

**Prodloužení smluv s nájmem na dobu určitou – předmět nájmu byt**

Zpracovatel:

Marcela Heroutová, 25.11.2019

.....

**Důvodová zpráva**

Nájemcům šedesátišesti bytů uplyne 31.12.2019 doba určitá, na kterou mají sjednán nájem. Na základě žádostí o prodloužení, délky trvání nájmu a informací o nájemcích získaných v průběhu nájemního vztahu, které se týkají dodržování písemně sjednaných i obecně stanovených povinností a závazků, zejména finančních, by mělo dojít u patnácti nájemních smluv ke změně na dobu neurčitou, u devětačtyřiceti smluv prodloužení nájmu opět na dobu určitou (dodatek dle vzoru č. 3 – usnesení č. 104/11 – RMM dne 07.03.2011) s rozlišením délky, s možností dalšího prodloužení s přihlédnutím a posouzením aktuálního stavu pohledávek, z toho u patnácti smluv s podmínkou plnění.

Standardně u prvních (dosud neznámých) nájemníků je upřednostňována smlouva na dobu určitou. Nejčastěji ji stanoví na určitou „zkušební dobu“ například na jeden rok, výjimkou pak není ani lhůta kratší. Možnost prodloužení doby trvání nájmu závisí na plnění dlouhodobého závazku. Město jako pronajímatel nemá zájem v nájemním vztahu setrvat, pokud je naplněn některý z výpovědních důvodů, jež občanský zákoník předpokládá. Nájemcům dvou bytů nebude nájem prodloužen pro dlouhodobé porušování svých povinností zvláště závažným způsobem, zejména neplacení nájemného a nákladů na služby a pro poškozování bytu nesprávným užíváním, kdy v tomto konkrétním případě velikost bytu není přiměřená takovému počtu osob, aby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Smlouva o nájmu má jasně daný cíl a rámec, a je tudíž povinností nájemce pohybovat se v mezích platně uzavřené smlouvy.