



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Renáta Šimková

MHMP 1618603/2024

236 002 145

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: -/0

S-MHMP 1405872/2024

Datum:

09.08.2024

Poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Vážená paní

odbor hospodaření s majetkem Magistrátu hlavního města Prahy, jako povinný subjekt podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InfZ“), obdržel dne **29.7.2024**, Vaši žádost o poskytnutí informace s názvem „**ŽÁDOST O SNÍŽENÍ NÁJEMNÉHO A SLUŽEB S NÍM SPOJENÝCH**“ (dále jen „Žádost“).

V souladu s § 14 odst. 5 písm. d) InfZ Vám poskytujeme Vámi požadované informace, a to:

V článku V. nájemní smlouvy ze dne 30. 11. 2022 (dále jen jako „*nájemní smlouvy*“) vyplývá, že nájemné je jako součet částky vypočtené ze sazby ve výši 124,56 Kč za m² započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně a částky za vybavenost bytu zařizovacími předměty. Následně je v předmětném článku definováno, co se rozumí započitatelnou podlahovou plochou bytu, tj. součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství. Součet započitatelné plochy je jasně uveden v článku I. Nájemní smlouvy. Dále je uvedeno, že výpočet měsíčního nájemného a soupis zařizovacích předmětů je uveden v evidenčním listu, který jste obdržela při podpisu smlouvy a ve všech následujících, které Vám byly řádně doručeny na základě, kterých docházelo k navýšení nájemného, ať už z důvodu inflace či zdražování služeb. V evidenčním listu je vždy uveden přesný popis vybavení prostoru a částka, kterou za jednotlivé vybavení platíte. Zákon účtování vybavení bytu nezakazuje, to znamená, že pronajímatel nečiní nic nezákonného. Pouze si Vám dovoluje vysvětlit na základě, kterého ujednání dochází k navyšování nájemného, konkrétně sazby za m². V nájemní smlouvě v čl. V. odst. 1 jste si společně s pronajímatelem ujednali, že pronajímatel může každoročně upravit sjednané nájemné dle míry inflace, nejedná se o žádnou dohodu mezi stranami, jedná se o jednostranný úkon. Každé navyšování Vám bylo vždy správcovskou firmou oznámeno.

Součet částek v nájmu tedy znamená **započitatelná podlahová plocha (m²) x sazba za m² (124,56Kč) + částka za vybavení prostoru uvedena v evidenčním listu.**

Tímto výpočtem je stanoveno nájemné, jenž je taktéž uvedeno v evidenčním listu, a ke kterému se přičítá částka za zálohy na službách a tím se dostáváme k celkové částce, kterou jste povinni platit za užívání bytu.

Stanovení ceny za služby je obecně upraveno v nájemní smlouvě v čl. V. odst. 3, jenž je konkrétně dovysvětleno následujícím odstavcem. Odst. 4 hovoří o tom, že ceny za služby se rozúčtují dle Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek schválených usnesení Rady hlavního města Prahy usnesením č. 0962 ze dne 24.06.2003. V pravidlech je přesně stanoveno, jak se částky počítají, z jakých jednotek, za jaké období a co je jejich předmětem. Tyto pravidla jsou veřejně dostupná na internetu. Správcovská firma je připravena Vám tato pravidla kdykoli poskytnout k nahlédnutí.

Výše záloh je stanovena podle správcovské firmy, která disponuje spotřebami v jednotlivých bytech. Na začátku nájemního vztahu je výše záloh stanovena jako 1/12 předpokládaných nákladů na byt, následující roky jsou zálohy stanovovány podle výše nedoplatku za předcházející rok. Správcovská firma je připravena se s jednotlivým nájemníkem individuálně na výši záloh dohodnout.

Pro úplnost uvádíme vzorec, podle kterého se vyúčtování služeb provádí. Tato informace Vám bylo sdělována opakovaně.

Stanovení nákladů na jednotlivý prostor = celkové náklady v Kč za příslušný rok/ celkový podíl za FM x podíl konečného spotřebitele

Výpočet výše podílu konečného spotřebitele bytu, kde důležitým kritériem výpočtu je počet osob v bytě. Tento postup se pak použije pro všechny ostatní prostory. Celkový podíl je potom součet podílů za jednotlivé prostory.

Dne 23. 6. 2023 Vám bylo zasláno podrobné vysvětlení výpočtu částek při vyúčtování. Z opatrnosti Vám tento dopis zasíláme přílohou.

Ve své žádosti hovoříte o nesprávném vyúčtování za rok 2023. Z počátku si Vás dovolím upozornit, že jste si vyúčtování za rok 2023 zasílané doporučeně poštou řádně nepřevzala, jelikož se správcovské firmě vrátilo jako nedoručené. Dne 1.5.2023 Vám bylo vyúčtování za rok 2023 opětovně zasláno prostřednictvím datové schránky. Ve vyúčtování nesouhlasíte s výší za vodné a stočné, dovolím si Vás upozornit, že záloha na služby nezahrnuje pouze vodné a stočné, ale i jiné položky, přesně tak, jak je uvedeno v evidenčním listu. O ostatních položkách sice ve své žádosti hovoříte, ale nijak nespecifikováváte či nedokládáte, jaký přesný problém u nich ve vyúčtování spatřujete. Při Vašich výpočtech za některé položky nelze vycházet z cen, které mají společnosti uvedené na svých stránkách, jelikož pronajímatel/správcovská firma má s jednotlivými dodavateli uzavřené již dlouhodobé smlouvy, které mohou být pro něj i výhodnější. V případě řádně podané reklamace na vyúčtování za rok 2023, je správcovská firma připravena Vám předložit faktury za jednotlivé služby, abyste si mohla ověřit fakturované, zaplacené a spotřebované částky. **Vzhledem ke skutečnosti, že jste proti vyúčtování za rok 2023 nepodala řádnou reklamaci, nebude Vám v této věci nyní blíže vysvětleno.**

Dále se ve své žádosti domáháte vysvětlení, jak bylo naloženo s Vašimi reklamami vyúčtování za jednotlivé roky. K této věci si Vám dovoluujeme sdělit, že na každou Vaši jednotlivou reklamaci Vám bylo vždy obratem odpovězeno ve smyslu vysvětlení a doložení výpočtu, jak se správcovská firma k jednotlivým částkám dostala. Na odpovědi správcovské firmy již z Vaší strany nebylo nikterak reagováno, proto správcovská firma považovala reklamaci za vyřízenou.

Plná moc udělená hlavním městem Prahou správcovské společnosti ACTON s.r.o. Vám již byla zaslána. Znovu zdůrazňujeme, že hlavní město Prahu je při správě bytu zastoupeno správcovskou firmou ACTON s.r.o., což je uvedeno v článku IV. Je tedy nezbytné se společností ACTON s.r.o. při řešení nesrovnalostí komunikovat.

Dle zákona a ani jiných právních předpisů není sociální bydlení nárokovatelné, proto si provozovatelé sociálních bytů mohou stanovit svá pravidla, podle kterých budou sociální byty přiřazovat, za jaké nájemné sociální byt přenechají a jaké budou povinnosti nájemců. Výše nájmu či podnájmu sociálního bydlení není zákonem stanovena. Pouze Ministerstvo práce a sociálních věcí doporučuje zohledňovat finanční a materiální situaci nájemců. Hlavní město Praha vydává pravidla, kde jsou všechny výše uvedené kritéria upraveny.

Vzhledem k Vaší životní situaci jste naplnila kritéria pro přidělení sociálního bytu a byla jste před uzavřením smlouvy seznámena se všemi právy a povinnostmi, co Vám z nájemného vztahu vyplývají. Byla jste tedy i seznámena se skutečností, že výše nájmu a služeb se stanovují na základě rozhodnutí hlavního města Prahy.

Co se týče zmiňovaného Limitu nájemného v podporovaných a sociálních bytech, tak toto nařízení vlády se vztahuje pouze na byty, které jsou podporované dotacemi. Sociální byty hlavního města Prahy dotacemi podporovány nejsou, a proto se toto nařízení vlády na ně nevztahuje. Sociální byty hlavního města Prahy jsou podporovány výlučně z prostředků hlavního města Prahy.

Vaše žádost o snížení nájemného bude řešena odborem OBF MHMP mimo režim zákona č. 106/1999 Sb.

S pozdravem

Ing. Jan Rak

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. OBF MHMP