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

Zásady

ZAS 2019 – 06

Zásady pronajímání sociálních bytů v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Účinnost: od 1. 10. 2019 do 30. 9. 2021

OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA A PŘÍVOZ

Vydal:

Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

usnesením č. 1086/RMOb1822/16/19

dne 16. 9. 2019

s účinností od 1. 10. 2019 do 30. 9. 2021

za vydavatele Ing. Zuzana Ožanová, starostka _____

Věcná příslušnost:

odbor majetkový, odbor sociálních věcí

Zpracovatel:

Bc. Martin Cyž, vedoucí oddělení správy majetku, pověřen zastupováním funkce vedoucího odboru majetkového _____

Závazné pro:

zaměstnance zařazené do Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Obsah

Článek 1 Úvodní ustanovení 4
Článek 2 Podání a evidence žádostí 4
Článek 3 Výběr žadatelů pro uzavření smlouvy 5
Článek 4 Smlouva, pravomoc k jejímu uzavření, skončení platnosti smlouvy 5-6
Článek 5 Závěrečná ustanovení 6

Vymezení pojmů

sociální bydlení	byt zařazený do projektu statutárního města Ostrava s názvem Sociální bydlení ve městě Ostrava, číslo projektu CZ.03.2.60/0.0/0.0/16_052/0014001 pro realizaci sociálního bydlení ve městě Ostrava v letech 2019 až 2021, navazujícího na projekt Koncepce bydlení a její pilotní ověření ve městě Ostrava, s předpokládanou vyšší mírou sociální práce s nájemcem – pro nájemce povinnou, ve kterém je osobám z cílové skupiny poskytováno cenově dostupné bydlení trvalejšího charakteru, nejdéle však v délce trvání projektu
cílová skupina soc. bytu	osoby s trvalým pobytem v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz - jednotlivci nebo domácnosti s dětmi (zejména mladé rodiny) bez vlastního bydlení, žijící v přeplněných domácnostech nebo sociálně vyloučených lokalitách, na ubytovnách, osoby s tzv. kumulací problémů (zadlužené, sociálně vyloučené, nezaměstnané), u nichž je potřebná vyšší intenzita sociální práce
sociální práce	činnost sociálních pracovníků, jejímž prostřednictvím je osobám z cílové skupiny po dobu trvání nájmu poskytována pomoc při řešení různých sociálních problémů, a to v individuálně sjednané intenzitě
dohoda o poskytování	dokument uzavřený mezi MMO a zájemcem o sociální bydlení
sociální práce úřad	Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Použité zkratky

MOb	městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
OM	odbor majetkový
RMOb	Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
OSV	odbor sociálních věcí
MMO	magistrát města Ostravy
Projekt SMO	projekt statutárního města Ostrava s názvem Sociální bydlení ve městě Ostrava

Článek 1
Úvodní ustanovení

1) MOb vydává tyto zásady s cílem stanovit pravidla pro účelné a hospodárné nakládání s bytovým fondem MOb, který byl v rámci projektu SMO vyčleněn pro účely sociálního bydlení a má být formou pomoci osobám a domácnostem z jednotlivých cílových skupin, u nichž je nutné řešit bytovou nouzi, snížit míru ohrožení sociálním vyloučením a poskytnout jim sociální pomoc při řešení oddlužení a dalších problémů, které mohou mít vliv na jejich úspěšné sociální začlenění.

2) O zařazení bytů do sociálního bydlení v rámci projektu SMO bude rozhodovat rada městského obvodu individuálně, podle aktuální poptávky a možností městského obvodu.

3) Sociální bydlení je osobám z jednotlivých cílových skupin předáváno do užívání na základě nájemní smlouvy, sjednané mezi MOb a vybranou osobou. Byty jsou MOb vybaveny běžně dodávanými spotřebiči – sporákem, případně vařičem, topidly, ohřívači vody a kuchyňskou linkou. Ostatní vybavení domácnosti musí mít nájemce vlastní.

4) Podmínkou pro uzavření smluvního vztahu k sociálnímu bytu je uzavření dohody o poskytování sociální práce a další aktivní přístup této osoby k sanaci své sociální situace.

5) Poskytování sociálního bydlení je vázáno skutečnými možnostmi MOb a podmínkami, stanovenými v těchto zásadách, na uzavření smlouvy nemá občan právní nárok.

Článek 2
Podání a evidence žádostí

1) Žádosti o vstup do systému sociálního bydlení jsou přijímány výhradně MMO v budově Diagnostického centra, Sokolská tř. 49, 702 00 Ostrava, ve 4. poschodí, kanceláři č. 508. Více informací lze získat na tel. čísle 599 444 231, nebo elektronické adrese socialnibydleni@ostrava.cz

2) Rozsah činností zabezpečovaných MMO:

   a) příjem žádostí a získání potvrzení Úřadu práce ČR o příjmech žadatele,

   b) sociální šetření v domácnosti žadatele,

   c) zařazení vyhodnocených žádostí do centrální databáze žadatelů,

   d) prověření míry zadluženosti žadatele u MOb a ČEZ prodej, s r.o.,

   e) zaslání podkladů MOb potřebných pro vyhodnocení žádostí žadatele před jednáním hodnotící skupiny, svolání hodnotící skupiny, výběr konkrétních žadatelů a jejich navržení k uzavření nájemní smlouvy k sociálnímu bydlení, vyhotovení zápisu z jednání,

   f) uzavření dohody o poskytování sociální práce, bude-li MOb rozhodnuto o uzavření smlouvy k sociálnímu bytu.

3) Rozsah činností zabezpečovaných MMO ve spolupráci s MOb

   a) vyhodnocení žádostí na jednání hodnotící skupiny,

   b) svolání poradního sboru, navržení konkrétního žadatele do sociálního bydlení MOb k uzavření nájemní smlouvy, vyhotovení zápisu z jednání poradního sboru,

4) Informování žadatele o vyřazení z evidence, negativním vyhodnocení žádosti zajišťuje MMO.

Článek 3
Výběr žadatelů pro uzavření smlouvy

1) Hodnocení přijatých žádostí o pronájem sociálního bydlení, bude realizováno hodnotící skupinou, složenou ze 2 zástupců OM MOb, 1 zástupce OSV MOb a 1 zástupce OSV MMO, pověřených vedoucími příslušných odborů. Vyhodnocení navrhovaných zájemců bude prováděno hlasováním, přičemž každý jednotlivý člen hodnotící skupiny hlasuje za sebe. Doporučení bude vydáno pro osobu, která získá nadpoloviční většinu hlasů členů hodnotící skupiny. Z jednání hodnotící skupiny bude pořízen zápis.

2) Výběr konkrétní osoby z cílové skupiny pro sociální bydlení, se kterou je navrhováno uzavření smluvního vztahu k sociálnímu bydlení MOb, se svěřuje poradnímu sboru, který je povinen řídit se při výběru nájemce sociálního bydlení, podmínkami stanovenými v těchto zásadách.

3) Poradní sbor je pětičlenný. Jeho členy jsou dva zaměstnanci OSV MMO, dva zaměstnanci OSV MOb a 1 zaměstnanec OM MOb, pověření vedoucími příslušných odborů MMO a MOb. Výběr osoby pro sociální bydlení bude prováděn hlasováním, přičemž každý jednotlivý člen poradního sboru hlasuje za sebe. Doporučení bude vydáno pro osobu, která získá nadpoloviční většinu hlasů členů poradního sboru. Součástí doporučení bude i doba, po kterou má být s vybranou osobou uzavřen smluvní vztah k sociálnímu bydlení. Ze zasedání poradního sboru bude pořízen zápis.

Článek 4
Smlouva a její prodloužení, pravomoc k jejímu uzavření, skončení platnosti smlouvy

1) S osobami doporučenými poradním sborem bude, na základě rozhodnutí RMOb, uzavřena smlouva o nájmu sociálního bytu, ve znění přílohy č. 1 těchto zásad (dále jen smlouva). Tato smlouva může být s jednotlivou osobou uzavřena na dobu určitou v délce 6 měsíců a dodatky smlouvy, ve znění přílohy č. 3 těchto zásad, anebo uzavřením smlouvy nové, může být doba trvání nájmu nájemci prodlužována po celou dobu platnosti těchto zásad, nejdéle však v celkové délce trvání projektu.

2) RMOb může rozhodnout, že s osobou doporučenou poradním sborem smlouva o nájmu sociálního bytu uzavřena nebude.

3) RMOb v příloze č. 2 těchto zásad stanovuje maximální přípustný počet osob, který je považován za přiměřený velikosti sociálního bydlení. Účelem nastavených limitů je zajistit pohodlné a hygienicky vyhovující podmínky pro osoby užívající sociální bydlení a zamezit nadměrnému opotřebovávání majetku MOb. Limity jsou povinni řídit se všichni účastníci smluvního vztahu.

4) RMOb svěřuje rozhodování o uzavření dodatku smlouvy o nájmu sociálního bytu, s předmětem prodloužení doby trvání nájemního vztahu Úřadu MOb, OM – vždy pouze o dalších 6 měsíců, max. však v celkové délce trvání projektu, ve znění přílohy č. 3 těchto zásad, pouze však s nájemci sociálního bydlení, kteří

   a) o prodloužení nájmu sociálního bydlení projeví zájem písemně, ve lhůtě nejpozději 30 dnů před skončením doby platnosti smlouvy nebo jejího dodatku, kterým byla doba nájmu prodloužena

   b) řádně a svědomitě, a společně se všemi spolubydlícími osobami, dodržují všechny povinnosti, vyplývající z uzavřené smlouvy o nájmu sociálního bytu, zejména řádně a včas hradí nájemné a zálohy a náklady na služby spojené s užíváním sociálního bydlení, neporušují dobré mravy v domě ani obecná ustanovení o nájmu bytu a domu dle občanského zákoníku, neničí majetek pronajímatele

c) nemají k datu skončení doby trvání nájmu vůči pronajímateli žádné finanční závazky s nájmem bytu související

d) řádně spolupracují se sociálními pracovníky, dodržují pokyny a pravidla dohodnuté spolupráce, plní dohody ujednané v průběhu nájemního vztahu

e) budou doporučeni k prodloužení nájmu poradním sborem

5) RMOb rozhoduje o uzavření dohody o vyklizení s doložkou přímé vykonatelnosti formou notářského zápisu, kterou se nájemce zaváže po ukončení nájmu vyklidit sociální bydlení.

6) Ukončení platnosti smlouvy se řídí příslušnými ujednáními této smlouvy. Vypovědět smlouvu je oprávněn Úřad MOb, OM, a to v souladu s čl. VIII. smlouvy o nájmu sociálního bytu, v případě zvlášť závažného nebo hrubého porušování nájemcových povinností nebo dobrých mravů, a to na základě pravomoci udělené mu usnesením č. 5511/RMOb1014/82/14 ze dne 4. 9. 2014.

Článek 5
Závěrečná ustanovení

O výjimce z těchto zásad je oprávněna rozhodnout pouze RMOb.

Tyto zásady nabývají účinnosti dnem 1. 10. 2019 a pozbývají platnosti dnem 30. 9. 2021, tj. dnem ukončení projektu SMO.

Seznam příloh

Příloha č. 1 Smlouva o nájmu sociálního bytu

Příloha č. 2 Stanovení limitů max. počtu osob v domácnosti

Příloha č. 3 Dodatek ke smlouvě o nájmu sociálního bytu

Rozdělovník

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

Za prokazatelné předání kopie vydaných zásad všem adresátům uvedeným v rozdělovníku odpovídá oddělení starosty.

Příloha č. 1 zásad ZAS 2019 – 06

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

Smlouva

Smlouva o nájmu sociálního bytu OM-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, zmocněný/á k podepisování této smlouvy 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

1. Pronajímatel má ve svém vlastnictví sociální byt 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").
2. Nájemce bere na vědomí, že předmětem této nájemní smlouvy je byt pronajímaný za účelem řešení jeho nepříznivé sociální situace - sociální byt, zařazený do projektu statutárního města Ostrava s názvem Sociální bydlení ve městě Ostrava, a proto součástí nájmu není pouze uspokojení bytové potřeby nájemce, ale také plnění povinností nájemci stanovených v Dohodě o sociální práci, která je přílohou této smlouvy. Nájemce si je těchto skutečností vědom a zavazuje se řádně plnit povinnosti vyplývající nejen z této smlouvy, ale také z příslušné Dohody o sociální práci.

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 tvoří:
   - kuchyně
   - _____ pokoje/ů
   - další místnosti: _____ (*vypsat* např. sklep, sklepní kóje, komora, balkon, lodžie, koupelna, WC, apod.), které jsou jeho příslušenstvím.

   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. 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 _____.
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 / plynových zařízení, potřebnou/é 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, ze kterého jsou zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně / 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, prodloužení doby trvání smlouvy

1. **Nájem bytu se sjednává na dobu určitou od _____ do _____.**
2. Smluvní strany se dohodly, že doba nájmu může být prodloužena uzavřením písemného dodatku k této smlouvě, a to vždy na dobu určitou dalších 6 měsíců, maximálně však do 30. 9. 2021 (termín ukončení projektu Sociální bydlení ve městě Ostrava). O prodloužení doby trvání nájmu musí nájemce požádat nejpozději 30 dnů před uplynutím sjednané doby nájmu uvedené v odst. 1 tohoto článku. Nájemce však nemá na prodloužení doby nájmu právní nárok.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že u bytu, který je předmětem nájmu dle této smlouvy, nebude použito ustanovení § 2285 občanského zákoníku.

Článek IV.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu, jistota

1. **Nájemné** je v době uzavírání této smlouvy stanoveno za započtenou plochu bytu bez vybavení, a to ve výši ____ Kč/m²/měsíc.
2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné za vybavení bytu ve výši určené dle „Pravidel". Přesný rozsah vybavení a výše úhrad má nájemce uvedeny ve „výpočtovém listu", který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli **náklady na služby** spojené s užíváním bytu, kterými se rozumí zejména dodávka tepla pro vytápění (v domech s dálkově dodávaným teplem nebo v domě s domovní kotelnou), 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 zajišťuje 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. **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. Nájemné sjednané v bodu 1. a 2. tohoto článku 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. Tím je dle § 513 a § 1970 občanského zákoníku úrok z prodlení, ve výši stanovené zvláštním právním předpisem – nařízením vlády a náklady spojené s uplatněním pohledávky. Příslušenství pohledávky je povinen zaplatit od prvního dne, kdy se ocitl v prodlení.
7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že vylučují použití ustanovení § 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 je oprávněn jednostranně měnit měsíční zálohu na služby i v průběhu roku, ale jen 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, to vše jen po předchozím písemném oznámení této skutečnosti nájemci.
10. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel – poskytovatel služeb, nájemci – příjemci služeb, vždy za zúčtovací období, pokud není jiným právním předpisem stanoveno jinak. Vyúčtování doručí příjemci služeb do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provedou poskytovatel i 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, tyto platby 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. Pronajímatelem není vyžadováno, aby nájemce 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.

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. 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 zvlášť 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. Nájemce a osoby v jeho domácnosti mají právo užívat byt, společné prostory i zařízení domu a 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 běžnou údržbu bytu provádí nájemce a hradí také náklady s ní spojené, hradí drobné opravy bytu související s jeho užíváním, včetně vnitřního vybavení bytu, a to 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 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. Je povinností nájemce učinit podle svých možností vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nesplněním této povinnosti odpovídá za škodu, která vznikla. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku škody, pokud poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá.
5. Neoznámí-li nájemce pronajímateli písemně poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu, a to hned jak ji mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů a pokud poškození nebo vadu odstraní sám, nemá právo ani na slevu z nájemného. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vady způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na jeho náklady pronajímatel.
6. 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.
7. Nájemce je povinen, zpřístupnit byt pronajímateli nebo jím pověřené osobě za účelem provedení kontroly, že byt užívá řádným způsobem, po předchozí písemné výzvě. Je rovněž 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.
8. 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.
9. Nájemce je povinen dodržovat v domě klid, neobtěžovat ostatní nájemce hlukem zejména v nočních hodinách od 22 hodiny do 6 hodiny, neobtěžovat je hlukem ani v sobotu, neděli a ve svátky. Je povinen udržovat v domě pořádek, je povinen zdržet se hádek, vzájemného napadání a slovních urážek ostatních uživatelů bytů.
10. Nájemce je povinen dbát, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele, a za tím účelem se zavazuje uzamykat dveře hlavního vchodu do domu, zavírat další dveře od společných prostor v domě a neumožňovat pobyt cizím osobám ve společných prostorách domu, nejde-li o osobu přijímanou některým z nájemců prostorů v domě.

11. Nájemce se zavazuje dbát, aby nevznikala rizika požáru v domě a bytě, ani rizika týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví v bytě a ve společných prostorách domu. Zavazuje se nekouřit ve společných prostorách domu a je povinen zdržet se zakládání ohně v domě a všude tam, kde by oheň mohl jakýmkoli způsobem ohrozit dům či zařízení pronajímatele v domě. Nájemce se zavazuje neskladovat v bytě hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné látky.
12. Nájemce se zavazuje odkládat domovní odpad pouze do určených nádob, nevytvářet podmínky pro šíření hmyzu a hlodavců, nevyhazovat žádné předměty z oken a neukládat žádné předměty v prostorách domu, zejména ne ve společných prostorách a dvorech domu.
13. 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.
14. Přechod práva nájmu bytu, který není ve společném nájmu, bude řešen podle ust. § 2279 a násl. občanského zákoníku.
15. Nájemce bere na vědomí, že za účelem ochrany majetku pronajímatele i nájemců bytů může být pronajímatelem v domě provedena instalace a zajištěno provozování kamerového záznamového systému a výhradně pro tyto účely uděluje souhlas ke shromažďování a zpracování obrazových informací o své osobě, pořízených tímto kamerovým systém.

Článek VI.

Příslušníci nájemcovy domácnosti, podnájem bytu

1. Bližší údaje o osobách, které se s nájemcem nastěhují do bytu za účelem užívat spolu 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 __ **osobu / 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. Nájemce není oprávněn zřídit třetí osobě k bytu užívací právo.
7. Nájemce a pronajímatel si ujednali zákaz podnájmu. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, 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 je oprávněn zpracovávat osobní údaje nájemce a osob spolubydlících dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování 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,
   - smrtí nájemce, nedojde-li k přechodu práva nájmu na osobu spolubydlící nebo k dědění práva nájmu,
   - 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 zvlášť závažným způsobem,
   - písemnou výpovědí pronajímatele v tříměsíční výpovědní době dle § 2288 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 zvlášť závažným způsobem ze strany nájemce bude považováno zejména
   - nezaplacení nájemného a nákladů (záloh) 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, sjednaných v této smlouvě,
   - použití bytu k jiným účelům než k bydlení,
   - přenechání bytu do užívání třetí osobě,

- vypovězení nebo odmítání spolupráce nájemce se sociálním pracovníkem nebo hodnotitelem projektu statutárního města Ostrava – Sociální bydlení ve městě Ostrava.

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.,
   - porušení povinnosti dle čl. V. odst. 6, odst. 8., odst. 13.
6. Nájemce je povinen byt vyklidit a odevzdat pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí, a to se vším vybavením a zařízením, ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání a 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, že jakákoliv písemnost se považuje za doručenou, pokud byla nájemci doručována poštou na adresu pronajatého bytu nebo na adresu nájemce, uvedenou v této nájemní smlouvě nebo pronajímateli dodatečně prokazatelně sdělenou, a byla jako nedoručená zásilka 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", „Dohoda o sociální práci" a „Pravidla" vydaná pronajímatelem. Za „Pravidla" jsou považována jak Pravidla PRA 2019 - 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 a účinnosti dnem podpisu posledního z účastníků smlouvy a je možno ji měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
6. Tato smlouva se řídí zásadami ZAS 2019 – 06 Zásady pronajímání sociálních bytů v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, která jsou přijata pro realizaci projektu Sociální bydlení ve městě Ostrava.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě pravdivých údajů, svobodně, vážně a srozumitelně. Nájemci byla výslovně zdůrazněna všechna její důležitá ustanovení a předány všechny dokumenty, které jsou její nedílnou součástí. Smluvní strany s obsahem smlouvy souhlasí, což níže stvrzují vlastnoručními podpisy.

OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ

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

Za **nájemce**

Datum: _____

Místo: _____

_____

Titul Jméno Příjmení

Příloha č. 2 zásad ZAS 2019 – 06

Stanovení limitů pro maximální počet osob v domácnosti u sociálního bydlení		
velikost bytu	započtená plocha bytu v m²	max. počet osob
0+1		2 osoby
1+1		3 osoby
1+2	do 60 m^2 započtené plochy bytu	3 osoby
1+2	nad 60 m^2 započtené plochy bytu	4 osoby
1+3	do 90 m^2 započtené plochy bytu	5 osoby
1+3	nad 90 m^2 započtené plochy bytu	6 osob
1+4	nad 90 m^2 započtené plochy bytu	7 osob

Příloha č. 3 zásad ZAS 2019 – 06

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

Dodatek smlouvy

Dodatek č. ____

smlouvy o nájmu sociálního bytu OM-rok-poř.číslo ze dne _____

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
nám. Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava - Moravská Ostrava
zastoupený _____Titul Jméno Příjmení, funkce

IČ:	00845451
Bankovní spojení:	Komerční banka a. s. pobočka Ostrava
Číslo účtu:	27-2501080247/0100
VS:	_____

dále jen **pronajímatel**

a

Pan/Paní/Manželé
Titul, Jméno Příjmení

Narozený/á:	_____
Trvale bytem:	_____
Adresa pro doručování:	_____

dále jen **nájemce/společní nájemci**

Obsah

Článek I.

1. Pronajímatel smlouvou o nájmu sociálního bytu OM-rok-poř.č. ze dne ____ (dále jen „nájemní smlouva"), za podmínek v ní ujednaných, přenechal nájemci / společným nájemcům do osobního užívání za účelem bydlení sociální byt - bytovou jednotku č.__ ,v ____ nadzemním podlaží domu s č. p. _____ na ulici _____ č. or. _____, který je součástí pozemku p. č. _____ / který stojí na pozemku p. č. _____ v k. ú. _____, obec Ostrava (dále jen „byt"), a to na dobu určitou do _____, dodatkem č. _____ prodlouženou do _____.
2. Uzavřením dodatku č. _____ k nájemní smlouvě se smluvní strany dohodly na pokračování doby trvání nájmu bytu o další/ch _____ měsíc /e / ů, tj. do _____.
3. Ostatní ustanovení nájemní smlouvy ponechávají smluvní strany v platnosti beze změn.

Článek II.

1. Smluvní strany prohlašují, že dodatek smlouvy nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všech účastníků, byl uzavřen ve vzájemné shodě a stává se nedílnou součástí nájemní smlouvy.
2. Dodatek smlouvy je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, každý z účastníků obdrží jedno jeho vyhotovení.

Článek III.

Rozhodování o uzavření tohoto dodatku bylo svěřeno Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odboru majetkovému, a to usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. _____ ze dne _____. Stejným usnesením byl k podpisu tohoto dodatku zmocněn _____

Za **pronajímatele**

Datum: _____

Místo: Ostrava

_____
Titul Jméno Příjmení
funkce

Za **nájemce/společné nájemce**

Datum: _____

Místo: _____

_____
Titul Jméno Příjmení

Datum: _____

Místo: _____

_____
Titul Jméno Příjmení