

**Statutární město Ostrava
městský obvod Polanka nad Odrou**



Zásady a podmínky pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Polanka nad Odrou

Ostrava, leden 2016

**Rada městského obvodu Polanky nad Odrou schválila dne 26. 1. 2016,
usnesení č. 469/33**

Obsah

Obsah	2
Úvod.....	3
Druh bytů	3
Podání žádosti.....	3
Evidence žádostí o pronájem obecního bytu	4
Způsob pronájmu obecního bytu	5
Roční procento opotřebení a životnost vybavení bytu.....	5
Nový občanský zákoník 2014	6
Nariadení vlády ze dne 26. října 2015, 308/2015 sb.....	6
Použitá literatura	7

Úvod

*Pronájem bytů realizuje statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Polanka nad Odrou podle místních podmínek v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, Obecně závaznou vyhláškou č. 14/2013, kterou se vydává Statut města Ostravy, ve znění pozdějších předpisů, „Zásadami hospodaření s domovním a bytovým fondem v majetku města“, které usnesením č. 701/16 ze dne 13. 12. 2000 schválilo Zastupitelstvo města Ostravy a s příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“), navazujících právních předpisů a předpisů souvisejících s hospodařením s byty z obecního domovního a bytového fondu.[1]*

*Pro účely těchto zásad se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení (dále jen „**obecní byt**“) a nachází se v domech ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava-Polanka nad Odrou, bytem nejsou místnosti určené pro poskytování ubytovacích služeb ve smyslu §§ 2326 až 2331 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.[1]*

Druh bytů

Městský obvod Polanka nad Odrou pronajímá obecní byty na základě usnesení rady městského obvodu:

- byty v objektu č. p. 545, ul. 1. května,
- byty v domě pokojného stáří č. p. 476 (DPS), ul. Janovská a služební byt č. 7,
- služební byt v objektu č. p. 592, ul. 1. května.

Podání žádosti

- 1) Žadatel o pronájem obecního bytu podává žádost na předepsaném tiskopise **“žádost o pronájem obecního bytu”** na Úřadu městského obvodu Polanka nad Odrou. Žádost obdrží na odboru financí, vnitřních věcí a majetku (FVVM).
- 2) Žádost o pronájem obecního bytu může podat občan České republiky a fyzická osoba uvedená v § 1 odst. 2 zák. č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území ČR a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů („*cizincem se rozumí fyzická osoba, která není státním občanem České republiky, včetně občana Evropské unie*“), která/ý:
 - a. je fyzická osoba, která dovršila 18 let věku a je způsobilá k právním úkonům,
 - b. je rozvedený/á, a který/a podle pravomocného rozhodnutí soudu nebo podle dohody rozvedených manželů má povinnost po zrušení společného nájmu se z bytu vystěhovat, může požádat jeden z rozvedených manželů,
 - c. **má vypořádané finanční závazky pocházející ze všech předcházejících nájemních vztahů k bytovým jednotkám,**
 - d. pobývá na území ČR na základě povolení k trvalému pobytu a v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců.
- 3) Žadatel (platí i pro manžela/manželku žadatele) je povinen před podáním žádosti o pronájem obecního bytu odboru financí, vnitřních věcí a majetku (FVVM) předložit tyto doklady (potvrzení):
 - a. průkaz o povolení k trvalému pobytu cizince nebo průkaz o povolení k trvalému pobytu občana Evropské unie (dle § 1 odst. 2 zák. č. 326/1999 Sb.),
 - b. **doklad, z něhož vyplývá, že žadatel a osoby žijící se žadatelem ve společné domácnosti řádně plní své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, tj. potvrzení majitele nebo pověřeného správce domu nebo bytu o řádném hrazení nájemného a služeb spojených s užíváním bytem v původním bydlišti a v současném bydlišti (doklad nesmí být starší než tři měsíce),**
 - c. **potvrzení o bezdlužnosti vůči statutárnímu městu Ostrava.**
 - d. doklad, z něhož vyplývá, že žadatel je:
 - zaměstnán; osobou samostatně výdělečně činnou, studentem
 - veden v evidenci uchazečů o zaměstnání úřadu práce,
 - poživitelem důchodu české správy sociálního zabezpečení nebo jiného obdobného příjmu,

- příjemcem dávek statni sociální podpory; dávek hmotné nouze nebo jiného obdobného příjmu
- příjemcem jiného peněžitého plnění,
(doklad nesmí být starší než tři měsíce).

- 4) Žádost o pronájem obecního bytu nelze převést na jinou fyzickou osobu, a to včetně osob blízkých uvedených v § 22 občanského zákoníku.
- 5) V případech, kdy žadatel nesplňuje některou z podmínek uvedených v odst. 2 nebo nemůže-li žadatel předložit požadované doklady (potvrzení) uvedené v odst. 3, rozhoduje o přijetí žádosti o pronájem obecního bytu do evidence Rada městského obvodu Polanky nad Odrou.

Tiskopis „**Žádost na pronájem obecního bytu**“ je k dispozici zároveň na internetových stránkách Úřadu městského obvodu Polanka nad Odrou. [2]

Tiskopis „**Přechod nájmu bytu**“ je k dispozici na internetových stránkách Úřadu městského obvodu Polanka nad Odrou.

Evidence žádostí o pronájem obecního bytu

- 1) Odbor FVVM při ÚMOB Polanka nad Odrou vede evidenci žádostí o pronájem obecního bytu (dále jen „**evidence**“).
- 2) Žádosti o pronájem obecního bytu jsou evidovány v evidenci podle data podané žádosti na podatelnu Úřadu městského obvodu Polanky nad Odrou, přičemž každé žádosti je přiřazeno samostatné evidenční číslo.
- 3) Odbor FVVM prověří věcnou a obsahovou správnost žádosti o pronájem obecního bytu.
- 4) Odbor FVVM není oprávněn přijmout do evidence žádost o pronájem obecního bytu v případě, že:

žadatel prokazatelně u předchozí nájmní smlouvy neplnil povinnosti vyplývajících z nájmu bytu (např. neplacení nájmného a nákladů na služby; poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobování jiných závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, kteří v domě bydlí; neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno; příp. byla-li žadateli doručena výpověď z nájmu bytu a žadatel do dvou měsíců nepodal určovací žalobu k soudu podle ustanovení § 2290, případně soud určovací žalobu zamítl).
- 5) Bude-li u žádostí o pronájem obecního bytu zjištěn nedostatek formálního charakteru, bude žadatel neprodleně písemně vyzván k jeho odstranění, a to ve lhůtě do 30 dnů od jeho zjištění.
- 6) Žadatel o pronájem obecního bytu je povinen nahlásit každou změnu odboru FVVM, formou předepsaného tiskopisu „**čestné prohlášení o změně k žádosti o pronájem bytu ve vlastnictví statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Polanka nad Odrou**“, který obdrží na odboru FVVM:
 - a. písemně oznámit odboru FVVM každou změnu, která je podstatná pro rozhodnutí o uzavření smlouvy k nájmu bytu nebo stanovení podmínek k jejímu uzavření, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy tato změna nastala,
 - b. nesplnění povinností uvedených v ustanovení písm. a) může mít za následek vyřazení žádosti o pronájem obecního bytu z evidence.
- 7) O vyřazení žádostí o pronájem obecního bytu z evidence je oprávněna rozhodnout rada městského obvodu, a to zpravidla v těchto případech:
 - a. zjistí-li se prokazatelným způsobem, že žadatel při podání, změně, nebo doplnění své žádosti o pronájem obecního bytu uvedl neúplné, nesprávné nebo nepravdivé údaje, které ho neoprávněně zvýhodní,
 - b. přestane-li žadatel splňovat podmínky pro podání a evidenci žádostí o pronájem obecního bytu uvedené v čl. 3 a čl. 4, těchto zásad,
 - c. je-li bytová potřeba žadatele o pronájem obecního bytu vyřešena,
 - d. v případě, že se žadatel prokazatelně dopustil protiprávního obsazení bytu,

- e. v případě, že z důvodu na straně žadatele nebude nájemní smlouva uzavřena do 15 dnů od doručení (převzetí).
- 8) Ustanovení odst. 7 neplatí, jestliže žadatel od podané žádosti o pronájem obecního bytu písemně odstoupí, tzn., požádá o vyřazení žádosti o pronájem obecního bytu z evidence.
 - 9) O vyřazení žádosti o pronájem obecního bytu z evidence uvědomí ÚMOB Polanka nad Odrou, odbor FVVM žadatele písemně do 15 dnů od podepsání usnesení rady městského obvodu o rozhodnutí o vyřazení žádosti o pronájem obecního bytu z evidence.
 - 10) Informace týkající se podané žádosti o pronájem obecního bytu odboru FVVM budou sdělovány pouze žadateli, jeho manželovi/manželce nebo zmocněnci žadatele, na základě předložení plné moci, a to v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších změn a předpisů.
 - 11) Zaevidování žádosti o pronájem obecního bytu do evidence žadatelů o pronájem obecního bytu není právně závazné, tzn. statutární město Ostrava, městský obvod Polanka nad Odrou není povinen uzavřít se žadatelem nájemní smlouvu a žadatel není oprávněn se domáhat uzavření nebo zajištění uzavření jakékoliv nájemní smlouvy. [2]

Způsob pronájmu obecního bytu

- 1) Městský obvod Polanky nad Odrou si určil následující postup pro přidělení bytu.
 - a. ÚMOB Polanka nad Odrou - odbor FVVM písemnou formou obešle žadatele z evidence, kteří mají v Polance nad Odrou trvalý pobyt.
 - b. Při nezájmu žadatelů o obecní byt dle písm. a), budou následně písemně obesláni ostatní žadatelé.
- 2) Odbor FVVM vyhotoví seznam uchazečů o byt v zaevidovaném pořadí a následně ho předloží Radě městského obvodu Polanky nad Odrou.
- 3) Rada městského obvodu Polanky nad Odrou bude brát v úvahu následující kritéria:
 - a. délka podání žádosti,
 - b. velikost bytu musí odpovídat počtu osob,
 - c. žadatel pečuje o nezaopatřené dítě.
- 4) Ve výjimečných případech může Rada městského obvodu Polanky nad Odrou svým usnesením rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy s žadatelem mimo stanovenou evidenci, a to z důvodu:
 - a. zájmu MěOb Polanky nad Odrou,
 - b. přihlídnutí k vážnému zdravotnímu stavu žadatele a osob bydlících s ním ve společné domácnosti,
 - c. sociální potřebnosti žadatele.
- 5) Rada městského obvodu Polanky nad Odrou si vyhrazuje právo vyřadit žadatele z evidence na základě zjištěných skutečností, které by mohly bránit řádnému užívání bytu, nebo by mohlo dojít k narušování soužití.
- 6) Rozhodujícím kritériem pro udělení obecního bytu v objektu č. p. 476, ul. Janovská je pobírání starobního nebo invalidního důchodu.
- 7) Rozhodujícím kritériem pro udělení služebního bytu v objektu č. p. 592, ul. 1. května: žadatel je aktivním členem SDH (Sbor dobrovolných hasičů).

Roční procento opotřebení a životnost vybavení bytu

Roční procento opotřebení a životnost vybavení bytu	Roční opotřebení [%]	Životnost [rok]
sporák, vaříč	20	5
kuchyňská linka	10	10
vestavěná skříň	10	10
elektrický boiler	20	5
průtokový ohříváč vody	20	5
zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	10	10
měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu	20	5

Po splacení vybavení bytu, bude částka za užívání bytu (služeb) ponížena. V případě, že vybavení bytu bude k odpisu dříve, než uplynula životnost stanovena RMOB Polanky nad Odrou, nájemník zbývající cenu doplatí.

Nový občanský zákoník 2014

Práva a povinnosti stran, § 2257 říká:

- (1) Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
- (2) Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. [1]

Nařízení vlády ze dne 26. října 2015, 308/2015 sb.

o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 1 Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2 Běžná údržba bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

§ 3 Drobné opravy bytu

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

§ 4 Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:

- a. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b. opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c. opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f. opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h. opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plyná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i. výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§ 5 Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

§ 6 Roční limit nákladů

- a. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m^2 podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
- b. Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou. [3]

Použitá literatura

- [1] Nový občanský zákoník 2014
- [2] Zásady a podmínky pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih
- [3] 308/2015 sb. Nařízení vlády ze dne 26. října 2015

Pavel Bochnia
starosta městského obvodu Polanky nad Odrou