



ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ S BYTY VE VLASTNICTVÍ OBCE HNOJNÍK

Rozhodování o vzniku, změnách a zániku nájmu nemovitého majetku obce je upraveno
zákonem č. 128/2000Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů.



I. Obecná ustanovení

- 1.1 Rozhodování o vzniku, změnách a zániku nájmu nemovitého majetku obce je upraveno zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů.
- 1.2 Pro účely tohoto dokumentu bude osoba, které projeví vůli uzavřít nájemní smlouvu, kdy předmětem nájmu bude byt ve vlastnictví Obce Hnojník, a Obec Hnojník bude v tomto právním vztahu vystupovat jako pronajímatel, označovaná jako „zájemce“.
- 1.3 Rozhodování o vzniku, změnách a zániku nájmu nemovitého majetku obce je zákonem č. 128/2000Sb. o obcích svěřeno starostovi obce, kdy v případě, že bude mít Obec Hnojník jakožto pronajímatel k dispozici byt, který lze pronajmout, bude se zájemcem uzavřena nájemní smlouva.

II. Podání žádosti

- 2.1 Zájemce, který má zájem o uzavření nájemní smlouvy s Obcí Hnojník, přičemž předmětem nájmu bude některý z bytů ve vlastnictví Obce Hnojník je povinen podat ŽÁDOST o uzavření nájemní smlouvy, přičemž tiskopis této žádosti je dostupný na webových stránkách obce <http://www.hnojnik.cz>, případně na Obecním úřadě Obce Hnojník (dále jen „žádost“).
- 2.2 Žádost musí být podána na předepsaném tiskopise vymezeném v odstavci 2.1, přičemž tato žádost musí být zájemcem vlastnoručně podepsána a datována.
- 2.3 Žádost musí být prokazatelně doručena do sídla Obecního úřadu Obce Hnojník a to buď:
 - a) doporučenou poštovní zásilkou
 - b) doručena osobně na sekretariát Obecní úřadu Hnojník
- 2.4 Zájemce je povinen veškeré skutečnosti v žádosti uvést úplně, pravdivě a po celou dobu od podání žádosti až do jejího vyřízení oznamovat všechny změny, které se týkají údajů v žádosti uvedených.
- 2.5 Zájemce bere na vědomí, že podáním žádosti mu nevzniká jakýkoliv právní ani jiný nárok na uzavření nájemní smlouvy, kdy subjekty této smlouvy bude Obec Hnojník na straně pronajímatele a zájemce na straně nájemce.
- 2.6 Zájemce bude evidován v seznamu žadatelů chronologicky dle data podání. Při splnění následujícího:
 - a) zájemce musí být státním příslušníkem České republiky nebo mít na území České republiky povolen trvalý pobyt nebo být státním příslušníkem členského státu Evropské unie.
 - b) zájemce dosáhl zletilosti dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů



c) pořadí v seznamu zájemců o přidělení obecního bytu není rozhodujícím kritériem, pro vyhodnocení vhodného nájemce obecního bytu, bude přihlíženo k aktuálním životním podmínkám žadatelů a velikosti právě přidělovaného bytu.

- 2.7 Zájemce, který podal žádost je povinen každý kalendářní rok, vždy v období od 2. ledna do 1. března písemně sdělit Obci Hnojník, že trvá na setrvání v seznamu žadatelů a v případě, že takto neučiní, bude tato žadatelova nečinnost považována za projev vůle, kdy si žadatel již nepřeje setrvat v seznamu žadatelů a bude tedy jeho žádost vyřazena a žadatel již nebude nadále veden v seznamu žadatelů.
- 2.8 V případě, že bude zájemce vyřazen ze seznamu žadatelů, bude o této skutečnosti písemně vyrozuměn.

III.

Uzavření nájemní smlouvy

- 3.1 Nájemní smlouva se zájemcem bude uzavřena v souladu s ust. § 2235 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.2 Rozhodování o vzniku, změnách a zániku nájmu nemovitého majetku obce je upraveno zákonem č. 128/2000Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů.
- 3.3 V případě, že zájemce splní kritéria stanovená tímto dokumentem a současně bude mít Obec Hnojník, jakožto pronajímatel k dispozici byt, který je oprávněna poskytnout zájemci do pronájmu, vyrozumí o této skutečnosti daného zájemce. V takovémto případě je zájemce do 10 pracovních dnů povinen sdělit Obci Hnojník a to písemně, zdali má zájem uzavřít s obcí Hnojník nájemní smlouvu. V případě, že se zájemce do 10 pracovních dnů písemně nevyjádří, anebo písemně sdělí Obci Hnojník, že nemá zájem uzavřít s Obcí Hnojník, jakožto pronajímatelem nájemní smlouvu, nebude s takovýmto zájemcem již dále jednáno, bude takovýto zájemce automaticky vyřazen ze seznamu žadatelů.
- 3.4 Výše nájemného se vypočítává dle podlahové plochy bytu. V nájemních smlouvách je nájemné stanoveno a přesný rozpis je uveden ve výpočtovém listu nájemného, který je přílohou č. 1 k nájemní smlouvě.
- 3.5 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s poskytnutými službami jako je dodávka tepla, teplé vody, osvětlení společných prostor, čištění odpadních vod apod..
- 3.6 Dle nařízení vlády č. 308/2016 Sb., ze dne 26. října 2015 je nájemce povinen hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, kromě přesně definovaného v uvedeném nařízení se považují i další opravy bytu a jeho vybavení jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000,- Kč a v kalendářním roce v maximální výši rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu.
- 3.7 Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu bude nedílnou součástí každé nájemní smlouvy jako příloha č. 2.

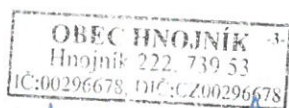
OBEC HNOJNÍK

Hnojník 222, 739 53
www.hnojnik.cz



IV. Závěrečná ujednání

- 4.1 Tyto „Zásady pro hospodaření s byty ve vlastnictví obce Hnojník“ byly schváleny na Zastupitelstvu obce Hnojník konaném dne 21.09.2016, usnesením č. 16/17/2016.



.....
Obec Hnojník

Obec Hnojník - úsek bytový

Datum podání:

Ž á d o s t

o zapsání do seznamu uchazečů pro uzavírání nájemních smluv o
užívání obecních bytů

Jméno příjmení:

Rodné číslo :stav

Kontaktní tel . číslo

Bydliště :

a) trvalé

bydlím u koho (vztah).....

velikost bytu kategorie .

b) dočasné

bydlím u koho (vztah)

velikost bytu kategorie

Osobní údaje rodinných příslušníků, s nimiž budu užívat bytovou jednotku :

Jméno	příjmení	datum nar.	stav	poměr k žadateli
-------	----------	------------	------	------------------

1.

2.

3.

4.

5.

Potvrzení o zaměstnání žadatele (o evidenci na úřadu práce, studiu na škole)

.....

Manželka / manžel je zaměstnán (veden na ÚP) :

Prohlášení

Údaje, které jsem uvedl, (a) jsou pravdivé, úplné v opačném případě bude žádost vyřazena z evidence.

Všechny změny budu průběžně hlásit na bytovém úseku.

.....

podpis žadatele

308/2015 Sb.

NAŘÍZENÍ VLÁDY

ze dne 26. října 2015

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

Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

§ 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 hlav 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, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích 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 plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů 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

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

(2) 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.

§ 7

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.

Předseda vlády:

Mgr. Sobotka v. r.

Ministryně pro místní rozvoj:

Ing. Šlechtová v. r.