

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

Datum jednání: 26.4.2019  
Přítomní členové bytové komise: Květoslava Hrabovská  
Jan Šumbera  
Roman Šimůnek

### Program jednání:

1. **Ceny nájmu bytů**
2. **Zásady pro pronájem bytů**
3. **Pořadník pro přidělování bytů**
4. **Nevyužívané byty**

### Zápis z jednání:

#### 1. Ceny nájmu bytů

Současné ceny nájmu obecních bytů (dále OB):

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 (dále BZU):

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

Bytová komise projednala možnost a způsob úpravy cen nájemného obecních bytů, a to jak OB, tak BZU. Ve vazbě na zvyšující se inflaci (inflační doložka zvyšování nájemného je v nájemních smlouvách zakotvena, avšak nebyla v minulosti uplatňována) a ceny stavebních prací, a nutnost investic do bytového fondu, doporučuje bytová komise provést zvýšení cen nájemného bytů.

Doporučený způsob zvýšení nájemného:

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

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

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 nájemného

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

- od roku 2020 sjednotit ceny nájemného 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 nájemného

## 2. Zásady pro pronájem bytů

Bytová komise doporučuje upravit schválené Zásady pro pronájem bytů v majetku statutárního města Ostravy, platné od 1.11.2016 (dále jen Zásady) zejm. v těchto oblastech:

PODMÍNKY pro podání žádosti:

- doplnit další podmínky podání žádosti, např. že žadatel není v exekuci, v insolvenční

ŽÁDOST o přidělení bytů

- upravit formulář žádosti, jehož přílohou bude mj. prohlášení či potvrzení bezdlužnosti

PRAVIDLA pro přidělování bytů

- doplnit např. podmínku, že v okamžiku zařazení do pořadníku je povinen žadatel o byt upřesnit svou bytovou potřebu specifikací požadované velikosti bytu, aby mu mohl být přidělen adekvátní byt
- doplnit ustanovení (ve vazbě na předchozí bod), že pokud bude žadateli nabídnut adekvátní byt může tento byt odmítnout poprvé bezsankčně, tzn. zůstává na schváleném místě v pořadníku, po druhém odmítnutí, že bude přeřazen na poslední místo schváleného pořadníku, po třetím odmítnutí, že bude vyřazen ze schváleného pořadníku zpět do evidence žadatelů o přidělení nájemního bytu
- doplnit podmínku u bytů zvláštního určení věkovou hranici pro možnost podání žádosti o byt na 60 let a hranici pro přidělení tohoto bytu na 65 let (to by neplatilo pro osoby zdravotně hendikepované)
- doplnit podmínku každoroční aktualizace údajů uvedených v žádosti o byt I u bytů zvláštního určení

Dále bytová komise doporučuje zvážit aplikovaný způsob pronajímání obecních bytů. V současné době jsou pronajímány byty kategorizované v bodě 1. tohoto zápisu, které jsou přidělovány výhradně na základě schváleného pořadníku.

Možný způsob pronájmu bytů je např. rozdělit byty na byty přidělované jako dosud dle schváleného pořadníku (cca 2/3 bytů) a byty, které budou předmětem dražby nájemného, u kterého bude také sestavován pořadník, avšak pouze pro potřeby dražby (cca 1/3 bytů). Další možná kategorizace je vyčlenit sociální byty, které budou přidělovány ve vyjimečných případech (na základě rozhodnutí rady), které budou vyčleněny pouze pro vymezené kategorie obyvatel (sociálně znevýhodněných) na omezenou dobu.

Bytová komise doporučuje také zavedení jistoty při uzavírání nájemních smluv, a to ve výši 2 násobku měsíčního nájemného.

Pro větší transparentnost ve způsobu zařazování žadatelů o byt do pořadníku na přidělení bytu doporučuje bytová komise ukotvit do Zásad bodový systém. Tento bodový systém by mohl mít např. tuto strukturu:

5 bodů	občan s trvalým pobytem v Hrabové
5 bodů	rodina s dětmi
4 body	samoživitel/ka s dětmi
2 body	bezdětní
1 bod	za každý rok žádosti

V Zásadách by byl zakotven minimální počet bodů, kdy může být žadatel zařazen do jednotlivých pořadníků. Např. pro stávající pořadník 15 bodů rodina s dětmi, 10 bodů bezdětní. Pořadník pro účely dražby 12 bodů rodina s dětmi, 9 bodů bezdětní. Tímto způsobem zůstává zachován dosavadní princip zvýhodnění občanů s trvalým pobytem v Hrabové.

### **3. Pořadník pro přidělování bytů**

V současné době je schválen pořadník pro přidělení bytů, ve kterém je aktuálně 5 žadatelů, čekajících na byt. Bytová komise doporučuje ponechat tento již schválený pořadník v platnosti tak, jak byl dříve schválen a doplnit jej až po případné úpravě Zásad.

### **4. Nevyužívané a neadekvátně užívané byty**

Bytová komise byla informována, že v několika případech dochází k pronájmu obecních bytů, které buď nejsou užívány k bydlení (jsou prázdné), příp. jde o byty, které svou velikostí (nadměrem) neodpovídají počtu uživatelů či o byty, které nejsou řádně užívány (nepořádek, stížnosti, poškozování). V těchto případech, kdy jsme schopni tento stav zjistit (např. podle náměrů vodoměrů či svědectvím ostatních nájemníků), doporučuje bytová komise vyzvat nájemníky k písemnému vyjádření k těmto zjištěním. Pokud nájemník neprokáže, že byt řádně užívá, příp. nezdůvodní nadměrné užívání bytu, doporučuje bytová komise zvýšení nájemného těchto bytů, dle bodu 1. tohoto zápisu, na úroveň navrhované maximální ceny nájemného, a to s okamžitou platností.

Zapsala dne 16.5.2019  
K.Hrabovská