

STAROSTKA

Občané za spokojené bydlení o.s.
Ing. Martin Jírovec
Blanická 22
120 00 Praha 2

Váš dopis Naše značka Vyřizuje / oddělení / tel. V Praze dne
značky MCP2/109131/2012/OP/Pro Mgr. Prokůš/OP/236044198 1.11.2012

Věc: k otevřenému dopisu - dotazy k přechodu nájmu obecních bytů v MČ Praha 2

Vážený pane inženýre,

v návaznosti na změny zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, týkajících se přechodu nájmu bytu samozřejmě došlo k zásadní změně postavení osob, které v bytě žijí, aniž by byly uvedeny v nájemní smlouvě. Míra nejistoty, kterou změna tohoto postavení způsobuje, je snadno pochopitelná, a to nejen z důvodu obecně vyšší míry nejistoty osob na straně nájemce, na které nájem bytu nově přechází pouze na omezenou dobu (v případě úmrtí stávajícího nájemce) nebo dokonce nepřechází vůbec (v případě opuštění bytu nájemcem). Tato nejistota je způsobena jistě i tím, že k nové právní úpravě dosud není dostupná konstantní judikatura vyšších soudních instancí, která by výklad nových pravidel pro přechod nájmu bytu ustálila. Nejistota způsobená tímto faktorem pak z povahy věci vzniká i na straně pronajímatele bytu.

Příklady uvedené ve Vašem otevřeném dopise ze dne 18. 10. 2012, ve kterých se změna právní úpravy projevuje nejvýrazněji, samozřejmě nějakou formu řešení vyžadují. Situaci popsanou v prvním příkladu, že nájemci bytu v důchodovém věku bude bránit v odchodu do domova důchodců starost o možnost bydlení osob, kteří s ním v nájemním bytě bydlí, je bezpochyby reálná. Zájmem městské části Praha 2 pak není tyto obavy dále posilovat, naopak cílem je toto chování v případech, kdy je žádoucí, umožnit a usnadnit.

Přijetím pravidel, která by tyto případy upravovala, však vzniká celá řada dílčích problémů. Stěhuje-li se nájemce bytu do domova důchodců, domu s pečovatelskou službou apod., je zcela jistě žádoucí, aby dalším členům domácnosti bylo umožněno v bytě setrvat a rozhodnutí nájemce tak nebylo faktorem péče o takto závislé osoby ovlivňováno. Opouští-li však nájemce byt proto, že se stěhuje do jiného nájemního bytu, ať už z důvodů finančních, velikosti bytu, změny zaměstnání nebo libovolného jiného důvodu, členové jeho domácnosti, tedy zpravidla rodinní příslušníci, by se na tomto rozhodnutí měli podílet a následně nést i jeho důsledky, tedy opustit byt společně s nájemcem. Již z této generalizace je jasně patrné, že takovéto rozhodnutí by zdaleka nebylo ve všech případech vyhovující. Pokud by došlo k přijetí pravidel, tato by narážela, jako všechna ostatní pravidla, na problémy vyplývající z hraničních případů, případů zvláštního zřetele hodných a celé řady výjimek.

Obyvatelé bytů, kteří jsou změnou právní úpravy dotčeni, mají samozřejmě z povahy věci možnost o nájem bytu požádat. Tato žádost je projednávána

standardním způsobem, tedy v bytové komisi a následně v Radě městské části Praha 2. Postup posuzování a projednávání žádosti je přitom dostatečně flexibilní v těch ohledech, že umožňuje nejen o jednotlivých případech rozhodovat individuálně, s ohledem na rodinnou situaci nájemce a žadatelů, ale také zvolit nejvhodnější cestu, kterou by případně měl být nájem bytu upraven. V některých případech bude zcela jistě vhodnější udělit ze strany pronajímatele souhlas se společným nájmem bytu, v jiných případech bude žádoucí postupovat formou ukončení původní nájemní smlouvy dohodou a uzavření nové nájemní smlouvy s novým nájemcem.

Dojde-li k uzavření nové nájemní smlouvy, v této nové nájemní smlouvě bude samozřejmě jako jedna z podstatných náležitostí smlouvy stanovena i výše nájemného. Zcela jistě nelze bez dalšího říci, že nájemné bude stanoveno v takové výši, v jaké bylo stanoveno ve smlouvě původní. Městská část Praha 2 uzavřela celou řadu smluv, ve kterých je nájemné nějakým způsobem zvýhodněno. Bylo-li nájemci poskytnuto nájemné zvýhodněné ze sociálních důvodů (např. jednalo-li se o starobního důchodce) a nyní je smlouva uzavírána s nájemcem novým, kterému tyto skutečnosti nesvědčí, není možno spravedlivě požadovat, aby nájemce v produktivním věku hradil nájemné ve stejné výši, v jaké bylo vyměřeno starobnímu důchodci. Výše nájemného tedy při uzavření smlouvy může být, a v některých případech bude revidována.

K druhému uvedenému případu, kdy k přechodu nájmu bytu dojde a následně skončí doba nájmu v souladu se zákonnými ustanoveními o přechodu nájmu bytu, pak městská část Praha 2 bude přistupovat stejně, jako ke všem ostatním nájemním smlouvám na dobu určitou, které nemají zakotven režim prodloužení. Nájemci s takovou smlouvou si běžným způsobem požádají o její prodloužení, a neshledá-li bytová komise a následně Rada městské části Praha 2 důvod, proč by smlouva neměla být prodloužena, nájemci bude umožněno v bytě setrvat i v následujícím období. Důvodem, který by mohl prodloužení smlouvy zabránit, pak je téměř výlučně porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu nájemcem.

S pozdravem

.....
 Mgr. Jana Černochová
 starostka MČ Praha 2



starostka MČ Praha 2

ÚMČ Praha 2, náměstí Míru 20, 120 39 Praha 2

ústředna: 236 044 111, starostka: 236 044 276, fax: 222 517 372

e-mail: cernochovaj@p2.mepnet.cz, www.praha2.cz, IČ: 00063461, DIČ CZ00063461, ID datové schránky: y7yb44i

S