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

**Datum jednání: 18.1.2023**

 **28.2.2023**

**Přítomní členové bytové komise: Květoslava Hrabovská**

 **Jan Šumbera**

 **Jana Václavíková**

 **Jana Vášová**

 **Martin Krejčíček**

**Přizvaní: Lucie Slívová**

**JUDr. Zdeňka Friedelová**

**Program jednání:**

**Úpravy cen nájemného**

Bytová komise přizvala k jednání právního zástupce, aby probrala možnosti zvýšení cen nájemného v obecních bytech.

Aktuální ceny nájemních bytů:

* 37,60 Kč/m2 a 42 Kč/ m2 v domech pro seniory
* 58 Kč/m2, 65 Kč/m2 a 70 Kč/m2 v ostatních domech

Dle názoru bytové komise i přizvaného právního zástupce jsou ceny nájemného stanoveny hluboko pod cenou obvyklou, tzn. pod cenou která je obvyklá v místě a čase, kde se nájemní byt nachází. Aby bylo možno určit jaká je obvyklá cena, bylo požádáno o zpracování znaleckého posudku, který tuto cenu stanoví.

Soudní znalec stanovil znaleckým posudkem cenu obvyklou nájemného (tržní nájem):

Byt 2+1 nezateplený 172 Kč/ m2

Byt 2+1 zateplený 181 Kč/ m2

Byt 3+1 nezateplený 159 Kč/ m2

Byt 3+1 zateplený 167 Kč/ m2

NÁVRHY BYTOVÉ KOMISE K ÚPRAVÁM NÁJEMNÉHO A ZPŮSOBU PRONÁJÍMÁNÍ BYTŮ

1. ZVÝŠENÍ NÁJEMNÉHO U JIŽ PRONAJATÝCH BYTŮ

Bytová komise doporučuje od 1.7.2023 zvýšit ceny nájemného v bytech PRO SENIORY NA ULICI ŠROBÁROVA A BĚLSKÁ na částku 50 Kč/ m2

Bytová komise doporučuje od 1.7.2023 zvýšit ceny nájemného u smluv na dobu určitou i neurčitou u ostatních bytů v maximální možné výši dle ustanovení sjednaném v nájemních smlouvách.

Bytová komise doporučuje v domech, ve kterých proběhne revitalizace či rekonstrukce zvýšit dohodou cenu nájemného zvýšenou o 5% na m2 nájemného.

1. ZPŮSOB PRONAJÍMÁNÍ BYTŮ – NOVÉ NÁJEMNÍ SMLOUVY

Bytová komise doporučuje rozšířit okruh bytů pronajímaných výběrovým řízením i o byty 1+1 a zároveň doporučuje stanovení minimální výše nájemného takto:

* Byty pronajímané novým nájemníkům velikosti 2+1 120 Kč/ m2
* Byty velikosti 3+1 pronajímat na základě výběrového řízení se stanovenou minimální cenou ve výši 110 Kč/ m2
* Byty velikosti 1+1 pronajímat na základě výběrového řízení se stanovenou minimální cenou ve výši 130 Kč/ m2

Nájemní smlouvy, včetně jejich prodloužení, uzavírat vždy pouze na dobu určitou 1 rok, ve smlouvách dohodnout možnost zvyšování nájemného o roční míru inflace.

V nájemních smlouvách stanovit automatickou prolongaci nájemní smlouvy o další rok v případě, že se žádná ze stran v době ukončení neozve.

Bytová komise k návrhu na zvýšení nájemného přistupuje zejm. proto, že nájemné neodpovídá ceně obvyklé, a že bytový fond chátrá. Vzhledem k rostoucím cenám stavebních materiálů a služeb nemá obvod dostatek finančních prostředků na významnější opravy, rekonstrukce či revitalizace bytů a domů, a to přesto, že veškeré nájemné je využíváno pouze na opravy a provoz bytového hospodářství.

Zapsala dne 2.3.2023

K.Hrabovská