

Zásady

ZAS 2017 – 05

Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Vydala:

Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
Usnesením č. 2348/RMOB1418/73/17
dne 16. 11. 2017
s účinností od 1. 12. 2017
za vydavatele Ing. Petra Bernfeldová, starostka _____

Zásady zrušují:

- Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz ZAS 2015 – 07
- Vzorové smlouvy o nájmu bytu VZOR_NSB_2016_01 a VZOR_NSB_2016_02

Zpracovatel:

JUDr. Anna Šmuková, právník _____

Věcná příslušnost:

odbor majetkový

Závazné pro:

zaměstnance zařazené do Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Obsah

- Článek I. Úvodní ustanovení**
- Článek II. Pronájem bytů městského obvodu na základě výběrového řízení**
- II.1. Byty
 - II.2. Žadatel
 - II.3. Žádost
 - II.4. Průběh výběrového řízení
 - II.5. Nájemní smlouva
- Článek III. Pronájem bytů městského obvodu v individuálních případech**
- III.1. Životní situace
 - III.2. Žadatel
 - III.3. Žádost
 - III.4. Nájemní smlouva
- Článek IV. Společná ustanovení**
- IV.1. Jistota
 - IV.2. Přiměřený počet osob v domácnosti nájemce
 - IV.3. Podnájem bytu
 - IV.4. Skončení a výpovědi nájmu bytu
- Článek V. Závěrečná ustanovení**

Vymezení pojmů

Pro účely těchto zásad se rozumí pod pojmem:

občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

byt - bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení

Použité zkratky

MOB MOaP - městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

RMOB - rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

VŘ – výběrové řízení

I. Úvodní ustanovení

1. Tyto zásady upravují podmínky pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz (dále jen „byty-byt městského obvodu“) v těchto případech:
 - a) na základě výběrového řízení – čl. II těchto zásad
 - b) v individuálních případech – čl. III. těchto zásad
2. Tyto zásady se nevztahují na pronajímání bytů městského obvodu v těchto případech:
 - a) v domech zvláštního určení – řídí se samostatnými zásadami o Pronajímání bytů v domech zvláštního určení v působnosti odboru sociálních věcí úřadu MOb MOaP
 - b) byty zvláštního určení bezbariérového charakteru řeší Magistrát města Ostravy
 - c) byty pronajímané neziskovým organizacím se sociálním programem, řeší se individuálně
 - d) byty pronajímané organizacím za účelem bydlení jejich vlastních zaměstnanců, řeší se individuálně

II. Pronájem bytů městského obvodu na základě výběrového řízení

II.1. Byty

1. O schválení jednotlivých bytů pronajímaných formou výběrového řízení a výši minimálního nájemného rozhoduje RMOB před vyhlášením výběrového řízení.
2. Uvolněné byty, které je možno získat formou výběrového řízení se zveřejňují zejména:
 - na úřední desce MOb MOaP
 - na webových stránkách městského obvodu www.nemovitostimoap.cz
 - ve zpravodaji Centrum
 - v jiném místním periodiku

minimálně 15 dnů před dnem konání výběrového řízení s těmito údaji:

- přesná adresa, číslo popisné a číslo bytu
- velikost bytu, kategorie a další údaje týkající se bytu
- min. požadovanou výši nájemnéhoKč/m²/měsíc
- zodpovědná osoba včetně kontaktu, která domluví prohlídku bytu a poskytne bližší informace o termínu pro podání nabídek a otevírání obálek.

II.2 Žadatel

1. Podmínky, které musí splňovat zájemce o účast ve výběrovém řízení:
 - a) občanství EU nebo trvalý pobyt na území ČR
 - b) zletilost
 - c) bezdlužnost vůči dosavadnímu poskytovateli bydlení pro žadatele, tzn. stávajícímu pronajímateli, ubytovateli apod.
 - d) bezdlužnost vůči statutárnímu městu Ostrava včetně všech jednotlivých městských obvodů ke dni podání žádosti
 - e) schopnost pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu

2. VŘ se nemohou účastnit zájemci, kteří:

- a) pobírají opakující se dávky hmotné nouze (netýká se občanů, kteří pobírají dávky sociální péče na zvláštní pomůcky pro těžce zdravotně postižené či dávky státní sociální podpory vyplacené úřadem práce nebo dávky nemocenského pojištění), a to nepřetržitě po dobu šesti měsíců předcházejících datu VŘ.
- b) byli vypovězeni z nájmu bytu z důvodů uvedených v § 2288 odst. (1) písmene a) a b) nebo v § 2291 odst. (1) a (2) občanského zákoníku a jimž po uplynutí výpovědní doby nájem skončil.
- c) bez souhlasu MOB dávali do podnájmu byt nebo ti, kteří jako již zletilé osoby v bytě neoprávněně bydlely

3. Podmínky účasti ve VŘ uvedené v odst. 1. a 2. tohoto článku se prokazují takto:

- předložením občanského průkazu nebo jiného průkazu totožnosti ad odst. 1 písm. a), b),
- potvrzením na žádosti nebo přiložením samostatného potvrzení k žádosti ne starším než 30 dnů ad odst. 1 písm. c)
- čestným prohlášením ad odst. 1 písm. d), e) a ad odst. 2 písm. a), b), c), ve znění Přílohy č.2 těchto Zásad
- ad odst. 1 písm. e) dále dokladem o příjmu žadatele, případně jeho manželky/manžela, není-li příjem žadatele dostačující, např.:
 - o potvrzení zaměstnavatele (včetně platového výměru)
 - o doklad o příjmu plynoucího ze samostatně výdělečné činnosti
 - o potvrzení z ÚP
 - o důchodový výměr nebo obdobný doklad
 - o výměr dávek státní sociální podpory nebo jiného obdobného příjmu
 - o doklad o jiném peněžitém příjmu

II.3. Žádost

Žádosti musí být doručeny do 25. dne v měsíci (v případě, že tento den připadne na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den) v uzavřených obálkách s označením „VŘ na pronájem bytů – NEOTEVÍRAT!“ s uvedením jména a příjmení žadatele a údajů o konkrétním bytě a musí obsahovat:

- a) žádost s nabídkou výše nájemného (Kč/m2/měsíc) ve znění Přílohy č. 1 těchto Zásad včetně potvrzení o bezdlužnosti dosavadnímu poskytovateli bydlení
- b) čestné prohlášení dle Přílohy č.2 těchto Zásad
- c) doklad o příjmu

V případě, že bude obálka chybně nebo neúplně označena, může být komisí pro otevírání obálek z VŘ vyřazena.

II.4 Průběh výběrového řízení

1. Otevírání obálek se bude konat nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne ukončení přijímání nabídek v daném měsíci v místnosti č. 235 v radnici MOB MOaP na nám. Dr. Edvarda Beneše 5855/6 za účasti komise a zájemců o nájem bytu. Termíny otevírání obálek v jednotlivých měsících budou zveřejněny na počátku kalendářního roku, případně aktualizovány v průběhu roku. **Účast zájemců o byt je na otevírání obálek povinná.**

Nezúčastní-li se zájemce, nebo jeho zplnomocněný zástupce, otevírání obálek, nebude jeho žádost předložena RMOB k rozhodnutí o přidělení bytu.

2. Komise pro otevírání obálek je tříčlenná a pracuje ve složení starosta, vedoucí majetkového odboru nebo vedoucí oddělení správy majetku, zástupce bytové komise. Komise provede otevření obálek, posoudí nabídky z hlediska úplnosti požadovaných náležitostí a sestaví pořadí nabídek podle výše nabídnutého nájemného, která bude sloužit jako jeden z podkladů pro rozhodnutí RMOB. O průběhu konání VŘ bude proveden zápis.
3. Zájemce, u něhož se zjistí, že uvedl nepravdivé údaje v žádosti či v čestném prohlášení může být komisí pro otevírání obálek vyloučen ze stávajícího VŘ a rovněž z účasti v následných VŘ na dobu 1 roku.
4. Bezodkladně po otevírání obálek připraví odbor majetkový materiál pro jednání RMOB.
5. RMOB rozhodne o vítězi VŘ a případných náhradnících, přičemž přihlédne nejen k výši nabídnutého nájemného, ale také k zájemcem předloženým dokladům v žádosti.
6. RMOB má právo rozhodnout, že neuzavře nájemní smlouvu s některým nebo žádným zúčastněným žadatelem.

II.5 Nájemní smlouva

1. Nájemní smlouva musí být zájemcem podepsána do 15 dnů ode dne doručení oznámení o výsledku VŘ. Má-li zájemce v nájmu jiný byt ve vlastnictví statutárního města Ostravy, MOB MOaP, ukončí tento nájemní vztah dohodou ke dni nabytí účinnosti nové nájemní smlouvy a byt předá pronajímateli.
2. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu dvanácti měsíců podle vzoru schváleného RMOB pro pronájem bytu na dobu určitou. Pokud nájemce dodrží všechny povinnosti vyplývající jemu a osobám žijícím v jeho domácnosti z této nájemní smlouvy (zejména pak bude-li řádně hradit nájemné, nebude porušovat dobré mravy a soužití v domě) a požádá písemně o prodloužení nájemního vztahu v období od 60 do 30 dnů před uplynutím sjednané doby nájmu, bude s ním uzavřena nová nájemní smlouva na dobu neurčitou. Pokud nájemce nedodrží povinnosti vyplývající jemu a osobám žijícím v jeho domácnosti z této nájemní smlouvy, nebo nepožádá písemně o prodloužení nájemního vztahu v období od 60 do 30 dnů před uplynutím sjednané doby nájmu, bude nájemní vztah ukončen.
3. Pravomoc rozhodovat o uzavření následných nájemních smluv na dobu neurčitou se svěřuje odboru majetkovému, úřadu městského obvodu MOaP. Odbor majetkový je oprávněn rozhodnout o uzavření následné nájemní smlouvy na dobu neurčitou pouze při splnění podmínek daných v odst. 2 tohoto článku nájemcem.
4. Neuzavře-li vítězný zájemce nájemní smlouvu v termínu uvedeném v odst. 1 tohoto článku, bude k jejímu uzavření vyzván radou městského obvodu stanovený náhradník.
5. Neuzavře-li vítězný zájemce ve stanoveném termínu nájemní smlouvu, bude k jejímu uzavření vyzván radou městského obvodu stanovený náhradník.

III. Pronájem bytů městského obvodu v individuálních případech

III.1 Životní situace

O pronájem bytu městského obvodu lze požádat individuálně i mimo výběrové řízení, a to zejména v těchto případech:

1. mimořádná situace (např. živelné pohromy, katastrofy, na základě doporučení orgánu sociálně-právní ochrany dětí, senioři, osoby zdravotně postižené, osoby ohrožené sociálním vyloučením, apod.)
2. na základě prokázané prospěšnosti žadatele pro obec, veřejného zájmu obce,
3. při znovupronájmech bytu v případě již ukončených nájemních smluv s původními nájemci apod.
4. v případě žádosti osob spolubydlících, a to nenastal-li ze zákona přechod případně dědění nájmu bytu po úmrtí nebo trvalém opuštění domácnosti nájemcem,
5. v případě, kdy je akceptováno ukončení původních a uzavření nových nájemních smluv na základě požadavku nájemců o „výměnu“ bytu.

III.2 Žadatel

1. Podmínky, které musí splňovat zájemce o pronájem bytu v individuálních případech
 - a) občanství EU nebo trvalý pobyt na území ČR
 - b) zletilost
 - c) bezdlužnost vůči dosavadnímu poskytovateli bydlení pro žadatele, tzn. stávajícímu pronajímateli, ubytovateli apod.
 - d) bezdlužnost vůči statutárnímu městu Ostrava včetně všech jednotlivých městských obvodů ke dni podání žádosti
 - e) schopnost pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu
2. Podmínky uvedené v odst. 1. tohoto článku se prokazují takto:
 - předložením občanského průkazu nebo jiného průkazu totožnosti ad a), b),
 - potvrzením na žádosti nebo přiložením samostatného potvrzení k žádosti ne starším než 30 dnů ad c)
 - čestným prohlášením ad d), e) ve znění Přílohy č. 4 těchto Zásad
 - ad e) dále dokladem o příjmu žadatele, případně jeho manželky/manžela, není-li příjem žadatele dostačující, např.:
 - o potvrzení zaměstnavatele
 - o živnostenský list nebo jiný doklad o samostatně výdělečné činnosti
 - o potvrzení z ÚP
 - o důchodový výměr nebo obdobný doklad
 - o výměr dávek státní sociální podpory nebo jiného obdobného příjmu
 - o doklad o jiném peněžitém příjmu

III.3. Žádost

Žádost musí obsahovat:

- a) žádost ve znění Přílohy č.3 těchto Zásad včetně potvrzení o bezdlužnosti dosavadnímu poskytovateli bydlení
- b) čestné prohlášení dle Přílohy č.4 těchto Zásad
- c) doklad o příjmu

III.4. Nájemní smlouva

O uzavření nájemní smlouvy a podmínkách pronájmu rozhodne RMOB

IV. Společná ustanovení

IV.1. Jistota

1. Ujednání o složení jistoty (kauce) je součástí nájemní smlouvy a účelem složení jistoty na byt je zajištění pohledávek pronajímatele, a to - úhrad nájemného, úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a úhrad jiných závazků v souvislosti s nájmem (skládání peněžních prostředků k zajištění výše uvedených úhrad se řídí § 2254 občanského zákoníku).
2. Jistota musí být navrhovatelem složena před uzavřením nájemní smlouvy na depozitní účet nebo do pokladny MOB MOaP. Nájemní smlouva nebude s navrhovatelem uzavřena, pokud tento nepředloží doklad o složení jistoty v dohodnuté výši.
3. Jistota se stanoví ve výši násobku měsíčního nájemného, a to:
 - do 3 měsíců trvání nájmu na jednonásobek,
 - od 4 do 6 měsíců trvání nájmu na dvojnásobek,
 - od 7 měsíců trvání nájmu na trojnásobek.

IV.2. Přiměřený počet osob v domácnosti nájemce

Pro uzavírání všech typů nájemních smluv se v návaznosti na § 2272 odst. 3 občanského zákoníku stanoví v Příloze č. 5 těchto zásad počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby v domácnosti mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Tento počet osob je pro nájemce závazný a jeho překročení bez předchozího souhlasu pronajímatele bude považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce. RMOB může v konkrétních případech rozhodnout o odlišném počtu osob.

IV.3 Podnájem bytu

1. Udělení souhlasu s podnájemem bytu nebo jeho části se řídí ustanoveními § 2274 - § 2278 občanského zákoníku.
2. O udělení souhlasu s podnájemem bytu rozhoduje RMOB s přihlédnutím k doporučení bytové komise.
3. Souhlas s podnájemem bytu se vydává max. na dobu 12-ti měsíců

IV.4. Skončení nájmu a výpovědi nájmu bytu

1. Skončení nájmu a výpovědi nájmu bytu se řídí ustanoveními § 2285 – § 2296 občanského zákoníku.
2. Ve výpovědní době má nájemce možnost celkovou dlužnou částku včetně úroků nebo poplatku z prodlení uhradit a vedoucí odboru majetkového může rozhodnout o zpětvzetí výpovědi.
3. Uplyne-li výpovědní doba a nájem je ukončen, má nájemce možnost po úhradě celkové dlužné částky včetně úroků a poplatků z prodlení požádat o znovupronájem bytu dle článku III. těchto zásad

V. Závěrečná ustanovení

1. Pravidla pro stanovení přiměřeného počtu osob v domácnosti nájemce (§ 2272 odst. 3 občanského zákoníku) jsou stanovena v příloze č.5 těchto zásad
2. Návrhy na pronájem bytů podané před účinností těchto zásad budou posouzeny a realizovány dle zásad platných ke dni podání návrhu.
3. K podpisu nájemních smluv je zmocněn RMOB vedoucí odboru majetkového.
4. RMOB si vyhrazuje možnost kdykoliv rozhodnout o výjimce z postupu dle těchto zásad.
5. Veškeré formuláře – přílohy těchto zásad jsou k dispozici na webových stránkách MOb.

Seznam příloh

1. Žádost o byt ve VŘ
2. Čestné prohlášení pro VŘ
3. Žádost o byt v individuálních případech
4. Čestné prohlášení pro byt v individuálních případech
5. Pravidla pro stanovení přiměřeného počtu osob v domácnosti nájemce
6. Vzorová nájemní smlouva VZOR_NSB_2017_01 na dobu neurčitou
7. Vzorová nájemní smlouva VZOR_NSB_2017_02 na dobu určitou

Rozdělovník

vedoucí odborů úřadu a samostatných oddělení úřadu	tajemník úřadu	právník
členové rady		

Za prokazatelné předání kopie vydaného příkazu všem adresátům uvedeným v rozdělovníku odpovídá oddělení sekretariátu.

Příloha č. 1

Statutární město Ostrava
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
úřad městského obvodu

Žádost

Žádost

k výběrovému řízení na pronájem bytů

I. Byt

č.	ulice	byt č.	velikost	žadatelem navrhované nájemné Kč/m ² /měsíc
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

II. Žadatel

Jméno:	Příjmení:	Titul:
Datum narození:	Státní příslušnost:	
Stav:	Rodné číslo:	
Adresa trvalého bydliště		
Ulice, číslo:	Město:	PSČ:
Adresa pro doručování (je-li odlišná od adresy trvalého bydliště)		
Ulice, číslo:	Město:	PSČ:
Telefon:	E-mail:	
Zdroj příjmů	<input type="checkbox"/> zaměstnanec <input type="checkbox"/> OSVČ <input type="checkbox"/> veden v evidenci uchazečů o zaměstnání ÚP <input type="checkbox"/> poživatel důchodu ČSSZ nebo jiného obdobného příjmu <input type="checkbox"/> příjemce dávek státní sociální podpory nebo jiného obdobného příjmu <input type="checkbox"/> příjemce jiného peněžitého plnění (uveďte)	

Statutární město Ostrava
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
úřad městského obvodu

Žádost
Žádost k výběrovému
řízení na pronájem bytů

III. Manžel/manželka žadatele

Jméno:	Příjmení:	Titul:
Datum narození:	Státní příslušnost:	
Stav:	Rodné číslo:	

Adresa trvalého bydliště

Ulice, číslo:	Město:	PSČ:
---------------	--------	------

- Zdroj příjmů
- zaměstnanec
 - OSVČ
 - veden v evidenci uchazečů o zaměstnání ÚP
 - poživatel důchodu ČSSZ nebo jiného obdobného příjmu
 - příjemce dávek státní sociální podpory nebo jiného obdobného příjmu
 - příjemce jiného peněžitého plnění (uveďte)
-

IV. Osoby, které budou požadovaný byt obývat (mimo žadatele a jeho manžela/manželku)

Titul, jméno, příjmení	Rodné číslo	Stav k žadateli

Předpoklad celkového počtu osob, které budou byt užívat:

Počet dospělých:

Počet dětí (do 18 let):

IV. Charakteristika dosavadního bydliště žadatele:

Označte křížkem:

- Nájemce bytu Podnájemce bytu Na ubytovně U rodičů/prarodičů
U příbuzných Jiné (uveďte)

Statutární město Ostrava
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
úřad městského obvodu

Žádost
Žádost k výběrovému
řízení na pronájem bytů

**V. Potvrzení *) pronajímatele, správce domu (ubytovacího zařízení) o řádném
hrazení nájemného (úhrad za ubytování)**

***) ne starší 30 dnů**

Informace o volných bytech a výběrovém řízení získal žadatel:

- z webových stránek www.nemovitostimoap.cz
- z webových stránek městského obvodu – www.moap.cz
- na základě osobního dotazu
- z tisku _____
- z úřední desky městského obvodu
- přes Facebook
- z oznámení nebo reklamního banneru přímo v domě
- jinak _____

Žadatel tímto:

1. výslovně souhlasí, aby SMO, MOB MOaP shromažďoval a zpracovával výše uvedené osobní údaje týkající se jeho osoby ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, a to po dobu neurčitou v souvislosti s touto žádostí o pronájem obecního bytu,
2. výslovně prohlašuje, že veškeré údaje jím uvedené v této žádosti jsou pravdivé,
3. výslovně souhlasí a je srozuměn s tím, že SMO, MOB MOaP není povinen uzavřít s žadatelem nájemní smlouvu a žadatel není oprávněn domáhat se uzavření nájemní nebo zajištění uzavření jakékoliv nájemní smlouvy,
4. výslovně prohlašuje, že je srozuměn se „Zásadami pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. ZAS 2015-07“
5. prohlašuje, že je srozuměn se současným stavem bytu a tomuto stavu bytu odpovídá jeho nabídka výše nájemného.

Přílohy:

1. Čestné prohlášení
2. Potvrzení o příjmu žadatele případně manžela/manželky žadatele

Místo: _____

Datum: _____

Podpis žadatele: _____

Statutární město Ostrava
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
úřad městského obvodu

Žádost
Žádost k výběrovému
řízení na pronájem bytů

Kontakt pro dojednání prohlídky bytů:
Marek Plínta
T - 599 442 891, 702 018 264
E – makler@moap.ostrava.cz

Termíny pro odevzdání obálek na podatelnu městského obvodu (v přízemí budovy radnice na náměstí Dr. E. Beneše 555/6):

Prosinec	Červenec
Leden	Srpen
Únor	Září
Březen	Říjen
Duben	Listopad
Květen	Prosinec
Červen	

Termíny otevírání obálek (místo konání: zasedací místnost č. 235 ve 2. patře budovy radnice na náměstí Dr. E. Beneše 555/6, vždy v 15:00 hodin)

Leden	Červenec
Únor	Srpen
Březen	Září
Duben	Říjen
Květen	Listopad
Červen	Prosinec

Pozor: účast žadatele je při otevírání obálek povinná!

(viz článek III. odstavec II.4. „Zásad pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz ZAS 2015 – 07)

Příloha č. 2

Statutární město Ostrava
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
úřad městského obvodu

Prohlášení

Čestné prohlášení

k žádosti k výběrovému řízení na pronájem bytů

Čestně prohlašuji, že:

- nemám ke dni podání žádosti vůči statutárnímu městu Ostrava a jednotlivým městským obvodům žádné dluhy
- nejsem pobíratelem dávek hmotné nouze, a to nepřetržitě po dobu šesti měsíců předcházejících výběrovému řízení *),
- nejsem osobou, které byl vypovězen nájem bytu na základě důvodů uvedených v § 2288 odst. (1) písmene a) a b) nebo v § 2291 odst. (1) a (2) z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a po výpovědní době byl nájem ukončen,
- nejsem osobou, která bez souhlasu městského obvodu pronajímala obecní byt nebo v něm neoprávněně (jako již osoba zletilá) bydlela,
- jsem schopen pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu což dokládám potvrzením o příjmu
- veškeré mnou uvedené údaje jsou pravdivé a dávám tímto souhlas k jejich možnému prověření a jsem si vědom(a) skutečnosti, že nepravdivost uváděných údajů může mít za následek vyřazení mé žádosti z výběrového řízení,

Místo: _____

Datum: _____

Podpis žadatele: _____

*) netýká se občanů, kteří pobírají dávky soc. péče na zvláštní pomůcky pro těžce zdravotně postižené či dávky státní sociální podpory vyplácené úřadem práce nebo dávky nemocenského pojištění

Příloha č. 3

Statutární město Ostrava
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
úřad městského obvodu

Žádost

Žádost

na pronájem bytu v individuálním případě

I. Byt

Žádám o pronájem bytu	velikosti

II. Žadatel

Jméno:	Příjmení:	Titul:
Datum narození:	Státní příslušnost:	
Stav:	Rodné číslo:	
Adresa trvalého bydliště		
Ulice, číslo:	Město:	PSČ:
Adresa pro doručování (je-li odlišná od adresy trvalého bydliště)		
Ulice, číslo:	Město:	PSČ:
Telefon:	E-mail:	
Zdroj příjmů	<input type="checkbox"/> zaměstnanec <input type="checkbox"/> OSVČ <input type="checkbox"/> veden v evidenci uchazečů o zaměstnání ÚP <input type="checkbox"/> poživatel důchodu ČSSZ nebo jiného obdobného příjmu <input type="checkbox"/> příjemce dávek státní sociální podpory nebo jiného obdobného příjmu <input type="checkbox"/> příjemce jiného peněžitého plnění (uved'te)	

III. Manžel/manželka žadatele

Jméno:	Příjmení:	Titul:
Datum narození:	Státní příslušnost:	
Stav:	Rodné číslo:	
Adresa trvalého bydliště		
Ulice, číslo:	Město:	PSČ:

Statutární město Ostrava
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
úřad městského obvodu

Žádost
Žádost na pronájem bytů
v individuálním případě

Zdroj příjmů zaměstnanec
 OSVČ
 veden v evidenci uchazečů o zaměstnání ÚP
 poživatel důchodu ČSSZ nebo jiného obdobného příjmu
 příjemce dávek státní sociální podpory nebo jiného obdobného příjmu
 příjemce jiného peněžitého plnění (uveďte)
.....

IV. Osoby, které budou požadovaný byt obývat (mimo žadatele a jeho manžela/manželku)

Titul, jméno, příjmení	Rodné číslo	Stav k žadateli

Předpoklad celkového počtu osob, které budou byt užívat:

Počet dospělých:

Počet dětí (do 18 let):

IV. Charakteristika dosavadního bydliště žadatele):**

Označte křížkem:

Nájemce bytu Podnájemce bytu Na ubytovně U rodičů/prarodičů
U příbuzných Jiné (uveďte)

V. Potvrzení *) pronajímatele, správce domu (ubytovacího zařízení) o řádném hrazení nájemného (úhrad za ubytování) **)

*) ne starší 30 dnů

**) nevyplňují žadatelé o znovupronájem a spolubydlící dosavadního nájemce

Statutární město Ostrava
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
úřad městského obvodu

Žádost
Žádost na pronájem bytů
v individuálním případě

Žadatel tímto:

1. výslovně souhlasí, aby SMO, MOb MOaP shromažďoval a zpracovával výše uvedené osobní údaje týkající se jeho osoby ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, a to po dobu neurčitou v souvislosti s touto žádostí o pronájem obecního bytu,
2. výslovně prohlašuje, že veškeré údaje jím uvedené v této žádosti jsou pravdivé,
3. výslovně souhlasí a je srozuměn s tím, že SMO, MOb MOaP není povinen uzavřít s žadatelem nájemní smlouvu a žadatel není oprávněn domáhat se uzavření nájemní nebo zajištění uzavření jakékoliv nájemní smlouvy,
4. výslovně prohlašuje, že je srozuměn se „Zásadami pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. ZAS 2015-07“.

Přílohy:

1. Čestné prohlášení
2. Potvrzení o příjmu žadatele případně manžela/manželky žadatele

Místo: _____

Datum: _____

Podpis žadatele: _____

OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ

Příloha č. 4

Statutární město Ostrava
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
úřad městského obvodu

Prohlášení

Čestné prohlášení

k žádosti o pronájem bytů v individuálním případě

Čestně prohlašuji, že:

- nemám ke dni podání žádosti vůči statutárnímu městu Ostrava a jednotlivým městským obvodům žádné dluhy
- jsem schopen pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu což dokládám potvrzením o příjmu
- veškeré mnou uvedené údaje jsou pravdivé a dávám tímto souhlas k jejich možnému prověření

Místo: _____

Datum: _____

Podpis žadatele: _____

Příloha č. 5

Pravidla pro stanovení přiměřeného počtu osob v domácnosti nájemce

Pro uzavírání všech typů nájemních smluv se v návaznosti na § 2272 odst. 3 občanského zákoníku stanoví počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby v domácnosti mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách takto:

pro byt o velikosti 0+1		max. 2 osoby
pro byt o velikosti 1+1		max. 2 osoby
pro byt o velikosti 2+1	do 60 m ² plochy	max. 2 osoby
pro byt o velikosti 2+1	nad 60 m ² plochy	max. 3 osoby
pro byt o velikosti 3+1	do 90 m ² plochy	max. 4 osoby
pro byt o velikosti 3+1	nad 90 m ² plochy	max. 5 osob
pro byt o velikosti 4+1	nad 90 m ² plochy	max. 6 osob

Příloha č. 6

Statutární město Ostrava
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
úřad městského obvodu

Smlouva

VZOR_NSB_2017_01

Smlouva o nájmu bytu č. označení odboru-rok-pořadové číslo smlouvy v daném roce

uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

nám. Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava - Moravská Ostrava

Titul Jméno Příjmení, funkce, zmocněn/á k podepisování smluv o nájmu bytu usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. ze dne

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Bankovní spojení: Komerční banka a. s.
pobočka Ostrava
Číslo účtu: 27-2501080247/0100
VS:

dále jen **pronajímatel**

a

Pan/Paní/Manželé

Titul Jméno Příjmení

Datum narození:

Trvale bytem:

Adresa pro doručování:

dále jen **nájemce**

Pan/Paní

Titul Jméno Příjmení

Datum narození:

Trvale bytem:

Adresa pro doručování:

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

Článek I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel má ve svém vlastnictví byt/bytovou jednotku č. v nadzemním podlaží v domě s č. p. na ulici č. or., (uvést dle skutečnosti) který je součástí pozemku p. č. v k. ú., obec Ostrava /na pozemku p. č. v k. ú., obec Ostrava (dále jen „byt“).

Článek II.

Předmět a účel nájmu, stav předmětu nájmu a jeho příslušenství

1. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní ujednaných přenechává nájemci do osobního užívání za účelem zajištění bytových potřeb jeho, popř. členů jeho domácnosti byt specifikovaný v čl. I. této smlouvy, který se skládá z:

-(kuchyně)
- pokoje/ů
- dalších místností: (vypsat např. sklep, sklepní kóje, komora, balkon, lodžie, koupelna, WC, apod.), které tvoří jeho příslušenství.

Celková výměra podlahové plochy bytu i podlahová plocha jednotlivých místností, údaje o rozsahu jeho vybavení jsou specifikovány ve „výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy. Bližší údaje o stavu bytu, rozsahu jeho vybavení, zařízení a jeho příslušenství jsou zaznamenány v „předávacím protokolu bytu“, který nájemce obdrží při předání bytu do užívání, a který je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Nájemce touto smlouvou a za podmínek v ní ujednaných byt specifikovaný v čl. I. této smlouvy do svého osobního užívání přijímá a zavazuje se užívat byt v souladu s touto smlouvou, k ujednanému účelu a hradit za užívání bytu řádně a včas nájemné a služby poskytované s užíváním bytu.

3. Byt je vytápěn (*specifikovat dle skutečnosti – např. lokálně kamny na pevná paliva- plyn- elektřinu, kombinovaným způsobem vytápění–tuhá paliva–plyn–elektřina / plynovým etážovým vytápěním / dálkově dodávaným teplem ze společného zdroje–z domovní kotelny*).

4. Byt je nájemci předáván do užívání čistý, způsobilý k nastěhování a obývání, ve stavu uvedeném v předávacím protokolu bytu, jinak odpovídajícím běžnému opotřebení. Je zajištěno poskytování všech nezbytných plnění spojených s užíváním bytu, které je nájemce povinen zálohově hradit pronajímateli. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že obdržel zprávu o provedení revize elektrických zařízení / plynových zařízení, potřebnou/potřebné k uzavření smluvního vztahu mezi nájemcem a jím vybraným dodavatelem příslušné energie. Termín faktického připojení ze strany dodavatele příslušné energie nemá vliv na povinnost nájemce platit nájemné dle této smlouvy.

5. K bytu, který je předmětem nájmu nevzniklo nájemci společné nájemní právo/vzniklo nájemcům společné nájemní právo dle § 2270 a násl. občanského zákoníku/vzniklo nájemcům společné nájemní právo manželů dle § 745 a násl. občanského zákoníku, ze kterého jsou zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně.

6. Smluvní strany se dohodly, že byt bude nájemci zpřístupněn způsobilý k nastěhování a obývání po podpisu posledního z účastníků této smlouvy.

Článek III.

Doba trvání nájmu

Nájem bytu se sjednává na **dobu neurčitou**.

Článek IV.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu, jistota

1. **Nájemné** je v době uzavírání této smlouvy stanoveno dohodou, ve výši Kč/m²/měsíc.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od roku následujícího po uzavření této smlouvy po celou dobu trvání nájmu může pronajímatel uplatnit jednostranné navyšování nájemného o koeficient růstu inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem, vyjadřující průměrnou míru inflace za předchozí rok, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí pronajímatel nájemce zasláním nového „výpočtového listu“.
3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli **náklady na služby** spojené s užíváním bytu, kterými se rozumí zejména dodávka tepla pro vytápění, teplé užitkové vody, studené vody a stočného, odvádění odpadních vod kanalizacemi, odvoz splašků a čištění jímek a žump, osvětlení společných prostor v domě (tj. náklady na elektrickou energii, opravy elektrického ovládání domovních dveří, opravy venkovních zvonků, opravy schodišťových automatů, výměny žárovek, výměny osvětlovacích těles, apod.), provoz výtahu v domě (tj. zejména náklady na elektrickou energii, na průběžné opravy, náklady na provoz, údržbu, provozní prohlídky, na opravu a údržbu dorozumívacího zařízení je-li instalováno a náklady na vyproštění z výtahu), vybavení bytu společnou televizní anténou (tj. zejména náklady spojené s běžnými opravami společné televizní antény, revize, výměny zesilovačů a jiných součástí společné televizní antény, opravy rozvodů signálu v domě a účastnických zásuvek, náklady na rozšíření počtu přijímaných programů), kontrolu a provoz a čištění komínů; to vše jsou-li v domě tato zařízení instalována, popř. tvoří-li součást domu, dále úklid společných prostor v domě, náklady na odvoz zbytných věcí ze sklepů a společných částí domu a domácností a další služby sjednané mezi nájemcem a pronajímatelem uvedené ve „výpočtovém listu“
4. Pronajímatel a nájemce se tímto dohodli, že úklid společných prostor v domě může zajišťovat pronajímatelem určený dodavatel. Zálohy na úklid společných prostor domu hradí nájemce formou měsíčních plateb, jejichž výše je uvedena ve „Výpočtovém listu“, který je součástí této nájemní smlouvy. Při vyúčtování nákladů této služby se postupuje dle „Pravidel“ vydaných pronajímatelem.
5. **varianta noví nájemci) Celková výše nájemného** účtovaná pronajímatelem **i výše záloh** na plnění spojená s jeho užíváním nebo s ním související poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu nájemcem (dále jen „zálohy na služby“) **je uvedena ve „výpočtovém listu“**, který je nedílnou součástí této smlouvy.
Sjednané nájemné a zálohy na služby za první kalendářní měsíc, kdy nájemní vztah vznikl, budou nájemci účtovány takto: nabude-li nájemní vztah účinnosti v období od 1. do 15. dne v měsíci, bude nájemné i zálohová platba na služby spojené s užíváním bytu nájemci účtováno od 15. dne daného měsíce, nabude-li nájemní vztah účinnosti v období od 16. dne v měsíci do konce měsíce, bude nájemné a zálohová platba na služby spojené s užíváním bytu nájemci účtováno až od 1. dne následujícího měsíce.
varianta stávající nájemci) Celková výše nájemného účtovaná pronajímatelem **i výše záloh** na plnění spojená s jeho užíváním nebo s ním související poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu nájemcem (dále jen „zálohy na služby“) **je uvedena ve „výpočtovém listu“**, který je nedílnou součástí této smlouvy.

6. Sjednané nájemné a zálohy na služby se nájemce zavazuje platit pronajímateli v pravidelných měsíčních platbách, které uhradí vždy nejpozději **do posledního dne příslušného kalendářního měsíce**, ve kterém byt užívá. Okamžikem zaplacení je okamžik připsání peněžní částky na účet pronajímatele. Nezaplatí-li nájemce sjednané nájemné či zálohy na služby ani do 5 dnů po sjednaném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli příslušenství pohledávky, kterým je dle § 513 a § 1970 občanského zákoníku úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem – nařízením vlády a náklady spojené s uplatněním pohledávky, a to od prvního dne, kdy se ocitl v prodlení.
7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že vylučují použití ust. § 1932 občanského zákoníku, a že veškeré vzájemné uhrazené platby budou vždy započteny nejdříve na jistinu a teprve poté na příslušenství pohledávky. Po uhrazení jistiny nebudou úroky z prodlení ani náklady spojené s uplatněním pohledávky úročeny.
8. Zálohové platby úhrad na jednotlivé druhy služeb poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu jsou sjednány v souladu s právními předpisy platnými v době uzavření této smlouvy a jsou uvedeny ve „výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je definován v „Pravidlech“ vydaných pronajímatelem, se kterými byl nájemce seznámen.
9. Pronajímatel má právo v průběhu roku změnit jednostranně měsíční zálohu na služby, v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména z důvodu změny rozsahu nebo kvality služby, na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím Energetického regulačního úřadu nebo zjištěné změny v počtu členů domácnosti, ale jen po předchozím písemném oznámení této skutečnosti nájemci.
10. Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb – pronajímatel příjemci služeb - nájemci vždy za účtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě do 4 měsíců od doručení vyúčtování příjemci služeb.
11. Nájemce souhlasí s bezhotovostním způsobem úhrady nájemného a záloh na služby, prostřednictvím sdruženého inkasa plateb obyvatelstva (SIPO) a je povinen doručit pronajímateli spojovací číslo SIPO nejpozději do 20 dnů po uzavření nájemní smlouvy. Ve výjimečných případech může nájemce uhradit nájemné a zálohy na služby převodem z účtu nájemce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Výjimkou je nájemné a záloha na služby za první kalendářní měsíc, ve kterém nájemní vztah vznikl, to může nájemce uhradit v hotovosti na pokladně pronajímatele. Bude-li nájemce pobírat na úhradu nájemného či služeb dávky státní sociální podpory nebo dávky pomoci v hmotné nouzi a umožňuje-li to příslušný právní předpis, je nájemce povinen zajistit výplatu těchto dávek přímo na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
12. **verze a)** Pronajímatelem není vyžadováno, aby nájemce při sjednání této smlouvy uhradil peněžitou jistotu k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků souvisejících s nájmem bytu, který je předmětem této smlouvy.
verze b) Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nájemce před uzavřením této smlouvy složí peněžitou jistotu k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků souvisejících s nájmem. Nájemce jistotu uhradil pronajímateli dne na účet vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Ostrava, č. účtu, VS, a to v dohodnuté výši Kč.
13. **verze b)** Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn čerpat prostředky ze složené peněžní jistoty, jak v průběhu nájemního vztahu, tak při skončení nájmu, a to na úhradu pohledávek za nájemcem na nájemném, k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti

s užíváním bytu, včetně příslušenství pohledávek a k úhradě škod, které nájemce způsobí na majetku pronajímatele nebo jejichž vznik zavíní. Složené peněžní prostředky budou rovněž sloužit k zajištění pohledávek, které vzniknou po skončení nájemního vztahu z titulu bezdůvodného obohacení, pokud nájemce po skončení nájmu ve lhůtě vyplývající z této nájemní smlouvy neodevzdá byt pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Jistota může být použita také k úhradě jiných dluhů nájemce, prokazatelně vzniklých v souvislosti s nájmem bytu nebo nájemcem písemně uznaných.

14. **verze b)** Pronajímatel a nájemce si ujednali, že ze složených peněžních prostředků může být pronajímatelem čerpáno vždy, když bude pohledávka nájemce splatná a nájemce o čerpání jistoty pronajímatele písemně požádá. V případech oprávněného čerpání peněžní částky pronajímatelem v průběhu nájemního vztahu je povinností nájemce doplnit čerpané peněžní prostředky na účet pronajímatele, vedený u peněžního ústavu do původní výše, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy mu pronajímatel doručí výzvu k doplnění peněžních prostředků.
15. **verze b)** Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při skončení nájmu si pronajímatel započte, co mu nájemce dluží a vrátí nájemci nevyčerpané peněžní prostředky společně s ročními úroky z jistoty ve výši 0,01 %, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne kdy nájemce byt vyklidil a pronajímateli odevzdal. Budou-li při předání bytu nájemcem pronajímateli zjištěny závady nebo škody, k jejichž odstranění je povinen nájemce svým nákladem, je pronajímatel oprávněn pozdržet výplatu jistoty, a to až do okamžiku, kdy je známa výše nákladů na odstranění těchto závad. Poté pronajímatel provede výplatu zbylé části jistoty, z níž čerpal prostředky na úhradu odstranění výše uvedených závad nebo škod.

Článek V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce má povinnost užívat byt řádně v souladu s touto smlouvou, udržovat jej v řádném a čistém stavu a pečovat o něj s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv. Nájemce je povinen dodržovat pravidla chování obvyklá v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Porušování těchto povinností je považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo, po předchozí písemné výzvě, vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby nájemce byt pronajímateli odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce od skončení nájmu.
2. Vedle práva užívat byt má nájemce a osoby v jeho domácnosti právo užívat i společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Užívání společné prádelny, půdy, sklepa a jiných společných prostor a zařízení domu se bude řídit závaznými pokyny vydanými pronajímatelem. Patří-li k domu dvůr, zahrada nebo jiný pozemek, bude jejich případné užívání nájemcem obsahem samostatné smlouvy.
3. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nájemce provádí běžnou údržbu bytu a hradí náklady s ní spojené, drobné opravy bytu související s jeho užíváním včetně vnitřního vybavení bytu v rozsahu stanoveném občanským zákoníkem a nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a v „Pravidlech“ vydaných pronajímatelem.
4. Nájemce je povinen provádět na své náklady pravidelné čištění plynového kondenzačního kotle (je-li tento součástí vybavení bytu), a to odbornou firmou vždy do 30. 9. příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen doručit pronajímateli doklad o provedení odborného čištění kotle vždy do 30. 10. příslušného kalendářního roku. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, má se za to, že se jedná o hrubé porušení jeho povinností. Nájemce je povinen nést

náklady na odstranění závad a realizaci doporučení plynoucích ze závěrů kontroly či revize u všech plynospotřebičů, jejichž provedení zajistí pronajímatel. Tyto náklady jsou součástí ročního vyúčtování záloh na služby.

5. Nájemce je povinen ihned oznámit pronajímateli zjištěnou vadu v bytě nebo poškození, které je třeba bez prodlení odstranit. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu a umožnit provedení potřebných oprav v bytě. Nájemce má povinnost učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku škody, pokud poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá.
6. Neoznámí-li nájemce pronajímateli písemně poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vady způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.
7. Nájemce nesmí provádět úpravy, přestavbu ani jinou změnu bytu nebo v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny nejpozději při skončení nájmu odstranil.
8. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě zpřístupnit byt pronajímateli nebo jím pověřené osobě za účelem provedení kontroly, že byt užívá řádným způsobem a je povinen, umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, která jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
9. Bude-li nájemce předem vědět o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, která má být delší než 2 měsíce, je povinen tuto skutečnost včas oznámit pronajímateli a současně označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti v bytě zajistí možnost vstupu do bytu v případech, kdy to bude nezbytně zapotřebí.
10. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě a neohrožují-li bezpečnost a zdraví lidí, případně neobtěžují-li pronajímatele nebo ostatní obyvatele domu zápachem a hlukem. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli. Chov hospodářských zvířat v přilehlých venkovních prostorách (zahradách a dvorech) je zakázán.
11. Následky smrti nájemce, tzn. přechod nájmu případně dědění nájmu upravuje §2279 a následující občanského zákoníku. Na jiné osoby, než uvedené v § 2279 odst. 1 občanského zákoníku, práva a povinnosti nájmu bytu, který je předmětem této smlouvy nepřejdou, protože pronajímatel s tímto přechodem nájmu nesouhlasí.

Článek VI.

Příslušníci nájemcovy domácnosti, podnájem bytu

1. Bližší údaje o osobách, které se s nájemcem nastěhují do bytu za účelem užívat spolu s nájemcem předmět nájmu nebo jeho část, a které nájemce označil za členy své domácnosti jsou uvedeny ve „výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel si vyhrazuje, aby v nájemcově domácnosti žil vždy jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, přičemž za přiměřený počet členů

domácnosti v bytě, který je předmětem tohoto nájmu pronajímatel považuje
osoby/osob.

3. Pronajímatel si vyhrazuje, že přijetí nového člena do nájemcovy domácnosti po uzavření této smlouvy je možné jen s jeho předchozím písemným souhlasem. Přijme-li nájemce do své domácnosti nového člena bez souhlasu pronajímatele, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost a pronajímatel má právo jeho nájem vypovědět.
4. Souhlas pronajímatele není vyžadován u osob blízkých nebo osob, které zabezpečují nezbytné potřeby nájemce související s jeho zdravotním postižením nebo zdravotním postižením člena jeho domácnosti, případně jiné osoby, která s nájemcem bydlí z jiného zvláštního zřetele hodného důvodu. Přijme-li nájemce nového člena domácnosti u něhož není vyžadován souhlas pronajímatele, je povinen oznámit zvýšení počtu osob pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu, zároveň je však nájemce povinen dodržet přiměřený počet členů své domácnosti uvedený v čl. VI. odst. 2 této smlouvy. Neučiní-li tak ani do 2 měsíců od okamžiku co změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost a pronajímatel má právo jeho nájem vypovědět.
5. Snížení počtu členů domácnosti nájemce oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.
6. Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že vznik společného nájmu bytu po uzavření manželství nebo vznik práva přechodu nájmu bytu nájemce oznámí pronajímateli neprodleně po tom, co tato skutečnost nastane.
7. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Nájemce má však v tomto případě povinnost oznámit změnu počtu osob v bytě. Neoznámení změny počtu osob bude považováno za hrubé porušení nájemcových povinností. Ve všech ostatních případech si nájemce a pronajímatel ujednali zákaz podnájmu.
8. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s odst. 7 tohoto článku, hrubě tím poruší svou povinnost.

Článek VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel zajistí nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.
3. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
4. Pronajímatel svým nákladem zajišťuje provedení pravidelných revizí plynorozvodů a plynospotřebičů (1x za 3 roky) a v mezidobí pravidelnou kontrolu plynorozvodů (ročně) a zajišťuje odstranění závad a realizaci doporučení plynoucích ze závěrů kontroly či revize na náklady nájemce.
5. Pronajímatel je oprávněn shromažďovat osobní údaje nájemce v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 písmeno b) a písmeno e) zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Článek VIII.

Ukončení nájmu

1. Nájem bytu může skončit
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - písemnou výpovědí nájemce,
 - písemnou výpovědí nájemce bez výpovědní doby dle § 2266 občanského zákoníku, pro neodstraněnou vadu věci znemožňující zcela užívání věci, představuje-li prodlení

- pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele,
- písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby dle § 2291 občanského zákoníku, pokud nájemce přes písemnou výstrahu porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem,
 - písemnou výpovědí pronajímatele v tříměsíční výpovědní době dle § 2288 občanského zákoníku,
 - písemnou výpovědí pronajímatele dle § 2283 odst. 1 občanského zákoníku s dvouměsíční výpovědní dobou, do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti a kdo je nájemcovým dědicem
 - písemnou výpovědí dědice dle § 2283 odst. 2 občanského zákoníku s dvouměsíční výpovědní dobou, do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti; stejné právo náleží tomu, kdo spravuje pozůstalost,
 - zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu dle § 2226 občanského zákoníku,
 - splynutím práva s povinností v jedné osobě dle § 1993 občanského zákoníku,
 - písemným oznámením osoby splňující podmínky pro přechod nájmu, že v nájmu nehodlá pokračovat, a to do jednoho měsíce od smrti nájemce dle § 2279 odst. 4 občanského zákoníku.
2. Účastníci této smlouvy se dohodli, že není-li v této smlouvě nebo v zákoně uvedeno jinak, je výpovědní doba tříměsíční.
 3. Počátek výpovědní doby je stanoven prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně a výpovědní doba uplyne ke konci kalendářního měsíce.
 4. Smluvní strany se dohodly, že za porušování povinností zvláště závažným způsobem ze strany nájemce bude považováno zejména
 - nezaplatal-li nájemné a náklady (zálohy) na služby za dobu alespoň tří měsíců,
 - neoprávněné napojování nájemce na energetické přípojky ve společných prostorách domu,
 - poškozování bytu, zařízení bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - prokazatelné porušování dobrých mravů v domě – obtěžování sousedů nadměrným hlukem, hádkami, agresivitou, zápachem, neudržováním čistoty v bytě a ve společných prostorách domu,
 - porušování pravidel chování obvyklých v domě, porušování rozumných pokynů pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů
 - použití bytu k jiným účelům než k bydlení.
 5. Za hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu ze strany nájemce bude považováno zejména:
 - porušení povinnosti dle čl. VI. odst. 2, odst. 3, odst. 4, odst. 7, odst. 8.
 - porušení povinnosti dle čl. V. odst. 4, odst. 7, odst. 9
 6. Nájemce je povinen byt vyklidit a odevzdat pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí, a to se vším vybavením a zařízením a ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání a stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, přihlédnuto bude jen k obvyklému opotřebení. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že uvede byt do původního stavu, odstraní také všechny změny, které v bytě provedl bez souhlasu pronajímatele, pokud pronajímatel nájemci nesdělil, že odstranění takových změn nežádá. Byt bude řádně odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a nic dalšího mu nebude bránit v přístupu do bytu.

7. Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, bude pronajímatel požadovat náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a dalšími obecně závaznými předpisy.
2. Účastníci této smlouvy se dohodli na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se jakákoliv písemnost považuje za doručenou, byla-li nájemci doručována poštou na adresu pronajatého bytu nebo na adresu nájemce, uvedenou v této nájemní smlouvě nebo na adresu pronajímateli dodatečně prokazatelně sdělenou, byla-li zásilka jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje 3. den uložení zásilky na poště.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je „výpočtový list“ bytu, „předávací protokol bytu“ a „Pravidla“ vydaná pronajímatelem. Za „Pravidla“ jsou považována jak Pravidla PRA 2017-01 platná k okamžiku uzavření této smlouvy, tak všechna následující Pravidla pro provádění oprav, údržby, staveních úprav a výměn zařizovacích předmětů a pro rozúčtování služeb v bytech a nebytových prostorách ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz vydaná pronajímatelem, pokud s nimi bude nájemce prokazatelně seznámen.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
5. **varianta noví nájemci)** Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu posledního z účastníků smlouvy a je možno ji měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
varianta starší nájemci) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků smlouvy a účinnosti dnem..... a je možno ji měnit či doplňovat jen písemnými dodatky. Tato smlouva nabytím účinnosti ruší a nahrazuje nájemní smlouvu č..... uzavřenou dne.....mezi pronajímatelem a nájemcem.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě pravdivých údajů, svobodně, vážně a srozumitelně. Nájemci byla výslovně zdůrazněna důležitá ustanovení této smlouvy a předány všechny dokumenty, které jsou nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany s obsahem smlouvy souhlasí, což níže stvrzují vlastnoručními podpisy.

Článek X.

Varianta I

Doložka platnosti právního jednání obce

Dle § 41 zákona č. 128/2000Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz usnesením číslo ze dne

Varianta II. (pro pronájem formou VŘ)

Doložka platnosti právního jednání obce

Dle § 41 zákona č. 128/2000Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:
Rozhodování o uzavření této smlouvy bylo svěřeno úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz odboru majetkovému Zásadami č. ZAS 2017 – 05, vydanými Radou městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na základě usnesení číslo ze dne

Za pronajímatele

Datum: _____

Místo: _____

Titul Jméno Příjmení

funkce

Nájemce

Datum: _____

Místo: _____

Titul Jméno Příjmení

Příloha č. 7

Statutární město Ostrava
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
úřad městského obvodu

Smlouva

VZOR_NSB_2017_02

Smlouva o nájmu bytu č. označení odboru-rok-pořadové číslo smlouvy v daném roce

uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

nám. Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava - Moravská Ostrava

Titul Jméno Příjmení, funkce, zmocněn/á k podepisování smluv o nájmu bytu usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. ze dne

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Bankovní spojení: Komerční banka a. s.
pobočka Ostrava
Číslo účtu: 27-2501080247/0100
VS:

dále jen **pronajímatel**

a

Pan/Paní/Manželé

Titul Jméno Příjmení

Datum narození:

Trvale bytem:

Adresa pro doručování:

dále jen **nájemce**

Pan/Paní

Titul Jméno Příjmení

Datum narození:

Trvale bytem:

Adresa pro doručování:

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

Článek I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel má ve svém vlastnictví byt/bytovou jednotku č. v nadzemním podlaží v domě s č. p. na ulici č. or., (uvést dle skutečnosti) který je součástí pozemku p. č. v k. ú., obec Ostrava /na pozemku p. č. v k. ú., obec Ostrava (dále jen „byt“).

Článek II.

Předmět a účel nájmu, stav předmětu nájmu a jeho příslušenství

1. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní ujednaných přenechává nájemci do osobního užívání za účelem zajištění bytových potřeb jeho, popř. členů jeho domácnosti byt specifikovaný v čl. I. této smlouvy, který se skládá z:

-(kuchyně)
- pokoje/ů
- dalších místností: (vypsat např. sklep, sklepní kóje, komora, balkon, lodžie, koupelna, WC, apod.), které tvoří jeho příslušenství.

Celková výměra podlahové plochy bytu i podlahová plocha jednotlivých místností, údaje o rozsahu jeho vybavení jsou specifikovány ve „výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy. Bližší údaje o stavu bytu, rozsahu jeho vybavení, zařízení a jeho příslušenství jsou zaznamenány v „předávacím protokolu bytu“, který nájemce obdrží při předání bytu do užívání, a který je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Nájemce touto smlouvou a za podmínek v ní ujednaných byt specifikovaný v čl. I. této smlouvy do svého osobního užívání přijímá a zavazuje se užívat byt v souladu s touto smlouvou, k ujednanému účelu a hradit za užívání bytu řádně a včas nájemné a služby poskytované s užíváním bytu.

3. Byt je vytápěn (*specifikovat dle skutečnosti – např. lokálně kamny na pevná paliva- plyn- elektřinu, kombinovaným způsobem vytápění–tuhá paliva–plyn–elektrina / plynovým etážovým vytápěním / dálkově dodávaným teplem ze společného zdroje–z domovní kotelny*).

4. Byt je nájemci předáván do užívání čistý, způsobilý k nastěhování a obývání, ve stavu uvedeném v předávacím protokolu bytu, jinak odpovídajícím běžnému opotřebení. Je zajištěno poskytování všech nezbytných plnění spojených s užíváním bytu, které je nájemce povinen zálohově hradit pronajímateli. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že obdržel zprávu o provedení revize elektrických zařízení / plynových zařízení, potřebnou/potřebné k uzavření smluvního vztahu mezi nájemcem a jím vybraným dodavatelem příslušné energie. Termín faktického připojení ze strany dodavatele příslušné energie nemá vliv na povinnost nájemce platit nájemné dle této smlouvy.

5. K bytu, který je předmětem nájmu nevzniklo nájemci společné nájemní právo/vzniklo nájemcům společné nájemní právo dle § 2270 a násl. občanského zákoníku/vzniklo nájemcům společné nájemní právo manželů dle § 745 a násl. občanského zákoníku, ze kterého jsou zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně.

6. Smluvní strany se dohodly, že byt bude nájemci zpřístupněn způsobilý k nastěhování a obývání po podpisu posledního z účastníků této smlouvy, nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy.

Článek III.

Doba trvání nájmu

Nájem bytu se sjednává na **dobu určitou, s účinností od..... do.....**

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že ustanovení §2285 občanského zákoníku nebude u bytu, který je předmětem tohoto nájmu použito. K obnovení nájemního vztahu nedojde a nájem bytu zanikne uplynutím sjednané doby nájmu, ledaže se smluvní strany dohodnou písemně jinak. Má-li nájemce zájem o další prodloužení nájemní smlouvy, je povinen to pronajímateli sdělit v době od 60 do 30 dnů před skončením sjednané doby nájmu.

Článek IV.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu, jistota

1. **Nájemné** je v době uzavírání této smlouvy stanoveno dohodou, ve výši Kč/m²/měsíc.
2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli **náklady na služby** spojené s užíváním bytu, kterými se rozumí zejména dodávka tepla pro vytápění, teplé užitkové vody, studené vody a stočného, odvádění odpadních vod kanalizací, odvoz splašků a čištění jímek a žump, osvětlení společných prostor v domě (tj. náklady na elektrickou energii, opravy elektrického ovládání domovních dveří, opravy venkovních zvonků, opravy schodišťových automatů, výměny žárovek, výměny osvětlovacích těles, apod.), provoz výtahu v domě (tj. zejména náklady na elektrickou energii, na průběžné opravy, náklady na provoz, údržbu, provozní prohlídky, na opravu a údržbu dorozumívacího zařízení je-li instalováno a náklady na vyproštění z výtahu), vybavení bytu společnou televizní anténou (tj. zejména náklady spojené s běžnými opravami společné televizní antény, revize, výměny zesilovačů a jiných součástí společné televizní antény, opravy rozvodů signálu v domě a účastnických zásuvek, náklady na rozšíření počtu přijímaných programů), kontrolu a provoz a čištění komínů; to vše jsou-li v domě tato zařízení instalována, popř. tvoří-li součást domu, dále úklid společných prostor v domě, náklady na odvoz zbytných věcí ze sklepů a společných částí domu a domácností a další služby sjednané mezi nájemcem a pronajímatelem uvedené ve „výpočtovém listu“
3. Pronajímatel a nájemce se tímto dohodli, že úklid společných prostor v domě může zajišťovat pronajímatelem určený dodavatel. Zálohy na úklid společných prostor domu hradí nájemce formou měsíčních plateb, jejichž výše je uvedena ve „Výpočtovém listu“, který je součástí této nájemní smlouvy. Při vyúčtování nákladů této služby se postupuje dle „Pravidel“ vydaných pronajímatelem.
4. **Celková výše nájemného** účtovaná pronajímatelem **i výše záloh** na plnění spojená s jeho užíváním nebo s ním související poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu nájemcem (dále jen „zálohy na služby“) **je uvedena ve „výpočtovém listu“**, který je nedílnou součástí této smlouvy.
5. Sjednané nájemné a zálohy na služby se nájemce zavazuje platit pronajímateli v pravidelných měsíčních platbách, které uhradí vždy nejpozději do **posledního dne příslušného kalendářního měsíce**, ve kterém byt užívá. Okamžikem zaplacení je okamžik připsání peněžní částky na účet pronajímatele. Nezaplatí-li nájemce sjednané nájemné či zálohy na služby ani do 5 dnů po sjednaném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli příslušenství pohledávky, kterým je dle § 513 a § 1970 občanského zákoníku úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem – nařízením vlády a náklady spojené s uplatněním pohledávky, a to od prvního dne, kdy se ocitl v prodlení.
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že vylučují použití ust. § 1932 občanského zákoníku, a že veškeré vzájemné uhrazené platby budou vždy započteny nejdříve na jistinu a teprve poté na příslušenství pohledávky. Po uhrazení jistiny nebudou úroky z prodlení ani náklady spojené s uplatněním pohledávky úročeny.

7. Zálohové platby úhrad na jednotlivé druhy služeb poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu jsou sjednány v souladu s právními předpisy platnými v době uzavření této smlouvy a jsou uvedeny ve „výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je definován v „Pravidlech“ vydaných pronajímatelem, se kterými byl nájemce seznámen.
8. Pronajímatel má právo v průběhu roku změnit jednostranně měsíční zálohu na služby, v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména z důvodu změny rozsahu nebo kvality služby, na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím Energetického regulačního úřadu nebo zjištěné změny v počtu členů domácnosti, ale jen po předchozím písemném oznámení této skutečnosti nájemci.
9. Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb – pronajímatel příjemci služeb - nájemci vždy za účtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě do 4 měsíců od doručení vyúčtování příjemci služeb.
10. Nájemce souhlasí s bezhotovostním způsobem úhrady nájemného a záloh na služby, prostřednictvím sdruženého inkasa plateb obyvatelstva (SIPO) a je povinen doručit pronajímateli spojovací číslo SIPO nejpozději do 20 dnů po uzavření nájemní smlouvy. Ve výjimečných případech může nájemce uhradit nájemné a zálohy na služby převodem z účtu nájemce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Výjimkou je nájemné a záloha na služby za první kalendářní měsíc, ve kterém nájemní vztah vznikl, to může nájemce uhradit v hotovosti na pokladně pronajímatele. Bude-li nájemce pobírat na úhradu nájemného či služeb dávky státní sociální podpory nebo dávky pomoci v hmotné nouzi a umožňuje-li to příslušný právní předpis, je nájemce povinen zajistit výplatu těchto dávek přímo na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
11. **verze a)** Pronajímatelem není vyžadováno, aby nájemce při sjednání této smlouvy uhradil peněžitou jistotu k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků souvisejících s nájmem bytu, který je předmětem této smlouvy.
verze b) Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nájemce před uzavřením této smlouvy složí peněžitou jistotu k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků souvisejících s nájmem. Nájemce jistotu uhradil pronajímateli dne na účet vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Ostrava, č. účtu, VS, a to v dohodnuté výši Kč.
12. **verze b)** Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn čerpat prostředky ze složené peněžní jistoty, jak v průběhu nájemního vztahu, tak při skončení nájmu, a to na úhradu pohledávek za nájemcem na nájemném, k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, včetně příslušenství pohledávek a k úhradě škod, které nájemce způsobí na majetku pronajímatele nebo jejichž vznik zavíní. Složené peněžní prostředky budou rovněž sloužit k zajištění pohledávek, které vzniknou po skončení nájemního vztahu z titulu bezdůvodného obohacení, pokud nájemce po skončení nájmu ve lhůtě vyplývající z této nájemní smlouvy neodevzdá byt pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Jistota může být použita také k úhradě jiných dluhů nájemce, prokazatelně vzniklých v souvislosti s nájmem bytu nebo nájemcem písemně uznaných.
13. **verze b)** Pronajímatel a nájemce si ujednali, že ze složených peněžních prostředků může být pronajímatelem čerpáno vždy, když bude pohledávka nájemce splatná a nájemce o čerpání jistoty pronajímatele písemně požádá. V případech oprávněného čerpání peněžní částky pronajímatelem v průběhu nájemního vztahu je povinností nájemce doplnit čerpané peněžní

prostředky na účet pronajímatele, vedený u peněžního ústavu do původní výše, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy mu pronajímatel doručí výzvu k doplnění peněžních prostředků.

14. **verze b)** Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při skončení nájmu si pronajímatel započte, co mu nájemce dluží a vrátí nájemci nevyčerpané peněžní prostředky společně s ročními úroky z jistoty ve výši 0,01 %, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne kdy nájemce byt vyklidil a pronajímateli odevzdal. Budou-li při předání bytu nájemcem pronajímateli zjištěny závady nebo škody, k jejichž odstranění je povinen nájemce svým nákladem, je pronajímatel oprávněn pozdržet výplatu jistoty, a to až do okamžiku, kdy je známa výše nákladů na odstranění těchto závad. Poté pronajímatel provede výplatu zbylé části jistoty, z níž čerpal prostředky na úhradu odstranění výše uvedených závad nebo škod.

Článek V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce má povinnost užívat byt řádně v souladu s touto smlouvou, udržovat jej v řádném a čistém stavu a pečovat o něj s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv. Nájemce je povinen dodržovat pravidla chování obvyklá v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Porušování těchto povinností je považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo, po předchozí písemné výzvě, vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby nájemce byt pronajímateli odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce od skončení nájmu.
2. Vedle práva užívat byt má nájemce a osoby v jeho domácnosti právo užívat i společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Užívání společné prádelny, půdy, sklepa a jiných společných prostor a zařízení domu se bude řídit závaznými pokyny vydanými pronajímatelem. Patří-li k domu dvůr, zahrada nebo jiný pozemek, bude jejich případné užívání nájemcem obsahem samostatné smlouvy.
3. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nájemce provádí běžnou údržbu bytu a hradí náklady s ní spojené, drobné opravy bytu související s jeho užíváním včetně vnitřního vybavení bytu v rozsahu stanoveném občanským zákoníkem a nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a v „Pravidlech“ vydaných pronajímatelem.
4. Nájemce je povinen provádět na své náklady pravidelné čištění plynového kondenzačního kotle (je-li tento součástí vybavení bytu), a to odbornou firmou vždy do 30. 9. příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen doručit pronajímateli doklad o provedení odborného čištění kotle vždy do 30. 10. příslušného kalendářního roku. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, má se za to, že se jedná o hrubé porušení jeho povinností. Nájemce je povinen nést náklady na odstranění závad a realizaci doporučení plynoucí z závěrů kontroly či revize u všech plynospotřebičů, jejichž provedení zajistí pronajímatel. Tyto náklady jsou součástí ročního vyúčtování záloh na služby.
5. Nájemce je povinen ihned oznámit pronajímateli zjištěnou vadu v bytě nebo poškození, které je třeba bez prodlení odstranit. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu a umožnit provedení potřebných oprav v bytě. Nájemce má povinnost učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku škody, pokud poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá.

6. Neoznámí-li nájemce pronajímateli písemně poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vady způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.
7. Nájemce nesmí provádět úpravy, přestavbu ani jinou změnu bytu nebo v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny nejpozději při skončení nájmu odstranil.
8. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě zpřístupnit byt pronajímateli nebo jím pověřené osobě za účelem provedení kontroly, že byt užívá řádným způsobem a je povinen, umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, která jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
9. Bude-li nájemce předem vědět o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, která má být delší než 2 měsíce, je povinen tuto skutečnost včas oznámit pronajímateli a současně označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti v bytě zajistí možnost vstupu do bytu v případech, kdy to bude nezbytně zapotřebí.
10. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě a neohrožují-li bezpečnost a zdraví lidí, případně neobtěžují-li pronajímatele nebo ostatní obyvatele domu zápachem a hlukem. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli. Chov hospodářských zvířat v přilehlých venkovních prostorách (zahradách a dvorech) je zakázán.
11. Následky smrti nájemce, tzn. přechod nájmu případně dědění nájmu upravuje §2279 a následující občanského zákoníku. Na jiné osoby, než uvedené v § 2279 odst. 1 občanského zákoníku, práva a povinnosti nájmu bytu, který je předmětem této smlouvy nepřejdou, protože pronajímatel s tímto přechodem nájmu nesouhlasí.

Článek VI.

Příslušníci nájemcovy domácnosti, podnájem bytu

1. Bližší údaje o osobách, které se s nájemcem nastěhují do bytu za účelem užívat spolu s nájemcem předmět nájmu nebo jeho část, a které nájemce označil za členy své domácnosti jsou uvedeny ve „výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel si vyhrazuje, aby v nájemcově domácnosti žil vždy jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, přičemž za přiměřený počet členů domácnosti v bytě, který je předmětem tohoto nájmu pronajímatel považuje
osoby/osob.
3. Pronajímatel si vyhrazuje, že přijetí nového člena do nájemcovy domácnosti po uzavření této smlouvy je možné jen s jeho předchozím písemným souhlasem. Přijme-li nájemce do své domácnosti nového člena bez souhlasu pronajímatele, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost a pronajímatel má právo jeho nájem vypovědět.
4. Souhlas pronajímatele není vyžadován u osob blízkých nebo osob, které zabezpečují nezbytné potřeby nájemce související s jeho zdravotním postižením nebo zdravotním postižením člena jeho domácnosti, případně jiné osoby, která s nájemcem bydlí z jiného zvláštního zřetele hodného důvodu. Přijme-li nájemce nového člena domácnosti u něhož není vyžadován souhlas pronajímatele, je povinen oznámit zvýšení počtu osob pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu, zároveň je však nájemce povinen dodržet přiměřený počet členů své domácnosti

uvedený v čl. VI. odst. 2 této smlouvy. Neučiní-li tak ani do 2 měsíců od okamžiku co změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost a pronajímatel má právo jeho nájem vypovědět.

5. Snížení počtu členů domácnosti nájemce oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.
6. Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že vznik společného nájmu bytu po uzavření manželství nebo vznik práva přechodu nájmu bytu nájemce oznámí pronajímateli neprodleně po tom, co tato skutečnost nastane.
7. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Nájemce má však v tomto případě povinnost oznámit změnu počtu osob v bytě. Neoznámení změny počtu osob bude považováno za hrubé porušení nájemcových povinností. Ve všech ostatních případech si nájemce a pronajímatel ujednali zákaz podnájmu.
8. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s odst. 7 tohoto článku, hrubě tím poruší svou povinnost.

Článek VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel zajistí nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.
3. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
4. Pronajímatel svým nákladem zajišťuje provedení pravidelných revizí plynorozvodů a plynospotřebičů (1x za 3 roky) a v mezidobí pravidelnou kontrolu plynorozvodů (ročně) a zajišťuje odstranění závad a realizaci doporučení plynoucích ze závěrů kontroly či revize na náklady nájemce.
5. Pronajímatel je oprávněn shromažďovat osobní údaje nájemce v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 písmeno b) a písmeno e) zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Článek VIII.

Ukončení nájmu

1. Nájem bytu může skončit
 - uplynutím sjednané doby nájmu,
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - písemnou výpovědí nájemce,
 - písemnou výpovědí nájemce dle §2287 občanského zákoníku, změní-li se okolnosti z nichž pronajímatel a nájemce při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu vycházeli, a to do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval,
 - písemnou výpovědí nájemce bez výpovědní doby dle § 2266 občanského zákoníku, pro neodstraněnou vadu věci znemožňující zcela užívání věci, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele,
 - písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby dle § 2291 občanského zákoníku, pokud nájemce přes písemnou výstrahu porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem,
 - písemnou výpovědí pronajímatele v tříměsíční výpovědní době dle § 2288 občanského zákoníku,

- písemnou výpovědí pronajímatele dle § 2283 odst. 1 občanského zákoníku s dvouměsíční výpovědní dobou, do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti a kdo je nájemcovým dědicem
 - písemnou výpovědí dědice dle § 2283 odst. 2 občanského zákoníku s dvouměsíční výpovědní dobou, do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti; stejné právo náleží tomu, kdo spravuje pozůstalost,
 - zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu dle § 2226 občanského zákoníku,
 - splynutím práva s povinností v jedné osobě dle § 1993 občanského zákoníku,
 - písemným oznámením osoby splňující podmínky pro přechod nájmu, že v nájmu nehodlá pokračovat, a to do jednoho měsíce od smrti nájemce dle § 2279 odst. 4 občanského zákoníku.
2. Účastníci této smlouvy se dohodli, že není-li v této smlouvě nebo v zákoně uvedeno jinak, je výpovědní doba tříměsíční.
3. Počátek výpovědní doby je stanoven prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně a výpovědní doba uplyne ke konci kalendářního měsíce.
4. Smluvní strany se dohodly, že za porušování povinností zvláště závažným způsobem ze strany nájemce bude považováno zejména
- nezaplatil-li nájemné a náklady (zálohy) na služby za dobu alespoň tří měsíců,
 - neoprávněné napojování nájemce na energetické přípojky ve společných prostorách domu,
 - poškozování bytu, zařízení bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - prokazatelné porušování dobrých mravů v domě – obtěžování sousedů nadměrným hlukem, hádkami, agresivitou, zápachem, neudržováním čistoty v bytě a ve společných prostorách domu,
 - porušování pravidel chování obvyklých v domě, porušování rozumných pokynů pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů
 - použití bytu k jiným účelům než k bydlení.
5. Za hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu ze strany nájemce bude považováno zejména:
- porušení povinnosti dle čl. VI. odst. 2, odst. 3, odst. 4, odst. 7, odst. 8
 - porušení povinnosti dle čl. V. odst. 4, odst. 7, odst. 9
6. Nájemce je povinen byt vyklidit a odevzdat pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí, a to se vším vybavením a zařízením a ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání a stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, přihlédnuto bude jen k obvyklému opotřebení. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že uvede byt do původního stavu, odstraní také všechny změny, které v bytě provedl bez souhlasu pronajímatele, pokud pronajímatel nájemci nesdělil, že odstranění takových změn nežádá. Byt bude řádně odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a nic dalšího mu nebude bránit v přístupu do bytu.
7. Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, bude pronajímatel požadovat náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a dalšími obecně závaznými předpisy.
2. Účastníci této smlouvy se dohodli na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se jakákoliv písemnost považuje za doručenou, byla-li nájemci doručována poštou na adresu pronajatého bytu nebo na adresu nájemce, uvedenou v této nájemní smlouvě nebo na adresu pronajímateli dodatečně prokazatelně sdělenou, byla-li zásilka jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje 3. den uložení zásilky na poště.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je „výpočtový list“ bytu, „předávací protokol bytu“ a „Pravidla“ vydaná pronajímatelem. Za „Pravidla“ jsou považována jak Pravidla PRA 2017-01 platná k okamžiku uzavření této smlouvy, tak všechna následující Pravidla pro provádění oprav, údržby, staveních úprav a výměn zařizovacích předmětů a pro rozúčtování služeb v bytech a nebytových prostorách ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz vydaná pronajímatelem, pokud s nimi bude nájemce prokazatelně seznámen.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků smlouvy a je možno ji měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě pravdivých údajů, svobodně, vážně a srozumitelně. Nájemci byla výslovně zdůrazněna důležitá ustanovení této smlouvy a předány všechny dokumenty, které jsou nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany s obsahem smlouvy souhlasí, což níže stvrzují vlastnoručními podpisy.

Článek X.

Doložka platnosti právního jednání obce

Dle § 41 zákona č. 128/2000Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz usnesením číslo ze dne

Za pronajímatele

Datum: _____

Místo: _____

Titul Jméno Příjmení

funkce

Nájemce

Datum: _____

Místo: _____

Titul Jméno Příjmení