**Úprava sazeb základního nájmu u bytů v bytových domech svěřených městskému obvodu Vítkovice**

S platností od 1.7 2019 dojde k úpravě základních sazeb nájmů bytů, které vlastní statutární město Ostrava, jejichž správu svěřilo městskému obvodu Vítkovice.

Základní povinností obce při nakládání s nemovitým majetkem je jeho hospodárné a účelné užívání. Městský obvod Vítkovice, vědom si tohoto závazku připravil navýšení základních sazeb nájmů s ohledem na aktuální ceny nájmů v místě a čase obvyklé, zejména přihlédnul k tomu, abychom i nadále byli schopni zajistit pro nájemce bytů v naší správě **dostupné bydlení**.

I přes toto nepopulární opatření, jsme vzali v úvahu, že tržní nájemné u standardního bytu v Ostravě se v roce 2018 pohybovalo v závislosti na jeho velikosti, kvalitě a lokalitě na hranici 165 Kč/m2, ve Vítkovicích pak dosahovalo až 110 Kč/m2. Rozdíly mezi tržním nájemným v obecních a soukromých bytech jsou dlouhodobě markantní. Sazby základního nájemného u bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, dle statistických údajů za loňský rok, vykazovaly průměrnou hodnotu 53,30 Kč/m2, když rozpětí sazeb nájmů v městském obvodu Vítkovice je od 35 do 55 Kč/m2.

Pokud máme zachovat domovní a bytový majetek v udržitelném stavu, nezbývá, než podobně jako ostatní pronajímatelé, přistoupit k nepopulárnímu opatření, kterým navýšení základních sazeb nájmů nesporně je.

Na základě několika variant návrhů a projednávání v komisi bytové, rozhodla Rada městského obvodu Vítkovice, že s účinností od 1.7. 2019 dojde k úpravám základních sazeb nájmů v návaznosti na typ uzavřeného smluvního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem a s ohledem na současný stavebně technickým stav bytu (tj. u bytů, které na náklady pronajímatele prošly komplexní rekonstrukcí), který nájemce užívá. Níže uvádíme nárůst základních sazeb nájmů v návaznosti na smlouvy o nájmu bytu:

* **uzavřené na dobu neurčitou** **s možností každoroční uplatnění míry inflace se zvýší** základní sazba nájmu **o koeficient míry inflace za rok 2018 tj. 2,1% s účinností od 1.7. 2019**
* **uzavřené na dobu neurčitou, bez možností uplatnění míry inflace, navýšíme v souladu s ustanovením § 2249 občanského zákoníku** základní sazbu nájmu **o 10% na základě** dohody s nájemcem
* **uzavřené na dobu určitou**, **vzroste** základní sazba nájmů **o 20% u bytů, které byly rekonstruovány** z prostředků SMO nebo MOb Vítkovice **na smluvní sazbu 60 Kč/m2/měsíc s účinností od 1. 7. 2019**, vždy po uplynutí sjednané doby nájmu u smluv na dobu určitou (jedná se o bytové domy na ul. Sirotčí 39A, 41A, 43A a 74, Štramberská 2B, 4, 6, 29 a 29A a Zengrova 12 a také jednotlivé byty v bytových domech, které prošly komplexní rekonstrukcí a byly nově předány nájemcům do užívání)
* **uzavřené na dobu určitou zvýšíme jednorázově** základní sazby nájmů z původně 35 Kč/m2/měsíc **u bytů na ulici Rudná 44, 46, 48, 50, 52 a 56, 58, 60, 62 a 64, kde byla realizována změna vytápění, na novou sazbu 50 Kč/m2/měsíc s účinností od 1. 7. 2019**, vždy po uplynutí sjednané doby nájmu u smluv na dobu určitou
* **uzavřené na dobu určitou** jednostranně **navýšíme** základní **sazby nájmů o 10% s účinností od 1.7. 2019,** vždy po uplynutí sjednané doby nájmu u smluv na dobu určitou.

Navrhované úpravy základních sazeb nájmů se týkají celkem 637 smluvních vztahů, mimo 72 dohodnutých nájemních smluv, na základě kterých pronajímáme byty na ulici Ocelářská 41, 43, 45 a 47 v Ostravě-Vítkovicích, kde byla základní sazba nájmů zvýšena v souladu s ustanovením § 2249 občanského zákoníku od 1.1. 2018 o 20% a je zákonem fixována na tři roky, tj. do 31.12. 2020. Po skončení fixace i zde bude možné znovu navýšit základní sazbu nájmu.

Máme za to, že rozdíl, mezi sazbou nájmu u pronájmů bytů po celkové rekonstrukci a ostatních bytů, které jsou bez komplexních oprav, je podle nově navrhovaných změn, odpovídající.

V souvislosti s výše uvedeným dojde i k úpravě znění Zásad hospodaření s bytovým fondem statutárního města Ostravy, svěřeným městskému obvodu Vítkovice s účinností od 1.7. 2019 a tyto budou zveřejněny na webových stránkách našeho úřadu a občané se s jejich zněním budou moci seznámit i na odboru Bytovém a majetkovém, který Zásady vydává.

Návrh na zvýšení sazeb nájmů bytů ve vlastnictví SMO, svěřených MOb Vítkovice vychází z faktické a dlouhodobé stagnace cen základního nájmu. Základní sazby nájmů bytů jsou ve srovnání s cenami nájmů v místě i čase obvyklými, stále výrazně nízké. Vycházíme také ze skutečnosti, že nájemní bydlení je na vzestupu, který je spojen zejména s regulacemi České národní banky v oblasti hypotečních úvěrů a dostupnosti bydlení, kdy zvýšený zájem o nájemní bydlení tlačí vzhůru ceny pronájmů bytů.

Naše náklady na hospodářskou správu a provoz bytového fondu každoročně vzrůstají. Zvyšují se ceny stavebních prací, služeb a energií, což nám dlouhodobě neumožňuje investovat uspokojivý finanční objem do údržby bytů a domů. Stáří a opotřebovanost bytového fondu, svěřeném městskému obvodu Vítkovice, vyžaduje investiční náklady především do změny systému vytápění, obnovy hydroizolací staveb, zateplení fasád, suterénů a půd. Rovněž obvyklé a opakující se udržovací práce, jejž zahrnují veškeré výměny opotřebovaných stavebních prvků v domech, zařizovacích předmětů po životnosti v bytech a odstranění havarijních stavů či porevizních závad, vyžadují dostatečné finanční krytí. Zároveň z hlediska plánování a strategického rozvoje městské části Vítkovice musíme citlivě posoudit potřebné finanční prostředky na modernizaci a přizpůsobení kvality pronajímaného majetku v návaznosti na současný trend a obzvláště budoucí vývoj trhu v oblasti nájemního bydlení.

Prokazuje se, že poptávka po obecních bytech mezi obyvateli vzrůstá, neboť zkušenosti z pronájmu soukromých bytů bývají často neuspokojivé a to právě jak z hlediska kvality, tak také proto, že mnozí z nás nebo našich známých má negativní zkušenost s neodpovídající cenou nájmu v návaznosti na poskytovanou kvalitu bydlení.

Mgr. Svatava Köhlerová, vedoucí odboru Bytového a majetkového