

# Obec Horní Brusnice

## Směrnice č. 1/2018

### Pravidla pro hospodaření s byty ve vlastnictví Obce Horní Brusnice

Zastupitelstvo obce Horní Brusnice schválilo na zasedání zastupitelstva konaného dne 7.11.2018 usnesením písmeno f) k bodu č. 9. Směrnici č. 1/2018. Tato směrnice upravuje postup obce Horní Brusnice při pronájmu bytů v jejím vlastnictví.

#### I.

##### Byty

- 1) Evidenci bytů v majetku Obce horní Brusnice a právní vztahy s nimi související vede Obecní úřad Horní Brusnice.
- 2) Výši nájemného stanoví Zastupitelstvo obce na základě postupu dle čl. III této směrnice. O uzavření nájemní smlouvy rozhodne stanovená komise po zhodnocení bodového systému.

#### II.

##### Podmínky pro zájemce o nájmu bytu

- 1) Zájemce o nájem bytu:
  - a) dosahuje věku 18 let,
  - b) má vyrovnány veškeré pohledávky s obcí,
  - c) má nejpozději ke dni podpisu nájemní smlouvy hlášen trvalý pobyt v Obci Horní Brusnice,
  - d) Nevlastní nemovitost nebo část nemovitosti s obytnými prostory nebo prostory vhodnými k rekonstrukci na byt či byt v osobním vlastnictví. Nemá uzavřenou nájemní smlouvu. Pokud tomu tak je, je povinen tuto skutečnost sdělit v žádosti o nájem bytu s uvedením důvodu, proč se uchází o nájem bytu,
  - e) doloží výpis z rejstříku trestů ne starší 3 měsíců,
- 2) Nesplnění podmínek dle čl. II. odst. 1 písm. a) – d) této směrnice zaniká zájemci o nájem bytu možnost uzavřít s obcí Horní Brusnice nájemní smlouvu na byt.
- 3) V případě, že jakákoliv informace uvedená zájemcem o podmínkách uvedených v čl. II. odst. 1 písm. a) – d) této směrnice se ukáže jako nepravdivá, je komise oprávněna vyloučit zájemce o nájem bytu ze seznamu uchazečů.
- 4) V případě společné žádosti o nájem bytu musí podmínky dle této směrnice splňovat všichni žadatelé uvedení v žádosti.

#### III.

##### Uzavření smlouvy

- 1) Obec Horní Brusnice zveřejní záměr pronajmout byt dle příslušných právních předpisů na úřední desce. Zveřejněný záměr obsahuje cenu nájmu za jeden měsíc.
- 2) O uzavření smlouvy rozhodne hodnotící komise s přihlédnutím ke splnění podmínek dle čl. II. odst. 1 této směrnice a dosaženému bodovému ohodnocení dle „Zásady pronájmu, výměny bytů a hodnotící kritériích pro obsazení bytů ve správě a majetku Obce Horní Brusnice“.
- 3) Obec Horní Brusnice může rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy k bytu ze sociálních, zdravotních či jiných důvodů hodných zvláštního zřetele na straně zájemce o nájem bytu. V případě postupu dle předchozí věty se neaplikují ustanovení čl. II. a čl. III. odst. 1 a 2 této směrnice, nestanoví-li zastupitelstvo obce jinak.
- 4) Po celou dobu nájemního vztahu Obec Horní Brusnice vyžaduje dodržování podmínek, za kterých byl žadatel vybrán a které svým podpisem žadatel stvrdil ve své žádosti.

#### **IV.**

##### **Jistota**

- 1) Před uzavřením smlouvy je nájemce povinen složit peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu. Výše jistoty je ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

#### **V.**

##### **Doba nájmu**

- 1) Nájemní smlouvy se uzavírají na dobu jednoho roku. Po uplynutí nájemní doby na základě podané žádosti dochází k obnovení nájemní smlouvy, pouze pokud jsou vyrovnány veškeré pohledávky s obcí a byt je řádně užíván. Neplnění podmínek v čl. III, bodu č. 4 je považován jako podnět k zahájení řízení k předběžnému ukončení nájemního vztahu.

#### **VI.**

##### **Výjimky**

- 1) Zastupitelstvo Obce Horní Brusnice je oprávněno rozhodnout, že uvolněný byt je přidělen jako služební pro zajištění služeb v obci po dobu trvání vykonávání daného pracovního závazku.

#### **VII.**

##### **Vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s nájmem bytu**

- 1) Údržba a běžné opravy budou plněny a vymáhány v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 – „běžná údržba a drobné opravy bytu“. Příloha č. 1

#### **VIII.**

##### **Zařizovací předměty v bytech**

- 1) Pronajímatel provádí na svůj náklad po uplynutí orientační doby životnosti výměnu zařizovacích předmětů, které jsou stanoveny v příloze č. 2. Příloha je nedílnou součástí smlouvy a obsahuje úhradu za vybavení bytu včetně uvedení data plnění.

#### **IX.**

##### **Závěrečná a přechodná ustanovení**

- 1) Na nájem bytu či prodloužení nájemní smlouvy není právní nárok ani při splnění všech podmínek dle této směrnice.
- 2) Tato směrnice nabývá účinností dnem vyhlášení, které se provede vyvěšením na úřední desce.

Plech Lukáš

místostarosta Obce Horní Brusnice

Jiří Vojtíšek

starosta Obce Horní Brusnice

## Příloha č. 1 - Směrnice č. 1/2018

# Pravidla pro hospodaření s byty ve vlastnictví Obce Horní Brusnice

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.,

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

**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 hlavice 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

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- 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,
- 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,
- 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, 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 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.**

## Příloha č. 2 - stanovení záloh za služby a zařizovací předměty v bytě

### **Příloha č. 2 upravuje následující podmínky:**

- 1) výměnu zařizovacích předmětů v bytech
- 2) stanovení nájemného za zařizovací předměty
- 3) stanovení záloh (elektrická energie, plyn)

#### I.

#### Výměna zařizovacích předmětů v bytech

- Pronajímatel provádí na svůj náklad po uplynutí uvedené orientační minimální doby životnosti výměnu zařizovacích předmětů, která jsou stanovena takto:

Zařizovací předmět	Doba životnosti a nájmu v letech	Cena výměny	Datum výměny	Stanovená cena
Sporák, vařič	15			
Kuchyňská linka	20			
Elektrický bojler	10			
Zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	20			
			<b>Celkem:</b>	

#### **Výměna se provádí v případech:**

- jestliže se prokáže nutnost výměny, nebo pokud není již možná oprava z důvodu její nevhodnosti.
- zařizovací předmět nebyl zničen nebo poškozen nájemcem či nebyl užíván nesprávným způsobem.
- výměnu zařizovacího předmětu doporučí pronajímatel po provedené kontrole.

#### II.

#### Stanovení nájemného za zařizovací předměty

#### **Stanovení nájemného za zařizovací předměty:**

- Po oprávněném a schváleném požadavku nájemce na výměnu zařizovacího předmětu bude provedena pronajímatelem jeho výměna ve standardní kvalitě. Pokud bude nájemce požadovat zařizovací předmět ve vyšší kvalitě, nájemce stanoví podmínky k provedení takové výměny.
- Pronajímatel je oprávněn pořizovací náklady předmětu vybavení zahrnout jako náhradu za vybavení bytu. Pořizovací náklady zařizovacího předmětu se skládají z kupní ceny, účelně vynaložených nákladů na dopravu a montáž.
- **Celkem zálohy za zařizovací předměty bytu činí: .....Kč**
- 

#### III.

#### Další služby spojené s užíváním bytu

Další služby související s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty budou účtovány mimo rozsah stanovených záloh. (dodávka studené vody, tepla, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, osvětlení společných prostor, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů).

Smluvní strany prohlašují, že tato příloha č.2 nájemní smlouvy byla uzavřena po vzájemné dohodě, na základě jejich svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho níže připojují své podpisy.

.....  
Obec Horní Brusnice  
pronajímatel

.....  
Jméno a Příjmení  
nájemce