



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

GENEREL BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH PROSTOR



Hrochův Týnec

Město: Hrochův Týnec

Místní části: Stíčany, Blansko, Skalice, Blížňovice
Smetanova 25
538 62 Hrochův Týnec

Vyhotovení: 2021

Zpracovatel: Svazek obcí Košumberska nám. Plk. Josefa Koukala 1, 53854 Luže

Generel vznikl v rámci projektu:

Efektivní veřejná správa obcí mikroregionu Košumbersko
Reg. číslo: CZ.03.4.74/0.0/0.0/17_080/0009967



Obsah

1. Úvod	3
2. Bytové a nebytové prostory	3
2.1 Byty a bytové prostory	3
2.2 Nebytové prostory	3
Bytové a nebytové prostory v mapě	3
3.Právní předpisy	4
4.Přehled bytových a nebytových prostor	5
5.Přehled nebytových prostor	8





1. Úvod

Veřejnoprávní povaha obce stanoví, že může být plnohodnotným subjektem vlastnických práv při vlastnictví movitých či nemovitých věcí nebo bytů a nebytových prostor. Toto vlastnictví ukládá také obcím povinnost se o tento majetek starat a hospodárně ho spravovat dle platných zákonů a norem. Každá obec by měla vést přehled o bytech a nebytových prostorách, které má v majetku. Získá tím komplexní ucelený soupis, které mohou obsahovat informace jako je, výše nájmu, stav jednotky, poslední rekonstrukce, plánované opravy, způsob vytápění, typ prostoru, číslo objektu, číslo parcely a výměry jednotky.

2. Bytové a nebytové prostory

2.1 Byty a bytové prostory

- * rozumí se jimi místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Pro přidělování bytů má obec samostatně vytvořená pravidla buď formou vyhlášky nebo vnitřních pravidel.

2.2 Nebytové prostory

- * jsou místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytové prostory přitom nejsou příslušenstvím bytu nebo společných částí domu, ale jde o samostatný předmět právních vztahů. V českém právu podle § 1158 odst. 2 občanského zákoníku totiž platí, že se s nimi nakládá podobně jako s byty.¹

Za nebytové prostory se považují prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov. Udělování souhlasu k uzavření nájemní smlouvy je svěřena ze zákona do pravomoci obce.

Bytové a nebytové prostory v mapě



Byty a bytové prostory



Nebytové prostory



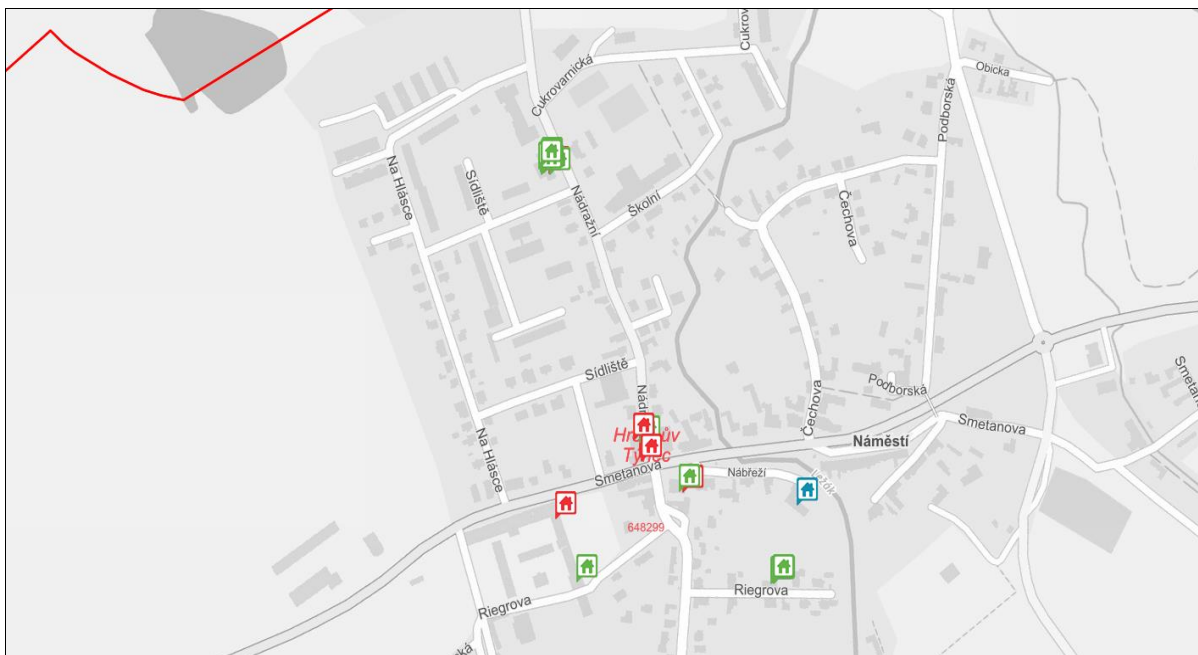
Ostatní prostor

¹ https://cs.wikipedia.org/wiki/Nebytov%C3%BD_prostor





Mapa bytových a nebytových prostor



Obr. 1: Plán bytů a nebytových prostor –Hrochův Týnec

3.Právní předpisy

Každá obec (při nájmu bytu, nebytových prostor) se musí řídit následujícími zákony a vyhláškami.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Je stavebním kamenem nájemního vztahu. V novém občanském zákoníku (NOZ) je nájmu věnovaný celý jeden oddíl, konkrétně § 2201 až § 2331, nájmu bytu pak §2235 až §2301. Vymezuje jeho podstatu, subjekty pronajímatel – nájemce, jejich práva a povinnosti. Neopomíná ani podnájem či ubytování. V 2. části zákoníku najdeme také specifikace nájemního bydlení vyplývající z manželského vztahu.

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů...

Velice důležitý předpis, který upravuje a konkretizuje náležitosti spojené s energiemi potřebnými k bydlení. Najdete v něm pravidla pro hrazení záloh či paušálů za energie, placení přeplatků či nedoplatků, rozúčtování nákladů i řešení případných námitek.





Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Je prováděcím předpisem ke zpřesnění a konkretizaci otázek okolo drobných oprav v bytě. Je dobré do něj nakouknout, pokud si nejste jisti tím, kolik máte jako nájemce či pronajímatel povinnost uhradit na opravy vad v bytě.

Vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům

Zabývá se hlavně rozúčtováním tepla a teplé vody. Poměrně přesně říká, jakým způsobem se rozdělí náklady na teplo a teplou vodu v domech s více byty. To se pak dotýká stanovení výše drtivé většiny záloh.

Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení...

Upravuje zákonnou výši úroků z dlužných plateb. Jedná se o předpis, který může být důležitý pro obě strany, jak pronajímatele, tak nájemníky. Je dobré do něj nakouknout, pokud vám někdo dluží za nájemné, nebo vám pronajímatel nechce vrátit jistotu či přeplatky záloh. Čemu odpovídá výše úroku z prodlení? Najedete v § 2.

Zákon č. 586/1992 Sb., České národní rady o daních z příjmů

Zákon, který by měl mít v podvědomí každý pronajímatel. Upravuje daňovou povinnost z pronájmů nemovitostí. Příjem z nájmu je zdanitelný stejně jako 99 % dalších příjmů.²

4. Přehled bytových a nebytových prostor

Dům č. 262 parcela 306



² <https://radce.ulovdomov.cz/zakony/>





Číslo objektu	Číslo objektu	Majitel	Číslo jedn. otoky	Výměra jednotky	Pronajato OD	Pronajato DO	Stav jednotky	Způsob vytápění	Typ
Nádražní 262	306	Město	14	4351	15.01.2013	30.06.2021	dobrý	plynové	Bytový prostor
Nádražní 262	306	Město	15	2175	16.09.2002	30.6.2021	dobrý	plynové	Bytový prostor
Nádražní 262	306	Město	16	4351	1.8.2016	30.6.2021	dobrý	plynové	Bytový prostor
Nádražní 262	306	Město	21	4351	1.02.2015	30.06.2021	dobrý	plynové	Bytový prostor
Nádražní 262	306	Město	23	4351	1.05.2013	neurčito	dobrý	plynové	Bytový prostor
Nádražní 262	306	Město	25	4351	1.9.2016	30.6.2021	dobrý	plynové	Bytový prostor
Nádražní 262	306	Město	11	4351	01.7.2020	30.06.2021	dobrý	plynové	Bytový prostor
Nádražní 262	306	Město	34	4351	1.11.2014	30.6.2021	dobrý	plynové	Bytový prostor
Nádražní 262	306	Město	33	4351	1.7.2009	30.6.2021	dobrý	plynové	Bytový prostor
Nádražní 262	306	Město	36	4351	16.8.2010	30.6.2021	dobrý	plynové	Bytový prostor
Nádražní 262	306	Město	31	4351	1.4.2017	30.06.2021	dobrý	plynové	Bytový prostor
Nádražní 262	306	Město	41	4351	01.08.2015	30.06.2021	dobrý	plynové	Bytový prostor

COUNT 17

Na parcele č.306 stojí dům č.262 kde se nachází 11 bytů, které jsou pronajaté a v dobrém stavu.

Číslo objektu	306	Majitel	Poznámka		Typ
Nádražní 262	306	Město	byt 24	Volný	Bytový prostor
Nádražní 262	306	Město	byt 35	Volný	Bytový prostor
Nádražní 262	306	Město	byt 22	Volný	Bytový prostor
Nádražní 262	306	Město	byt 12	Volný	Bytový prostor
Nádražní 262	306	Město	byt 32	Volný	Bytový prostor
Nádražní 262	306	Město	Byt 15		Společenská místnost

V domě se také nachází 5 volných bytu a 1 společenská místnost číslo bytu 15.





Název projektu:

Efektivní veřejná správa obcí mikroregionu Košumbersko
Reg. číslo: CZ.03.4.74/0.0/0.0/17_080/0009967

Číslo objektu	Číslo objektu	Majitel	Nájemce	Poznámka	Výměra	Pronajato OD	Pronajato DO	Stav jednotky	Způsob vytápění	Typ
Nádražní 262	306	Město	Kosmetické studio	byt 13	21	01.06.2017	30.06.2021	dobrý	Plynové	Nebytový prostor

V bytě č.13 je kosmetické studio.

Dům č. 231 parcela 254



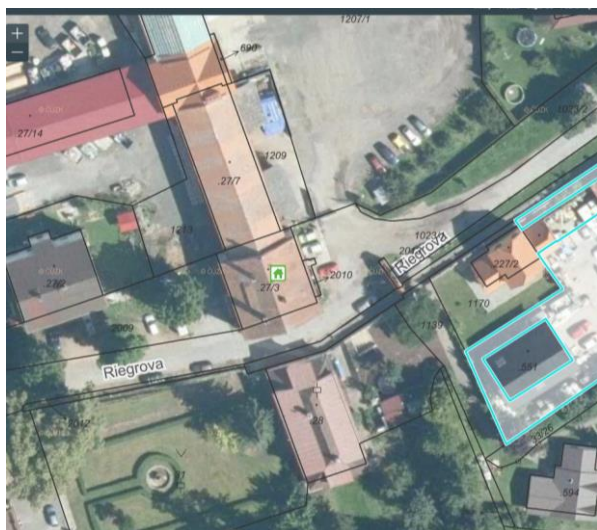
Číslo objektu	Číslo objektu	Majitel	Poznámka	Výměra jednotky	Pronajato OD	Pronajato DO	Stav jednotky	Způsob vytápění	Typ
Riegrova 231	254	Město	byt č.5	3295	01.08.2016	30.06.2021	špatný	plynové	Bytový prostor
Riegrova 231	254	Město	byt č.4	5374	15.03.2011	30.06.2021	dobrý	plynové	Bytový prostor
Riegrova 231	254	Město	byt č.1	6002	09.08.1995	na neurčito	dobrý	plynové	Bytový prostor
Riegrova 231	254	Město	byt č.2	8854	01.06.2000	na neurčito	dobrý	plynové	Bytový prostor
Riegrova 231	254	Město	byt č. 3	7370	01.09.1996	na neurčito	dobrý	plynové	Bytový prostor
COUNT:	5								

V tomto domě se nachází 5 bytových jednotek. Byt číslo 5 je v havarijním stavu nyní v rekonstrukci. Byty číslo 1,2,3,4 jsou v dobrém stavu. Tyto byty budou nabídnuty nájemníkům k odkoupení.





Dům č.9 parcela 27/3



Číslo objektu	Číslo objektu	Majitel	Výměra jednotky	Pronajato OD	Pronajato DO	Stav jednotky	Způsob vytápění	Typ
Riegrova č 9	27/3	Město	10170	01.03.2012	30.06.2021	dobrý	plynové vytápění	Bytový prostor

V tomto domě bydlí ve společné domácnosti 5 nájemníků. V domě jsou dva pokoje o rozloze 54m². Kuchyň 18 m², Předsíň 17,20m² a balkon 6 m².

5.Přehled nebytových prostor

Dům č.10 parcela 263





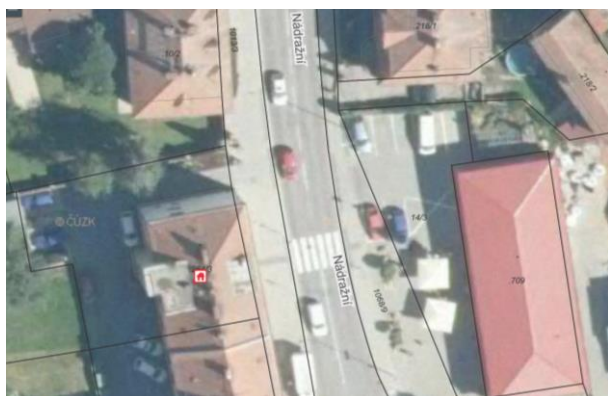
Číslo objektu	Číslo parcely	Majitel	Výše nájmu	Nájemce	Výměra jednotky	Pronajato OD	Pronajato DO	Stav jednotky	Způsob vytápění	Typ
Nádražní 10 Masna	263	Město		Masna	71		neurčito	dobrý	akumulační	Nebytový prostor
Nádražní 10 Pošta	263	Město	2600.00	Pošta	101	01.04.2004		dobrý	akumulační	Nebytový prostor
COUNT:	2									

V tomto nebytovém prostoru se nachází pošta a masna

Prostory pošty zahrnují –přepážka pro veřejnost, zázemí, 2x, sklad a chodba

Prostory masny zahrnuju-prodejnu a sklad

Dům č.16 parcela 251/1



Číslo objektu	Číslo objektu	Majitel	Poznámka	Nájemce	Výměra jednotky	Pronajato OD	Pronajato DO	Stav jednotky	Způsob vytápění	Typ
Nádražní 16	251/1	Město	byt č.4	lékárna	7092	01.01.2007		dobrý	akumulační	Nebytový prostor
COUNT:	1									

Prostory lékárny zahrnují laboratoř, příjem zboží, kancelář, výdejní místo a sklad.



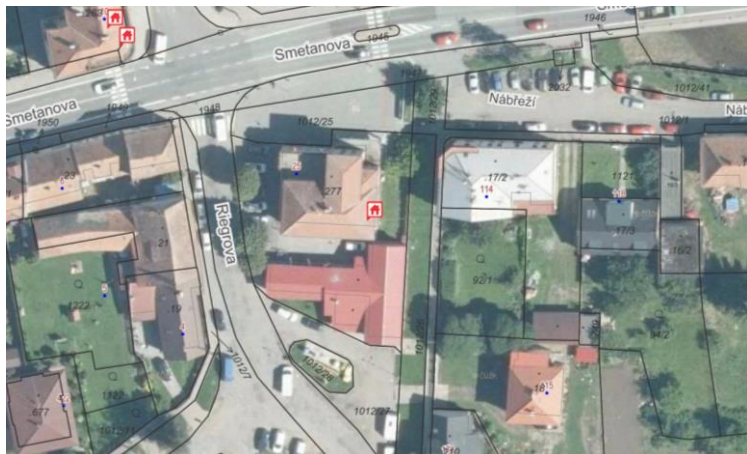


Název projektu:

Efektivní veřejná správa obcí mikroregionu Košumbersko

Reg. číslo: CZ.03.4.74/0.0/0.0/17_080/0009967

Dům č.25 parcela 277



Číslo objektu	Číslo objektu	Majitel	Nájemce	Výměra jednotky	Pronajato OD	Pronajat o DO	Stav jednotky	Způsob vytápění	Typ
Smetanova. 25	277	Město	Obuv a textil	73	01.02.2004	neurčito	dobrý	plynové	Nebytový prostor





Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Název projektu:

Efektivní veřejná správa obcí mikroregionu Košumbersko

Reg. číslo: CZ.03.4.74/0.0/0.0/17_080/0009967

