



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost

# GENEREL BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH PROSTOR



Chroustovice

<b><u>Městys:</u></b>	Chroustovice
<b><u>Místní části</u></b>	Mentour, Lhota u Chroustovic, Poděčely, Městec, Holešovice, Březovice
<b><u>Kontaktní adresa:</u></b>	Úřad městyse Náměstí Josefa Haška 93 538 63 Chroustovice
<b><u>Vyhotovení:</u></b>	2021
<b><u>Zpracovatel:</u></b>	Svazek obcí Košumberska nám. Plk. Josefa Koukala 1, 538 54 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



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

---





## Obsah

1. Úvod .....	4
2. Bytové a nebytové prostory .....	4
2.1 Byty a bytové prostory .....	4
2.2 Nebytové prostory.....	4
Bytové a nebytové prostory v mapě .....	4
3.Mapa bytu a nebytových prostor .....	5
4.Právní předpisy .....	7
6.Přehled Bytů .....	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.<sup>1</sup>

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



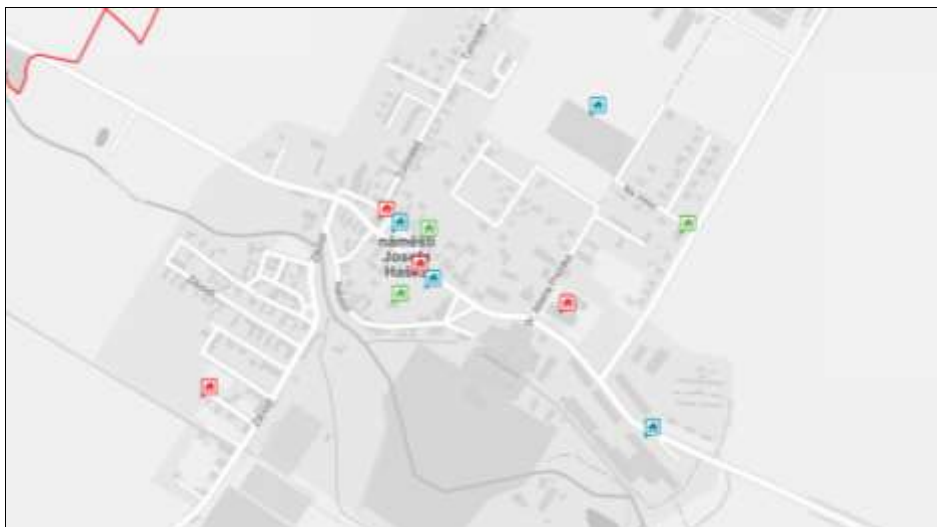
Ostatní prostor

<sup>1</sup> [https://cs.wikipedia.org/wiki/Nebytov%C3%BD\\_prostor](https://cs.wikipedia.org/wiki/Nebytov%C3%BD_prostor)

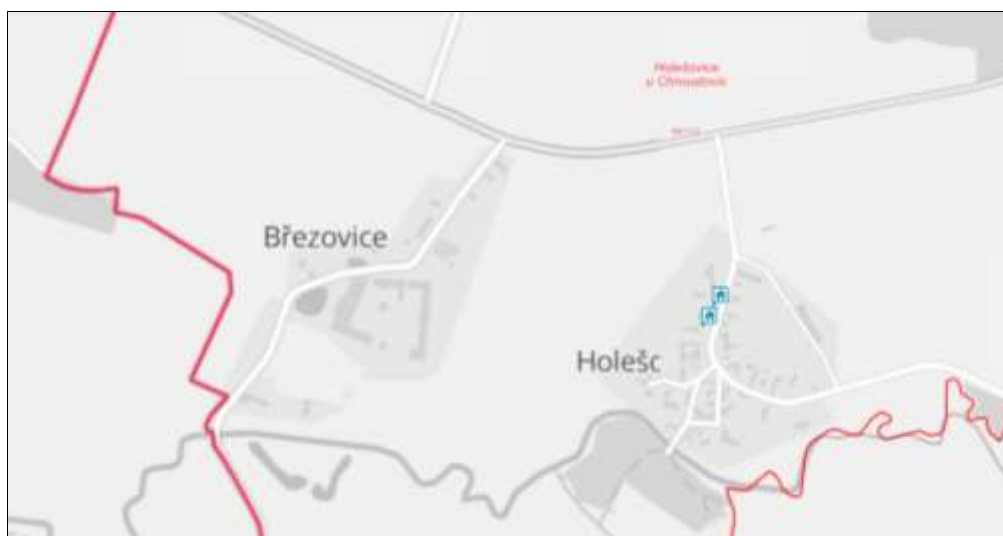




### 3.Mapa bytu a nebytových prostor



Obr. 1: Plán bytů a nebytových prostor –Chroustovice



Obr. 2: Plán bytů a nebytových prostor – Březovice, Holešovice





Obr.3 Plán bytů a nebytových prostor– Mentour, Poděčely, Lhota u Chroustovic



Obr.4 Plán bytů a nebytových prostor-Městec





## 4. 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.<sup>2</sup>

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





## 5. Přehled Bytů

### Dům č. 254 parcela 399



Číslo objektu	Číslo parcely	Majitel	Číslo jednotky	Výměra jednotky	Pronajato OD	Pronajato DO	Stav jednotky	Vytápění	Typ
Na Vinice 254	399	Městys Chroustovice	1	27	17.08.2018		dobrý	plynové	Bytový prostor
Na Vinice 254	399	Městys Chroustovice	2	27		30.11.2020	dobrý	plynové	Bytový prostor
Na Vinice 254	399	Městys Chroustovice	3	27	01.09.2020		dobrý	plynové	Bytový prostor
Na Vinice 254	399	Městys Chroustovice	4	31	08.08.2016		dobrý	plynové	Bytový prostor
Na Vinice 254	399	Městys Chroustovice	5	27	01.03.2015		dobrý	plynové	Bytový prostor
Na Vinice 254	399	Městys Chroustovice	6	27	01.04.2007		dobrý	plynové	Bytový prostor
Na Vinice 254	399	Městys Chroustovice	7	27	01.10.2020		dobrý	plynové	Bytový prostor
Na Vinice 254	399	Městys Chroustovice	8	27	01.04.2007		dobrý	plynové	Bytový prostor
Na Vinice 254	399	Městys Chroustovice	9	28	01.01.2012		dobrý	plynové	Bytový prostor
Na Vinice 254	399	Městys Chroustovice	10	31	01.07.2016		dobrý	plynové	Bytový prostor
Na Vinice 254	399	Městys Chroustovice	11	31	01.04.2015		dobrý	plynové	Bytový prostor
Na Vinice 254	399	Městys Chroustovice	12	28	01.02.2021		dobrý	plynové	Bytový prostor
Na Vinice 254	399	Městys Chroustovice	13	28	01.04.2016		dobrý	plynové	Bytový prostor
Na Vinice 254	399	Městys Chroustovice	14	28	01.01.2020		dobrý	plynové	Bytový prostor
Na Vinice 254	399	Městys Chroustovice	15	27	01.08.2007		dobrý	plynové	Bytový prostor
Na Vinice 254	399	Městys Chroustovice	16	28	01.01.2019		dobrý	plynové	Bytový prostor
COUNT:	16								

Dům č.254 byl vystaven v roce 2006 přímo pro účel pečovatelské služby, nachází se zde 16 bytů v dobrém stavu.







Dům č.31 parcela 53/2



Číslo objektu	Číslo parcely	Číslo jednotky	Výměra jednotky	Pronajato OD	Pronajato DO	Stav jednotky	Způsob vytápění	Typ
Poděčely	53/2 parcela	31	51	15.09.2020		dobrý / drobné vady	kotel na tuhá paliva	Bytový prostor

Rodinný dům, kde se nachází 1 obecní byt.



Dům č.96 parcela 71

Číslo objektu	Číslo parcely	Majitel	Číslo jednotky	Výměra jednotky	Pronajato OD	Stav jednotky	Způsob vytápění	Typ
Chroustovice	71	Městys Chroustovice	2	27	01.12.2015	dobrý/ drobné vady	elektrické/akumulární	Bytový prostor
Chroustovice	71	Městys Chroustovice	3	56	01.01.1991	dobrý/ drobné vady	elektrické/akumulární	Bytový prostor
Chroustovice	71	Městys Chroustovice	1	71	01.03.2014	dobrý/ drobné vady	elektrické/akumulární	Bytový prostor

Pošta čp.96 má 3 byty (jeden je 1+kk 27 m2, jeden 2+kk 52 m2, poslední 3+kk 71 m2)





Dům č.27 parcela 43



Číslo objektu	Číslo parcely	Majitel	Číslo jednotky	Výměra jednotky	Pronajato OD	Stav jednotky	Způsob vytápění	Typ
Lhota u Chroustovic	43 parcela	Městys Chroustovice	1	46	01.04.2013	výborný/ po rekonstrukci	elektrické/ přímotop	Bytový prostor
Lhota u Chroustovic	43 parcela	Městys Chroustovice	2	46	01.10.1997	dobrý /drobné vady	elektrické/ přímotop	Bytový prostor

Dům čp.27 bývala škola – nyní se zde nachází klubovna hasičů a 2 byty (2+1 má 41 m<sup>2</sup> a 2+1 má 43 m<sup>2</sup>)

Dům č.142 parcela 170



Číslo objektu	Majitel	Parcela	Pronajat o OD	Pronajat o DO	Stav jednotky	Způsob vytápění	Typ
Zdravotní středisko	Městys Chroustovice	170	1.04.2018		dobrý	výborný, po rekonstrukci	Nebytový prostor





**Název projektu:**

Efektivní veřejná správa obcí mikroregionu Košumbersko

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

---

Zdravotní středisko 2 ordinace, lékárna a masérna.





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

---

