	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 1/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

Pravidla a postup pronájmu bytů

OBSAH:

1. ÚVOD A CÍL
2. OBLAST A POUŽITÍ
3. DEFINICE POJMŮ
4. ŽADATEL O BYT, BYTOVÉ JEDNOTKY, ŽÁDOST O PŘIDĚLENÍ BYTU, BYTOVÉ JEDNOTKY, SEZNAMY ŽADATELŮ A POŘADNÍKY NA BYT
 - 4.1. ŽADATEL O BYT
 - 4.2. ŽÁDOST O PŘIDĚLENÍ BYTU
 - 4.3. POŘADNÍKY
5. NABÍDKA BYTU A UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY, PŘEDNOSTNÍ PŘIDĚLENÍ BYTU,
6. UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY
7. VÝŠE NÁJEMNÉHO A PLATEB ZA SLUŽBY SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM BYTU
8. PŘEDÁNÍ, PŘEVZETÍ A UŽÍVÁNÍ BYTU
9. ZÁNİK NÁJMU BYTU
10. PODNÁJEM
11. SMĚNA BYTŮ
12. SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE
 - 12.1. EXTERNÍ ZÁVAZNÉ DOKUMENTY
 - 12.2. ŘÍDÍCÍ DOKUMENTY
13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ
14. PŘÍLOHY

	FUNKCE	JMÉNO	DATUM	PODPIS
ZPRACOVAL	vedoucí odboru	Mgr. Lubomír Hladiš, DiS.	20.10.2017	
OVĚŘIL	manažer kvality	Ing. Marie Kolářová	25.10.2017	
SCHVÁLIL	vedoucí odboru	Mgr. Lubomír Hladiš, DiS.	25.10.2017	
	Rada města Šternberka usnesení č. 2249/60 ze dne 30.10.2017.			
ÚČINNOST	01.11.2017			

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 2/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

1. Úvod a cíl

Tato instrukce upravuje pronájmy bytů a bytových jednotek v majetku Města Šternberka. Cílem instrukce je zajistit efektivnost postupů a činností v této oblasti v souladu s příslušnými právními předpisy, především v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen OZ. Touto instrukcí se neřídí **výběr** budoucího nájemce bytu - bytové jednotky zvláštního určení.

2. Oblast a použití

Instrukce je určena pro zaměstnance zajišťující pronájem bytů, bytových jednotek a je pro ně závazná.

3. Definice pojmů

Byt

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení (§ 2236 OZ). Užívání bytu je povoleno kolaudačním souhlasem stavebního úřadu.

Bytová jednotka

Jednotka je byt jako prostorově oddělená část domu s podílem na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá (§ 1159 OZ).

Příslušenství bytu:

Příslušenství bytu je ve smyslu § 510 OZ vedlejší součást bytu, je-li jeho účelem, aby se jeho trvale užívalo společně s bytem. Pro účel pronájmu bytů se příslušenstvím rozumí místnosti nacházející se v bytě jako je např. předsíň, komora, koupelna, balkon, lodžie, jednak prostory, které se nacházejí mimo byt, např. sklep, dřevník, kolna, apod. Společné těmto místnostem a prostorám je jejich účelové určení, tj., že mají sloužit k tomu, aby byly užívány s bytem.

Pronajímatel

Je Město Šternberk se sídlem ve Šternberku, Horní náměstí 78/16, IČ 00299529 jako vlastník, případně spoluvlastník bytů, bytových jednotek zapsaných ve veřejném seznamu na listu vlastnictví pro Město Šternberk. U spoluvlastnictví bytu dále druhý spoluvlastník.

Nájemce

Je fyzická či právnická osoba dle OZ, se kterou Město Šternberk má, nebo mělo uzavřenu písemnou nájemní smlouvu na pronájem bytu.

Člen domácnosti nájemce

- U fyzické osoby se dle této instrukce považují za člena nájemcovi domácnosti manžel a jeho manželka, děti v jejich péči (i střídavá péče), druh nebo družka nájemce nebo partneri ve smyslu zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 3/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Za partnera se pro účely tohoto zákona považuje také partner, se kterým nájemce uzavřel registrované partnerství na základě právních předpisů jiného členského státu Evropské unie, pokud tyto právní předpisy upravují vzájemnou vyživovací povinnost mezi partnery.

- U právnické osoby její zaměstnanec fyzická osoba, u kterého se za členy jeho domácnosti posuzují výše uvedené osoby.

Nájem

Zpoplatněné užívání bytu na základě písemné smlouvy.

Nájemné

Je cena za užívání pronajatého bytu, bytové jednotky. Je sjednána smluvní částkou dle


- platného právního předpisu a rozhodnutím Rady města Šternberka,
- podmínek poskytnuté dotace na základě Rozhodnutí o účelovém určení prostředků ze státního rozpočtu, dále jen „Rozhodnutí“. Jedná se o byty, bytové jednotky v domech a budovách:
 - Komenského 388/40 – celý dům s byty zvláštního určení,
 - Hlavní náměstí 106/12- celý dům, vázací lhůta neprodejnosti do 04.09.2020, dále jen „vázací lhůta“,
 - Potoční 1013/15 – celý dům, vázací lhůta do 07.06.2021,
 - Hlavní náměstí 143/17 - celý dům, vázanost do 04.04.2021,
 - Horní náměstí 59/11 – celý dům, vázací lhůta do 27.04.2023,
 - Horní náměstí 60/12 – celý dům, vázací lhůta do 27.04.2025,
 - Horní náměstí 61/13 – celý dům – vázací lhůta do 27.04.2025,
 - Hanácká 386/2; Hanácká 387/4; Uničovská 2439/51a – zapsaná ve veřejném seznamu jako jedna budova, byty zvláštního určení, vázací lhůta do 10.05.2025.
- ustanovení uzavřených nájemních smluv na základě rozhodnutí Rady města Šternberka.

Zálohy na úhradu služeb

Zálohy na úhradu služeb související s užíváním bytu zajišťované pronajímatelem. Za nezbytné služby dle § 2247, odst. (2) OZ se považují dodávky vody, odvádění odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu. Otázky související s poskytováním těchto plnění spojené s užíváním bytů a postup při určování záloh na služby a s tím spojené jejich rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů za jejich poskytování upravuje zákon č. 37/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.

Splatnost nájemného a záloh na úhradu služeb

Je stanovena v pravidelných měsíčních platbách se splatností v příslušném měsíci nájmu nejpozději k poslednímu dni tohoto příslušného měsíce, pokud není Radou města Šternberka stanoveno jinak.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 4/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

4. Žadatel o byt, bytové jednotky, žádost o přidělení bytu, bytové jednotky, seznamy žadatelů a pořadníky

4.1. Žadatel o byt

Žadatel o byt, bytové jednotky musí splňovat následující podmínky:

- občan starší 18 let s trvalým bydlištěm ve Šternberku,
- občan a ani jeho členové domácnosti, není, nejsou vlastníkem, spoluvlastníkem volného bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, či budově určené k bydlení,
- není nájemcem bytu ve vlastnictví či spoluvlastnictví Města Šternberka,
- není nájemcem bytu v bytovém domě nebo rodinném domě jiného vlastníka,
- je spolubydlicí osobou nájemce bytu ve vlastnictví Města Šternberka nebo jiného vlastníka na základě rozsudku soudu s nabytím právní moci nebo na základě smlouvy o majetkoprávním vyrovnání o užívání bytu mezi nájemcem, vlastníkem bytu a žadatelem,
- žadatel, o kterém na základě osobní, ekonomické a sociální situace rozhodne Rada města Šternberka.

4.2. Žádost o přidělení bytu

- 4.2.1. Tiskopis žádosti na pronájem bytu, bytové jednotky (příloha č. 5) obdrží žadatel na odboru správy majetku města Městského úřadu Šternberk nebo na internetových stránkách Města Šternberka www.sternberk.eu. Vyplněnou žádost včetně dokladů prokazujících splnění podmínek přijetí žádosti doručí žadatel pronajímateli současně v den podání žádosti.
- 4.2.2. Každá podaná žádost o přidělení bytu bude posouzena se stanovenými podmínkami přijetí žádosti. V případě, že žádost nebude obsahovat všechny předepsané náležitosti a doklady, bude žadatel vyzván k doložení chybějících údajů a dokladů v termínu stanoveném ve výzvě. Do doby doložení požadovaných dokladů nebude žádost vyřizována.
- 4.2.3. Dnem podání žádosti uhradí žadatel za podání žádosti poplatek ve výši schválené Radou města Šternberka k datu podání žádosti.
- 4.2.4. Dnem podání žádosti o schválení výměny bytů uhradí žadatel poplatek ve výši schválené Radou města Šternberka s platností k datu podání žádosti.
- 4.2.5. V případě, že žádost splňuje podmínky přijetí žádosti, je žádost zařazena do seznamu žadatelů o pronájem bytu. Žádosti bude přiděleno pořadové číslo a o jejím přijetí a zařazení do seznamu žadatelů bude žadatel informován do 60 dnů od data podání žádosti.
- 4.2.6. V případě, že žádost splňuje podmínky přijetí žádosti, není k jejímu přijetí nutný souhlas bytové komise Rady města Šternberka a Rady města Šternberka.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 5/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

4.2.7. O přijetí žádosti nebo nepřijetí žádosti včetně zdůvodnění bude žadatel informován písemnou formou.

4.2.8. Nepřijaté žádosti budou evidovány samostatně v pořadí jedna za druhou podle data doručení Městu Šternberku včetně písemného zdůvodnění nepřijetí žádosti.

4.2.9. Aktualizace údajů uváděných v žádosti:

Povinností žadatele je každý rok vedení žádosti ověřit a doplnit údaje žadatelem uvedených v žádosti vždy od 1.6. do 30.6. a od 1.12. do 31.12. za poplatek, jehož výše je k datu ověřování schválena Radou města Šternberka.

4.2.10. Vyřazení zařazené žádosti ze seznamu:

Žádost ze seznamu žadatelů o pronájem bytu, bytové jednotky bude vyřazena v případě

- a) že žadatel neprověří a nedoplní údaje v žádosti o přidělení bytu v některém ze stanovených termínů a neuhradí poplatek. Žadatel má možnost se proti vyřazení žádosti odvolat. Projednání odvolání bude provedeno na základě uhrazeného poplatku ve výši stanovené Radou města Šternberka k datu podání odvolání. O odvolání a zpětném zařazení žádosti do seznamu žadatelů o pronájem bytu rozhoduje odbor správy majetku města na základě doporučení bytové komise Rady města Šternberka. O zpětném zařazení žádosti bude žadatel písemně informován v termínu do 60 dnů od data doporučení bytové komise.
- b) úmrtí žadatele,
- c) žadatel bez závažného důvodu 2 x po sobě odmítne nabídku bytu. Odmítnutí musí být písemná a podepsaná žadatelem.


4.2.11. V případě, že žadatel je ženatý (vdaná) a během vedení žádosti došlo k rozvodu manželství, přechází žádost na bývalou manželku, bývalého manžela na základě jejího, jeho písemného souhlasu a závazku plnit podmínky vedení žádosti, pokud se tento nestal výlučným nájemcem, vlastníkem bytu. Skutečnost se prokazuje příslušnými dokumenty. Změnu žadatele schvaluje bytová komise Rady města Šternberka.

4.3. Pořadníky

4.3.1. Pořadníky na byt

Žádosti vedené v seznamu žadatelů o přidělení bytu, bytové jednotky a požadované velikosti bytu.

- a) Pořadník na pronájem bytů o velikosti 1+0 a 1+1 . Do tohoto pořadníku se zařazují žádosti, kdy žadatel je sám nebo v žádosti uvádí spolubydlící osobu, kterou je manžel, manželka, druh, družka, partner registrovaného partnerství, dítě. Celkem uváděných osob včetně žadatele 2.
- b) Pořadník na pronájem bytů o velikosti 2+1 a větší. Do tohoto pořadníku se zařazují žádosti, kdy žadatel v žádosti uvádí spolubydlící osoby manžela, manželku, druhu, družku, jedno a více dětí. Celkem uváděných osob včetně

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 6/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

žadatele 3 a více, přičemž však žadatel musí vzít na vědomí, že pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebránil tomu, aby všechny osoby v bytě mohly řádně užívat byt a žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Pokud žadatel nebude splňovat tuto podmínku, žádost nebude do tohoto pořadníku zařazena.

- 4.3.2.** V případě aktualizovaných změn budou žádosti přehodnoceny a zařazeny do příslušných pořadníků dle data podání žádosti. Aktualizované pořadníky budou schváleny bytovou komisí a Radou města Šternberka.

5. Nabídka bytu a uzavření nájemní smlouvy, přednostní přidělení

- 5.1.** Volné byty budou dle velikosti nabízeny žadatelům od prvního místa z příslušného pořadníku. V rámci akceptace nabídky volného bytu bude zájemce o jeho pronájem povinen písemně potvrdit výši nájemného. V rámci této písemné akceptace může navrhnout i jinou výši nájemného, která však musí být vyšší než nájemné schválené Radou města Šternberka.

- 5.2.** Nabídka volných bytů, bytových jednotek v domech jiného vlastníka, kterému Město Šternberk na základě smlouvy o správě domu tuto správu vykonává, se řídí touto uzavřenou smlouvou.

- 5.3.** Nabídka bytu bude učiněna písemnou formou a bude obsahovat
- specifikaci bytu, bytové jednotky,
 - výši nájemného,
 - výši nájemného z vybavenosti bytu a zařizovacích předmětů,
 - výčet služeb s pronájmem souvisejících a výši poplatků za služby,
 - způsob vyúčtování služeb,
 - termín písemného vyjádření o přijetí nebo odmítnutí nabídky bytu,
 - odkaz na schválený vzor nájemní smlouvy,
 - Jiné podmínky, o kterých rozhodne Rada města Šternberka.

5.4. Přednostní přidělení bytu

O přednostním přidělení bytu a podmínkách přednostního přidělení bytu vždy rozhoduje Rada města Šternberka.

- 5.4.1.** Žádost o přednostní přidělení bytu bude projednána bytovou komisí Rady města Šternberka. Následně s usnesením bytové komise bude předložena k projednání Radě města Šternberka. V případě schválení přednostního přidělení bytu žadatel, bude tomuto nabídnut první uvolněný byt k pronájmu. V případě odmítnutí nabídky, bude tento byt nabídnut žadatelům z příslušného pořadníku žádostí na velikost bytu. Usnesení Rady města Šternberka v tomto případě nepozbývá na účinnosti a žadatel je nabídnut další volný byt. V případě, že žadatel 2 x po sobě odmítne nabídku bytu má se za to, že usnesení Rady města Šternberka k datu druhého odmítnutí pozbývá

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 7/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

účinnosti a žádost se vyřazuje ze seznamu žadatelů na byt. O odmítnutí nabídek bytu se pořizuje písemný záznam se zdůvodněním žadatele jeho odmítnutí nabídky.

- 5.4.2.** Přednostně mimo schválené pořadníky může Rada města Šternberka přidělit byt pro občany **jako přístřeší** v případě, že se ocitnou ve složité životní nebo zdravotní situaci. V tomto případě se užívání bytu, bytové jednotky neřídí nájemní smlouvou, ale uzavřenou písemnou dohodou o poskytnutí přístřeší na dobu určitou max. 5 měsíců. Platby a zálohy na služby spojené s užíváním přístřeší včetně způsobu splatnosti budou stanoveny Radou města Šternberka.

6. Uzavření nájemní smlouvy

- 6.1.** Nájemní smlouva ([příloha č. 4](#)) bude uzavřena na základě projednané nabídky bytu bytovou komisí Rady města Šternberka a Radou města Šternberka. Schválenému žadateli bude po podpisu nájemní smlouvy byt předán do užívání na základě písemného protokolu. V případě, že schválený žadatel neuzavře do 30 ti dnů od data doručení oznámení o rozhodnutí Rady města Šternberka o uzavření smlouvy tuto nájemní smlouvu, má Město Šternberk právo od uzavření nájemní smlouvy odstoupit. O výjimkách rozhoduje Rada města Šternberka.
- 6.2.** Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 1 rok.
- 6.3.** Smlouvy uzavřené na dobu určitou budou prodlouženy na dobu neurčitou za podmínky, že nájemce bude řádně plnit ustanovení uvedená v nájemní smlouvě. V případě, že nájemce prokazatelně ihned do bytu investuje (rekonstruuje byt na vlastní náklady na základě předchozího písemného souhlasu Města Šternberka a případného spoluvlastníka bytu, bude uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou v délce 10 roků s právem opce prodloužení nájmu 5 roků. V případě poskytnutí státní dotace na výstavbu obecního bytu bude uzavřena nájemní smlouva dle podmínek smlouvy na dotaci.

7. Výše nájemného a plateb za služby spojené s užíváním bytu

Výše nájemného a plateb na úhradu služeb související s užíváním bytu zajišťovaných pronajímatelem jsou stanoveny:

- dle platných právních předpisů,
- uzavřených nájemních smluv,
- podmínek poskytnuté dotace na základě „Rozhodnutí“,
- u smluvních nájmu Radou města Šternberka.

O výši nájemného a plateb za služby spojené s užíváním bytu rozhoduje vždy Rada města Šternberka.

8. Předání, převzetí a užívání bytu

- 8.1.** Předání bytu a převzetí bytu bude provedeno na základě písemného předávacího protokolu pověřeným zástupcem odboru správy majetku města Města Šternberka.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 8/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

K datu předání a převzetí bude mít účinnost i nájemní smlouva a přijímajícímu (nájemci) vzniká tímto dnem povinnost hradit nájemné a služby s užíváním bytu spojené, pokud nebude Radou města Šternberka stanoveno jinak.

8.2. Užívání bytu se řídí nájemní smlouvou a příslušnými právními předpisy.

9. Zánik nájmu bytu

Zánik nájmu bytu se řídí příslušnými ustanoveními OZ.

10. Podnájem

Podnájem bytu se řídí ustanovením OZ - § 2274 a následující a nájemní smlouvou na byt.

11. Směna bytů

O směnu bytů požádá nájemce na základě písemné žádosti. Přijetí žádosti je podmíněno úhradou poplatku ve výši stanovenou Radou města Šternberka k datu podání žádosti. Žádost o směnu bytů projednává bytová komise Rady města Šternberka, a Rada města Šternberka.


12. Související dokumentace

12.1. Externí závazné dokumenty

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů (poskytování služeb a způsob jejich vyúčtování)
zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích
zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
zákon č. 128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/, ve znění pozdějších předpisů
zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole) a prováděcí vyhláškou č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění zákona č. 309/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb. a zákona č. 123/2003 Sb.
zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
řídící dokumentací Města Šternberka
dalšími právními předpisy s pronájmem bytů souvisejících

12.2. Řídící dokumenty

Směrnice S 42-04 Spisový řád MěÚ Šternberk

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 9/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

Směrnice S 42-08 Pravidla pro uzavírání smluv
Směrnice S 42-05 Předkládání materiálů RM a ZM
Směrnice S 61-01 Evidence pohledávek
Směrnice S 61-02 Inventarizace majetku a závazků
Instrukce I 10-03 Správa bytů a prostorů sloužících podnikání v oblasti poskytování plnění spojených s jejich užíváním (služby)
Instrukce I 03-12 Pořadníky na byty zvláštního určení

13. Závěrečná ustanovení

13.1. Dnem 31.10.2017 se ruší 5. vydání této instrukce včetně všech změn.

13.2. Toto 6. vydání Instrukce nabývá účinnosti 01.11.2017.

14. Přílohy

Příloha č. 1	Záznam o seznámení	F 42-02-01
Příloha č. 2	Revizní/změnový list	F 42-02-02
Příloha č. 3	Výše nájemného a plateb za služby spojených s užíváním bytu	
Příloha č. 4	Nájemní smlouva	Vz 10-06-01
Příloha č. 5	Žádost o přidělení bytu, bytové jednotky	F 10-06-01
Příloha č. 6	Žádost o schválení výměny bytů	F 10-06-02
Příloha č. 7	Žádost o přechod nájmu bytu, bytové jednotky	F 10-06-03
	Žádost o rozšíření jména nájemce bytu, bytové jednotky	F 10-06-03



Městský úřad Šternberk

Vydání/změna:
č. 6/0

List číslo: 11/30

Druh dokumentu: **INSTRUKCE OSMM**

Identifikační označení a název: **I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů**

Příloha č. 2

Revizní / změnový list

List číslo	Revize číslo	Změna číslo	Popis revize / změny	Datum revize/změny	Provedl	Podpis

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 12/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

Příloha č. 3

Výše nájemného a plateb za služby spojené s užíváním bytu

1. Výše nájemného

Výše nájemného je stanovena s účinností dnem schválení této instrukce ve smluvní výši a sestává ze dvou složek:

- a) z nájemného z celkové obytné plochy bytu včetně příslušenství bytu, které činí bez rozdílu charakteru místnosti částku ve výši stanovenou usnesením Rady města Šternberka.
- b) z nájemného ze zařizovacích předmětů a vybavenosti bytu:
 - po dobu životnosti zařizovacího předmětu je nájemné stanoveno dle výše pořizovací ceny (cena předmětu + náklady na dopravu + náklady na montáž), ročního procenta opotřebení a délky životnosti předmětu následovně:

Zařizovací předmět	Roční % opotřebení	Životnost v rocích
sporák, vařič	20	5
kuchyňská linka	5	20
vestavěná skříň	5	20
ohřívač vody	20	5
měřicí a regulační zařízení - životnost v rocích dle povinnosti přecejchování pro tepelnou energii a vodu		4,6,8

- po ukončení doby životnosti zařizovacího předmětu je nájemné stanoveno takto:

Zařizovací předmět	Nájemné po životnosti Kč/měsíc
sporák, vařič	10
kuchyňská linka	10
vestavěná skříň	10
ohřívač vody	5
měřicí a regulační zařízení - životnost v rocích dle povinnosti přecejchování pro tepelnou energii a vodu	5

Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit životnost zařizovacího předmětu či vybavenosti bytu včetně měřicí a regulační techniky dle stanovení životnosti výrobcí těchto předmětů a vybavenosti v případě, že tato životnost bude kratší než životnost uvedená v tabulce.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 13/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

Nájemné bude upravováno v souladu s právními předpisy, pokud nebude Radou města Šternberka stanoveno jinak.

Pronajímatel je oprávněn na základě rozhodnutí Rady města Šternberka nebo na základě právních předpisů ke zvýšení nájemného do výše v souladu s ustanovením odst. 5 čl. III Závazné podmínky Smlouvy č. 9256010170 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu domu s pečovatelskou službou ze dne 12.12.2002, evidenční číslo Města Šternberka 18/03/S.

2. Výše plateb za služby s užíváním bytu souvisejících:

2.1. Nájemce je povinen hradit služby spojené s užíváním bytu.


2.2. Služby budou hrazeny formou zálohových plateb. Zálohové platby budou vyúčtovány u nájemních smluv uzavřených před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů ve znění pozdějších předpisů. U uzavřených smluv po datu 01.01.2014 budou zálohy na služby vyúčtovány dle tohoto zákona a smluvních ujednáních v nájemní smlouvě.

Výše měsíčních záloh

Druh služby	výše zálohy
Vodné, stočné	150 Kč/osoba
Teplo	24 Kč/m ² /vytápěné plochy
TKO – pronájem kontejneru	8,50 Kč/byt
Osvětlení společných prostor	20 Kč/byt
Servis spalinových cest	30 Kč/byt
Společná televizní anténa	50 Kč/byt
Teplá užitková voda	300 Kč/osoba
Úklid společných prostor	80 Kč/byt
Výtah	80 Kč/byt

2.3. Pronajímatel je oprávněn výši záloh snížit nebo zvýšit v souvislosti s účtovanou cenou služeb jednotlivými dodavateli nebo upravit na základě výsledků vyúčtování služeb popřípadě zvýšit na základě požadavku nájemce. Tato úprava výše záloh nepodléhá rozhodnutí Rady města Šternberka.

2.4. Pronajímatel je oprávněn zavést další služby související s provozem bytů a domů a stanovit výši záloh v souvislosti s účtovanou cenou služeb jednotlivými dodavateli.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 14/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

Příloha č. 4



NÁJEMNÍ SMLOUVA - VZOR

na byt/bytovou jednotku č. v domě, Šternberk

uzavřená dle ustanovení § 2235 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník)

Číslo smlouvy:/.../S/OSMM/...

Smluvní strany

1) Pronajímatel **Město Šternberk**
zastoupený:
sídlo: Horní náměstí 16, 785 01 Šternberk
IČ: 00299529
DIČ: CZ00299529
dále jen „pronajímatel“

a

2) Nájemce
trvale bytem
datum narození:
dále jen „nájemce“

I.


Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytu/bytové jednotky č. vnadzemním podlaží domu č. pop.nacházejícím se na pozemku parc. č. v k.ú. Šternberk, obec Šternberk, na adrese a to včetně jeho/jejího vybavení, dále jen byt.

II.

Předmět nájmu

2.1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci za nájemné do užívání byt specifikovaný v odst. 1.1. čl. I. této smlouvy. Byt je o velikosti a sestává z kuchyně, pokojů a příslušenství, které tvoří Součástí bytu jsou zařizovací předměty a vybavenost bytu. Stav bytu, výměry místností a příslušenství bytu, rozsah zařizovacích předmětů a vybavení bytu a jeho příslušenství, výše nájemného, výše nájemného ze zařizovacích předmětů a vybavenosti bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a služby jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy jako příloha č. 1 a dále v předávacím protokole bytu, který je samostatnou přílohou nájemní

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 15/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

smlouvy. Případné změny stavu bytu, rozsahu jeho zařízení a vybavení, podlahové plochy jednotlivých místností bytu a jeho příslušenství, výše nájemného a nájemného ze zařizovacích předmětů a vybavenosti bytu a záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a služby uvedené v tomto výpočtovém listu budou nájemci oznámeny novým výpočtovým listem, který se stane opětovně nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

- 2.2. Byt je pronajímatelem nájemci přenecháván za účelem zajištění jeho bytových potřeb a to výhradně za účelem bydlení za níže uvedených podmínek této nájemní smlouvy. Nájemce tento byt do nájmu za těchto podmínek do užívání přijímá a zavazuje se byt užívat pouze ke sjednanému účelu. Nájemce současně prohlašuje, že mu byla před podpisem této smlouvy umožněna prohlídka bytu a že tento je plně způsobilý k bydlení.

III.

Příslušníci domácnosti nájemce

- 3.1. Ke dni účinnosti nájemní smlouvy budou byt užívat jen osoby, které jsou uvedeny ve shora uvedeném výpočtovém listě jako členové nájemcovi domácnosti. Další osobu může nájemce do své domácnosti přijmout jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Tento souhlas se netýká osoby blízké, přičemž však nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- 3.2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli zvýšení počtu osob v bytě. V písemném oznámení nájemce uvede jejich jména, datum narození, adresu trvalého pobytu a oznámení bude nájemcem vlastnoručně podepsáno. Neučiní-li toto nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost a pronajímatel je oprávněn nájem bytu vypovědět. Sníží-li se počet osob v bytě, oznámí toto nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu písemným vlastnoručně podepsaným oznámením.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly a bezvýhradně souhlasí s tím, že od účinnosti nájemní smlouvy je zakázán jakýkoliv podnájem bytu či jeho části třetí osobě a vylučují tak možnost aplikace ustanovení § 2274 a následujících občanského zákoníku.

IV.

Doba nájmu a ukončení smlouvy

- 4.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu
- neurčitou s účinností od
 - určitou s účinností od Nájemce bere na vědomí, že dnem nájemní vztah končí a nájemce je povinen k tomuto datu byt pronajímateli osobně předat za podmínek této nájemní smlouvy.
- 4.2. Nájem skončí
- uplynutím doby, na kterou byl sjednán
 - písemnou dohodou obou smluvních stran
 - písemnou výpovědí


	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 16/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

- d) jiným způsobem, který stanoví právní předpis.
- 4.3. Vypovědět nájemní smlouvu jsou oprávněni pronajímatel i nájemce. Situace, způsob a důvod výpovědi jsou upraveny občanským zákoníkem. Nájemce bere na vědomí, že poruší-li svou povinnost vyplývající z nájmu bytu zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat odevzdání bytu zpět bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od data skončení nájmu. V případě, že se nejedná o výpověď bez výpovědní lhůty, sjednává se výpovědní lhůta v délce tří měsíců a počne běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
- 4.4. Porušení povinností nájemcem zvláště závažným způsobem jsou zejména:
- nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců,
 - poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - nájemce způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
 - nájemce užívá byt neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 4.5. Hrubým porušením povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu je, jestliže
- dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele,
 - provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bytu bez souhlasu pronajímatele,
 - neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku pronajímatele či třetích osob škoda,
 - přijme-li dalšího člena své domácnosti – odst. 3.2. čl. III. této smlouvy,
 - nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem a i přes upozornění nesjedná nápravu,
 - opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.

V.

Předání a vrácení bytu

- 5.1. Smluvní strany se dohodly, že byt bude pronajímatelem nájemci předán do užívání dnem účinnosti nájemní smlouvy na základě písemného protokolu o převzetí bytu, který bude samostatnou přílohou této nájemní smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že v den převzetí bytu do užívání mu vzniká povinnost hradit nájemné z bytu včetně úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
- 5.2. Po zániku nájmu bytu je nájemce povinen osobně vrátit byt pronajímateli zpět do užívání. Vrácení bytu bude provedeno na základě písemného protokolu o předání bytu podepsaného nájemcem a určeným zástupcem pronajímatele. Nájemce je povinen byt předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej do užívání převzal s přihlédnutím

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 17/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

k obvyklému opotřebení, dále svými finančními prostředky vymalovaný bílou barvou, vyklizený, uklizený a vyčištěný. Zjištěné škody bytu a na jeho vybavení při předání bytu nad rámec běžného opotřebení hradí nájemce. Pronajímatel je oprávněn částku škody započíst proti peněžitě jistotě, pokud byla v rámci uzavření nájemní smlouvy nájemcem pronajímateli dána. V případě, že částka za škodu přesahuje výši jistoty, je nájemce povinen doplatit rozdíl škody nejpozději do 30 dnů od data předání a převzetí bytu zpět pronajímateli na účet pronajímatele. V případě, že v rámci uzavření nájemní smlouvy nebyla peněžitá jistota nájemcem pronajímateli dána, je nájemce povinen pronajímateli zaplatit škodu v celé výši do 30 dnů od data předání a převzetí bytu pronajímatelem na účet pronajímatele.

- 5.3. Nájemce je povinen do 30 dnů od data zániku nájmu bytu odhlásit si svůj trvalý pobyt z bytu a je povinen zajistit, aby tak v tomto termínu učinili i osoby, které s nájemcem byt během nájemního vztahu a k datu jeho skončení užívali. Po splnění této povinnosti bude teprve nájemci pronajímatelem vrácena peněžitá jistota, pokud ji nájemce v rámci uzavření nájemní smlouvy na byt pronajímateli dal.
- 5.4. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením a předáním bytu sjednávají smluvní strany právo pronajímatele byt kdykoliv po stanoveném datu vyklizení a předání bytu vyklidit na náklady nájemce, s čímž nájemce výslovně souhlasí. Náklady na vyklizení je pronajímatel oprávněn započíst proti jistotě včetně úroku. V případě, že nájemce v rámci uzavření nájemní smlouvy jistotu pronajímateli nedal, je nájemce povinen uhradit náklady pronajímatele v termínu stanoveném pronajímatelem.

VI. Nájemné

Vzor A: smluvní nájemné

- 6.1. Výše nájemného je smluvní. Ke dni uzavření nájemní smlouvy činí Kč/1m² měsíčně, když v této částce nejsou zahrnuty zálohy ani paušální platby za služby s užíváním bytu nebo s užívání bytu spojené či související. Celková výše nájemného je uvedena ve výpočtovém listě, který je nedílnou přílohou této smlouvy jako příloha č. 1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné v souladu s právními předpisy. Společně s měsíčním nájemným je nájemce povinen hradit měsíční zálohy na služby, které zajišťuje pronajímatel. Výše záloh je uvedena ve výše citovaném výpočtovém listě. Dále je povinen hradit nájemné ze zařizovacích předmětů a vybavení bytu v majetku pronajímatele.
- 6.2. INFLAČNÍ DOLOŽKA:
Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn vždy k 1. červenci příslušného roku nájemního vztahu dle rozhodnutí Rady města Šternberka jednostranně zvýšit dohodnuté nájemné o index inflace za uplynulý rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Stejně tak mohou být změněny ceny úhrad za užívání bytu a podmínky nájemní smlouvy v souladu s právními předpisy. O zvýšení nájemného o index inflace bude nájemce informován písemně nejpozději do 30.6. příslušného roku nájemního vztahu. Nájemce se zavazuje zvýšené nájemné pronajímateli hradit.

Vzor B: nájemné u bytů pořízených se státní dotací

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 18/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

- 6.1. Nájemné je stanoveno v souladu se Smlouvou o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci č. ze dne jako věcně usměrňované. Výše nájemného je uvedena ve výpočtovém listu, který nedílnou přílohou této smlouvy jako příloha č. 1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné v souladu s právními předpisy. Společně s měsíčním nájemným je nájemce povinen hradit měsíční zálohy na služby, které zajišťuje pronajímatel. Výše záloh je uvedena ve výše citovaném výpočtovém listě. Dále je povinen hradit nájemné ze zařizovacích předmětů a vybavení bytu v majetku pronajímatele.
- 6.2(3). Nájemné ze zařizovacích předmětů bytu a jeho vybavení, dále jen zařizovací předměty je stanoveno dle výše pořizovací ceny (cena předmětu včetně příslušenství + náklady na dopravu + náklady na montáž + náklady na revize), ročního procenta opotřebení a délky životnosti předmětu uvedených v příloze č. 2 této smlouvy. Výše nájemného je uvedena ve výpočtovém listě smlouvy a nájemce je povinen toto nájemné pronajímateli hradit. Smluvní strany si mohou dojednat i jinou výši nájemného.
- 6.3(4). Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné včetně nájemného ze zařizovacích předmětů v pravidelných měsíčních platbách s termínem splatnosti nejpozději do konce příslušného měsíce nájemního vztahu prostřednictvím Soustředěného inkasa plateb obyvatelstva, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Nezaplatí-li nájemce nájemné do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení za každý den prodlení ve výši dle platných právních předpisů a to až do úplného zaplacení dlužné částky.
- 6.4(5). Nezaplatí-li nájemce nájemné včetně nájemného ze zařizovacích předmětů a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, bere nájemce na vědomí, že tímto porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal v pronajímatelem stanoveném termínu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu bytu.

VII.

Plnění poskytovaná s nájmem bytu - služby

- 7.1. Úhrada za plnění poskytovaná s nájmem bytu - služby, které hradí a poskytuje pronajímatel, se stanovuje dohodou, dále jen služby. Ceny plnění, výše záloh na úhradu služeb se sjednávají ve výši stanovené dohodou, zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu a jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha číslo 1.
- 7.2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zálohy za služby v pravidelných měsíčních platbách s termínem splatnosti nejpozději do konce příslušného měsíce nájemního vztahu prostřednictvím Soustředěného inkasa plateb obyvatelstva, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Nezaplatí-li nájemce zálohy na tyto služby do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení za každý den prodlení ve výši dle platných právních předpisů a to až do úplného zaplacení dlužné částky.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 19/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

7.3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo změnit v průběhu roku smlouvenou měsíční zálohu na příslušnou poskytovanou službu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Takto změněnou měsíční zálohu je nájemce povinen pronajímateli platit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové měsíční zálohy se splatností nejpozději do konce příslušného měsíce nájemního vztahu prostřednictvím Soustředěného inkasa plateb obyvatelstva. Nezaplatí-li nájemce novou zálohu do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení za každý den prodlení ve výši dle platných právních předpisů a to až do úplného zaplacení dlužné částky.

7.4. Rozúčtování služeb:


Rozúčtování služeb je stanoveno dohodou smluvních stran následovně:

- centralizovaná dodávka tepla – dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům,
- centralizovaná dodávka teplé užitkové vody - dle shora citované vyhlášky č. 269/2015 Sb.,
- dodávka vody a odvádění odpadních vod – v poměru naměřených hodnot na podružných bytových vodoměrech všech bytů a případně prostorů sloužících podnikání v domě. Není-li provedena instalace podružných vodoměrů, rozúčtují se náklady této služby dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů pro 1 osobu/1 byt a případně prostoru sloužícího podnikání nacházejícím se v domě/období 1 rok
- provoz výtahu – v poměru podle počtu osob/1 byt nebo dohodou nájemců v domě
- osvětlení společných prostor v domě – v poměru podle počtu osob/byt a případně v prostoru sloužícím podnikání nacházejícím se v domě/období 1 rok
- provoz a čištění komínů – v poměru dle počtu využívaných vyústění do komínů pro byt
- umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu – v poměru podle počtu bytů, pro které je tento signál zajišťován
- úklid společných prostor domu – podle počtu osob v bytě nebo dle dohody nájemníků bytů v domě
- pronájem kontejneru na odvoz odpadů nájemce – paušální platbou na 1 osobu/1 byt v domě. Výše paušální platby je uvedena ve výpočtovém listě, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí smlouvy.

Nájemce bere na vědomí, že změna dohodnutého způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období na základě písemného souhlasu dvoutřetinové většiny nájemců v domě.

7.5. Vyúčtování služeb:

- a) Vyúčtování služeb bude provedeno na základě skutečné výše nákladů a zaplacených záloh na jednotlivé služby. Vyúčtování pronajímatel vyúčtuje nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 20/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

- b) Zúčtovacím obdobím v prvním roce nájemního vztahu je období od data účinnosti nájemní smlouvy do 31.12. tohoto roku nájemního vztahu. V letech následujících je zúčtovacím obdobím dvanáctiměsíční období od 1.1. do 31.12. příslušného roku nájemního vztahu. V případě, že v posledním roce nájemního vztahu nájemní vztah skončí před datem 31.12., je zúčtovacím obdobím období dvanáctiměsíční od 1.1. do 31.12. tohoto roku nájemního vztahu, nájemci však budou vyúčtovány náklady a zaplacené zálohy na jednotlivé služby v rozsahu odpovídajícímu alikvótnímu podílu tohoto zúčtovacího období - tj. od 1.1. do data zániku nájmu bytu. Nájemce bere na vědomí a bezvýhradně souhlasí s tím, že vyúčtování za toto období bude pronajímatelem nájemci doručeno nejpozději do čtyř měsíců roku následujícího.
- 7.6. Finanční vyrovnání z vyúčtování provedou pronajímatel i nájemce nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci. V případě, že nájemce do pěti dnů po tomto termínu pronajímateli nezplatí finanční vyrovnání – nedoplatek – je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení za každý den prodlení ve výši dle platných právních předpisů, a to až do úplného zaplacení dlužné částky.
- 7.7. Plnění poskytovaná s nájmem bytu, která nejsou zajišťována pronajímatelem a jsou zajišťována přímo dodavateli těchto plnění, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto plnění. V případě, že nájemce nezajistí plnění vlastním jménem a pronajímateli tímto jednáním vznikne škoda, je nájemce povinen škodu odstranit sám na vlastní finanční náklady. V případě, že odstranění škody zajistí a uhradí pronajímatel, je nájemce povinen finanční prostředky vynaložené pronajímatelem na odstranění škody pronajímateli uhradit v termínu stanoveném pronajímatelem.

VIII.

Ostatní práva a povinnosti

- 8.1. Pronajímatel odevzdává nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a ve stavu uvedeném ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Nájemce byt v tomto stavu do svého užívání přijímá. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon užívacích práv spojených s užíváním bytu. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu byl předána ověřená kopie průkazu energetické náročnosti ve smyslu ustanovení § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.2. Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu.
- 8.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu si smluvní strany sjednávají v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 8.4. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli. Nájemce je povinen učinit dle svých možností to, co lze

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 21/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.

- 8.5. Jinou vadu nebo poškození bytu či jeho zařízení, které brání obvyklému bydlení a jejichž odstranění má nést pronajímatel, oznámí nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu je povinen mu umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav v bytě a drobnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu.
- 8.6. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě či domě sám nebo které způsobili ti, kteří s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- 8.7. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 8.8. Nájemce se zavazuje, že alespoň jednou v roce pronajímateli nebo jeho zástupci umožní přístup do bytu za účelem kontroly a zjištění stavu bytu po předchozím vyrozumění.
- 8.9. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot v termínech stanovených pronajímatelem. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
- 8.10. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné předpisy včetně platných obecně závazných vyhlášek města např. ve věci likvidace odpadů: řádně platit úhrady za svoz třídění a zneškodňování odpadů dle platné obecně závazné vyhlášky Města Šternberka o odpadech na území města Šternberka.
- 8.11. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené v záhlaví smlouvy, anebo v případě, že tato adresa přestane být adresou bydliště (resp. doručovací), bez zbytečného odkladu pronajímateli oznámit adresu pro doručování zásilek, a to i po dobu 12 měsíců po skončení této smlouvy, leda by pronajímatel tuto povinnost nájemci prominul. Platí, že adresou bydliště (doručovací adresou) je adresa bytu po dobu trvání této nájemní smlouvy, anebo užívání bytu; totéž platí, jestliže nájemce poruší svoji povinnost uvedenou ve větě první tohoto odstavce.
- 8.12. Užívání dvora, zahrady nebo jiného pozemku či plochy patřící k domu, užívání společných prostor v domě a zařízení domu se řídí podmínkami dle směrnice "Zásady užívání a udržování domů a bytů".

IX.

- 9.1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 22/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

- 9.2. Práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neřešená se řídí občanským zákoníkem.
- 9.3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 9.4. V souvislosti se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, souhlasí nájemce s vedením osobních údajů v evidenci Města Šternberka a souhlasí s tím, aby osobní údaje byly předmětem materiálů pro orgány obce za účelem projednání všech závazků a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a užívání bytu.
- 9.5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení.
- 9.6. Tuto smlouvu lze měnit toliko písemnými číslovanými dodatky, podepsanými všemi účastníky smlouvy.
- 9.7. Obě strany souhlasí s tím, že obsah smlouvy není obchodním tajemstvím a smluvní strany mohou smlouvu zveřejnit v rozsahu a za podmínky, jež vyplývají z obecně závazných právních předpisů.
- 9.8. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy pozorně přečetly, jejímu obsahu plně porozuměly a bez výhrad s ním souhlasí, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz vážnosti a pravosti připojují své podpisy.

Doložka:

Doložka platnosti právního jednání města dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: Na straně pronajímatele rozhodla o uzavření této smlouvy Rada města Šternberka dne usnesením č.

Ve Šternberku dne

podpis pronajímatele

podpis nájemce

Příloha č. 1 - výpočtový list

Příloha č. 2 - drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

I. Úvodní ustanovení

Za drobné opravy bytu a jeho zařízení a vnitřního vybavení, pokud jsou součástí bytu a ve vlastnictví pronajímatele a které dle ustanovení odst. 8.3. čl. VIII. této smlouvy o nájmu má

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 23/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		


zajišťovat a realizovat nájemce vlastním finančním nákladem se považují opravy podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

II. Věcné vymezení oprav

- 2.1. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
- 2.2. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.
U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění v bytě.
- 2.3. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 2.2.

III. Opravy podle výše nákladu

- 3.1. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v čl. II., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy je nájemce taktéž povinen zaplatit.
- 3.2. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou i náklady na udržování a čištění bytu malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 24/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

- 3.3. Dále jsou to náklady na pravidelné prohlídky, čištění a revize odsavačů par, digestoří, ohřivačů vody, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kamen na plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na kapalná, plynná paliva a elektřinu.
- 3.4. Nájemce je povinen provádět pravidelné prohlídky, čištění a revize odsavačů par, digestoří, ohřivačů vody, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení minimálně jednou za dva roky, pokud právní předpis nebo ČSN nestanoví jinak.
- 3.5. Výměna zařizovacích předmětů, vybavenosti bytu, měřicí a regulační techniky v majetku pronajímatele se provádí po skončení životnosti (případně během životnosti – měřicí a regulační technika) zařizovacího předmětu a vybavenosti bytu na základě prokazatelné jeho nefunkčnosti. Nefunkčnost předmětu či vybavení nájemce prokáže písemným dokladem o jeho neopravitelnosti příslušnou odbornou firmou. Strany se mohou dohodnout, že výměnu zařizovacího předmětu či vybavení vyjma měřicí a regulační techniky může provést nájemce vlastním finančním nákladem na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Výměnu či přecejchování měřicí a regulační techniky bude provádět pronajímatel v termínech stanovených právními předpisy či technickými normami. Nájemce je povinen za tímto účelem včetně pravidelných odečtů této techniky zpřístupnit pronajímateli byt v termínu stanoveném pronajímatelem. V případě, že tak neučiní ani v náhradním dohodnutém termínu, odpovídá tak nájemce v celé výši za škody, které tímto pronajímateli a ostatním nájemcům bytů v domě mohou vzniknout.
- 3.6. Délka životnosti a roční opotřebení základních zařizovacích předmětů je uvedena v následující tabulce:


Zařizovací předmět	Roční % opotřebení	Životnost v rocích
sporák, vařič	20	5
kuchyňská linka	5	20
vestavěná skříň	5	20
ohřivač vody	20	5
měřicí a regulační zařízení - životnost v rocích dle povinnosti přecejchování pro tepelnou energii a vodu		4,6,8

Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit životnost zařizovacího předmětu či vybavenosti bytu včetně měřicí a regulační techniky dle stanovení životnosti výrobcí těchto předmětů a vybavenosti v případě, že tato životnost bude kratší než životnost uvedená v tabulce.

Ve Šternberku dne

podpis pronajímatele

podpis nájemce

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 25/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

Příloha č. 5

Město Šternberk

Odbor správy majetku města
Horní náměstí 16
785 01 Šternberk

ŽÁDOST O PŘIDĚLENÍ BYTU, BYTOVÉ JEDNOTKY

Poplatek uhrazen dne:.....

Spisový znak:

Značka spisu:

Číslo žádosti:

Byt přidělen:

Žádost zrušena:

Žadatel(é):

Jméno a příjmení:

.....

Bydliště:

.....

Datum narození: Stav

Právní vztah žadatelů: manželé, druh, družka,

.....

Majitel bytu,
Domu

Děti:

.....


.....

Do bytu se nastěhuje počet osob:

Závazné prohlášení: Závazně prohlašuji, prohlašujeme, že nemám, nemáme podanou žádost o byt u jiného vlastníka, správce bytu.

Upozornění:

Žadatel je povinen ohlásit každou změnu uvedených údajů v žádosti. Nepravdivé nebo zatajované údaje jsou podkladem pro vyřazení žádosti ze seznamu žadatelů o byt, bytovou jednotku.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 26/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

Závazné prohlášení:

Závazně prohlašuji, že uvedené údaje v žádosti jsou pravdivé a potvrzuji je vlastnoručním podpisem.

Souhlas s vedením osobních údajů

Souhlasím, aby výše uvedené údaje byly zveřejňovány v souladu s příslušnými předpisy při jednáních Města Šternberka týkajících se přijetí žádosti o byt, vedení žádosti v evidenci Města Šternberka, přidělení bytu, uzavření nájemní smlouvy a projednávání záležitostí s nájmem bytu spojených v orgánech Města Šternberka po dobu vedení žádosti a navazujících smluvních vztahů.

Ve Šternberku dne


žadatel

žadatel
Jméno a příjmení podpis

Prověření žádosti:			
Datum, číslo dokladu o zaplacení poplatku	Podpis žadatele, žadatelů	Datum, číslo dokladu o zaplacení poplatku	Podpis žadatele, Žadatelů

ZÁZNAM O NABÍDCE BYTU: Je součástí spisu vedení žádosti.

F 10-06-01

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 27/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

Příloha č. 6

Město Šternberk


Odbor správy majetku města
Horní náměstí 16
785 01 Šternberk

Poplatek uhrazen dne:

Došlo dne:

ŽÁDOST O SCHVÁLENÍ VÝMĚNY BYTŮ, BYTOVÝCH JEDNOTEK

Žadatelé o schválení výměny bytů	I. jméno a příjmení datum narození:	II. jméno a příjmení datum narození :
Adresa nynějších bytů	místo ul. č.p.č. bytu velikost bytu výše nájemného	místo ul. č.p.č. bytu velikost bytu výše nájemného.....
člen domácnosti žadatelů	Jméno příbuz. poměr rok nar.	Jméno příbuz. poměr rok nar.
Odůvodnění výměny bytů
Adresa budoucích bytů		
Závazné prohlášení: Závazně prohlašuji, že uvedené údaje v žádosti jsou pravdivé a potvrzuji je vlastnoručním podpisem.		
Počet příloh		

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 28/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

Podpisy žadatelů		
------------------	--	--

Souhlas s vedením osobních údajů

Souhlasím, aby výše uvedené údaje byly zveřejňovány v souladu s příslušnými předpisy při jednáních Města Šternberka týkajících se směny bytů, bytových jednotek, uzavření nájemní smlouvy a projednávání záležitostí s nájmem bytu spojených v orgánech Města Šternberka po dobu vedení žádosti a navazujících smluvních vztahů.

Ve Šternberku dne

žadatel

žadatel

člen domácnosti

člen domácnosti

člen domácnosti


člen domácnosti

Jméno a příjmení

podpis

F 10-06-02

NEŘÍZENÁ KOPIE

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 29/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

Příloha č. 7

Město Šternberk

Odbor správy majetku města
Horní náměstí 16
785 01 Šternberk

ŽÁDOST O PŘECHOD NÁJMU BYTU, BYTOVÉ JEDNOTKY

ŽÁDOST O ROZŠÍŘENÍ JMÉNA NÁJEMCE BYTU, BYTOVÉ JEDNOTKY

Spisový znak:
Značka spisu:
Číslo žádosti:
Byt přidělen:
Žádost zrušena:

Žadatel(é):

Jméno a příjmení:

Datum narození:

Bydliště:

Dosavadní nájemce bytu č. V domě

Jméno a příjmení:

Bydliště:


Úmrtí: Opustil společnou domácnost

Příloha: úmrtní list Přílohy: kopie rozsudku soudu o rozvodu,
kopie dohody manželů o užívání bytu po rozvodu

Nájem bytu, bytové jednotky přejde na:

Jméno a příjmení:

Bydliště:

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: č. 6/0	List číslo: 30/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE OSMM		
	Identifikační označení a název: I 10-06 Pravidla a postup pronájmu bytů		

Další osoby žijící v bytě: Jméno, příjmení, bydliště: Vztah: Datum narození:		
Rozšíření nájemce: Nájemce bytu č. v domě Jméno a příjmení: Bydliště: žádá o rozšíření jména nájemce o Jméno a příjmení: Bydliště: Datum narození: Vztah:		
Příloha: Souhlas s úředně ověřeným podpisem stávajícího nájemce bytu, bytové jednotky		
Závazné prohlášení: Závazně prohlašuji, že uvedené údaje v žádosti jsou pravdivé a potvrzuji je vlastnoručním podpisem. Ve Šternberku		

Souhlas s vedením osobních údajů

Souhlasím, aby výše uvedené údaje byly zveřejňovány v souladu s příslušnými předpisy při jednáních Města Šternberka týkajících se přechodu – rozšíření bytu, bytové jednotky, uzavření nájemní smlouvy a projednávání záležitostí s nájmem bytu spojených v orgánech Města Šternberka po dobu vedení žádosti a navazujících smluvních vztahů.

Žadatel

Dosavadní nájemce

Rozšířený nájemce
Jméno a příjmení podpis

Ve Šternberku dne