

## Zápis z jednání Bytové komise Rady Městského obvodu Ostrava-Hrabová

**Datum jednání:** 6.9.2019  
**Přítomní členové bytové komise:** Květoslava Hrabovská  
Jan Šumbera  
Roman Šimůnek  
**Přizvaní:** Jiří Dolejška  
Renáta Moskalová

### Program jednání:

1. Ceny nájmu bytů
2. Zásady pro pronájem bytů
3. Opravy bytového fondu

### Zápis z jednání:

#### 1. Ceny nájmu bytů

Současné ceny nájmu obecních bytů:

BYTY 1: 45,02 Kč za m<sup>2</sup> ve 2 bytových jednotkách  
BYTY 2: 47,52 Kč za m<sup>2</sup> v 77 bytových jednotkách  
BYTY 3: 50,02 Kč za m<sup>2</sup> v 84 bytových jednotkách

Ceny nájmu v bytech zvláštního určení (byty pro seniory):

BYTY 4: 28,80 Kč za m<sup>2</sup> v 36 bytech domu na Šrobárově ulici  
BYTY 5: 42,00 Kč za m<sup>2</sup> v 18 bytech domu v Bělské ulici

#### Návrh bytové komise:

BYTY 1 a BYTY 2 - byty v původním stavu, ve kterých nebyla provedena rekonstrukce z prostředků MOB Hrabová:

- Ve dvou letech zvýšit nájemné na cenu **65 Kč za m<sup>2</sup>**
- V dalších letech uplatňovat smluvně upravenou inflační doložku úpravy ceny nájmu

BYTY 3 – byty ve kterých byla provedena rekonstrukce z prostředků Mob Hrabová:

- Ve dvou letech zvýšit nájemné na cenu **80 Kč za m<sup>2</sup>**
- V dalších letech uplatňovat smluvně upravenou inflační doložku úpravy ceny nájmu

Bytová komise doporučuje vymežit co se rozumí rekonstrukcí bytu a zahrnout do tohoto vymezení nejen vnitřní úpravy bytů, ale také provedené rekonstrukce vnějšího pláště domu.

#### BYTY 4 a BYTY 5

- Do roku 2022 sjednotit ceny nájmu na **42 Kč za m<sup>2</sup>**
- Ve dvou letech zvýšit (2023 a 2024) nájemné na cenu **52 Kč za m<sup>2</sup>**
- V dalších letech uplatňovat smluvně upravenou inflační doložku úpravy ceny nájmu

## Návrh radního pana Dolejšky:

BYTY 1 a BYTY 2 - byty v původním stavu, ve kterých nebyla provedena rekonstrukce z prostředků MOb Hrabová:

- Sjednocení ceny nájemného na cenu **50 Kč** za m<sup>2</sup>
- V dalších letech uplatňovat smluvně upravenou inflační doložku a 5% zvýšení nájemného

BYTY 3 – byty ve kterých byla provedena rekonstrukce z prostředků MOb Hrabová:

- Zvýšení ceny nájemného na **55 Kč** za m<sup>2</sup>
- V dalších letech uplatňovat smluvně upravenou inflační doložku a 5% zvýšení nájemného

BYTY 4 a BYTY 5

- Bez návrhu

## Srovnání navrhovaných postupů v letech:

	NÁVRH 5%+INFLACE		NÁVRH INFLACE	
	2020	2020	2020	2020
2020	50,00	55,00	65,00	80,00
2021	53,75	59,13	66,63	82,00
2022	57,78	63,56	68,29	84,05
2023	62,11	68,33	70,00	86,15
2024	66,77	73,45	71,75	88,31
2025	71,78	78,96	73,54	90,51
2026	77,17	84,88	75,38	92,78
2027	82,95	91,25	77,26	95,09
2028	89,17	98,09	79,20	97,47
2029	95,86	105,45	81,18	99,91

Při srovnání bylo vycházeno z předpokládané inflace 2,5% (2017: 2,5%, 2018: 2,1%, 1-9 2019 : 2,5%).

Dle návrhu pana Dolejšky je nižší základna pro vývoj cen, avšak vyšší míra zvyšování (5%+inflace), dle BK je vyšší základna a nižší míra zvyšování (inflace).

V tabulce jsou uvedeny roky, kdy se ceny dle obou návrhů přibližně srovnají, a to 2026, resp. 2028 (žluté pole).

## 2. Zásady pro pronájem bytů

Bytová komise doporučila upravit schválené Zásady pro pronájem bytů v majetku statutárního města Ostravy, platné od 1.11.2016 (dále jen Zásady). Do data jednání nebyly návrhy bytové komise projednány v radě. Pan Dolejška doporučí radě projednat a vypracovat nové zásady.

## 3. Opravy bytového fondu

Bylo dohodnuto zpracování strategie oprav bytového fondu, která bude vycházet z definice STANDARDNÍHO BYTU A STANDARDNÍHO DOMU. Podle této definice bude postupováno v případě oprav a rekonstrukcí uvolněných bytů a budou vyčísleny plánované opravy v jednotlivých letech.

Bytová komise se sejde a provede prohlídku bytů a domů. Na základě prohlídky budou standardy zpracovány.

**Datum jednání:** 23.9.2019  
**Přítomní členové bytové komise:** Květoslava Hrabovská  
Jan Šumbera  
Roman Šimůnek  
**Přizvaní:** Renáta Moskalová

**Program jednání:**  
1. **Opravy bytového fondu**

Byla provedena prohlídka 4 bytů ve 4 různých domech. Byla zpracována tabulka STANDARDNÍ VYBAVENÍ DOMU a STANDARDNÍ VYBAVENÍ BYTU, která byla předána paní Moskalové k doplnění a následnému pojednání v BK.

**Datum jednání:** 22.10.2019  
**Přítomní členové bytové komise:** Květoslava Hrabovská  
Roman Šimůnek

**Přizvaní:** Igor Trávníček  
Lucie Slívová  
Marek Schindler

**Program jednání:**  
1. **Sjednání nájemních smluv**  
2. **Ceny nájmů bytů**

### 1. Sjednání nájemních smluv

V současné době jsou 3 typy nájemních smluv:

- a) Nájemní smlouvy bez ujednání zvyšování nájemného
- b) Nájemní smlouvy s ujednáním o možnosti každoročního zvyšování nájemného o inflační doložku
- c) Nájemní smlouvy s ujednáním o možnosti každoročního zvyšování nájemného o inflační doložku plus o 5% ceny nájemného

Některé nájemní vztahy dle typu a) jsou bez nájemní smlouvy, pouze na základě rozhodnutí o přidělení bytu.

Bylo předběžně dohodnuto, že s účinností od 1.7.2020 bude provedeno sjednocení všech typů nájemních vztahů, a to tak, že všechny nájemní smlouvy budou obsahovat klauzuli o možnosti každoročního zvyšování nájemného o inflační doložku plus o 5% ceny nájemného. Sjednání bude provedeno uzavřením nové nájemní smlouvy u typů dle a) a b).

### 2. Ceny nájmů bytů

BK již dříve navrhovala sjednocení cen nájemného v členění:

- Cena X u bytů v původním stavu
- Cena Y u zrekonstruovaných bytů
- Cena Z u bytů v domech pro seniory

BK na následujícím jednání s radním panem Dolejškou zhodnotí možnost současné úpravy nájemních smluv a cen nájemného. Tzn., že při uzavírání nových nájemních smluv u typů dle a) a b) by došlo současně i k úpravě ceny nájemného. U typu dle c) by bylo sjednocení nájemného provedeno dodatkem k nájemní smlouvě. Od 1.7.2020 by tak nedošlo k uplatnění možného zvýšení u smluv tle typu c) o inflaci+5%, ale stejně jako u dalších typů nájemních smluv o pevnou částku. Ujednání o možném cenovém navýšení nájemného by tak bylo aplikováno až od 1.7.2021.

Zároveň je nutné zvážit:

- doplnění nájemních smluv o klauzuli možného navyšování nájemného nad rámec inflace+5% v případech, kdy dojde k rekonstrukci bytů či domů
- stanovení výchozí ceny nájemného uvolněných bytů, které budou opraveny (rekonstruovány) a nabídnuty k dalšímu pronájmu, a to jak v kategorii bytů přidělovaných dle pořadníku, tak bytů, které budou předmětem dražby
- postup sjednocení nájemného v bytech pro seniory

Zapsala dne 22.10.2019  
K.Hrabovská

## Zápis z jednání Bytové komise Rady Městského obvodu Ostrava-Hrabová

**Datum jednání:** 11.11.2019  
**Přítomní členové bytové komise:** Květoslava Hrabovská  
Jan Šumbera  
Roman Šimůnek  
**Přizvaní:** Lucie Slívová

### Program jednání:

1. Sjednocení nájemních smluv a ceny nájemného
2. Zásady pro pronájem bytů

### Zápis z jednání:

#### 1. Sjednocení nájemních smluv a ceny nájemného

V současné době jsou 3 typy nájemních smluv:

- a) Nájemní smlouvy bez ujednání zvyšování nájemného
- b) Nájemní smlouvy s ujednáním o možnosti každoročního zvyšování nájemného o inflační doložku
- c) Nájemní smlouvy s ujednáním o možnosti každoročního zvyšování nájemného o inflační doložku plus o 5% ceny nájemného

Některé nájemní vztahy dle typu a) jsou bez nájemní smlouvy, pouze na základě rozhodnutí o přidělení bytu.

BK doporučuje, s účinností od 1.7.2020 provést sjednocení všech typů nájemních vztahů, a to tak, že nájemní smlouvy dle a) budou nahrazeny novými nájemními smlouvami, nájemní smlouvy dle b) a c) budou doplněny dodatky ke smlouvě tak, aby byly smlouvy obsahově shodné. Budou tak pouze dva typy nájemních smluv, a to smlouvy na dobu určitou a dobu neurčitou. Všechny nájemní smlouvy budou obsahovat ujednání o ceně nájemného za m<sup>2</sup> takto:

Byty v původním stavu:

od 1.7.2020	55,00 Kč/m <sup>2</sup>
od 1.7.2021	62,50 Kč/m <sup>2</sup>
od 1.7.2022	70,00 Kč/m <sup>2</sup>
od 1.7.2023	zvyšování nájmu pouze o inflaci

Byty, u nichž proběhla, v období od 1.8.2015 dosud, významná oprava či technické zhodnocení v částce přesahující 1 000 Kč na m<sup>2</sup> (vyjma nákladů na vyklizení, úklid, malování a provedení revizí elektřiny a planu v bytě):

od 1.7.2020	70,00 Kč/m <sup>2</sup>
od 1.7.2021	80,00 Kč/m <sup>2</sup>
od 1.7.2022	90,00 Kč/m <sup>2</sup>
od 1.7.2023	zvyšování nájmu pouze o inflaci

Byty pro seniory na ulici Šrobárova:

od 1.7.2020	33,20 Kč/m <sup>2</sup>
od 1.7.2021	37,60 Kč/m <sup>2</sup>
od 1.7.2022	42,00 Kč/m <sup>2</sup>

od 1.7.2023 47,00 Kč/m<sup>2</sup>  
od 1.7.2024 52,00 Kč/m<sup>2</sup>  
od 1.7.2025 zvyšování nájmu pouze o inflaci

Byty pro seniory na ulici Bělská:

od 1.7.2023 47,00 Kč/m<sup>2</sup>  
od 1.7.2024 52,00 Kč/m<sup>2</sup>  
od 1.7.2025 zvyšování nájmu pouze o inflaci

Bytová komise navrhuje zrušení klauzule v článku IV., odstavce 4.6, nájemní smlouvy o zvyšování nájmu o 5%+míra inflace (příp. zvyšování nájmu o míru inflace), která bude nahrazena vyčíslením nájemného za m<sup>2</sup>, viz. výše, a to v období od 1.7.2020 do 30.6.2023 a u seniorských domů do 30.6.2025. Tzn. v období od 1.7.2020 do 30.6.2025 bude nájmné zvyšováno pouze o pevně stanovenou částku a nebude uplatňováno zvýšení o 5% ani zvýšení o inflaci. Zároveň však bude ve smlouvách doplněno, že v případě, pokud bude míra inflace za roky 2020-2022 (vyhlášená ČSÚ) vyšší než 5%, bude se nájmné zvyšovat o pevně stanovenou částku plus o inflaci, přesahující 5%. Od 1.7.2023, resp. 1.7.2025 se již nájmné bude zvyšovat pouze o inflaci.

U nových nájmních smluv uzavřených na dobu **neurčitou** (nahrazující dekrety na byt) bude zvyšování o 5%+míra inflace nahrazeno novým modelem zvyšování nájemného a bude přímou součástí takovéto smlouvy.

U ostatních nájmních smluv na dobu **neurčitou** bude dodatkem ke smlouvě zvyšování o 5%+míra inflace (příp. zvyšování o míru inflace) nahrazeno novým modelem zvyšování nájemného.

U již uzavřených smluv na dobu **určitou** bude dodatkem zrušen text v článku IV., odstavce 4.6 nájemní smlouvy, zvyšování nájmu o 5%+ míra inflace (příp. zvyšování o míru inflace), a nahrazen textem zvyšování nájemného dle modelu, a to podle období platnosti těchto smluv na dobu určitou

U nově uzavíraných smluv na dobu **určitou** v období zvyšování nájemného bude zrušen text v článku IV., odstavce 4.6 nájemní smlouvy, zvyšování nájmu o 5%+míra inflace, a nahrazen textem zvyšování nájemného dle modelu, a to podle období platnosti těchto smluv na dobu určitou

Od 1.7.2023, resp. 1.7.2025 pak bude platit zvýšení pouze o míru inflace. Smlouvy uzavřené po 1.7.2023 budou již opatřené klauzuli v článku IV., odstavce 4.6. nájemní smlouvy „zvyšování nájemného o míru inflace“.

Kromě obsahového a cenového sjednocení nájmních smluv doporučuje bytová komise doplnění nově uzavíraných nájmních smluv (pouze s novými nájemníky po schválení tohoto ustanovení) o povinnosti placení jistoty nájemného, a to ve výši dvojnásobku výše měsíčního nájemného.

Dále bytová komise doporučuje vypracování domovního řádu, se kterým budou v uzavíraných nájmních smlouvách a dodatcích k nájmním smlouvám nájemníci seznámeni, a který bude vyvěšen ve společných prostorách pronajímaných domů.