

Problematika přechodu nájmu a základního nájemného

Interpelace na 15. jednání ZMČ Praha 2 dne 17.6.2013

Petr Hejna, člen ZMČ Praha 2

1. K přechodům nájmu:

Možnost uzavřít dodatek k nájemní smlouvě a sjednat „férové nájemné“ (ve výši nejčastěji od 70 do 95 Kč za metr čtvereční podle lokality) dostaly v prvním pololetí 2012 více než tři tisíce obecních nájemníků. Téměř polovina z nich jsou senioři, většinou v Praze 2 žijí po dlouhá desetiletí a mnozí se zde i narodili. Bydlí zde se svými rodinami, dětmi, vnuky. Jde o téměř 1400 bytů, jejichž nájemcům – seniorům bylo dodatkem k nájemní smlouvě a na základě usnesení rady vypočítáno zvýhodněné nájemné ze sociálních důvodů.

V případě úmrtí stávajícího nájemce hovoří občanský zákoník jasně: za předpokladu splnění zákonem daných podmínek pro sdílení společné domácnosti má přesně vymezený okruh spolubydlících osob právo v nájmu další 2 roky pokračovat (senioři nad 70 let dokonce bez časového omezení a nezletilí jen do dosažení věku 20 let), a to včetně původní výše nájmu (jde o přechod nájmu ze zákona). Není proto vůbec třeba uzavírat novou nájemní smlouvu.

Upozorňuji proto na podivné praktiky radnice, uplatňované při přechodu nájmu na pozůstalé. V poslední době schvaluje Rada MČ usnesení ve stylu chytré horákyně: jedním dechem souhlasí s přechodem nájmu podle zákona s původní výší nájemného, a druhým dechem souhlasí s uzavřením nové nájemní smlouvy se sazbou 120 Kč/m² (základní nájemné). Jak to má občan chápat? Nabízí se mu totiž stejný produkt za různou cenu... Nová smlouva je rovněž jen na 2 roky, ale za nájemné v řadě případů o 50 procent vyšší. Občané z neznalosti, nebo kvůli riziku neprodloužení smlouvy, se obávají využít zákonné možnosti (trvat na současné výši nájemného, jak to zákon předpokládá). Mnozí z nich pocítují nátlak ze strany úřadu. Pokud dnes nepřistoupí na novou výši nájemného, radnice k tomu po uplynutí 2 let při vyjednávání o nové smlouvě patrně přihlédnou. Tento postup považuji za nepřijatelný a nekorektní tlak na občany, zejména pokud takto postupuje obecní samospráva vůči svým dlouholetým rezidentům.

Pokud tedy městská část navrhuje nájemcům místo přechodu nájmu uzavřít novou nájemní smlouvu za novou a vyšší cenu, domnívám se, že by to mělo být logicky kompenzováno nějakou výhodou oproti zákonnému nároku, například dobou nájmu sjednanou na dobu delší, nejlépe na dobu neurčitou, nebo alespoň smluvně definovaným nárokem na automatické prodloužení doby nájmu na další období za podmínky řádného plnění povinností nájemce.

Nabízí se řešení: navrhuje postupovat při přechodu nájmu v domech určených k prodeji obdobně jako je tomu v domech k prodeji. Nájemníci v domech určených k privatizaci totiž možnost volby mají, tu jim dávají pravidla přijatá usnesením RMČ č. 379 ze dne 29.5.2012. Pokud by měla jiná osoba než senior nebo mladistvý zájem o smlouvu za tržní nájemné, uzavřít ji na dobu buď neurčitou, nebo alespoň delší než 2 roky s nárokem na prodloužení.

2. K základnímu nájemnému:

Základní nájemné, jak je dnes rozhodnutím Rady MČ stanoveno, potvrzuje ošidnost slova průměr. Když se podíváme na dosahované aukční ceny nájemného (zatím ze čtyřech proběhlých aukcí letošního roku), všimněme si krajních hodnot. Nejnižší cena byla 79 Kč za metr čtvereční, nejvyšší 212 Kč.

Největší chybou při určení jednotného základního nájemného (dnes ve výši 120 Kč za metr čtvereční) ovšem je, že se nijak nezohledňuje poloha domu, adresa, ulice, katastr (Nusle, Vinohrady, Vyšehrad), stav domu, poloha bytu v domě, stav a kvalita bytu... Základní nájemné bylo údajně vypočteno z průměrného tržního nájemného z aukcí a ze statistických údajů (informací z ČSÚ, MMR, MPO, MF, MHMP). Přitom Praha 2 již má k dispozici dostatek věrohodných údajů za dobu, kdy pořádá aukce bytů za nejvyšší nabídnuté nájemné, aby mohla případně vytvořit svoji cenovou mapu nájemného v obecních bytech. Návrh k řešení: Základní nájemné by mělo být přinejmenším odstupňováno do více úrovní, které by odrážely lokalitu, kde se byt k pronájmu (zpravidla určený pro sociální bydlení), nachází.