

**Od:** Jaroslav Mrázek, Ing. <mrazek@lazne.bohdanec.cz>  
**Odesláno:** 15. června 2016 10:36  
**Komu:** \_\_\_\_\_  
**Předmět:** poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb., - odkaz na zveřejněnou informaci  
**Podepsáno:** mrazek@lazne.bohdanec.cz

Ve věci Vaší žádosti o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., ze dne 10.6.2016, týkající se vyúčtování nájemného z r. 2009 a k němu příslušných dokumentů Vás v souladu s ustanovením § 6 odst. 1) zákona č. 106/1999 Sb., odkazují na informaci zveřejněnou na webových stránkách města na adrese <http://lazne.bohdanec.cz/urad/poskytnute-informace/> pod názvem „reklamace vyúčtování nájemného“. Pro úplnost uvádím celý zveřejněný text. Považuji tento text za dostatečně obsažný, srozumitelný a vyčerpávající. Město Lázně Bohdaneč pak považuje věc reklamace vyúčtování nájemného za uzavřenou.

„V roce 2009 v souvislosti s privatizací bytového domu v majetku města bylo provedeno vyúčtování nájemného a služeb spojených s užíváním bytu. V orgánech města byly opakovaně projednávány stížnosti tehdejších nájemníků k řešení jejich reklamace konečného vyúčtování. K dané věci jsou zveřejněny následující informace:

pro objasnění byly jako rozhodující posouzeny informace a údaje uvedené na těchto dokumentech:

- Nájemní smlouva
- oznámení o jednostranném zvýšení nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb., ze dne 8.10.2007, vydané Správou vojenského bytového fondu jménem pronajímatele MO ČR
- evidenční list pro výpočet maximálního nájemného podle § 4 zákona č. 107/2006 Sb., ze dne 11.1.2008, vydaný městem Lázně Bohdaneč
- Měsíční předpis nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu od 1.2.2008
- Vyúčtování zálohové úhrady za plnění

Úhrada za užívání bytu se dle nájemní smlouvy (jak vyplývá z čl. III) skládá z:

- nájemného počítaného sazbou z podlahové plochy
- nájemného za vybavení bytu
- úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Dle ustanovení § 686 zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník), v platném znění, musí nájemní smlouva obsahovat „... způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši ...“.

V daném případě je v nájemní smlouvě uvedeno, že „... výše nájemného a úhrad za služby se stanoví podle platných cenových předpisů. Podklady pro výpočet nájemného jsou obsaženy v evidenčním listě pro výpočet úhrady za užívání bytu...“.

V evidenčním listu je pak uvedeno, že nájemné je stanoveno jako součet měsíčního nájemného vypočítaného dle podlahové plochy bytu a nájemného za vybavení bytu. Dalšími položkami jsou pak úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (vodné, stočné, společná elektřina, STA).

V daném případě byla úhrada za užívání bytu do 31.1.2008 dle evidenčního listu stanovena jako součet položek:

- měsíční nájemné dle podlahové plochy (17,77 Kč/m <sup>2</sup> x 92,00 m <sup>2</sup> ) .....	1 635,76 Kč	
- nájemné za vybavení bytu	.....	245,60 Kč
	nájemné ....	1 881,00 Kč
- výměr služeb (úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu)	.....	398,00
<u>Kč</u>		<u>celkem</u> 2 279,00 Kč,

přičemž měsíční nájemné dle podlahové plochy je stanoveno dle ustanovení § 4 zákona č. 107/2007 Sb.,

Dnem 1.2.2008 bylo v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 107/2006 Sb., na základě oznámení o jednostranném zvýšení nájemného ze dne 8.10.2007 původní měsíční nájemné počítané sazbou z podlahové plochy zvýšeno z dosavadních 1635,- Kč na 1942,- Kč (resp. z 17,77 Kč/m<sup>2</sup> na 21,11 Kč/m<sup>2</sup>). Jedná se tedy o navýšení položky měsíčního nájemného dle podlahové plochy (tj. navýšení z 1635,- Kč na 1942,- Kč, nikoliv z 1881,- Kč na 1942,- Kč). Kromě uvedených částek je v citovaném oznámení pak i výslovně uvedeno, že se jedná o nájemné bez vybavení a služeb. Toto oznámení nijak nemění ustanovení nájemní smlouvy ve smyslu, z jakých položek se úhrada za užívání bytu skládá.

Na základě tohoto úkonu pak nájemné činilo:

- |  |             |
|--|-------------|
| - měsíční nájemné dle podlahové plochy (21,11 Kč/m <sup>2</sup> x 92,00 m <sup>2</sup> ) ..... | 1 942,12 Kč |
| - nájemné za vybavení bytu .....   | 245,60 Kč   |

nájemné celkem (bez dalších úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu) **2 188,00 Kč**

**V následných dokumentech** (evidenční list pro výpočet nájemného ze dne 11.1.2008, měsíční předpis nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu od 1.2.2008), takto specifikovaná částka uvedena není.

V případě evidenčního listu ze dne 11.1.2008 je v pol. 1 uvedeno nájemné ve výši platné do 31.1.2008, tedy před jeho zvýšením a ve výši platné ke dni vydání evidenčního listu. Evidenční list je dále dle výše uvedeného především podkladem pro výpočet nájemného a stanoví, ze kterých položek se nájemné skládá. Evidenční list v žádném případě **nemůže nahradit, či zpochybnit stanovení výše nájemného dle platných cenových předpisů** (čl. III nájemní smlouvy, § 4 zákona č. 107/2006 Sb.), a tudíž nijak **nemění a už vůbec nenahrazuje oznámení o jednostranném zvýšení nájemného ze dne 8.10.2007.**

V případě dokumentu „měsíční předpis nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu od 1.2.2008“ je **správně uvedena částka 1942,- Kč jako nájemné**, a to ve výši stanovené v oznámení o jednostranném zvýšení nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb., ze dne 8.10.2007. V dokumentu předpisu nájemného **není dále uvedena částka za vybavení bytu**, ovšem v oznámení o jednostranném zvýšení nájemného je výslovně uvedeno, že se jedná o částku bez vybavení a služeb.

**Tyto skutečnosti nijak nezpochybňují oprávněnost nároku pronajímatele na úhradu úplného nájemného včetně nájemného za poskytnuté služby.**

Podstatné je, že:

- **nájemné** počítané z podlahové plochy ve výši 1942,- Kč/m<sup>2</sup> (bez vybavení a služeb) **bylo stanoveno v souladu se zákonem**, v době trvání nájemního vztahu **bylo od 1.2.2008 platné**, jednalo se o nájemné bez částky za vybavení bytu, a dotčení nájemci s ním byli srozuměni
- **služba vybavení bytu byla** nájemci po celou dobu nájemního vztahu **plně poskytována** a nájemné za vybavení bytu ve výši 245,60 Kč **je tudíž oprávněným nárokem pronajímatele**. Že se jedná o nárokovou složku nájemného je opakovaně dokumentováno evidenčním listem a jedná se tedy mimo jiné o nárok pronajímatele dle ustanovení odst. III nájemní smlouvy. Nájemníci nebyli jakýmkoliv způsobem omezeni ve svých právech k užívání bytu a nebyli nijak kráceni na pronajímatelem poskytovaných službách

Že k výše popsaným administrativním chybám došlo, bylo zjištěno až **na základě přezkoumání prvního vyúčtování zálohové úhrady** za plnění poskytovaná s užíváním jednotky. Bylo zjištěno, že v kolonce „přehled měsíčních předpisů a plateb ve zúčtovacím období“ je kromě chyby v součtu uhrazených plateb za období 01/2008 – 11/2008 (uvedený součet 23 301,- Kč namísto správného součtu 21 301,- Kč) uvedeno nesprávné nájemné ve výši 1942,- Kč (tedy bez nájemného za vybavení bytu), namísto 2188,- Kč (1942 + 246), jak je následně opraveno a uvedeno ve vyúčtování druhém.

Celý průběh nájemního vztahu včetně závěrečného vyúčtování **je dostatečně zřejmý, v souladu se zákonem, je průkazně dokladovaný** a je i ukončený. Městu Lázně Bohdaneč, jakožto dřívějšímu pronajímateli, z tohoto vztahu k dnešnímu dni neplynou jakékoliv závazky, či pohledávky“.

Ing. Jaroslav Mrázek  
tajemník  
Městský úřad Lázně Bohdaneč  
Masarykovo nám. 1  
533 41 Lázně Bohdaneč

Tel.: 466 797 063  
Mob.: 603 486 622  
e-mail: mrazek@lazne.bohdanec.cz