



75

# **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, vyzoomí 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/m<sup>2</sup> 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](http://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<sup>-3-</sup>  
Hnojník 222, 739 53  
IČ:00296678, DIČ:CZ00296678

.....  
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

*Průběh i 2*

**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, mísicích baterií, sprch, ohřivačů 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/m<sup>2</sup> 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.**