovém případě postupovat obec:

- umožní přechod smlouvy na spolubydlící osoby a na jak dlouho?

Např. na 2 roky s možností přednostního prosloužení, pokud bude nový nájemce řádně plnit všechny své povinnosti.

- pokud přechod smlouvy umožní, jak bude stanovena výše nájmu, tj. bude nový nájem stejný jako stávající (tzv. férové nájemné v rozpětí od 55 do 95 Kč za 1 m² dle katastru a kategorie bytu, další zvyšování možné jen o inflaci vyhlášenou ČSÚ), nebo obec využije možnost stanovit nájem v jiné výši (např. nyní na zákonné maximum od 114 do 148 Kč za 1 m² dle katastru a kategorie bytu, či nájem tržní a v jaké výši)?

Pokud se smlouva převádí na osoby blízké a dlouhodobě žijící s původním nájemcem, zdá se nám jedině správné, určit nájem ve stejné výši, jaký byl stanoven i původnímu nájemci, tedy umožnit i novému nájemci podpis dodatku nájemní smlouvy tzv. férové nájemné (rozpětí od 55 do 95 Kč za 1 m² dle katastru a kategorie bytu, další zvyšování možné jen o inflaci vyhlášenou ČSÚ). Tento náš názor podporuje i logická úvaha o tom, jaký je rozdíl mezi stávajícím nájemcem a novým (jeho dítětem, vnukem apod.), který stejně v bytě doposud žil a podílel se většinou i finančně na jeho chodu? Podle nás žádný rozdíl není, měly by mu tedy být nabídnuty stejné finanční podmínky. Nebo snad má být „trestán“ za to, že jeho blízký je starý, nemocný anebo (viz dále) dokonce zemřel? Známe případ, kdy senior ve vysokém věku, když se dozvěděl, co může hrozit jeho vnukovi, je odhodlán odmítnout umístění do sociálního zařízení, byt o něj sám žádal a raději zůstane doma, kde mu však nebude přes snahu blízkých poskytnuta adekvátní pomoc. A jistě je takových případů více a bude jich vzhledem k věkovému složení obyvatel přibývat.

2. Stávající nájemce zemře. Ze zákona přechází smlouva na jasně definovaný okruh osob na dobu maximálně dvou let (s výjimkou osob mladistvých a starších 70 let):

- v jaké výši bude stanoven nájem v nové (dvouleté) smlouvě, tj. bude nový nájem stejný jako stávající (tzv. férové nájemné v rozpětí od 55 do 95 Kč za 1 m² dle katastru a kategorie bytu, další zvyšování možné jen o inflaci vyhlášenou ČSÚ), či obec využije možnost stanovit nájem v jiné výši (např. nyní na zákonné maximum od 114 do 148 Kč za 1 m² dle katastru a kategorie bytu, či nájem tržní a v jaké výši)?

Naše argumenty na podporu zachovat nájem v nové smlouvě ve stejné výši a za stejných podmínek, jaký byl dle nájemní smlouvy dosavadní, jsou shodné s našimi argumenty v bodě 1 (určení výše nájmu v případě odstěhování nájemce ze zdravotních a sociálních důvodů).

- může nový nájemce počítat s tím, že mu bude po dvou letech přednostně prodloužena nájemní smlouva za stejných podmínek?

Domníváme se, že obec musí urychleně nastavit jednotná pravidla pro přechody nájmu ve výše uvedených případech. Pokud obec zároveň proklamuje, že chce zachovat složení svých obyvatel zhruba ve stávající struktuře, není důvod nepřijmout naše argumenty a návrhy. Opačný postup by byl pro mnoho rodin likvidační a vedl by k jejich odlivu z Prahy 2, otázka je, zda by měli kam odejít a nestát se tak vlastně zbytečně sociálními případy, v horší realitě i bezdomovci.

Prosíme o jasnou odpověď na naše otázky a podněty, občané na ně netrpělivě čekají. Není nic horšího než žít v nejistotě o svou budoucnost, které je perspektiva bydlení velice podstatnou součástí. Zdá se nám, že na jasné řešení popsaného problému ve vztahu k nemalé části občanů Prahy 2 je již oněch pověstných pět minut po dvanácté!

S přátelským pozdravem

Ing. Martin Jírovec
předseda OSB o.s.