



tel: 599 420 109
e-mail: tajemnik@ostrava-hrabova.cz
http: //www.ostrava-hrabova.cz/

Statutární město Ostrava Úřad městského obvodu Hrabová

Bažanova 4
720 00 Ostrava – Hrabová

Vaše značka:
ze dne: 27.4. 2020

Naše značka: 02466/2020/taj

11. května 2020

Vážený pane,

dne 27.4.2020 jsme obdrželi Vaši žádost o poskytnutí informace:“ z pozice zastupitele žádám v souladu s InfZ (106/1999sb.) o zaslání těchto informací a materiálů:

○ Odpovědi na každou podotázku jsou označeny barevně.

Na základě podnětu od občana mě zajímá:

1. (Dokument) Právní posudek, který posvětil navýšení nájemného u některých bytů k 1.1. 2020 (o 20%) a navíc ještě k 1.7. 2020 (a každý další rok) o 5 procent a který musela mít rada k dispozici na svém jednání 27.11. 2019.

Žádný právní posudek nebyl zapotřebí ke sjednocení výše nájemného na jednotnou sazbu, která v obecních bytech nebyla jednotná, jednalo o byty, které měly sazbu od 45,02,- Kč - 47,52,- Kč/m², aby posléze mohlo dojít k regulérnímu zvyšování nájemného dle ustanovení ve smlouvách, a to zvyšování dle modelu 5%+míra inflace. Oproti tomu, se navyšovala sazba za m² u rekonstruovaných bytu, a to z 50,02 Kč/m² na 60,- Kč/m², nejedná se o zvýšení nájmu dle smluv, OZ ani jiných ustanovení, jedná se o promítnutí vynaložených investičních prostředků obce do rekonstrukce bytu-technické zhodnocení bytu, to se promítlo zvýšením sazby za m². Je to úplně jiná kapitola než zvyšování nájemného, dle ustanovení ve smlouvách, které se mimo vše nezvyšovalo od roku 2011. (projednávalo se to v Radě Mob Hrabová, kdy členy byli ještě R. Orkáč, Skalský), Rada Mob Hrabová vycházela z návrhu bytové komise ze dne 26.4.2020, která logicky navrhla rozlišit cenu nájemného u bytů rekonstruovaných a ostatních, rozdíl však byl pouze v tom, že Rada Mob Hrabová zvolila mírnější variantu navýšení stejně, jako u ostatních nájemních bytů

2. (Informace) Byl u zrekonstruovaných bytů (mám informace o Příborské ul.) opravdu navýšen nájem o 20% k 1.1. 2020? U kterých?

U rekonstruovaných bytů se sazba navýšila z 50.02,- Kč/m² na 60,- Kč/m². Jednalo se především o domy, které se zateplovaly, Příborská 484/15+483/17.

3. (Informace) Bude u všech bytů k 1.7. 2020 navýšeno nájemné o 5 % a inflaci? Kterých bytů se to netýká?

Ano, bude, u všech smluv zvyšováno nájemné o 5%+inlace, výjimkou budou smlouvy, které nemají ustanovení ve smlouvě, ale zvyšování se opírá o OZ (zvýšení nesmí přesáhnout zákonem stanovenou výši 20% za tři roky), dále nepodepsané dodatky, což znamená, že smlouvy, u nichž nebyly podepsány dodatky o zvyšování nájmu 5%+inlace, budou regulérně zvyšovány pouze o inflaci.

4. (Informace) Mgr. Monika Babůrková, advokátní koncipientka, dne 29. 5.2019 napsala v tomto článku <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6774468> následující: "Podmínkou při jednostranném zvyšování nájemného pronajímatelem je, že nájemné může být zvýšeno maximálně o 20 % v souhrnu za všechna provedená zvýšení nájemného za poslední tři roky. Zároveň zákon stanovuje podmínku, že návrh na zvýšení nájemného nesmí být podán dříve, než uplyne 12 měsíců od posledního zvýšení nájemného."

Prosím o vysvětlení, proč tento právní výklad nepasuje na Hrabovou. Měla rada jiný právní posudek?

Ano, to se týká pouze smluv, které nemají žádná ustanovení o zvyšování nájmu, tzn. že zvyšování nájmu smlouva nevylučuje, ani neupravuje, v tomto případě se opíráme o OZ, který stanovuje zvýšení nájemného do výše max. 20% za tři roky. Tato hranice se za tři roky nesmí překročit.

5. (Informace) Pokud platí, že nájemné může být zvýšeno max o 20% (což nastalo u některých bytů 1.1. 2020) a to v souhrnu za všechna provedená zvýšení nájemného za poslední tři roky, tak CO MOB OPRAVŇUJE NAVYŠOVAT ZNOVU NÁJEMNÉ K 1.7. 2020 A PAK KAŽDÝ DALŠÍ ROK, jak se píše v zápisu Rady MOB Hrabová ze dne 27.11. 2019.

Bylo vysvětleno výše. Regulérní zvyšování nájemného o 5%+inlace není možno srovnávat s technickým zhodnocením po vložení investičních prostředků do obecních bytů v podobě rekonstrukcí bytů a domů ve vlastnictví SMO svěřené do správy Mob Hrabová. Tato investice se samozřejmě promítla do ceny nájemného v obecních bytech.


6. (Informace) KDO byl autorem tohoto návrhu (navýšení o 20% a každý rok o 5% + inflace), když je nesporné, že bytová komise to nebyla? Ta navrhovalasice na začátku vyšší navýšení, ale bylo to naprosto transparentní, spravedlivé a jednoznačné navýšení.

Nejprve o tom jednala bytová komise, ta navrhovala sazby o téměř 50% vyšší než posléze rozhodla Rada Mob Hrabová o opravdu mírnějším navýšení sazby za m2 u rekonstruovaných bytů a ujednání sazeb u obecních bytů v Hrabové.

7. (Informace) PROČ schválila zvýšení nájemného sama rada dne 27.11. 2019, když bylo domluveno (je to i v zápisech z RMOB), že to bude schvalovat zastupitelstvo?

Zvýšení nájemného po návrhu bytové komise je v kompetenci Rady MOb Hrabová.

S pozdravem



Ing. Jan Socha
tajemník ÚMOB
Hrabová

Statutární město Ostrava
Úřad městského obvodu
Hrabová -10-

