

Vlastníci bytových domů rozhodují o zvýšení nájemného na rok 2008

Možná si ještě neuvědomujeme konec prázdnin i doby dovolené a už tu máme září - měsíc, kdy nájemníci bytů mohou obdržet sdělení o navýšení nájemného podle Zákona 107/2006 Sb. Majitelé bytů jsou si vědomi toho, že chtějí-li uplatnit navýšení regulovaného nájemného od 1.1.2008, musí tak učinit právě v září - v předstihu tří měsíců. Ministerstvo pro místní rozvoj již vydalo Sdělení č. 151/2007 Sb., která nově určuje maximální cílové hodnoty nájemného od 1.1.2010 a z toho odvozuje navýšení nájemného pro rok 2008. Cílové nájemné vzrostlo proti Sdělení MMR č. 333/2006 Sb. pro většinu katastrálních území města Brna o zhruba 7%, ještě výrazněji se navyšuje cílové nájemné v oblastech 2 a 12 (k.ú. Staré Brno, Stránice, Veveří, Černá Pole a Sadová – 13,1%) a v oblasti 3 (Pisárky, Žabovřesky, Královo Pole, Lesná, Jundrov a Kohoutovice – 15,6%).

Maximální nájemné v příštím roce je odvozováno od nájemného platného v letošním roce rozsahem stanoveným novým Sdělením MMR. Prostor pro navýšení nájemného je pro byty dřívější první kategorie podle katastrálních území mezi 19,5% až 33,8%, u nižších kategorií je procento navýšení výraznější (u dosavadní IV. kategorie i přes 60%!). Připomínám Vám to diskuzi o navyšování okolo 19%? Vyšší procento navýšení je možné také tam, kde v letošním roce nebylo využito plné rozpětí pro navýšení stanovené Sdělením MMR č. 333/2006 Sb., protože se tím nesnížila cílová výše nájemného a navýšení je rozloženo pouze do tří let. Samozřejmě ani v letošním roce nemusí majitel využít plné rozpětí pro navýšení a nemusí rovněž v roce 2010 dosáhnout maximální výše, stanovené aktuálním Sdělením MMR. Rozhodně však není možné, aby majitel „dohnal“ nere realizované navýšení v následujícím roce v plné výši.

O termínu a výši navýšení nájemného samozřejmě rozhoduje vlastník, v případech obecních bytů rada příslušné městské části, a jejich rozhodování se proto může lišit podle politické vůle těchto radnic. Tak tomu bylo i pro letošní rok, kdy ovšem vůle navyšovat a využívat plné rozpětí pro navýšení byla ovlivněna taktikou radnic před komunálními volbami. Teď se možná taktizovat nebude, a proto bude dobré věnovat rozhodování volených orgánů patřičnou pozornost a sledovat, zda využijí maximální stanovené rozpětí nebo budou mít vůli k méně drastickému zvýšení. Lze očekávat, že městské části budou chtít využít maximální navýšení k řešení konkrétních cílů a dávat naději, že se navyšování vzdají v příštích letech. V Brně již máme případ, kdy se Zastupitelstvo MČ Brno – Jundrov usneslo na garantovat využití nejvýše 65% maximálního navýšení pro rok 2010 podle zákona č. 107/2006 Sb. Takové usnesení zastupitelstva by mělo zavazovat příslušnou radu, v jejíž kompetenci je stanovení nájemného. Především věnujte pozornost tomu, na co a zda vůbec tyto další finanční prostředky z nájemného směřují do Vašeho domu nebo alespoň do oblasti bytového fondu.

Máte-li zájem o podrobnosti, posouzení předpokladů svých nákladů v nájemném nebo potřebujete si ověřit stanovení výše nájemného na rok 2008, obraťte se na Sdružení nájemníků v Brně (www.son.cz) nebo Regionální pracoviště Rady seniorů v Brně (www.rscr.cz), kde získáte veškeré potřebné informace.

V Brně, 11. září 2007

Ing. Pavel Březa, v.r.
Člen zastupitelstva města Brna