

Dodatek č. 2

Pravidel městského obvodu Ostrava-Jih, kterými se stanovuje postup při výměnách bytových jader a změna nájemních podmínek po výměně bytového jádra v pronajatém bytě

Schválila:	Rada městského obvodu Ostrava-Jih
Schváleno usnesením:	0687/RMOB-JIH/2226/15
Datum účinnosti:	30. 3. 2023
Věcná příslušnost:	Odbor bytového a ostatního hospodářství
Závazné pro:	Zaměstnance odboru bytového a ostatního hospodářství
Zpracovatel:	Markéta Langrová, místostarostka v. r.
Za vydavatele:	Bc. Martin Bednář, starosta v. r.

Obsah

1. Úvod.....	3
2. Stanovení výše nájemného po výměně bytového jádra, výpočet pro rok 2023	3
3. Závěrečná ustanovení	3

Vymezení pojmů

pravidla	Pravidla městského obvodu Ostrava-Jih, kterými se stanovuje postup při výměnách bytových jader a změna nájemních podmínek v pronajatém bytě po výměně bytového jádra, schválená usnesením rady městského obvodu č. 4040/RMOB-JIH/1822/69 ze dne 25. února 2021, účinná od 1. března 2021
bytové jádro	prefabrikovaný celek koupelny a toalety, používaný při výstavbě v letech 1958 až 1990
občanský zákoník	zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
rada	Rada městského obvodu Ostrava-Jih
městský obvod	městský obvod Ostrava-Jih
úřad	Úřad městského obvodu Ostrava-Jih, se sídlem na adrese Horní 791/3, Hrabůvka, 700 30 Ostrava
realizační firma	pronajímatelem vybraný zhotovitel díla (výměny bytového jádra)
nájemce	nájemce bytu statutárního města Ostravy, svěřeného městskému obvodu Ostrava-Jih
pronajímatel	městský obvod Ostrava-Jih, z titulu svěřené správy k majetku SMO
bytový technik	zaměstnanec úřadu zařazený do OBH, vykonávající technickou agendu domovního a bytového fondu v části MOb, kde se pronajatý byt nachází

Použité zkratky

SMO	statutární město Ostrava
MOb	městský obvod Ostrava-Jih
OBH	odbor bytového a ostatního hospodářství

1. Úvod

Dodatkem č. 2 pravidel dochází ke změně bodu 3. části II. pravidel – stanovuje se výpočet pronajímatelem požadovaného nájemného po dokončení výměny bytového jádra v pronajatém bytě pro žádosti doručené pronajímateli v období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023.

Žádosti nájemců bytů o výměnu bytového jádra doručené a zaevidované u pronajímatele do 31. 12. 2022 budou vyřizovány a dokončeny podle pravidel, ve znění Dodatku č. 1 pravidel.

2. Stanovení výše nájemného po výměně bytového jádra, výpočet pro rok 2023

Realizace výměny bytového jádra pronajímatelem je v pronajatém bytě podmíněna akceptováním změny výše nájemného za započtenou plochu bytu bez vybavení, ze strany nájemce. Výpočet nájemného se vztahuje na žádosti nájemců o výměnu bytového jádra doručené pronajímateli od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 a stanovuje se takto

Výpočet nájemného za započtenou plochu bytu, platný pro rok 2023

$$NN = SN + H1$$

Poznámka:

Pokud hodnota NN přesáhne limit 120 Kč/m²/měsíc, bude sazba nájemného za započtenou plochu bytu bez vybavení s nájemcem sjednána pouze ve výši tohoto limitu, tj. 120 Kč/m²/měsíc.

Pro nájemce se sazbou SN vyšší než 120 Kč/m²/měsíc se výpočet neuplatňuje.

Vysvětlivky ke zkratkám obsaženým ve vzorci

NN = nová měsíční sazba nájemného za započtenou plochu bytu bez vybavení

SN = měsíční sazba nájemného za započtenou plochu bytu bez vybavení, aktuálně platná v době schválení žádosti pronajímatelem k realizaci.

H1 = 26 Kč/m²/měsíc za započtenou plochu bytu

3. Dodatek nájemní smlouvy - vzor pro rok 2023

Pro žádosti doručené pronajímateli v období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 se použije vzorový dodatek nájemní smlouvy VZOR DOD 07_2023, ve znění přílohy č. 1 tohoto dodatku pravidel.

4. Závěrečná ustanovení

Ostatní ujednání pravidel zůstávají v platnosti beze změn.

O vydání tohoto Dodatku č. 2 pravidel rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením číslo 0687/RMOB-JIH/2226/15 ze dne 30. 3. 2023.

5. Přílohy Dodatku č. 2 pravidel

Příloha č. 1 – Dodatek nájemní smlouvy VZOR DOD 07_2023.

Statutární město Ostrava
Městský obvod Ostrava-Jih
úřad městského obvodu

Dodatek

Dodatek č. __ nájemní smlouvy

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih
Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
Zastoupený Titul, Jméno Příjmení, funkce

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Komerční banka, a.s.,
pobočka Ostrava – Hrabůvka
Číslo účtu:
KS:
VS:

dále jen pronajímatel

a

Paní/Pan/Manželé
Titul, Jméno, Příjmení
Datum narození: _____
Bytem: _____

dále jen nájemce

Obsah

Čl. I

Úvod, předmět úpravy

1. Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne _____ nájemní smlouvu („dále jen nájemní smlouva“), kterou si sjednali nájemní vztah k bytu č. _____ v _____ nadzemním podlaží v domě s č. p. _____ na adrese _____, který je součástí pozemku p. č. _____ / stojí na pozemku p. č. _____ v k. ú. _____ obci Ostravě (dále jen „byt“).
2. Nájemce dne _____ požádal pronajímatele o stavební úpravy bytu, spočívající ve výměně původního umakartového bytového jádra za jádro sádkartonové, včetně výměny sanitárního zařízení v koupelně a na toaletě, které trvale zlepší užitnou hodnotu pronajatého bytu (dále jen „stavební úpravy“). Stavební úpravy nemají povahu oprav, které by pronajímatel byl povinen provést.
3. Pronajímatel žádost nájemce akceptuje a zavazuje se stavební úpravy realizovat.
4. Pronajímatel a nájemce se v rámci smluvní volnosti dohodli na uzavření tohoto dodatku nájemní smlouvy, ve kterém si stanovují podmínky a povinnosti, platné pro obě strany jak v průběhu realizace stavebních úprav, tak po jejich dokončení a dohodli si změnu některých ustanovení nájemní smlouvy.

Čl. II

Podmínky realizace stavebních úprav

1. Nájemce se zavazuje poskytovat pronajímateli a pronajímatelem vybranému zhotoviteli díla součinnost potřebnou pro provedení stavebních úprav.
2. Nájemce se zavazuje předat byt do dispozice pronajímatele v předem dohodnutém termínu, aby mohly být sjednané stavební úpravy včas zahájeny. Byt bude po dobu stavebních úprav v dispozici pronajímatele, který se společně s realizační firmou postará o fyzické zabezpečení bytu a nájemcových věcí v něm uložených, a to až do dne opětovného předání bytu do dispozice nájemce. K navrácení bytu do dispozice nájemce dojde dnem protokolárního převzetí díla - stavebních úprav, kterého je nájemce povinen se zúčastnit. Den předání bytu do dispozice pronajímatele a také den vrácení bytu do dispozice nájemce po dokončení stavebních úprav, bude zaznamenán v předávacím protokolu díla - stavebních úprav (doba ode dne předání bytu do dispozice pronajímatele do jeho navrácení do dispozice nájemce bude dále označována jako „doba realizace stavebních úprav“).
3. Smluvní strany se dohodly, že stavební úpravy budou probíhat bez fyzické přítomnosti nájemce a členů jeho domácnosti v daném bytě, a to po celou dobu realizace stavebních úprav. Náklady na náhradní bydlení ponese nájemce sám.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude povinen za dobu realizace stavebních úprav hradit nájemní smlouvou sjednanou výši nájemného za započtenou plochu bytu. Povinnost hradit sjednané zálohy na služby, skutečné náklady na služby poskytované pronajímatelem i nájemné za zařizovací předměty, dle platné nájemní smlouvy, ale zůstává nedotčena.
5. Pronajímatel zaváže zhotovitele díla k povinnosti uhradit nájemci cenu za elektrickou energii, teplou vodu a studenou vodu, spotřebovanou za dobu realizace stavebních úprav v předmětném bytě. Cena za spotřebovanou teplou a studenou vodu bude spočítána podle aktuálního ceníku dodavatele – Ostravské vodárny a kanalizace a.s. Cena za spotřebovanou elektrickou energii bude spočítána podle aktuálního ceníku dodavatele - ČEZ Prodej, a.s.
6. *)*Varianta 1 (o tom, která z variant se použije, rozhoduje požadavek nájemce, uvedený v žádosti):*
Nájemce výslovně souhlasí, že si náhradní bydlení po celou dobu realizace stavebních úprav zajistí sám.
*) *Varianta 2:*
Pronajímatel se, na základě požadavku nájemce o zajištění náhradního bydlení po dobu realizace stavebních úprav, zavazuje nabídnout nájemci náhradní bydlení ze svého bytového fondu dle svých

aktuálních kapacitních možností, a to za úplatu. Nájemce je srozuměn s tím, že o konkrétním náhradním bydlení a podmínkách jeho pronájmu je oprávněna rozhodnout pouze Rada městského obvodu Ostrava-Jih. V případě, že nájemce nevyužije nabídky pronajímatele na náhradní bydlení, zajistí si nájemce náhradní bydlení sám, tak aby mohlo dojít k včasnému zahájení provádění stavebních úprav.

7. Pokud stavební úpravy vyvolají potřebu vyměnit zařizovací předměty, které má nájemce v nájmu a hradí za ně pronajímateli nájemné (např. kuchyňská linka, sporák, apod.), mohou být pronajímatelem vyměněny za nové jen s nájemcovým souhlasem.
8. Jen s předchozím nájemcovým souhlasem mohou být do pronajatého bytu pořízeny a nainstalovány nové zařizovací předměty (např. kuchyňská linka, sporák apod.), které původně nebyly součástí pronájmu a pronajímatel za ně bude požadovat nájemné.

Čl. III

Změna nájemní smlouvy po dokončení stavebních úprav

1. *) *Varianta 1: (platí pro nájemce s původní měsíční sazbou nájemného, která po výpočtu navýšení dle pravidel nepřesáhne limit 120 Kč/m²/měsíc a ty, u nichž by vypočtená sazba limit překročila*

Smluvní strany se dohodly, že se výše nájemného za započtenou plochu bytu (bez nájmu za zařizovací předměty), platná k datu uzavření tohoto dodatku, po dokončení stavebních úprav zvýší z ___ Kč/m²/měsíc na ___ Kč/m²/měsíc, a to s účinností od 1. ledna kalendářního roku, následujícího po roce, v němž byly stavební úpravy dokončeny. Změna předpisu nájemného bude nájemci avizována „Výpočtovým listem bytu“, který pronajímatel doručí nájemci nejpozději v den účinnosti této změny.

*) *Varianta 2: (platí pro nájemce, kteří mají již v době uzavření tohoto dodatku sjednanou sazbu nájemného vyšší než 120 Kč/m²/měsíc)*

Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s provedením stavebních úprav nedojde ke zvýšení nájemného za započtenou plochu bytu (bez nájmu za zařizovací předměty) sjednaného nájemní smlouvou. Pronajímatel se zavazuje doručit nájemci nový „Výpočtový list bytu“, bude-li v bytě realizována změna uvedená dle článku III. odst. 2., případně odst. 3. tohoto dodatku smlouvy.

2. Zajistí-li pronajímatel pro nájemce s jeho souhlasem výměnu stávajících předmětů vybavení bytu nebo pro něj pořídí a zprovozní nové vybavení bytu (zařizovací předměty), dosud ve „Výpočtovém listu bytu“ neuvedené, a ty do předmětného bytu instaluje a nájemci přenechá k užívání, má se zato, že smluvní strany uzavřely smlouvu o nájmu zařizovacích předmětů. Výpočet nájmu za nové zařizovací předměty bytu je specifikován v příloze č. 1 tohoto dodatku smlouvy. Výše pronajímatelem požadovaného měsíčního nájemného za zařizovací předměty bude nájemci oznámena ve „Výpočtovém listu bytu“. Nájemce se zavazuje hradit požadované nájemné za nově instalované nebo nově pořízené vybavení bytu, ode dne stanoveného příslušným „Výpočtovým listem bytu“.
3. Smluvní strany si dohodly, že zařizovací předměty bytu uvedené ve „Výpočtovém listu bytu“ budou nájemcem užívány za podmínek stanovených tímto dodatkem, smlouvou o nájmu bytu, domovním řádem, občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy, dobrými mravy, veřejným pořádkem, pravidly obvyklými pro chování v bytě a pro užívání movitých věcí a rozumnými pokyny pronajímatele.
4. Smluvní strany se dohodly, že smlouva o nájmu zařizovacích předmětů může být změněna, co do zařizovacích předmětů a nájemného za zařizovací předměty, konkludentně tak, že nájemce přijme do bytu zařizovací předměty, tím nastává účinnost takové změny. Písemné potvrzení o takové změně pak bude učiněno doručením nového výpočtového listu nájemci.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě zániku nájemního vztahu má pronajímatel právo požadovat náhradu ve výši ujednaného nájemného za zařizovací předměty dle posledního účinného „Výpočtového listu bytu“, nevyklidí-li nájemce byt nejpozději v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy nájemce byt vyklidí a skutečně předá pronajímateli.

6. Smlouva o nájmu zařizovacích předmětů zaniká nejpozději se zánikem nájemní smlouvy.

čl. IV.

Závěrečná ustanovení

1. Dodatek se stává nedílnou součástí nájemní smlouvy.
2. Ostatní ujednání nájemní smlouvy, nedotčená změnami provedenými tímto dodatkem smlouvy, zůstávají beze změn.
3. Smluvní strany prohlašují, že osoby podepisující tento dodatek smlouvy jsou k tomuto úkonu oprávněny.
4. Případná neplatnost některého z ustanovení dodatku smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení nájemní smlouvy. Pro případ, že kterékoliv ustanovení tohoto dodatku smlouvy se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým.
5. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoliv ze stran její doručení odmítne, či jinak znemožní.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tento dodatek smlouvy před jeho podpisem přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly na celém jeho obsahu, což stvrzují svými podpisy.
7. Dodatek smlouvy je vyhotoven ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží dvě jeho vyhotovení a nájemce jedno.
8. **Dodatek smlouvy nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.**

čl. V.

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O uzavření tohoto dodatku smlouvy o nájmu bytu rozhodl Úřad městského obvodu, odbor bytového a ostatního hospodářství na základě pravomoci svěřené mu Radou městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. _____ ze dne _____. Stejným usnesením je k jeho podpisu zmocněna vedoucí odboru bytového a ostatního hospodářství, _____ Titul Jméno Příjmení.

Příloha č. 1 – Stanovení výše nájemného za zařizovací předměty bytu

Za statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih

Datum: _____

Místo: _____

Titul, Jméno, Příjmení
funkce

Za nájemce

Datum: _____

Místo: _____

Tit. Jméno Příjmení

Příloha č. 1 – Stanovení výše nájemného za vybavení bytu (zařizovací předměty)

Zajistí-li pronajímatele nákup nového vybavení do bytu nájemce, které dosud nemá nájemce uvedeno ve „Výpočtovém listu“ a jeho instalaci a zprovoznění, sjednává se výše měsíčního nájemného za tyto předměty vybavení bytu dohodou smluvních stran tak, že u předmětů nového vybavení bytu bude nájemné vypočteno podle vzorce:

$$N_o = \frac{P_n \times p_o}{12}$$

kde

N_o = měsíční nájemné za předmět vybavení bytu

P_n = pořizovací náklady předmětu vybavení

p_o = roční procento opotřebení předmětu vybavení.

Pořizovací náklady předmětu vybavení tvoří kupní cena a účelně vynaložené náklady na jeho dopravu a montáž v bytě. Pokud byl předmět vybavení pořízen na úvěr, do pořizovacích nákladů se zahrnuje také úrok z úvěru a i další prokazatelné náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Roční procento opotřebení a životnost předmětů vybavení bytu:

předmět vybavení (jednotlivě)	roční % opotřebení	životnost v letech
sporák, vařič	10	10
kuchyňská linka a vestavěná skříň	6,6	15
el. bojler a průtokový ohřívač vody	10	10
zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	5	20
měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii	10	10

V případě vybavení bytu měřicími zařízeními pro vodu (vodoměry na studenou a teplou vodu) je doba životnosti pro výpočet nájemného za tyto předměty stanovena dle životností stanovených platným právním předpisem (dle vyhlášky Ministerstva průmyslu a obchodu č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu, ve znění pozdějších předpisů, uvedených v příloze k tomuto právnímu předpisu, je doba životnosti 5 let, % ročního opotřebení tedy činí 20 %).

U zařízení kombinovaných se pro výpočet nájemného použije procento opotřebení toho vybavení, pro které je stanoveno procento vyšší.

Životnost předmětů vybavení bytu je uvedena pouze pro výpočet měsíčního nájemného.

Stejný postup a výpočet nájemného za nové vybavení bytu se sjednává i při výměnách stávajících předmětů vybavení bytu, které má nájemce uvedeny ve „Výpočtovém listu“, budou-li nahrazeny novým vybavením bytu, pořízeným a zprovozněným na náklady pronajímatele.