

ZÁSADY PRO NAKLÁDÁNÍ A PÉČI O BYTOVÝ FOND OBCE

(Schválené ZO dne 31.5.2011)

1. Nakládat s bytovým fondem tak, aby se postupně všechny byty opravily a aby se bytový fond dlouhodobě stal trvalým příjmem do obecní pokladny.
2. Byty již neprodávat, ponechat si co největší počet bytů, popř. jej rozšířit.
3. Bytový fond spravovat a rozšiřovat pouze z vlastního výnosu popřípadě z dotací určených na revitalizaci bytových domů. Výstavba nových domů s nájemními byty není prioritou obce (vzhledem k výši rozpočtu, splácení úvěrů z v minulosti realizovaných staveb, potřeb prostředků na veřejné prostory a občanskou vybavenost a k možnostem financování akcí z dotačních titulů).
4. V případě výjimečného prodeje se byt prodá za tržní hodnotu (tzn. maximální cenu) a příjem z tohoto prodeje se použije na revitalizaci bytového fondu.
5. Při obsazování obecních bytů bude obec sledovat především svoje zájmy (služební byty, nouzové byty, změny smluv apod.) a zájmy stávajících nájemníků (směny bytů menší - větší apod.).
6. Nové nájemní smlouvy na uvolněné byty budou uzavírány vždy na základě veřejné nabídky schválené radou obce.
7. Nové smlouvy se budou uzavírat na dobu určitou a dle zásad, které se dnes běžně uplatňují ve vztahu nájemce – nájemník.
8. O obsazování bytů a o nakládání s nimi bude v rámci zákonných norem rozhodovat obecní rada (Zásady z 12/2008 přijaté Radou Obce Horní Maršov nejsou tímto dokumentem dotčeny). Svá rozhodnutí vždy vysvětlí a dostatečně zdůvodní.
9. Z vybraného nájemného se každoročně použije část financí na havarijní opravy a revitalizaci bytů. Minimální procento prostředků z vybraných nájmů investovaných do oprav a údržeb bytového fondu by nemělo klesnout pod 50 %

Zásady pro stanovení a úpravy nájemného:

1. Nová nájemní smlouva v rekonstruovaném bytě .

Standard: nové či opravené sítě, topení, okna, podlahy, sanitární zařízení (WC, koupelna a vanou či sprchovým koutem). Stěny oškrábány a opatřeny bílým nátěrem. Nové vybavení bytu: elektrický bojler (příp. ohřev CZT), linka, sporák se sklokeramickou deskou ve standardní kvalitě (V případě nadstandardních požadavků nájemce lze po dohodě vybavit jen částečně do celkové ceny vybavení

výše uvedeného. Zbytek si hradí nájemce). V tomto stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a životnosti bude obec udržovat.

Možnost uzavřít nájemní smlouvu s nepeněžitým plněním do výše pronajímatelem uznaných vložených nákladů max. 60% celkového měsíčního nájemného (v případě rekonstrukce prováděné nájemníkem).

Minimální nabídková výše nájmu v cenové hladině roku 2011:

100,- Kč/m² započitatelné plochy dle evidenčního listu/měsíc

Pronajímatel je oprávněn vždy jednou ročně, a to k 1. 7., jednostranně upravit výši nájemného o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem pro předcházející kalendářní rok; o takové úpravě nájemného pronajímatel nájemce předem písemně vyrozumí.

2. Nová nájemní smlouva v opraveném bytě.

Standard: opravené topení, okna, podlahy, sanitární zařízení (WC, koupelna a vanou či sprchovým koutem). Stěny oškrábány a opatřeny bílým nátěrem. Funkční vybavení bytu: : elektrický bojler (příp. ohřev CZT). Linka a sporák se nadále neřeší. Je možno ponechat původní nebo odstranit, vybavení bude k tíži nájemce. V tomto stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a životnosti bude obec udržovat.

Možnost uzavřít nájemní smlouvu s nepeněžitým plněním do výše pronajímatelem uznaných vložených nákladů max. 60% celkového měsíčního nájemného (v případě rekonstrukce prováděné nájemníkem).

Minimální nabídková výše nájmu v cenové hladině roku 2011:

88,- Kč/m² započitatelné plochy dle evidenčního listu/měsíc

Pronajímatel je oprávněn vždy jednou ročně, a to k 1. 7., jednostranně upravit výši nájemného o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem pro předcházející kalendářní rok; o takové úpravě nájemného pronajímatel nájemce předem písemně vyrozumí.

3. Úprava nájemného v bytech s dříve regulovaným nájemným.

Standard: Byt standardní kvality - funkční topení, okna, podlahy, sanitární zařízení (WC, koupelna a vanou či sprchovým koutem). Funkční vybavení bytu: elektrický bojler (příp. ohřev CZT). Linka a sporák se nadále neřeší. Údržba pláště a funkčnosti budovy jako celku – ostatní jen v rámci zákonných předpisů. V bytech řešení havárií a závad.

V případě skončení nájmu bytu nemá nájemce právo na protihodnotu toho, o co se provedením dohodnutých úprav (oprav) bytu zvýšila hodnota předmětu nájmu, ani na náhradu řádně prokázaných nákladů na provedení těchto úprav. (Pro případ, že si se souhlasem vlastníka provede úpravy na vlastní náklady.)

Minimální výše nájmu v cenové hladině roku 2011:

55,- Kč/m² započitatelné plochy dle evidenčního listu/měsíc

Pronajímatel je oprávněn vždy jednou ročně, a to k 1. 7., jednostranně upravit výši nájmného o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem pro předcházející kalendářní rok; o takové úpravě nájmného pronajímatel nájemce předem písemně vyrozumí. (Možno uplatnit jen při úpravě smlouvy).

Přechod na deregulované nájmné bude proveden ve dvou rovnoměrných krocích s ročním odstupem.

4. Úprava nájmného v bytech s dříve regulovaným nájmným.

Standard: Byt snížené kvality. Údržba pláště a funkčnosti budovy jako celku – ostatní jen v rámci zákonných předpisů. V bytech řešení havárií a závad.

V případě skončení nájmu bytu nemá nájemce právo na protihodnotu toho, o co se provedením dohodnutých úprav (oprav) bytu zvýšila hodnota předmětu nájmu, ani na náhradu řádně prokázaných nákladů na provedení těchto úprav. (Pro případ, že si se souhlasem vlastníka provede úpravy na vlastní náklady.)

Minimální výše nájmu v cenové hladině roku 2011:

50,- Kč/m² započitatelné plochy dle evidenčního listu/měsíc

Přechod na deregulované nájmné bude proveden ve dvou rovnoměrných krocích s ročním odstupem.

Pronajímatel je oprávněn vždy jednou ročně, a to k 1. 7., jednostranně upravit výši nájmného o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem pro předcházející kalendářní rok; o takové úpravě nájmného pronajímatel nájemce předem písemně vyrozumí. (Možno uplatnit jen při úpravě smlouvy).

Zastupitelstvo obce Horní Maršov, 5/2011

Poznámky:

- *ceny u soukromých pronajímatelů v obci se pohybují od 101 do 113 Kč/m²/měs při standardu 1.*
- *obecně viz odkaz <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Prechod-na-smluvni-najemne/Brozura>.*
- *Dobrovolný přechod režimu z 3. do 2. bude umožněn.*
- *Služební byty a byty bez automatického prodlužování (škola, hasičárna – 2/3 bodu 2.)*