

PRAVIDLA PRO PRONÁJEM BYTŮ V MAJETKU MĚSTA NEJDEK

č. 08/2019

<i>Zpracoval</i>	Martin Kuchař, vedoucí odboru investic a správy majetku
<i>Vydal</i>	Rada města Nejdek

<i>Počet stran</i>	6
<i>Počet příloh</i>	4

<i>Schválil</i>	Rada města Nejdek, dne 12. 12. 2019
-----------------	-------------------------------------

<i>Originál uložen</i>	Odbor kanceláře tajemníka
<i>Elektronická podoba uložena</i>	Na serveru v adresáři „S:\Dokumenty\Předpisy“

<i>Účinnost od</i>	12. 12. 2019
<i>Tento předpis ruší</i>	Pravidla pro pronájem bytů, pronájem bytů zvláštního určení a pronájem/výpůjčku nebytových prostor z majetku města Nejdek č. 07/2017 ze dne 15. 6. 2017

Obsah

Čl. 1	Úvodní ustanovení a definice pojmů
Čl. 2	Pravomoci a kompetence v oblasti bydlení
Čl. 3	Žadatelé o pronájem bytu
Čl. 4	Postup při podání a vyřízení žádosti a podmínky pro uzavření nájemní smlouvy
Čl. 5	Obecné podmínky výběrového řízení
Čl. 6	Obecné podmínky pro uzavření nájemní smlouvy
Čl. 7	Obecné podmínky pro prodloužení nájemní smlouvy
Čl. 8	Závěrečná ustanovení

Čl. 1

Úvodní ustanovení a definice pojmů

- 1) Dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, patří hospodaření s bytovým fondem do samostatné působnosti města Nejdku (dále jen „Města“).
- 2) Rozhodovací pravomoci v oblasti nájemního bydlení vykonává Rada Města.
- 3) V zájmu zajištění transparentnosti při hospodaření s byty v majetku Města vydala rada města tato pravidla, která stanoví způsob výběru nájemníka ze zájemců o nájemní bydlení v uvolněném nájemním bytě a předepisuje postupy řízení při obsazování volných bytů.
- 4) K pronájmu jsou určeny všechny volné byty z majetku Města splňující technické a zákonné podmínky pro pronájem. Výjimkou jsou byty postavené nebo zrekonstruované z dotačních prostředků, které se řídí pravidly poskytovatele dotace.
- 5) Pronájem bytu se poskytuje jednotlivcům, párům či rodinám, a to především těm, které mají na základě objektivních důvodů ztížené podmínky pro získání nájemního bytu na otevřeném trhu.
- 6) Definice pojmů: Nevylývá-li z kontextu něco jiného, mají v těchto Pravidlech následující slova a výrazy (tam, kde jsou uvedeny s velkým počátečním písmenem) tento význam:
 - a) **Město** – Město Nejdek
 - b) **OISM** – Odbor investic a správy majetku Města
 - c) **BK** – Bytová komise
 - d) **RM** – Rada Města Nejdek
 - e) **Žádost** – Žádost o pronájem bytu, prodloužení pronájmu bytu v majetku Města Nejdku
 - f) **NS** – Nájemní smlouva na byt v majetku města Nejdku
 - g) **MěÚ** – Městský úřad Nejdek
 - h) **Pravidla** – Pravidla pro pronájem bytů v majetku města Nejdku č. 08/2019

Čl. 2

Pravomoci a kompetence v oblasti bydlení

Rada města

- 1) RM, pokud není stanoveno jinak, přísluší právo rozhodovat o věcech týkajících se nájmu bytů:
 - a) uzavření nového nájemního vztahu,
 - b) určení výše nájemného,
 - c) uznání splnění podmínek přechodu nájmu bytu,
 - d) výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele,
 - e) o vydání souhlasu s podnájmem bytu,
 - f) o mimořádném pronájmu bytu,
 - g) ostatních úkonech týkajících se nájmu bytu.

Mimořádný pronájem bytu

- 2) RM může v rámci své pravomoci přímo rozhodnout o obsazení volného bytu bez uveřejnění záměru a bez výběrového řízení v těchto případech:
 - a) Poskytnutí bydlení, které RM označí za veřejný zájem (bydlení pro zaměstnance Města nebo jeho příspěvkových organizací, lékaře a podobné veřejně potřebné profese).
 - b) V případě řešení mimořádné situace občana bydlícího na území Města (havárie, živelná pohroma či jiné nenadálé události). V tomto případě bude NS uzavřena na dobu nezbytně nutnou, maximálně však na dobu 6 měsíců. V případě potřeby prodloužení NS, pro trvání mimořádné situace je nájemník povinen podat Žádost (příloha č. 2 Pravidel).
 - c) Řešení blíže nespécifikovaných problémů v oblasti bydlení.

Bytová komise

- 3) Poradním orgánem RM v oblasti nájemního bydlení je BK, kterou jmenuje RM.
- 4) BK je 3členná a její členy jmenuje RM. Rovněž RM jmenuje náhradníky členů BK.
- 5) BK je schopná usnášet se, pokud je přítomen nadpoloviční počet členů.
- 6) BK vyhodnocuje přihlášky, doručené na vyhlášený záměr a předkládá své návrhy RM k rozhodnutí. Jako iniciativní orgán může BK podávat připomínky a návrhy v oblasti bydlení v nájemních bytech RM. RM může BK dávat úkoly.
- 7) Jednání BK jsou neveřejná a usnesení BK jsou pro RM doporučující. Rozhodovací pravomoc si v oblasti bydlení v městských nájemních bytech ponechává RM.

Čl. 3

Žadatelé o pronájem bytu

- 1) Žadatel o pronájem bytu musí splňovat tyto podmínky:
 - a) žadatelem o pronájem bytu může být fyzická osoba, která dovršila 18 let a je občanem Města, popř. zde pracuje, či má sídlo podnikání. Pokud není žadatel občanem Města, je nutné v Žádosti (v oddílu IV.) uvést místo výkonu zaměstnání nebo podnikání,
 - b) žadatel ani spolužadatel nemá vůči Městu dluhy bez splátkového kalendáře a doložil potvrzení o bezdlužnosti,
 - c) u žadatele ani spolužadatele nedošlo za uplynulé 3 roky k ukončení užívání bytu v majetku Města těmito osobám, a to bez ohledu na to, zda ukončení užívání bytu bylo formou soudního rozhodnutí, výpovědi pronajímatele či uzavření dohody o ukončení užívání bytu, pokud důvodem pro tento postup bylo porušení povinností ze strany této osoby (např. neplacení nájemného, porušování dobrých mravů apod.),
 - d) žadatel ani spolužadatel nemá ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví byt, družstevní byt, nebo jinou nemovitost určenou k bydlení.

Čl. 4

Postup při podání a vyřízení žádosti o pronájem bytu a podmínky pro uzavření nájemní smlouvy

- 1) Město nevede žádný pořadník uchazečů o nájemní bydlení v městských bytech.
- 2) Na základě rozhodnutí RM zveřejní OISM záměr na pronájem bytu s podmínkami pronájmu. Záměr musí být zveřejněn na úřední desce minimálně po zákonem stanovenou dobu.
- 3) Žádost se podává písemnou formou na příslušném tiskopisu na adresu Města (příloha č. 1 Pravidel). Příslušný tiskopis je možno získat na OISM nebo na webových stránkách Města (www.nejdek.cz).
- 4) Došlá Žádost se eviduje na OISM v elektronické spisové službě. Pokud Žádost splňuje všechny formální náležitosti (jsou správně vyplněny všechny požadované části Žádosti) a je doloženo potvrzení o bezdlužnosti, zaeviduje pověřený pracovník OISM Žádost do seznamu žadatelů o pronájem bytu. Má-li Žádost zásadní nedostatky vylučující její zařazení do seznamu žadatelů o pronájem bytu, vyzve OISM žadatele k doplnění chybějících náležitostí. Žadatel je povinen tyto náležitosti doplnit do 10 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy k doplnění. Pokud žadatel v této lhůtě Žádost nedoplní nebo neopraví, nebude Žádost do seznamu žadatelů o pronájem bytu zařazena. Žadatel bude o této skutečnosti ve výzvě poučen.
- 5) Po uplynutí stanoveného termínu po zveřejnění se uzavře příjem Žádostí a zároveň dojde k sejmutí záměru z úřední desky. Dále OISM předloží BK k posouzení Žádosti zaevidované v seznamu žadatelů o pronájem bytu. BK tyto žádosti posoudí a předloží RM zápis z BK s doporučením vhodných žadatelů.
- 6) RM rozhodne o přidělení bytu konkrétnímu žadateli a případně schválí jednoho náhradníka.
- 7) O usnesení RM budou zájemci informováni na webových stránkách města. Vybraného nájemce, případně náhradníka, OISM informuje písemnou formou o výsledku řízení do 15 dnů od přijetí usnesení.

Čl. 5

Obecné podmínky výběrového řízení

- 1) Při výběru uchazeče o nájem bytu se přihlíží zejména k těmto skutečnostem:
 - a) k bytovým potřebám uchazeče,
 - b) zda je uchazeč občanem Města, zda ve Městě podniká nebo pracuje (tuto skutečnost musí žadatel uvést ve své Žádosti v oddílu IV.),
 - c) k dalším okolnostem hodným zvláštního zřetele.

Čl. 6

Obecné podmínky pro uzavření nájemní smlouvy

- 1) Vybraný žadatel, se kterým má být uzavřena NS, je povinen uzavřít NS do 15 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy k uzavření NS. Pokud nebude NS ze strany žadatele podepsána ve stanovené lhůtě, bude OISM vyzván stanovený náhradník, dle doporučení BK.

- 2) Pokud vybraný žadatel pronájem bytu odmítne, bude vyřazen ze seznamu žadatelů o pronájem bytu. Novou Žádost si takový žadatel může podat nejdříve 1 kalendářní rok od uplynutí lhůty pro uzavření NS.
- 3) Nedílnou součástí NS jsou Městem vydaná „Pravidla upravující práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení ve vlastnictví Města Nejde (příloha č. 4 Pravidel).
- 4) Všechny NS se uzavírají na dobu určitou, maximálně však na dobu 12 měsíců.
- 5) Porušení „Pravidel upravujících práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení ve vlastnictví Města“ (příloha č. 4 Pravidel) bude pronajímatelem posuzováno jako porušení povinností vyplývajících pro nájemce bytu z NS a z příslušných ustanovení Občanského zákoníku.

Čl. 7

Obecné podmínky pro prodloužení nájemní smlouvy

- 1) NS může být na základně Žádosti nájemce (příloha č. 2 Pravidel) podané v souladu s NS, a to i opakovaně, prodloužena, maximálně však na dobu 12 měsíců. Má-li žádost nedostatky, vyzve OISM žadatele k doplnění chybějících náležitostí. Žadatel je povinen tyto náležitosti doplnit do 10 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy k doplnění. Pokud žadatel v této lhůtě Žádost nedoplní nebo neopraví, nebude NS dále prodloužena. Žadatel bude o této skutečnosti ve výzvě poučen.
- 2) V případě, kdy žadatel o prodloužení NS splňuje podmínky uvedené v těchto Pravidlech, schvaluje prodloužení NS RM. V opačném případě musí prodloužení NS doporučit BK, a to včetně návrhu přijatých opatření a doby, o kterou může být NS prodloužena.
- 3) Město, jako vlastník bytů, je oprávněno NS neprodloužit.

Čl. 8

Závěrečná ustanovení

- 1) Za aktualizaci tohoto předpisu odpovídá jeho zpracovatel.
- 2) Všechny NS uzavřené před účinností těchto Pravidel zůstávají v platnosti.
- 3) Výjimky z těchto Pravidel schvaluje RM.
- 4) Tímto předpisem se ruší Pravidla pro pronájem bytů, pronájem bytů zvláštního určení a pronájem/výpůjčku nebytových prostor z majetku města Nejdka č. 07/2017 ze dne 15. 6. 2017.
- 5) Tento předpis byl schválen na základě usnesení č. RM/1048/30/2019.
- 6) Tento předpis nabývá platnosti a účinnosti dne 12. 12. 2019.

V Nejdka dne 12. prosince 2019

Ludmila Vocolková
starostka města Nejde

ŽÁDOST O PŘIDĚLENÍ BYTU V MAJETKU MĚSTA NEJDEK

1) přesné označení bytové jednotky (ulice, č. popisné, č. bytu):

2) Žadatel(ka):

Jméno a příjmení: _____

Datum narození: _____

Trvalé bydliště: _____

Adresa pro doručování: _____

Telefon: _____ e-mail: _____

3) Spolužadatel(ka):

Jméno a příjmení: _____

Datum narození: _____

Trvalé bydliště: _____

4. Počet dalších osob, které budou byt užívat: _____

5. Stávající bytové podmínky:

V současné době žadatel bydlí*:

- a) u rodičů/u dětí,
- b) u ostatních příbuzných,
- c) na ubytovně,
- d) v podnájmu,
- e) bez bydlení,

v bytě o velikosti (uved'te počet místností) _____.

Celkový počet osob v bytě _____ z toho děti _____.

**zakroužkujte jednu z variant*

6. Bližší informace k bytové potřebě:

7. Ověření bezdlužnosti žadatelů:

Žadatel/spolužadatel k žádosti přikládá potvrzení o bezdlužnosti (vydává MěÚ – Odbor ekonomický).

8. Prohlášení žadatele/spolužadatele

Prohlašuji, že:

- a) jsem se seznámil(a) s Pravidly pro pronájem bytů v majetku města Nejdku č. 08/2019 (dále jen „Pravidla“);
- b) jsem v žádosti uvedl(a) pravdivé a úplné údaje;
- c) nejsem vlastníkem bytu, rodinného domu ani jeho části;
- d) beru na vědomí, že v případě uvedení nepravdivých a mylných údajů v této žádosti bude tato vyřazena ze seznamu žadatelů o byt.

9. Souhlas se zpracováním, shromažďováním a zveřejněním osobních údajů (zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů)

V souladu se zněním zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, uděluji Městskému úřadu Nejdek souhlas se zpracováním osobních údajů o mé osobě, které jsou uvedeny v žádosti. Tento souhlas uděluji na celou dobu existence vzájemných závazků vyplývajících nebo souvisejících s žádostí.

10. Poučení

Poskytnutí osobních údajů je dobrovolné. Tento souhlas může subjekt údajů kdykoli odvolat. V případě odmítnutí poskytnutí osobních údajů či odvolání souhlasu se však subjekt údajů vystavuje riziku, že jeho žádost nebude být moci projednána.

.....
datum a podpis žadatele

.....
datum a podpis spolužadatele

ŽÁDOST O PRODLOUŽENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY NA BYT V MAJETKU MĚSTA NEJDEK

1) Přesné označení bytové jednotky (ulice, č. popisné, č. bytu), označení stávající nájemní smlouvy:

2) Žadatel(ka):

Jméno a příjmení: _____

Datum narození: _____

Trvalé bydliště: _____

Adresa pro doručování: _____

Telefon: _____ e-mail: _____

3) Spolužadatel(ka):

Jméno a příjmení: _____

Datum narození: _____

Trvalé bydliště: _____

4. Počet dalších osob, které budou byt užívat: _____

5. Ověření bezdlužnosti žadatele a spolužadatele*:

- Udělují Městu Nejdek souhlas k prověření mé bezdlužnosti na příslušném odboru MěÚ;
- Dokládám potvrzení o bezdlužnosti.

** nehodící se škrtněte*

6. Prohlášení žadatele/spolužadatele

Prohlašuji, že:

- jsem se seznámil(a) s Pravidly pro pronájem bytů v majetku města Nejdku č. 08/2019 (dále jen „Pravidla“);
- jsem v žádosti uvedl(a) pravdivé a úplné údaje;
- nejsem vlastníkem bytu, rodinného domu ani jeho části;

- d) beru na vědomí, že v případě uvedení nepravdivých a mylných údajů v této žádosti nebude žádost přijata k vyřízení.

7. Souhlas se zpracováním, shromažďováním a zveřejněním osobních údajů
(zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů)

V souladu se zněním zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů uděluji Městskému úřadu Nejdek souhlas se zpracováním osobních údajů o mé osobě, které jsou uvedeny v žádosti. Tento souhlas uděluji na celou dobu existence vzájemných závazků vyplývajících nebo souvisejících s žádostí.

8. Poučení

Poskytnutí osobních údajů je dobrovolné. Tento souhlas může subjekt údajů kdykoli odvolat. V případě odmítnutí poskytnutí osobních údajů či odvolání souhlasu se však subjekt údajů vystavuje riziku, že jeho žádost nebude být moci projednána.

.....
datum a podpis žadatele

.....
datum a podpis spolužadatele

NÁJEMNÍ SMLOUVA NA BYT **č. OISM/20xx/xxx**

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2235 a následující zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, mezi těmito účastníky:

1. Město Nejdek, IČ 00254801

se sídlem městského úřadu náměstí Karla IV. 239, 362 21 Nejdek

zastoupené starostkou města **Ludmilou Vocelkovou**

účet u Komerční banky a.s., pobočka Nejdek, číslo účtu 1421341/0100, VS: 932xxxxxxx

dále jen **pronajímatel**

a

2., nar.,

trvale bytem xxx (ulice), xxxx (č. p.), xxx xx (PSČ), xxx (obec)

Korespondenční adresa: xxx (ulice), xxxx (č. p.), xxx xx (PSČ), xxx (obec)

dále jen **nájemce**

(dále společně též „smluvní strany“).

I. **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. nacházející se na adrese: č.p., 362 21 Nejdek, stojícím na pozemku p. č. zapsaného na LV č., vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary pro katastrální území a obec Nejdek (dále jen „byt“).
2. Byt specifikovaný v článku I. odstavec 1. této smlouvy se sestává z:
 - a)
 - b)
 - c)
 - d)
3. Bližší popis stavu, vnitřního vybavení a zařízení bytu je uveden v evidenčním listě a protokolu o převzetí bytu.
4. Touto smlouvou pronajímatel přenechává byt včetně jeho vnitřního vybavení a zařízení specifikovaný v odst. 2 do nájmu nájemci. Nájemce se zavazuje převzít byt do užívání a platit pronajímateli nájemné stanovené v článku III. této smlouvy.

II. Doba nájmu

1. Nájem se tímto sjednává na dobu určitou počínaje dnem a konče
2. Předmětný nájem může kromě uplynutí doby skončit také z důvodů stanovených v ustanovení § 2288 a § 2291 občanského zákoníku, nebo dohodou smluvních stran.
3. Nájemce může požádat pronajímatele o prodloužení doby nájmu. Žádost může být podána při splnění podmínek stanovených „Pravidly pro pronájem bytů v majetku města Nejdku č. 08/2019“ platných v době podání žádosti, a to na předepsaném tiskopise, nejpozději **1 kalendářní měsíc** před datem ukončení doby nájmu. Na prodloužení nájemní smlouvy však není právní nárok.
4. Nedojde-li k prodloužení nájemní smlouvy dohodou smluvních stran, nájemní smlouva končí uplynutím nájemní doby.

III. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Za užívání bytu je nájemce povinen hradit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy měsíční nájemné ve výši **Kč**. Způsob výpočtu výše nájemného je uveden v evidenčním listě bytu. Nájemné je splatné vždy do 20. dne kalendářního měsíce, za který se platí.
2. Společně s nájemným je nájemce povinen hradit pronajímateli úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen "ceny služeb"). Rozpis a výše měsíčních záloh jsou ke dni uzavření nájemní smlouvy uvedeny v evidenčním listě bytu. Ceny služeb je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci jednou ročně, nejpozději s vyúčtováním topné sezóny. Případné nedoplatky nebo přeplatky zjištěné na základě vyúčtování jsou splatné do 15 dnů od doručení vyúčtování nájemci.
3. Neuhradí-li nájemce nájemné nebo zálohy na ceny služeb nebo nedoplatky cen služeb zjištěných z ročního vyúčtování do 5 dnů ode dne jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli zákonné příslušenství při prodlení s plněním podle této smlouvy.
4. Výše nájemného a záloh na ceny služeb byla stanovena dohodou smluvních stran v souladu s příslušnými právními předpisy a na základě bližších údajů uvedených v evidenčním listě.
5. V případě prodloužení nájemní doby se smluvní strany současně dohodnou na nové výši nájemného a záloh na služby pro další období.
6. Pronajímatel může změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

IV. Práva a povinnosti stran

1. Nájemce spolu s osobami, které s ním žijí ve společné domácnosti, je oprávněn užívat spolu s bytem také společné prostory a zařízení domu a požívat plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, ale pouze tak, aby neomezoval ostatní uživatele bytů a domu.
2. Nájemce je povinen zejména:
 - a) hradit pronajímateli řádně všechny platby vyplývajícího z této smlouvy;
 - b) hlásit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy ke změně došlo; nesplní-li nájemce tuto povinnost nejpozději do dvou měsíců, považuje se to za hrubé porušení povinnosti nájemce, přičemž pronajímatel je oprávněn požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách;
 - c) písemně oznámit minimálně s týdenním předstihem pronajímateli nepřítomnost v bytě po dobu delší 2 měsíců a označit osobu, která v případě nutnosti umožní vstup do bytu;
 - d) vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele k provedení stavebních úprav či jiných podstatných změn v bytě;
 - e) zajišťovat po oznámení a schválení pronajímatelem na vlastní náklady drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a běžnou údržbu, specifikace viz příloha č. 1 této smlouvy.
3. Nájemce je dále povinen:
 - a) v případě poškození zařizovacího předmětu bytu (kterým se rozumí zejména.....) , včetně jeho poškození prováděnou opravou, uhradit škodu nebo náhradu nákladů za jeho opravu;
 - b) podílet se na úklidu společných prostor v domě;
 - c) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení;
 - d) po skončení nájmu byt vyklidit a předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě a popř. se stavebními nebo jinými úpravami provedenými se souhlasem pronajímatele; o předání a převzetí bytu bude pořízen zápis;
 - e) dodržovat „Pravidla upravující práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení v majetku Města Nejdku“ (viz příloha č. 2 této smlouvy).
4. Nájemce není oprávněn zřídit podnájem bytu 3. osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce může v krajních případech zajišťovat drobné opravy prostřednictvím pronajímatele, a to formou písemné žádosti. V takovém případě budou tyto opravy následně přefakturovány nájemci.
6. Pronajímatel zajistí v souladu s ustanovením § 2247 občanského zákoníku dodávky

vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných částí domu, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy z této smlouvy se v ostatním řídí občanským zákoníkem.
2. Veškeré změny nájemní smlouvy, vyjma změny výše nájemného a výše záloh na ceny služeb, budou prováděny formou písemných dodatků, které se stanou nedílnou součástí nájemní smlouvy.
3. Změny výše nájemného a výše záloh na ceny služeb, budou prováděny formou vydání nového evidenčního listu, který bude podepsán oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany prohlašují, že nájemní smlouvu uzavřely po vzájemné dohodě, určitě a vážně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou z nich.
5. Tato smlouva obsahuje 4 listy a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

Příloha č. 1 – Specifikace běžné údržby a drobných oprav související s užíváním a bytu v majetku města Nejdku

Příloha č. 2 – Pravidla upravující práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení v majetku města Nejdku
7. Pronájem bytu byl schválen na schůzi Rady města dne usnesením č. RM/.../.../... na základě doporučení Bytové komise.
8. Tato nájemní smlouva nabývá účinnosti dne, platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V Nejdku dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce

SPECIFIKACE BĚŽNÉ ÚDRŽBY A DROBNÝCH OPRAV SOUVISEJÍCÍ S UŽÍVÁNÍM BYTU V MAJETKU MĚSTA NEJDKU

Běžná údržba bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v ustanovení § 4 písm. g) nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení vlády“), kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Drobné opravy bytu

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu;
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu;
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt;
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku;
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty;

- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení;
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v ustanovení § 4 nařízení vlády, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

Roční limit nákladů

- a) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v ustanoveních § 4 a § 5 nařízení vlády v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
- b) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

PRAVIDLA UPRAVUJÍCÍ PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCŮ V OBJEKTECH URČENÝCH K BYDLENÍ V MAJETKU MĚSTA NEJDKU

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Pravidla upravující práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení v majetku Města Nejdku (dále jen „Domovní řád“) upravují podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor v bytových domech a společných částí domu v domech v majetku města Nejdku.
2. Základní práva a povinnosti organizací spravujících bytový majetek a občanů při užívání bytů, dalších prostor, příslušenství k bytu a společných prostorů upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Článek II. Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Dalšími prostorami se rozumí místnosti, nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení např. garáže, ateliéry apod. Jejich nájemce je současně povinen dodržovat ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dalšími prostorami nejsou příslušenství bytu ani společné prostory, zařízení části domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány – sklepní box, spížní komory umístěné mimo byt apod.
4. Společnými prostory, částmi a zařízeními domu jsou prostory, části a zařízení domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslá a vodorovné konstrukce, vchody, průjezdy, dvory a schodiště, chodby, balkony, terasy, půdy, sklepy, prádelny, sušárny, mandlovný, kočárkárny, kolárny, výtahy, součásti domovních telefonů a zvonků, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé a studené vody, kanalizace, plynu a elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považuje příslušenství domu (studny, oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

Článek III. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Příslušný odbor Městského úřadu Nejdek (dále jen „MěÚ“) je povinen zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Příslušný odbor MěÚ je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či dalších prostor za účelem zjištění technického stavu bytu (dalšího prostoru) a provedení odečtu, kontroly, výměny měřidel tepla, TUV a SV. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života, zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí příslušný odbor MěÚ neprodleně nájemce a pořídí ze zásahu písemný protokol.

3. Nájemce je povinen řádně užívat byt, příslušenství k bytu a společné prostory domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do bytu či dalšího prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu či dalšího prostoru a provedení odečtu, kontroly, nebo výměny měřidel tepla, TUV a SV.
4. V zájmu předcházení násilného otevření bytu či dalšího prostoru z důvodu havárie atd. se doporučuje nechat v případě déle trvající nepřítomnosti na příslušném odboru města adresu nebo telefon s místem pobytu.
5. Nájemci bytu či dalšího prostoru jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práva povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Článek IV. Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psy, kočky, morčata apod.) Je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a aby byla udržována čistota v domě i na pozemku náležícím k domu. Je povinen odstranit jakoukoli nečistotu způsobenou chovaným zvířetem v domě i v okolí domu. Musí zabránit případnému přenosu chorob zvířat na ostatní nájemce v domě. Je zakázáno volné pobíhání zvířat po domě a jeho okolí. Chovatel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce, včetně zvláštní vyhlášky upravující podmínky chovu zvířat zejména psů a koček.
2. K držení většího počtu zvířat v domě je potřebný písemný souhlas příslušného odboru MěÚ.
3. Chování jakýchkoliv hospodářských zvířat v bytech i v dalších prostorách je zakázáno.

Článek V. Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umístování či skladování jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno, s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen (např. kočárky v kočárkárně, kola v kolárně apod.), nebo které patří k vybavení domu (např. prostředky pro úklid, hasicí přístroje apod.) Ve společných prostorách je zakázáno parkování motocyklů a mopedů.
2. Komunikační prostory (schodiště, chodby apod.) vedoucí k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, kde nesmí být umístěn žádný materiál nebo zařízení bránící úniku osob.
3. Nájemcům se zakazuje znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. uzávěry, hydranty, komínová dvířka, kanalizační čisticí otvory, měřiče a jiná podobná zařízení. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnímu užívání nájemci bytu (dalšího prostoru) nebo v provozních místnostech, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup i za nepřítomnosti nájemce bytu (dalšího prostoru) nebo po ukončení provozu v provozních místnostech.
4. Nájemcům je zakázáno vstupovat na střechy domů bez souhlasu příslušného odboru MěÚ.
5. Ve společných prostorách musí být okna uzavřena s výjimkou nezbytného větrání.
6. Ve sklepních kójiích je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla, kouřit a užívat otevřeného ohně. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepních kójiích

Příloha č. 2 – Pravidla upravující práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení ve vlastnictví města Nejedek (k příloze č.3 předpisu č. 08/2019)

nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu a nepřesahovaly vyhrazený prostor (do výšky i do šířky).

7. Nájemci jsou povinni dodržovat veškeré předpisy upravující oblast protipožární ochrany.
8. Bez souhlasu pronajímatele (příslušného odboru MěÚ) je zakázáno v domě zřizovat skladiště s hořlavým materiálem, dílny, hery apod. a provádět stavební úpravy.
9. Domovní světlíky a výtahové šachty musí být udržovány v čistotě. Není dovoleno je přepažovat, ukládat do nich různé předměty, vyhazovat do nich odpady apod. V případě jejich znečištění způsobeného nájemcem, je tento povinen uhradit náklady na vyčištění.
10. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry studené a teplé užitkové vody, tepla a plynu, s rozvaděči el. proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, s měřicími přístroji na dodávku tepla a jinými, je přísně zakázáno.
11. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr vody, plynu apod. musí zajistit, aby jeho zavření, jakož i jeho opětovné otevření bylo včas oznámeno. Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen oprávněná organizace.

Článek VI. Instalace doplňků a zařízení

1. Nájemce bytu nesmí bez souhlasu příslušného odboru MěÚ umísťovat na vnější konstrukce jakákoliv zařízení a předměty (např. mříže na balkony, satelity, přívod internetu apod.).
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu příslušného odboru MěÚ, přičemž nepovolené stavby a instalace před účinností tohoto domovního řádu je povinen nájemce odstranit.
4. Informační a reklamní zařízení (mimo informačních a reklamních zařízení příslušného odboru MěÚ) smějí být umístěna na domě a uvnitř domu jen se souhlasem příslušného odboru MěÚ a v souladu s příslušnou vyhláškou města.

Článek VII. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení vchodových dveří, úklidů chodníků, zajištění posypu a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanoveném rozpisem služeb v domě či podle zásad v domě obvyklých. Současně je povinen udržovat čistotu u popelnicových a kontejnerových stání. Ti uživatelé bytů, kteří svůj byt přenechávají na základě smlouvy o podnájmu, zodpovídají za provádění úklidu podnájemníků. Klepání a čištění koberců, rohožek apod. je možné pouze v místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí nájemce po sobě uklidit.
2. Zakazuje se jakékoliv znečišťování veřejných prostranství.
3. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouření.

4. Větrání bytu a nebytového prostoru do vnitřních prostor domu je zakázáno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny.

Článek VIII. Otvírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni uzavírat dům v době od 22,00 do 6,00 hod. Po dohodě příslušného odboru MěÚ a všech nájemců je přípustné, aby byl dům uzavřen trvale, vedou-li od domovních dveří zvonky do bytů všech nájemců a nebrání-li trvalé uzavření domu poště nebo jiným orgánům ve výkonu jejich povinností.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. budou uloženy na určeném místě u správce domu.
3. Nájemce nesmí přenechat klíče od vstupních vchodových dveří, jakož i od společných místností cizím osobám.

Článek IX. Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat byt (další prostor) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. V době od 22,00 do 6,00 hod. jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je vznik hluku, jako např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, provádět údržbářské práce apod., jakož i činnosti, které by jinak mohly obtěžovat jiné nájemce. Rovněž je povinností nájemce ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod. Hlučnost projevu osob v bytech se musí zejména v nočních hodinách omezit na míru přiměřenou a přípustnou.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemníci dalších prostor a osoby se v nich zdržující.
4. Hudební nástroje, rozhlasové a televizní přijímače a všechna ostatní zařízení vydávající zvuk se smějí používat v bytech a dalších prostorách jen takovým způsobem, aby nezúčastněné osoby nebyly rušeny.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce je povinen zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy zejména hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady či vibracemi.
2. Domovním řádem nejsou dotčena práva ani povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
3. Porušení Domovního řádu řeší především příslušný odbor MěÚ. Nedojde-li ani po projednání k nápravě bude postupováno dle platných právních předpisů.
4. Není-li v tomto Domovním řádu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy příslušnými obecně závaznými právními předpisy, včetně obecně závazných vyhlášek města, které jsou k nahlédnutí na webových stránkách města.
5. Domovní řád bude trvale vyvěšen v domě (pokud je dům ve vlastnictví města), a to na místě přístupném všem

Příloha č. 2 – Pravidla upravující práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení ve vlastnictví města Nejdek (k příloze č.3 předpisu č. 08/2019)
nájemníkům.

6. Jednání, které by bylo v rozporu s tímto Domovním řádem, bude posuzováno jako porušení povinností vyplývajících pro nájemce bytu z nájemní smlouvy a z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
7. Tento Domovní řád nabývá účinnosti dne 10. 12. 2019 a plně nahrazuje Pravidla ze dne 1. 7. 2017.