

SMĚRNICE Č. 33/2023,

kterou se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem statutárního města Ostravy ve správě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky

Aktualizovaná verze
s účinností od 01.05.2024

OBSAH

Úvodní ustanovení	3
Způsob pronájmu bytu	3
Podání žádosti o pronájem bytu	3
Podnájem bytu	4
Souhlas s přijetím další osoby do bytu po sjednání nájemní smlouvy	5
Výše nájmu	5
Ukončení nájmu	9
Směny bytů	9
Pronájem prostor sloužících k podnikání	9
Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu	9
Následky úmrtí, sňatku, rozvodu a opuštění domácnosti nájemcem	10
Domovní řád	10
Závěrečné ustanovení	10
Příloha č. 1 – Přehled maximálně možných úhrad nájemníkům	11
Příloha č. 2 – Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.	12
Příloha č. 3 – Domovní řád	14

Článek 1 Úvodní ustanovení

1. Směrnice upravuje v souladu s ustanovením zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen OZ) v platném znění pravidla pro uzavírání nájmu bytů ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky.
2. Domovní fond jsou domy s byty a prostory sloužícími podnikání, domy jenom s byty, domy jenom s prostory sloužícími podnikání.
3. Bytový fond jsou byty, jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny k účelu bydlení a nachází se v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Statutárního města Ostravy svěřených městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky.
4. Prostor sloužící podnikání je prostor nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen a nachází se v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Statutárního města Ostravy svěřených městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky.

Článek 2 Způsob pronájmu bytu

1. O uzavření nájemní smlouvy rozhoduje svým usnesením Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky (žadatel musí získat 3 a více hlasů). Rada městského obvodu v usnesení rozhodne o žadateli, který má právo do 15 dnů od zveřejnění usnesení uzavřít nájemní smlouvu. V případě neuzavření nájemní smlouvy s žadatelem, zařadí bytový odbor byt do nabídky volných bytů.
2. Nájemní smlouvy jsou uzavírány prostřednictvím bytového odboru městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky.
3. Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou. V odůvodněných případech může rada rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou.

Článek 3 Podání žádosti o zařazení do seznamu žadatelů a žádosti o pronájem bytu

1. Žádost o zařazení do seznamu žadatelů se podává u bytového odboru městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Formulář je možno stáhnout na internetových stránkách městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky, nebo vyzvednout osobně na bytovém odboru. Vyplněný tiskopis s požadovanými přílohami je žadatel povinen přinést osobně nebo jím pověřená osoba na základě plné moci s ověřeným podpisem na bytový odbor, kde bude provedena kontrola úplnosti podané žádosti. Bytový odbor na základě těchto žádostí vede nezávazný seznam žadatelů o pronájem bytu. Podáním žádosti o zařazení do seznamu žadatelů nevzniká městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky povinnost žadateli byt přidělit.
2. Žádost o zařazení do seznamu žadatelů může podat občan způsobilý k právním úkonům starší 18 let, cizí státní příslušník s povolením k trvalému pobytu a pracovním povolením, případně s udělenou dočasnou ochranou, který:
 - a) nevlastní byt nebo obytný dům ani není členem bytového družstva (doloží čestným prohlášením při podání žádosti). V případě změny nahlásí tuto skutečnost do 30 dnů.
 - b) vlastní nemovitost nebo je členem družstva, a jehož sociální nebo jiné závažné okolnosti mu nedovolují užívat stávající byt nebo vlastněnou nemovitost,
 - c) nemá dluh na nájemném, úhradách za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (dále jen „služby spojené s bydlením“), příslušenství z dřívějšího nájemního vztahu nebo neuhrazené škody způsobené předchozím majiteli bytu. Zároveň nedostal výpověď z nájmu v dřívějším nájemním vztahu z důvodu porušování dobrých mravů v domě nebo z jiných vážných důvodů; tyto skutečnosti doloží potvrzením od vlastníka nebo správce domu, ne starším než 3 měsíce; toto potvrzení bude zároveň obsahovat i doložení řádného placení nájemného, včetně služeb spojených s bydlením,
 - d) nemá a ani členové jeho domácnosti včetně okruhu posuzovaných osob (okruh společně posuzovaných osob tak jak jsou určeny pro dávky hmotné nouze dle § 4 zákona 110/2016 Sb. ve znění pozdějších předpisů) nemají žádné nesplněné finanční závazky vůči Statutárnímu městu Ostrava včetně všech jednotlivých městských obvodů ke dni podání žádosti, což bude doloženo čestným prohlášením.

- e) při podání žádosti doloží potvrzení vydané Magistrátem města Ostravy, že on, ani členové jeho domácnosti včetně okruhu společně posuzovaných osob (okruh společně posuzovaných osob tak jak jsou určeny pro dávky hmotné nouze dle § 4 zákona 110/2016 Sb. ve znění pozdějších předpisů) nedluží za poplatky za komunální odpad statutárnímu městu Ostrava,
 - f) při podání žádosti doloží výpis z Centrální evidence exekucí ne starší 30 dnů a čestné prohlášení, že není v insolvenční.
 - g) tuto žádost do konce února každého kalendářního roku písemně aktualizuje, pokud na ni i nadále trvá
3. Tyto podmínky se vztahují na společně žádající osoby (manžel – manželka, druh – družka, registrovaní partneři), není-li stanoveno jinak.
4. Žadatel je povinen vyplnit žádost o zařazení do seznamu žadatelů pravdivě.
5. Pro účast na prohlídce bytu musí žadatel aktualizovat doklady uvedené v čl. 3, bodu 2, odstavce d) a e), které nesmí být starší 40 dnů.
6. Žádost o zařazení do seznamu žadatelů bude vyřazena:
- a) pokud se žadatel dopustil protiprávního obsazení bytu, užívá byt bez právního důvodu, v dosud užívaném bytě neplatí řádně nájemné a úhrady za služby spojené s bydlením nebo hrubě porušuje dobré mravy v domě,
 - b) jestliže byla bytová potřeba žadatele od data podání žádosti vyřešena získáním bytu do nájmu u jiného vlastníka, žadatel se stal majitelem bytu, či vlastníkem obytného domu nebo jeho části, členem bytového družstva; v případě manželů se tato podmínka vztahuje na oba z manželů; výjimku tvoří žadatel, jehož sociální a jiné závažné okolnosti mu nedovolují užívat stávající byt nebo vlastněnou nemovitost,
 - c) zjistí-li se prokazatelným způsobem, že žadatel při podání, potvrzení, aktualizaci nebo změně své žádosti uvedl nesprávné nebo nepravdivé údaje, které ho neoprávněně zvýhodnily,
 - d) pokud žadatel nenahlásí bytovému odboru změnu do 30 dnů ode dne, kdy v jeho poměrech nastala, a tato skutečnost může při posuzování žádosti o uzavření nájemní smlouvy vést ke zvýhodnění žadatele,
 - e) pokud se žadatel nedostaví alespoň jedenkrát v průběhu kalendářního roku na bytový odbor k provedení aktualizace žádosti o zařazení do seznamu žadatelů, a to nejpozději do konce února,
 - f) jestliže žadatel sám požádá o vyřazení ze seznamu.
7. Žadatel, který je zařazen do nezávazného seznamu žadatelů minimálně 3 měsíce, má možnost na internetových stránkách městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky sledovat nabídku volných bytů a prostřednictvím telefonického kontaktu nebo osobní návštěvou se přihlásit na prohlídku bytu. Prohlídky volných bytů budou vždy dvě (jedna v dopoledních hodinách a druhá v odpoledních hodinách). Z důvodu kapacity je počet žadatelů omezen na 10 žadatelů na jednu prohlídku. Žadatel (nebo zplnomocněný zástupce) se musí zúčastnit prohlídky bytu, aby byl zařazen k projednávání materiálu v Radě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Během prohlídky budou žadatelé seznámeni s podrobnostmi nájmu daného bytu a vyjádří se buď na místě, nebo do dvou pracovních dnů, zda mají zájem se ucházet o přidělení bytu (podají žádost o pronájem bytu – tento formulář dostanou při prohlídce bytu), nebo nemají zájem se ucházet o přidělení bytu.
8. Byt bude vyřazen z nabídky bytů (stažen z internetových stránek) v případě naplnění kapacity prohlídek, nebo v den druhé prohlídky. Po vyřazení z nabídky volných bytů se nelze ucházet o přidělení bytu.
9. Žádost o zařazení do seznamu žadatelů nemusí podávat osoba, která má zájem o prohlídku a přidělení bytu a současně je již nájemníkem bytu svěřeného do správy městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Žadatel o byt v takovém případě doloží při prohlídce bytu, společně s žádostí o pronájem bytu, čestné prohlášení o bezdlužnosti vůči Statutárnímu městu Ostrava a doklad o úhradě poplatků. O pronájmu bytu lze rozhodnout, pokud žadatel nemá neuhrazené závazky vůči městskému obvodu a nebyl projednáván bytovým odborem pro porušování domovního řádu či jiných právních předpisů.

Článek 4 Podnájem bytu

1. Nájemce, který chce byt přenechat do podnájmu třetí osobě, musí písemně požádat o souhlas Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky prostřednictvím bytového odboru. Souhlas je vydáván zcela výjimečně, a to řádným nájemcům, kteří nemohou pronajatý byt dočasně užívat (např. z důvodu studijního či pracovního pobytu mimo své trvalé bydliště).

2. Žadatel doloží:
 - a) písemnou žádost s odůvodněním podnájmu
 - b) návrh podnájemní smlouvy mezi nájemcem bytu a třetí osobou (osobami), které má být podnájmem umožněn
3. O souhlasu s podnájmem bytu rozhoduje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Tento souhlas je udělován na dobu určitou, maximálně na 1 rok. Podnájmem lze povolit pouze 1x na období jednoho roku. V odůvodněných případech může rada udělit souhlas s podnájmem na další období.
4. Udělené povolení podnájmu může být z důvodu hodných zřetele Radou městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky odvoláno.
5. Podnájem části bytu upravuje ustanovení § 2274 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Článek 5

Souhlas s přijetím další osoby do bytu po sjednání nájemní smlouvy

1. Nájemce musí požádat o souhlas RMOB s přijetím další osoby do bytu (to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou § 22 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.).
2. Souhlas s přijetím další osoby do bytu uděluje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky.

Článek 6

Výše nájmu

1. Výše základního měsíčního nájemného pro nájemce, kteří uzavřou Nájemní smlouvu od 01.02.2023, bude stanovena dle sazby uvedené v tabulce níže:

	Klasifikace bytu	Nezateplený dům		Zateplený dům	
		v základním technickém stavu Kč/m ² /měsíc	po rekonstrukci Kč/m ² /měsíc	v základním technickém stavu Kč/m ² /měsíc	po rekonstrukci Kč/m ² /měsíc
A	plastová okna, centrální dodávka tepla, kombinovaný plynový kotel	90	120	110	140
B	Varianta 1: plastová okna, plynové topidlo (gamata), elektrické topidlo, topidlo na tuhá paliva	80	110	100	130
	Varianta 2: dřevěná okna, centrální dodávka tepla, kombinovaný plynový kotel				
C	byty v domech na ulicích Bedříšská, Jasinkova, Kordova	70	100	90	120
D	byty v domech s pečovatelskou službou na ulicích Gen. Hrušky 2035/1, Novoveská 1168/14, Šimáčkova 1148/27	60	90	80	110

Vysvětlivky k rozdělení bytů na byty v základním technickém stavu, byty po rekonstrukci a byty po zateplení domu:

Bytem v základním technickém stavu, nabízeným se sazbou základního nájemného pro byty v základním technickém stavu, se rozumí byt, na jehož opravy a investice byly v období 3 let před rozhodnutím RMOB o uzavření nájemní smlouvy s novým nájemcem vynaloženy náklady v hodnotě do 2.000 Kč/m² (bez DPH), a to včetně úprav bytu před přidělením nájemci (vyjma nákladů na vyklizení, úklid, malování a provedení revizí elektřiny a plynu v bytě).

Bytem po rekonstrukci, nabízeným se sazbou základního nájemného pro byty po rekonstrukci, se rozumí byt, na jehož opravy a investice byly v období 3 let před rozhodnutím RMOB o uzavření nájemní smlouvy s novým nájemcem vynaloženy náklady v hodnotě nad 2.000 Kč/m² (bez DPH), a to včetně úprav bytu před přidělením nájemci (vyjma nákladů na vyklizení, úklid, malování a provedení revizí elektřiny a plynu v bytě).

Bytem po zateplení domu, nabízeným se sazbou základního nájemného pro byty po zateplení domu, se rozumí byt, u něhož bylo provedeno zateplení domu od roku 2018.

V případě, kdy výše nájemného byla stanovena pro byt po rekonstrukci, bude na tento byt nahlíženo vždy jako na byt po rekonstrukci.

Byt bude nájemníkovi předán vždy ve stavu k nastěhování včetně platných revizí plynu a elektřiny.

RMOB může v odůvodněných případech rozhodnout o jiné výši sazby za Kč/m²/měsíc.

2. Tato směrnice stanovuje dobu splácení zařizovacích předmětů vybavení bytu a paušální platby po skončení doby splácení předmětů takto:

- k základnímu měsíčnímu nájemnému z bytu se připočte nájemné za předměty vybavení bytu specifikované v Evidenčním listu; úhrada za vybavení bytu je stanovena dohodou účastníků a vypočte se dle postupu uvedeného v tomto článku pod bodem a) nebo b)

V případě, že pronajímatel zajistí pro nájemce vybavení bytu a toto do předmětného bytu namontuje, sjednává se výše měsíčního nájemného za tyto předměty vybavení bytu dohodou smluvních stran tak, že:

- a) u předmětů vybavení bytu, jejichž doba splácení (v letech) dosud neuplynula, se nájemné vypočte podle vzorce:

$$N = \frac{\frac{P_n \times P_o}{100}}{12}$$

Kde: N = měsíční nájemné za předmět vybavení bytu

P_n = pořizovací náklady předmětu vybavení

P_o = roční procento opotřebení předmětu vybavení

Pořizovací náklady předmětu vybavení (P_n) tvoří kupní cena a účelně vynaložené náklady na jeho dopravu a montáž v bytě.

Roční procento opotřebení (P_o) a doba splácení (v letech) předmětů vybavení bytu:

Kód	Zařizovací předmět	Doba splácení v letech	Roční opotřebení v %	Paušální platby po skončení doby splácení v Kč/měsíc
1, 80, 28, 27	Sporák, sporák uhelný, el. trouba, varná deska	5	20 %	10
3	Vařič	5	20 %	5
2	Kuchyňská linka (v DPS)	10	10 %	10
7	Vestavěná skříň	10	10 %	5
4, 8	El. bojler, průtokový ohřívač	5	20 %	10
12, 14, 32, 29	Kamna na pevná paliva, akumulací kamna, el. topidlo, výměník tepla	5	20 %	5
13, 17	Gamata, plynové topidlo	5	20 %	10
15, 20	Kotel pro etáž. topení, plynový kotel combi	10	10 %	10
26	Indikátory topných nákladů	10	10 %	5
34, 35	Podružné vodoměry na studenou a teplou vodu	5	20 %	5
30	Prostorový regulátor	8	12,5 %	5
6	Úhrada za zajištění společné televizní antény			paušální platba 25 Kč/měs.
18	Detektor kouře	0	0%	0
19	Detektor CO	0	0%	0

- b) u předmětů, jejichž doba splácení (v letech) uplynula nebo není-li známa pořizovací cena nebo datum pořízení předmětu vybavení se sjednává výše měsíčního nájemného za tyto předměty vybavení bytu ve výši:
- viz tabulka v bodu a) tohoto článku – sloupec „Paušální platby po skončení doby splácení v Kč/měsíc“
- c) v případě, kdy zařizovací předmět bude vyměněn pronajímatelem před splacením stávajícího a nájemce nedoloží, že se o předmětný zařizovací předmět řádně staral (každoroční revizní zpráva a čištění), bude splácet starý (demontovaný) a nový zařizovací předmět současně do doby jejich úplného splacení. U předmětů vybavení neuvedených pod písmenem a) tohoto článku, kterými pronajímatel po dohodě s nájemcem byt vybaví, se nájemné sjednává dohodou,
- d) tato směrnice rovněž stanovuje maximální možné úhrady nájemníkům v případě, kdy nájemník zařizovací předmět nebo vybavení bytu zakoupí – viz příloha č. 1 této směrnice,
- e) stanovuje se poplatek za STA (společnou televizní anténu) ve výši 25 Kč/měsíc/byt.

3. Úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (služby spojené s bydlením)

- a) rozsah služeb, výše záloh na služby, rozúčtování nákladů, vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků se řídí Zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- b) plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (služby) jsou uvedeny v evidenčním listu, který je součástí nájemní smlouvy. V evidenčním listu je stanovena výše měsíčních záloh k jednotlivým službám spojeným s užíváním bytu,
- c) zúčtovacím obdobím je kalendářní rok, tzn. 01.01. – 31.12.,
- d) rozúčtování nákladů na topení a teplou vodu se řídí Vyhláškou č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům,
- e) náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod (studená voda) je rozúčtována v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů

ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na studenou vodu podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,

f) Provoz výtahu

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena),
- mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů,
- provádění drobných oprav po odborné prohlídce,
- seřizovací práce,
- vyprošťování osob z výtahu,
- údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu,
- čištění šachty a šachetní prohlubně,
- vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci,
- obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu,
- opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky, mikrofonů nebo jiných audiovizuálních zařízení,
- nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty,
- výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří,
- oprava malých celků pohonných jednotek (pojistky, spínače apod.).

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodících lišt, kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu.

Náklady na provoz výtahu se rozúčtují v poměru počtu osob rozhodných pro rozúčtování, které užívají bytové jednotky od 2. nadzemní podlaží (1. patra). Nájemci bytových jednotek v přízemí se na rozúčtování nepodílejí,

g) Osvětlení společných prostor v domě

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry,
- údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek apod),
- výměnu žárovek a zářivek,
- opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů,
- opravy a výměnu osvětlovacích těles,
- dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení, apod.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize elektroinstalací, výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových.

Osvětlení společných prostor v domě se rozúčtuje v poměru počtu osob rozhodných pro rozúčtování,

h) Úklid společných prostor v domě, tzn. fakturované náklady za úklid, popř. mzdové náklady uklízečky, náklady za spotřebovanou vodu a čisticí prostředky, se rozúčtují v poměru počtu bytových jednotek v domě,

i) Provoz a čištění komínů

Do ceny služby se zahrnou náklady na čištění spalinových cest, opravy malých celků (např. omítek, dvířek pro čištění, ventilátoru u komínů s nuceným odtahem). Tzv. vyvločkování komínu, především z důvodu zajištění funkčnosti komínu se do nákladů za služby nezahrne, stejně tak jako revize spalinových cest a střední nebo velké opravy. Provoz a čištění komínů se rozúčtuje v poměru počtu využívaných vyústění do komínů,

j) Odvoz komunálního odpadu

Cenu služby představuje cena, kterou zaplatí dodavateli této služby poskytovatel služby. Jedná se o běžný komunální odpad nebo o odvoz věcí odložených ve společných prostorech domu nebo na pozemku přiléhajícím k domu.

4. Slevy nájmu:

Vedoucí bytového odboru může z důvodu zhoršené možnosti užívání bytu bez rozhodnutí Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky poskytnout slevu **do 20 % (včetně)** po dobu odstraňování závady v bytě nebo domě. O vyšší slevě nájemného z důvodu zhoršené kvality užívání bytu nebo domu či v jiných odůvodněných případech rozhoduje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na základě písemné žádosti nájemce a doporučení bytového odboru, a to dočasně nebo trvale.

Článek 7 Ukončení nájmu

1. Uplynutí doby určité

Před uplynutím doby určité u nájmu bytu Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky projedná danou bytovou záležitost a vezme na vědomí ukončení nájmu bytu.

2. Výpovědi

Při výpovědi nájemní smlouvy ze strany nájemce Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky projedná výpověď a vezme ji na vědomí nebo nebere na vědomí výpověď.

O výpovědi ze strany pronajímatele rozhoduje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky a výpověď je nájemci podaná prostřednictvím právního odboru.

3. Dohodou

Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky převádí rozhodovací pravomoc Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na starostu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky v záležitostech Dohod o ukončení nájmu bytu (Dohoda o ukončení nájmu bytu se používá, pokud je platná nájemní smlouva a dále pokud nájemce vrací byt v době trvání tříměsíční výpovědní lhůty) a Ukončení nájmu/užívání bytu (ukončení nájmu/užívání bytu se používá po uplynutí platnosti nájemní smlouvy, kdy ještě nebylo zahájeno žádné soudní řízení a byl nájemce/uživatel vyzván k vrácení bytu a v případě, že soudní řízení již bylo zahájeno). Čtyřikrát ročně bude Radě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky předkládán seznam Dohod o ukončení nájmu bytu a Ukončení nájmu bytu.

Článek 8 Směny bytů

1. Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky může projednat žádost dvou a více nájemníků bytů ve vlastnictví Statutárního města Ostravy o „vzájemnou směnu bytů“.
2. Žadatelé musí splňovat podmínku bezdlužnosti na nájmem, na službách spojených s bydlením, příslušenství.
3. Po udělení souhlasu bude ukončen nájem dohodou k stávajícím bytům a uzavřeny nové nájemní smlouvy viz článek 2 této směrnice, pokud Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky nerozhodne jinak.

Článek 9 Pronájem prostor sloužících podnikání

1. O uzavření nájemní smlouvy rozhoduje svým usnesením Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Rozhoduje na základě písemných žádostí včetně vizualizací prostoru doručených na podatelnu. Výši nájmu určuje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na základě polohy prostoru sloužícího podnikání, jeho technického stavu, činnosti, kterou tam má v úmyslu provozovat žadatel, investicím, ke kterým se zaváže žadatel a potřebám městského obvodu.
2. Nájemce je povinen předat prostor sloužící podnikání v řádném stavu tzn. s provedením řádného základního nátěru stěn, stropů a odstranění hřebíků, hmoždinek, osvětlení, poliček regálů apod. Všechny podlahové krytiny musí být v řádném stavu a vhodné k následnému užívání. Nájemce doloží doklad o poslední odborné prohlídce spotřebičů, které jsou ve vybavení bytu (zejména kotle pro etážové topení, plynové kotle combi, topidla, ohřívače vody).
3. Souhlas s podnájmem částí pronajatých prostor sloužících podnikání uděluje na základě písemné žádosti Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Nájemce musí přesně identifikovat podnájemce a část prostoru (náčrty a velikost v m²).

Článek 10 Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu se budou řídit podle nařízení vlády 308/2015 Sb. viz příloha č. 2 této směrnice.

Článek 11

Následky úmrtí, sňatku, rozvodu a opuštění domácnosti nájemcem

1. V případě úmrtí nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který žil ke dni úmrtí s nájemcem a nemá vlastní byt. V tomto případě bude novému nájemci vystaveno prohlášení pronajímatele a nájemce dle § 2279 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.
2. V případě úmrtí manžela/manželky (společný nájem manželů) se stává nájemcem pozůstalý manžel/manželka. Na vyžádání nájemce je vystaveno prohlášení pronajímatele.
3. Nájem po uzavření sňatku bude řešen prohlášením pronajímatele a nájemce dle § 745 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.
4. Trvalé opuštění domácnosti manželem/manželkou po vzájemné dohodě manželů dle § 745 odst. 2 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., bude řešen dodatkem k nájemní smlouvě, který stanoví nového výlučného nájemce (o dodatku k nájemní smlouvě rozhodne Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky).
5. V případě žádosti nájemce o vznik společného nájmu (s jednou nebo více osobami) podle § 2270 odst. 1 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., bude uzavřen dodatek k nájemní smlouvě – souhlas stran (o dodatku k nájemní smlouvě rozhodne Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky).
6. V případě rozvodu manželů (společný nájem manželů) je vystavena nová nájemní smlouva (o nájemní smlouvě rozhodne Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky) na základě vzájemné dohody rozvedených manželů (Dohoda o dalším užívání bytu po rozvodu), nebo na základě rozhodnutí soudu o dalším užívání bytu po rozvodu.
7. Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky zmocnila vedoucího bytového odboru k podpisu prohlášení – viz odstavce 1-3 tohoto článku. Čtyřikrát ročně bude Radě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky předkládán seznam podepsaných prohlášení.

Článek 12

Domovní řád

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, bytových jednotek a bytů zvláštního určení, prostor sloužících podnikání, společných prostor a zařízení ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených do správy městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci a uživateli prostor a pronajímatelem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, nájemní smlouvou, tímto domovní řádem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Uživatelem bytu, bytové jednotky, prostoru sloužícího podnikání se rozumí nájemce bytu, prostoru sloužícího podnikání, nebo vlastník bytové jednotky, nájemce bytu, prostoru sloužícího podnikání vlastněného členem společenství vlastníků, podnájemce a osoby, které s těmito žijí ve společné domácnosti a dále pak host či návštěva.
3. Domovní řád bude vyvěšen ve společných prostorách všech bytových domů a bude předán nájemníkovi u podpisu nájemní smlouvy.

Článek 13

Závěrečné ustanovení

1. V odůvodněných případech, s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu, může Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky rozhodnout v souladu se svěřenými kompetencemi o výjimkách z této směrnice.
2. Pravidla pronájmů bytů zvláštního určení v domech s pečovatelskou službou ve správě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky, jsou řešeny směrnicí č. 2/2008 městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky.
3. Tato Směrnice nabývá **účinnosti dne 01.05.2024.**
4. O této aktualizované Směrnici č. 33/2023 rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 37. schůzi konané dne 02.04.2024 pod č. usnesení **0253/RMOB-MH/2226/37.**

Přílohy:

- 1) Přehled maximálně možných úhrad nájemníkům
- 2) Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
- 3) Domovní řád

Přehled maximálně možných úhrad nájemníkům:

Zařizovací předměty a vybavení bytu	Úhrada max. v Kč	Životnost
Sporák včetně montáže	8.500	10
Vaříč	1.800	5
Kuchyňská linka v domě s pečovatelskou službou	6.000	20

**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, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektrinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektrinu, kapalná a plynná 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

(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.

Domovní řád

v bytech statutárního města Ostrava ve správě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky

Čl. 1 Úvodní část

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, bytových jednotek a bytů zvláštního určení, prostor sloužících podnikání, společných prostor a zařízení ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených do správy městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky (dále jen „Pronajímatel“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci a uživateli prostor a Pronajímatelem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, nájemní smlouvou, tímto domovní řádem a dalšími obecně závaznými právními předpisy. Uživatelem bytu, bytové jednotky, prostoru sloužícího podnikání se rozumí nájemce bytu, prostoru sloužícího podnikání, nebo vlastník bytové jednotky, nájemce bytu, prostoru sloužícího podnikání vlastněného členem společenství vlastníků, podnájemce a osoby, které s těmito žijí ve společné domácnosti a dále pak host či návštěva (dále jen „Uživatel“).

Čl. 2 Práva a povinnosti uživatelů

1. Práva a povinnosti z užívání bytů, bytových jednotek a prostor sloužících podnikání upravuje občanský zákoník.
2. Statutární město Ostrava – městský obvod Mariánské Hory a Hulváky je povinen zajistit uživateli plný a nerušený výkon jeho práv spojený s užíváním jednotky.
3. Uživatelé jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv.
4. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nebo z osobního vlastnictví jednotky nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
5. Z důvodu hygienického a protiepidemického není dovoleno krmení koček, holubů a ostatního ptactva na balkonech, lodžích a oknech jednotek ani ve společných částech domu a okolí domu.
6. Uživatelé jsou povinni označit si zvonek a poštovní schránku jménem a příjmením, číslem bytu a poschodím, přidělený sklep číslem bytu a v případech sklepních prostor pro více domů i popisným číslem domu.

Čl. 3 Držení domácích zvířat

1. Uživatelé nesou plnou odpovědnost za jakákoliv zvířata, která jsou jimi držena. Jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě i v okolí domu.
2. Držitel domácích zvířat je povinen odstranit znečištění, příp. nahradit vzniklé škody způsobené držením domácích zvířat ve společných prostorách domu.

Čl. 4 Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.
2. Uživatelé jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům tepla a vody, vstupům do zařízení CO, apod.,
 - zabezpečit nepoužití otevřeného ohně, a aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé i jinak nebezpečné,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
 - nepoužívat hydranty, hadice, hasicí přístroje, případně jiná požární zařízení k jiným účelům, než jsou určeny,
 - neprovádět čištění obuvi, šatů a jiných předmětů (koberců, rohožek) ve společných prostorách,
 - ve společných prostorách domu dodržovat zákaz kouření.

Čl. 5 Vyvěšování, vykládání a ukládání věcí

1. Uživatel nesmí bez písemného souhlasu statutárního města Ostrava – městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala, nesmáčela zdi a věci uživatelů jednotek v nižších podlažích.
3. Instalace venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je možná s předchozím písemným souhlasem statutárního města Ostrava – městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitostí, bezpečnost okolí, či ruší vzhled.
4. Svévolná instalace kabelového vedení (TV, internet, telefon apod.) na chodbách, nebo na domě není přípustná.
5. Ukládání obuvi, skříněk a jiných předmětů ve společných prostorách domu není přípustné.
6. V případě zjištění odložených věcí Uživatelů bytu ve společných prostorách, které k tomu nejsou určena a které po předchozím písemném upozornění uživatelé nevyklidí, má Pronajímatel právo provést vyklizení a likvidaci těchto věcí s tím, že vzniklé náklady budou rozúčtovány všem Uživatelům domu.
7. V žádných společných prostorách domu, v případě, že Pronajímatel nevyhradil zvláštní místnost odpovídající požárně-bezpečnostním předpisům, není dovoleno umísťovat motocykly, motokola, díly k motorovým vozidlům, pohonné hmoty, oleje a jiné hořlavé látky.

Čl. 6 Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a před domem pořádek a čistotu.
2. Úklid společných prostor domu provádí Uživatelé dle pořadníku a v rozsahu 1x týdně vytírání přízemí, výtahu, zametání/vytírání před vchodem, vytírání chodeb a schodišť ve všech patrech, čištění skel v přízemí a zrcadel ve výtahu, 1x měsíčně mytí zábradlí, zametání/vytírání za mřížemi na střechu, do sklepa, 4x za rok mytí dveří na spojovacích chodbách, schránek, výtahu, 2x za rok úklid sklepních prostor, 1x za rok mytí světel na chodbách a v zimním období odklizení sněhu u vstupu do domu.
3. Uživatelé nebo jiné zjištěné osoby jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv mimořádné znečištění společných prostor v domě, které způsobili, jinak bude odstraněno na jejich náklady.
4. Úklid prostor, které nejsou společné, zajišťují jednotliví Uživatelé bytů.
5. Vyklepávat koberce, rohožky apod., je možno jen na místech k tomu určených.

Čl. 7 Otevírání a zavírání domu

1. Pokud jsou u domovních dveří umístěny zvonky do bytů všech Uživatelů, musí být vstupní domovní dveře z důvodu bezpečnosti a ochrany majetku vlastníka i uživatelů trvale uzavřeny.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou uloženy na bytovém odboru.

Čl. 8 Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22:00 do 06:00 hodin jsou všichni uživatelé povinni dodržovat v domě, v bytech a v nebytových prostorách noční klid.
3. Práce, které svým charakterem ruší sousedy (hluk, prach apod.) lze provádět pouze v pracovní dny a soboty do 20:00 hodin mimo neděle, státní a ostatní svátky, jak nařizuje obecně závazná vyhláška statutárního města Ostravy č. 4/2012, o zabezpečení veřejného pořádku omezením hluku.

Čl. 9 Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Kontrolu dodržování tohoto Domovního řádu provádějí zástupci Pronajímatele.
3. Pronajímatel zajistí trvalé vyvěšení Domovního řádu na vhodné místo tak, aby byl přístupný všem Uživatelům. Domovní řád je také zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.
4. Tímto Domovním řádem pozbývají platnosti veškeré dosavadní domovní řády.
5. Domovní řád byl schválen usnesením Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky č. 0831/RMOB-MH/1822/21 ze dne 19.09.2019 a nabyl účinnosti dnem 01.10.2019.