



město Nový Jičín

Městský úřad Nový Jičín
Odbor bytový

Výpočet výše nájemného, zařizovací předměty a drobné opravy a údržba

1. Vzorec pro výpočet nájemného za byt

$$NB = PPB \times ZN..... \times KT.....$$

NB	nájemné za byt (měsíční nájemné)	
PPB	podlahová plocha bytu v m ²	
ZN	základní nájemné	85 Kč/m ²
	základní nájemné pro startovací byty – dům K Archivu 2	130 Kč m ²
	základní nájemné pro startovací byty – dům Hřbitovní 44	100 Kč/m ²
	základní nájemné pro byty se sníženou kvalitou	65 Kč/m ²
	základní nájemné pro byty startovací speciální	85 Kč m ²
	základní nájemné pro byty zvláštního určení	85 Kč/m ²
	základní nájemné pro bezbariérové byty	85 Kč/m ²
KT	koeficient typu nájemného	
	▪ základní nájemné	KT-Z = 1
	▪ ekonomické nájemné	KT-E = 1,6
	▪ tržní nájemné	KT-T = 2,2

2. Stanovení minimální nabídkové výše nájemného pro nabídková řízení na pronájem bytů s trvale uvolněným nájemným

Vzorec pro výpočet výše nájemného:

(podlahová plocha bytu v m² x stanovená minimální výše nájemného za m²)

Stanovená minimální nabídková výše nájemného pro byty s trvale uvolněným nájemným za m² podlahové plochy:

- první kolo: 128 Kč/ m²
- snížená výše pro případná další kola: 92 Kč/m²

3. Pravidla pro hrazení výměny zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků v bytech

1. Uživateli bytu nevzniká nárok na výměnu zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků automaticky po uplynutí minimální doby životnosti.
2. Zařizovací předměty a konstrukční prvky budou městem vyměněny pouze za splnění těchto podmínek:
 - a) stav zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku brání řádnému užívání bytu,
 - b) oprava zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku není možná nebo účelná,
 - c) výměnu zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku doporučí správce (technik) po provedené kontrole zařizovacího předmětu na místě samém a sepsáním protokolu o místním šetření popř. bude výměna doporučena odborným servisním technikem vyhrazených technických zařízení (např. u plynových a elektrických spotřebičů),
 - d) zařizovací předmět nebo konstrukční prvek nebyl úmyslně zničen nebo poškozen nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožnil přístup do bytu.


město Nový Jičín

 Městský úřad Nový Jičín
 Odbor bytový

3. V případě, že nájemce bude požadovat výměnu zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku před uplynutím doby jeho životnosti a/nebo podmínky uvedené v odst. 2 nebudou splněny, popř. bude požadovat namísto stávajícího standardního zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku jiný stejného určení, jehož pořizovací cena přesahuje cenu obvyklou nebo který neodpovídá původnímu standardu bytu, je povinen tuto skutečnost předem oznámit odboru bytovému. Odbor bytový rozhodne, zda takovou výměnu provede, a zároveň stanoví podmínky k provedení této výměny včetně finančního dorovnání zůstatkové ceny zařizovacího předmětu (vypočtené z pořizovací ceny a doby životnosti předmětu) nebo dorovnání pořizovací ceny předmětu oproti ceně obvyklé nebo ceně standardního vybavení.

Minimální doba životnosti zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků, je stanovena takto:

Zařizovací předměty/konstrukční prvky	Min. životnost v letech
Baterie dřezová	5
Baterie umyvadlová	5
Baterie vanová, sprchová s příslušenstvím	5
Umyvadlo	15
Vana	15
Sprchový kout	16
WC kombi	10
Dveře vstupní protipožární	20
Dveře vnitřní plné	20
Dveře vnitřní prosklené	20
Kuchyňská pracovní deska	10
Dřez	10
TRV (termoregulační ventil)	5
TRH (termoregulační hlavice)	5
Domovní telefon	5
Elektrický topný žebřík, infrazářič	10
Vestavěné skříně	10
Podlahová krytina PVC	15
Radiátory	10
Dřevěné palubkové podlahy, parkety	40
Dlažba	40
Sporák (elektrický, plynový, kombinovaný) včetně montáže	5
Vařič (elektrický, plynový)	2
Kuchyňská linka	10
Odsávač par	10
Kotel plynový kombinovaný	10
Kotel plynový	10
Plynový ohřívač vody	10
Kotel elektrický	10
Elektrický ohřívač vody velký	10



město Nový Jičín

Městský úřad Nový Jičín
Odbor bytový

Elektrický ohřívач vody malý	10
Lokální topidla plynové	10
Lokální topidla elektrické	10
Vodoměr (SV)	5
Vodoměr (TUV)	5
Měřič tepla (E-ITN)	5
Prostorový termostat	5

4. V případě, že nájemce požádá o souhlas s výměnou zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků, kterou si provede sám, a odbor bytový rozhodne o vyslovení souhlasu, hradí město náklady na výměnu zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku nájemci v obvyklých cenách standardního vybavení po odečtení finančního vyrovnání zůstatkové ceny stávajícího zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku (vypočtené z pořizovací ceny a doby životnosti předmětu). Takto vyměněné zařizovací předměty i konstrukční prvky se stávají součástí bytu a vlastnictvím města, což nájemce potvrdí prohlášením.

4. Hrazení drobných oprav bytů a nákladů spojených s běžnou údržbou

1. Drobné opravy bytů a náklady spojené s jejich běžnou údržbou jsou pro účely této směrnice definovány nařízením vlády č. 308/2015 Sb., které vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.
2. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytů, včetně výměny napájecího zdroje pro hlásiče požáru, detektoru oxidu uhelnatého a jiných podobných zařízení, hradí nájemce, nedohodne-li se s odborem bytovým jinak.

Povinností nájemce je zajištění pravidelné (roční) servisní prohlídky plynových kotlů a plynových ohříváčů teplé užitkové vody. Při poruše (nebo v případě havárie) je nájemce povinen zajistit opravu plynového spotřebiče. Protokol o provedené opravě a servisu musí nájemce předložit odboru bytovému. Povinností nájemce je dále malování základním bílým nátěrem včetně oprav vnitřních omítek, čištění obkladů stěn, dezinfekce a vysoušení omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin a jejich údržba dle použitého materiálu, čištění zanesených odpadů až ke stoupacímu vedení, obnova vnitřních nátěrů (dveře, zárubně, bytová jádra, apod.).

3. Revize komínů bytových domů zajišťuje odbor bytový.

5. Provádění stavebních úprav nebo jiných změn v bytech nájemcem

1. V případě, kdy nájemce bytu hodlá provést na vlastní náklady stavební úpravy nebo jiné změny, musí požádat odbor bytový o vydání souhlasu před započítáním jejich provádění. V případě, že se byt nachází v budově v Městské památkové rezervaci nebo v budově jinak památkově chráněné, je nájemce povinen i drobné stavební úpravy konzultovat s orgánem státní památkové péče.

Na základě tohoto požadavku bude po rozhodnutí rady města o udělení souhlasu se stavebními úpravami mezi nájemcem a městem uzavřena písemná dohoda, která bude obsahovat:

- podmínky vydání souhlasu
- specifikaci stavebních úprav a jiných navrhovaných změn



město Nový Jičín

Městský úřad Nový Jičín
Odbor bytový

- termíny zahájení a dokončení stavebních prací a změn
- závazek úhrady nákladů na stavební úpravy ze strany nájemce a prohlášení o vzdání se případného nároku na náhradu za zhodnocení bytu, nebude-li úprava odstraněna uvedením v předešlý stav.

Dohodu uzavře odbor bytový.

2. V případě, že nájemce bytu hodlá provést stavební úpravy nebo jiné změny a požaduje po městu, aby se spolupodílelo na nákladech (tzv. finanční spoluúčast pronajímatele), bude jeho žádost předložena radě města, která stanoví podmínky vydání souhlasu s finanční spoluúčastí. O podmínkách spoluúčasti bude uzavřena písemná dohoda. Dohodu uzavře odbor bytový.