

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6.9.2022

127. Neuplatnění inflačních doložek v roce 2023, sjednaných v nájemních smlouvách k bytům v majetku statutárního města Brna a návrh výjimky z Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

Anotace

Bytový odbor MMB předkládá ZMB materiál, který zpracoval na základě pokynu 3. náměstka primátorky JUDr. Jiřího Olivy, k rozhodnutí příslušných orgánů města Brna o vzdání se práva na růst nájemného v příštím roce o inflaci za rok 2022, a to s ohledem na životní a sociální situaci občanů města Brna jako nájemců obecních bytů. Takto by mělo být zabráněno ještě většímu propadu jejich životní úrovně s ohledem na aktuální vývoj míry inflace za dosavadní období roku 2022 a odhad jejího vývoje do konce roku.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** neuplatnění inflačních doložek v roce 2023, sjednaných v nájemních smlouvách k bytům v majetku statutárního města Brna, nesvěřeného městským částem, na základě kterých je statutární město Brno jako pronajímatel oprávněno jednostranně zvýšit nájemné o průměrnou míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok 2022;
- 2. schvaluje** výjimku z článku 4 bodu 3 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna spočívající v možnosti neuplatnění inflačních doložek nebo jejich částí v roce 2023 sjednaných v nájemních smlouvách k bytům v majetku města Brna, svěřeného městské části, na základě kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o průměrnou míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok 2022 jednotlivými městskými částmi města Brna, přičemž k rozhodnutí jsou oprávněny tyto městské části města Brna.

Stanoviska

Materiál byl projednán na schůzi **Rady města Brna** č. R8/233, konané dne 24.8.2022.
Pro návrh usnesení hlasovalo 7 členů, nikdo nebyl proti, 3 členové se zdrželi hlasování.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

30.8.2022 v 12:45

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík, vz. JUDr. Dobromila
Macháčková**

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

30.8.2022 v 13:23

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (Priloha_ZMB_aktualni stav rozpoctu FBV_cervenec 2022.pdf)	8 - 8

Důvodová zpráva

Podle čl. 4 odst. 1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále také jen „Pravidla“) o podmínkách nájmu bytu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, v souladu s těmito Pravidly.

Podle čl. 4 odst. 3 Pravidel musí nově uzavírané nájemní smlouvy či nově uzavírané dodatky k nájemním smlouvám na pronájem bytů zvláštního určení, bytů sociálních, startovacích, pro osamělé rodiče s dětmi, prostupných a ve sdíleném bydlení, a také nově uzavírané nájemní smlouvy na pronájem uvolněného běžného obecního bytu žadateli o byt, obsahovat ve svém textu inflační doložku, která stanoví, že částka nájemného se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku.

Dohoda pronajímatele a nájemce o inflační doložce v nájemní smlouvě (dodatku k ní) je v souladu s ust. § 2248 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „OZ“), který umožňuje stranám smlouvy ujednat si takovéto každoroční zvyšování nájemného.

V souladu s výše uvedeným uplatnilo v roce 2022 město Brno jako pronajímatel vůči nájemcům bytů inflační doložku zakotvenou v nájemních smlouvách s růstem nájemného od 1.7.2022 o 3,8 %, tedy o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok 2021.

Vývoj inflace v ČR nabral od začátku roku dramaticky rostoucí tendenci, kterou se svými opatřeními pokouší zastavit Česká národní banka. Celkový výsledek míry inflace za rok 2022 nelze v polovině roku stanovit, nicméně za prvních pět měsíců roku 2022 činí průměrná míra inflace 12,8 %. Aktuálně za měsíc červen se meziroční inflace zvedla na 17,2 %! A podle předpovědí ekonomických expertů a institucí lze očekávat růst až k hodnotě 20 %. Výsledek může být ovlivněn pokračujícím konfliktem na Ukrajině a reakcemi Ruské federace na ekonomické sankce, případně také opětovným propuknutím epidemie nemoci covid, či dosud neznámými faktory.

Za této výše popsané situace předkládá Bytový odbor MMB (dále také jen „BO MMB“) materiál, který zpracoval na základě pokynu 3. náměstkyně primátorky JUDr. Jiřího Olivy, k rozhodnutí příslušných orgánů města Brna. Rozhodnutím ZMB by mělo být reagováno na možnost, že by bez přijetí v usnesení navrhovaného opatření, mohla výše nájmu od 1.7.2023 vzrůst i o více než 20 %. Takový prudký růst nájemného by mohl vážným způsobem ohrozit sociální stabilitu nájemníků a jejich rodin, neboť by byl vážným zásahem do jejich rozpočtů. V ČR již nyní probíhá bezprecedentní pád životní úrovně v důsledku dramaticky rostoucí inflace, který chudobou nejvíce ohrožuje právě nízkopříjmové rodiny, avšak už i středněpříjmové rodiny. Ohrožen je tak sociální smír v míře, jaká v historii samostatné České republiky nemá obdoby. S ohledem na tuto situaci je nutné, aby veřejnoprávní korporace, kterou je i město, adekvátně reagovaly, neboť mimořádná situace si vyžaduje i mimořádná řešení, samozřejmě při zachování povinnosti obce využívat majetek obce účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly a pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. K tomu je předložen přehled aktuálního stavu rozpočtu FBV.

Možnost vzdání se práva, jako jiného způsobu zániku závazku dle OZ, je v souladu se základním principem nového občanského zákoníku, kterým je dispozitivnost právní úpravy. Tato možnost není v OZ zakázána. Podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „obecní zřízení“), o vzdání se práva vyšším než 20.000,- Kč rozhoduje zastupitelstvo obce (§ 85 písm. f/).

Navržené usnesení předpokládá bezpodmínečné prominutí růstu nájemného v roce 2023 o inflaci, vyhlášenou ČSÚ za rok 2022, u bytů v majetku statutárního města Brna nesvěřeného městským částem, a schvaluje možnost, aby městská část statutárního města Brna mohla rozhodnout obdobně u bytů v majetku města Brna, svěřeného městské části. O tom, zda by obdobné opatření učinily či neučinily i jednotlivé městské části pro byty jím svěřené, by bylo výhradně v kompetenci rozhodnutí té které městské části.

Byty v majetku statutárního města Brna, nesvěřeného městským částem, kterých je celkem 1051, se nachází v bytových domech ve správě Odboru správy majetku MMB (66 bytových domů s 1008 byty) a Odboru sociální péče (2 bytové domy se 43 byty).

Téměř výhradně se jedná o byty pro tyto specifické skupiny nájemců:

- byty startovací pro mladé rodiny (97 bytů),
- byty samoživitelské pro osamělé rodiče (11 bytů),
- byty seniorské v DPS (237 bytů),
- byty bezbariérové (93 bytů),
- byty sociální (114 bytů),
- byty pro nízkopříjmové osoby na ul. Zderadově a Jabloňové (114 bytů),
- byty pro krizové bydlení (4 byty),
- byty prostupného bydlení (39 bytů),
- byty sdíleného bydlení (14 bytů).

Zbyvajících 328 bytů je pak pronajímáno jako běžné obecní byty v normálním režimu, s tím, že právnickým osobám je z tohoto počtu pronajato v celoměstském zájmu 54 bytů.

Jedná se Tedy o byty obývané okruhem osob značně ohrožených aktuálním propadem životní úrovně v ČR. V měsíci červenec 2022 (tedy po uplatnění inflační doložky od 1.7.2022 a růstu nájmu o 3,8 %) činí celková výše předepsaného nájemného za všech 1 008 bytů ve správě Odboru správy majetku MMB částku 3 821 143 Kč. V případě, že by inflace za rok 2022 byla např. 20 %, by tak při prominutí inflační doložky v roce 2023 činil měsíční výpadek nájemného od 1.7.2023 částku 764 229 Kč a za období 1 roku od 1.7.2023 do 30.6.2024 by takový výpadek z příjmů města za nájemné u bytů nesvěřených MČ ve správě OSM MMB činil celkem částku 9 170 748 Kč.

Z analýzy ekonomického deníku E15, uveřejněné na začátku července 2022, vyplynulo, že ve městě Brně je aktuální výše tržního nájemného u bytů, kde jsou pronajímateli soukromé fyzické a právnické osoby, následující:

Dispozice bytu	Průměrný nájem (v Kč)	Velikost bytu (v m ²)	Průměrný nájem za m ² (v Kč)
1+kk	12 000	31	395
2+kk	17 000	55	310
3+kk	23 000	90	260
4+kk a více	32 000	130	252

Z podkladů dostupných BO MMB plyne, že výše nájemného v běžných obecních bytech ve městě Brně se v roce 2022 pohybuje v závislosti na městské části a lokalitě průměrně v rozmezí od 50 do 120 Kč/m²/měsíc.

Pokud by Zastupitelstvo města Brna v usnesení navržené opatření mělo vůli přijmout, je vhodné tak učinit již na zasedání ZMB v září 2022, a to z důvodu toho, aby bylo pro tvorbu návrhu rozpočtu pro příští rok 2023 jasné, s jakou vybranou sumou nájemného je možné počítat pro účely plánování rozpočtu FBV příštího roku, a tedy i při plánování oprav a investic města v příštím roce.

Materiál byl projednán v **Komisi bydlení RMB R8/KB/73.**, na zasedání konaném dne 8.8.2022. KB bylo hlasováno o doplněném návrhu usnesení takto:

Komise bydlení RMB d o p o r u č u j e Radě a Zastupitelstvu města Brna

1. **schválit** neuplatnění inflačních doložek nebo jejich částí v roce 2023, sjednaných v nájemních smlouvách k bytům v majetku statutárního města Brna, nesvěřeného městským částem, na základě kterých je město Brno jako pronajímatel oprávněno jednostranně zvýšit nájemné o průměrnou míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok 2022;
2. **schválit** možnost, aby městská část statutárního města Brna mohla rozhodnout o neuplatnění inflačních doložek nebo jejich částí v roce 2023, sjednaných v nájemních smlouvách k bytům v majetku města Brna,

svěřeného městské části, na základě kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o průměrnou míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok 2022.

Hlasování: 7-pro, 0-proti, 1-se zdržel/z 11 členů.

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrylová	Bc. Milota
pro	pro	pro	pro	pro	omluvena	zdržel se	omluven	pro	pro	omluven

Materiál byl projednán na schůzi **Rady města Brna** č. R8/233, konané dne 24.8.2022.

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit neuplatnění inflačních doložek v roce 2023, sjednaných v nájemních smlouvách k bytům v majetku statutárního města Brna, nesvěřeného městským částem, na základě kterých je statutární město Brno jako pronajímatel oprávněno jednostranně zvýšit nájemné o průměrnou míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok 2022;

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit výjimku z článku 4 bodu 3 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna spočívající v možnosti neuplatnění inflačních doložek nebo jejich částí v roce 2023 sjednaných v nájemních smlouvách k bytům v majetku města Brna, svěřeného městské části, na základě kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o průměrnou míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok 2022 jednotlivými městskými částmi města Brna, přičemž k rozhodnutí jsou oprávněny tyto městské části města Brna.

Pro návrh usnesení hlasovalo 7 členů, nikdo nebyl proti, 3 členové se zdrželi hlasování.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	nepř.	pro	pro	pro	pro	pro	pro	nepř.	----	nepř.

Na pokyn 3. náměstkyně primátorky JUDr. Jiřího Olivy, doplňuje BO MMB důvodovou zprávu pro ZMB o:

Vyjádření BO MMB o vztahu navrhovaného usnesení k zákonu o obcích:

Dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, jeho ustanovení § 38 odst. 1 musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně, v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé citovaného zákonného ustanovení pak není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.

Pokud město prostřednictvím ZMB určí, že plošným neuplatněním inflačních doložek (resp. jejich části) u nájemného města a městských částí je chráněn výslovně uvedený konkrétní důležitý zájem obce, který je odůvodněn zajištěním dostupnějšího bydlení stávajících nájemců městských bytů, s ohledem na aktuální skokový nárůst inflace, a to bez přihlídnutí k jejich aktuální sociální situaci, pak je takový návrh v souladu se zákonem.

Vyjádření Mgr. Pavla Blažíka, vedoucího Úseku 3. náměstka primátorky, o vztahu navrhovaného usnesení k zákonu o obcích:

V případě jiné krizové situace (Covid) bylo v letech 2020 a 2021 ze strany města Brna přistoupeno k nezanedbatelným slevám z nájemného za užívání nebytových prostor (týkalo se podnikatelských subjektů, neziskových organizací i dalších osob). I zde byl sledován jiný důležitý zájem obce (udržení nabídky zboží a služeb, podpora podnikání apod.), a to v souladu s metodikou Ministerstva vnitra ČR, která byla k tomuto vydána.

FOND BYTOVÉ VÝSTAVBY	Schválený rozpočet 2022	Očekávaná skutečnost 2022	Návrh rozpočtu 2023
ZDROJE celkem	1 005 035	1 111 759	944 424
Počáteční stav zdrojů	709 343	658 018	655 456
Převod do FRR ve výši 10 % z kupní ceny nemovitých věcí		-19 881	
Převod z FRR - rozdíl mezi předpisem stavu fondu a stavem účtu 419 k 31.12.2022		26 321	
Prodej pozemků	900	135 000	500
Prodej ostatních nemovitých věcí	180 000	180 000	150 000
Pronájem pozemků	50	50	50
Příjmy z nájemného - spoluvlastnický podíl	4 800	3 000	1 658
Připsané úroky na účet	629	14 000	12 000
Úroky ze zápůjček	579	1 120	1 036
Sankční platby přijaté od jiných subjektů		21	
Ostatní převody, smluvní pokuty a penále		17	
Splátky zápůjček od ostatních subjektů	7 827	7 687	5 283
Splátky zápůjček od městských částí	38 907	41 406	51 441
Příjmy z pronájmu ost. nemovitých věcí a jejich částí (ORJ 6600)	62 000	65 000	67 000
POTŘEBY celkem	477 470	456 303	425 810
Kapitálové	429 443	276 862	361 020
- kapitálové výdaje z FBV, ORG 4925	45 000		33 000
- kapitálové výdaje z FBV - DPS, ORG 4925	31 000		20 000
- Bytová výstavba Rumiště, ORG 2153	20 000	12 500	10 000
- bytová výstavba Přízřevnice, ORG 2207	10 000	10 000	15 000
- celková rekonstrukce bytového domu Hájkova 624/4 ORG 2294	30 000	7 500	50 000
- celková rekonstrukce bytového domu Vranovská 365/1, ORG 2318	60 000	63 000	15 000
- bytový dům V Aleji, ORG 2354	6 000	4 393	6 000
- bytová výstavba Černovice - Na Kaménkách, ORG 2429	500	500	500
- bytová výstavba Kamenný vrch II, 1. etapa, ORG 2576	15 000	10 500	18 000
- výstavba BD Terezy Novákové - I. etapa, ORG 2580	1 500	1 500	5 000
- bytové domy ve vnitrobloku Francouzská, ORG 2586	9 000	9 000	15 000
- rekonstrukce bytového domu Křenová 76, ORG 2587	100	7	
- rekonstrukce bytového domu Křenová 47, ORG 2613	31 143	31 143	7 000
- rekonstrukce bytového domu Vlhká 22, ORG 2615		7	
- rekonstrukce bytového domu Plynárenská 8, ORG 2616	100	0	
- lokalita bydlení Holásky-TI, ORG 3196	1 000	3 107	12 000
- technická infrastruktura Černovice - Na Kaménkách, ORG 3286			500
- technická infrastruktura Kníničky, Dolní Louky, ORG 2443	1 000	1 500	2 000
- DPS Bystrc, ORG 2438	7 000	4 000	6 000
- DPS Kníničky - Dolní Louky, ORG 2487	500	500	2 000
- dům Bratislavská 51 s ubytovacími jednotkami, ORG 2585	31 000	37 000	20
- DPS Bedřichovická, ORG 2608	45 000	45 000	5 000
- DPS Tuřany - Holásky, ORG 2912	6 000	6 000	60 000
- členské vklady města Brna do bytových družstev (ORG 2073)		30	
- investiční transfery na MČ		4 708	
- sanace odvodňovacích vrtů Brno-Bystrc, 2. etapa, ORG 2900 (ORJ 5600)	100	100	
- bytová výstavba Kamenný vrch II - výkupy pozemků, ORG 2578 (ORJ 6300)		3 367	
- odkup a rekonstrukce budovy Lomená 633/48, ORG 2437 (ORJ 6600)	70 000	15 000	70 000
- Záměšnická 2 - ateliéry, ORG 2101 (ORJ 6600)	3 000	1 000	3 000
- technické zhodnocení bytových domů (ORJ 6600)	5 500	5 500	6 000
Běžné	48 027	179 441	64 790
- použití dle zásad pro zapojení finančních prostředků FBV	15 000		15 000
- znalecké posudky, studie	9 800	9 800	3 000
- nákup služeb a geometrické plány	1 600	3 161	18 000
- nákup materiálu	180	180	200
- opravy a udržování		95	
- služby peněžních ústavů	100	100	
- daně a poplatky státnímu rozpočtu, kolky	200	211	200
- nájemné	107	107	
- náhrady nájemného MČ - sociální byty	5 000	2 747	
- náhrady předplaceného nájemného MČ	5 000	5 000	5 000
- poskytnuté neinvestiční příspěvky a náhrady	200	200	200
- vratky přeplatků ze zápůjček	40	40	40
- zápůjčky MČ		147 000	
- opravy bytových domů ve správě OSM MMB (ORJ 6600)	10 800	10 800	23 150
Zůstatek	527 565	655 456	518 614

181 778

2 562

136 842