

Pravidla pro hospodaření s byty v majetku města Rýmařova

Čl. A

Obecná ustanovení

1. Těmito pravidly se stanoví pravidla pro hospodaření s bytovým fondem ve vlastnictví města Rýmařova. Nájemní vztahy se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a souvisejícími předpisy.
2. Bydlení občanů v bytech ve vlastnictví města je zásadně nájemním vztahem na základě písemné nájemní smlouvy mezi městem jako pronajímatelem a občanem jako nájemcem. Nájemní smlouvy za město potvrzuje starosta nebo místostarosta.
3. Správou bytového fondu v majetku města pověřuje město Rýmařov organizaci (v současné době příspěvková organizace Byterm Rýmařov, p.o., se sídlem Palackého 11, Rýmařov, 795 01 - dále jen „Byterm“), která na základě zřizovací listiny vyřizuje administrativní agendu a zajišťuje služby spojené s užíváním bytů.
4. Byty se člení na:
 - a) Standardní kvality – byty, které nesplňují definici bytů se sníženou kvalitou dle písm. b)
 - b) Se sníženou kvalitou - byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství. Základním příslušenstvím se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod; základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt, avšak užívá jej jen nájemce bytu. Ústředním vytápěním se rozumí vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění.

Čl. B

Možnosti přidělení volného bytu

1. Uchazečům může být přidělen byt na základě:
 - a) nejvyšší nabídky smluvního nájemného
 - b) nejvyššího bodového hodnocení při přidělení bytu za základní nájemné
 - c) zařazení do pořadníku na přidělení bytu zvláštního charakteru
 - d) zařazení do pořadníku uchazečů, jejichž práce je důležitá a významná pro město
2. Uchazeč má vždy právo na prohlídku volného bytu.
3. Všechny byty připravené k pronájmu v souladu s odst. 1, písm. a) a b) tohoto článku jsou nabízeny zveřejněním na úřední desce MěÚ.
4. Přidělení jakéhokoliv volného bytu v majetku města je možné pouze na základě usnesení rady města (dále jen „RM“).
5. Na přidělení bytu v domech majetku města není právní nárok, a proto se nelze domáhat právní cestou uzavření nájemní smlouvy k těmto bytům.

Čl. C

Přidělení bytu na základě nejvyšší nabídky smluvního nájemného

1. Byty přidělované na základě nejvýše nabídnutého smluvního nájemného jsou uvedeny v příloze 1. V odůvodněných případech (stav a velikost bytu, polohu a velikost domu) může ředitel Bytermu rozhodnout o nabídce konkrétního bytu za základní nájemné – pak je dále postupováno dle čl. D.
2. Účast uchazeče v nabídce na nejvýše nabídnuté smluvní nájemné je podmíněna:
 - trvalým bydlištěm uchazeče ve městě Rýmařov minimálně 5 let před podáním nabídky – bude doloženo potvrzením z evidence obyvatel MěÚ Rýmařov. Bytová komise může v odůvodněných případech udělit výjimku.
 - trvale nebydlí ve městě Rýmařově, ale je ve městě Rýmařov zaměstnán minimálně 6 měsíců dle pracovní smlouvy nebo zde má místo podnikání – bude doloženo potvrzením zaměstnavatele o trvalém pracovním poměru ne starším 1 měsíce nebo kopií živnostenského listu. Bytová komise může v odůvodněných případech udělit výjimku.
 - doložením „přehledu vlastnictví“ vydaným katastrálním úřadem svědčící o tom, že uchazeč nevlastní byt nebo objekt určený k bydlení či jeho část (RD, dům s byty apod.) na území České republiky, pokud po něm nelze spravedlivě požadovat, aby tuto nemovitost užíval. Přehled vlastnictví má pro tyto účely platnost ½ roku.

- doložením potvrzení MěÚ Rýmařov, že uchazeč nemá vůči městu dluh. V případě, že uchazeč nemá trvalý pobyt v Rýmařově, pak potvrzení příslušného městského úřadu.
 - složením jistiny ve výši 500,- Kč v hotovosti při podání nabídky; pokud budoucí nájemce (vítězný uchazeč) nesloží zálohu na nájemné, neuzavře bez vážných důvodů nájemní smlouvu do 15 dnů od vydání usnesení rady města, nebo odstoupí od své nabídky po otevření obálek s nabídkami, propadá jistina ve prospěch Bytermu. Uchazečům, kteří neuspějí, bude složená jistina vrácena nejpozději do 5 pracovních dnů od jejího složení.
3. V případě, kdy nabídka uchazeče přepočtená na velikost bytu překročí 1/4 minimální mzdy (rozhodná nabídka v Kč/byt), musí být součástí nabídky uchazeče doklad, ze kterého vyplývá, že čistý měsíční příjem uchazeče vč. dalších členů jeho domácnosti překročí 4násobek jím nabídnutého nájemného za byt. Do čistého měsíčního příjmu se započítává příjem ze zaměstnaneckého poměru a ze starobního či invalidního důchodu.
 4. Bude-li zjištěno, že uchazeč nesplňuje výše uvedené podmínky, nepředložil v termínu pro podání nabídek všechny požadované náležitosti dle odst. 2 případně 3, v nabídce jsou uvedeny nepravdivé údaje, nečitelná nebo chybějící nabídka finanční částky či jiné nesrovnalosti, nabídka nebyla podána ve stanoveném termínu, bude jeho nabídka vyřazena.
 5. Vyřazena bude také nabídka uchazeče, který v posledních 5ti letech:
 - byl nájemcem bytu ve vlastnictví města a po dobu nájmu se opakovaně dopouštěl porušování nájemní smlouvy a souvisejících právních předpisů nebo se dopustil neoprávněného obsazení bytu.
 - vydražil právo nájmu a bez vážných důvodů neuzavřel nájemní smlouvu.
 - v místě dosavadního bydliště se dopouštěl porušování dobrých mravů a sousedského soužití.
 6. Informace o vyhlášeném nabídkovém řízení na právo nájmu bude vyvěšena nejméně po dobu 15 dnů na úřední desce MěÚ. Součástí informace bude sdělení, o jaký byt se jedná – velikost, adresa, vyvolávací částka smluvního nájemného za m² bytu za měsíc, výše rozhodné nabídky na m², termín pro podání nabídek, povinnost složit před uzavřením nájemní smlouvy zálohu na smluvní nájemné na období 6 měsíců od uzavření nájemní smlouvy, případě povinnost předložení příjmů uchazeče dle odst. 3 tohoto článku.
 7. Vyvolávací částka smluvního nájemného za m² za měsíc je stanovena do 31.1. kalendářního roku usnesením RM.
 8. Nabídku smluvního nájemného doručí uchazeč v uzavřené obálce označené „Neotvírat – byt č. ..., ulice č.p/č.o.“ s uvedením jména a adresy uchazeče. Vzor nabídky viz příloha 4. Přílohou nabídky musí být náležitosti uvedené v odst. 2. Otevírání nabídek smluvního nájemného provádí bytová komise, která určí pořadí uchazečů. Uchazeči mají právo na účast při otevírání nabídek. V případě stejné nabídky dvou či více uchazečů; pokud se tito nedohodnou na místě, proběhne výběr prvního uchazeče losováním.
 9. Pořadí na pronájem bytu bude určen usnesením RM sestupně od nejvyšší nabídkové ceny. **RM má právo rozhodnout, že neuzavře nájemní smlouvu se žádným zúčastněným uchazečem, proti rozhodnutí RM není odvolání.**
 10. Uchazeč, který nabídl nejvyšší částku smluvního nájemného za m² bytu za měsíc a kterému bylo usnesením RM schváleno přidělení bytu jako prvnímu v pořadí, je povinen před uzavřením nájemní smlouvy složit zálohu na smluvní nájemné ve výši 6násobku nejvýše nabídnutého smluvního nájemného za byt. Záloha je skládána v hotovosti na pokladně Bytermu nebo na účet Bytermu, vedený u KB, a.s. Bruntál, č. 4905771/0100 s uvedením variabilního symbolu, kterým je nově zřízené číslo SIPO. Po uzavření nájemní smlouvy je nájemné upisováno ze složené zálohy. Od zálohy se odečítá složená jistina dle bodu 2.
 11. V případě neuzavření nájemní smlouvy se uhrazená záloha v plném rozsahu vrací, v případě ukončení nájemního vztahu ve lhůtě 6 měsíců od uzavření nájemní smlouvy se vrací poměrná výše zálohy.
 12. Pokud uchazeč, který byl první v pořadí, neuhradí ve stanoveném termínu zálohu, přechází právo na sjednání nájemní smlouvy na druhého nebo následně třetího zájemce dle schváleného pořadí pronájmu dle usnesení RM.
 13. Uchazeč, který uzavře nájemní smlouvu k bytu, je povinen se do 15 pracovních dnů přihlásit k trvalému bydlišti na adrese přiděleného bytu (toto ustanovení platí obdobně i pro čl. D, E a F).

Čl. D

Přidělení bytů za základní nájemné

1. Byty přidělované za základní nájemné jsou byty:
 - a) uvedené v příloze 2),
 - b) byty postavené se státní finanční dotací po roce 2004, pokud neuplynula doba udržitelnosti.

V odůvodněných případech (objem finančních prostředků vložených do rekonstrukce bytu) může ředitel Bytermu rozhodnout o nabídce konkrétního bytu za nejvyšší nabídku smluvního nájemného – pak je dále postupováno dle čl. C.

2. Uchazeč o přidělení bytu za základní nájemné musí splnit následující podmínky:
 - trvalé bydliště uchazeče ve městě Rýmařov minimálně 5 let před podáním nabídky – bude doloženo potvrzením z evidence obyvatel MěÚ Rýmařov. Bytová komise může v odůvodněných případech udělit výjimku.
 - trvale nebydlí ve městě Rýmařov, ale je ve městě Rýmařov zaměstnán minimálně 6 měsíců dle pracovní smlouvy nebo zde má místo podnikání – bude doloženo potvrzením zaměstnavatele o trvalém pracovním poměru ne starším 1 měsíce nebo kopií živnostenského listu,
 - doložení „přehledu vlastnictví“ vydaným katastrálním úřadem svědčící o tom, že uchazeč nevlastní byt nebo objekt určený k bydlení či jeho část (RD, dům s byty apod.) na území České republiky, pokud po něm nelze spravedlivě požadovat, aby tuto nemovitost užíval (s výjimkou přidělování bytů uvedených v bodě 1, písm. b)). Přehled vlastnictví má pro tyto účely platnost ½ roku.
 - doložením potvrzení MěÚ Rýmařov, že uchazeč nemá vůči městu dluh. V případě, že uchazeč nemá trvalý pobyt v Rýmařově, pak potvrzení příslušného městského úřadu.
 - vyplnění žádosti s uvedením osobních, sociálních a bytových poměrů uchazeče (příloha 5).
3. Vyřazena bude také nabídka uchazeče:
 - který v posledních 5ti letech byl nájemcem bytu ve vlastnictví města a po dobu nájmu se opakovaně dopouštěl porušování nájemní smlouvy a souvisejících právních předpisů nebo se dopustil neoprávněného obsazení bytu.
 - kterému byl v posledních 5ti letech přidělený radou města byt, ale bez vážných důvodů neuzavřel nájemní smlouvu.
 - který se v místě dosavadního bydliště dopouštěl porušování dobrých mravů a sousedského soužití.
4. Informace o nabídce bytů za základní nájemné bude vyvěšena nejméně po dobu 15 dnů na úřední desce MěÚ. Součástí informace bude sdělení, o jaký byt se jedná – velikost, adresa, základní sazba nájemného za m² bytu za měsíc a termín pro podání žádosti.
5. Výše základního nájemného za m² za měsíc bude stanovena do 31.1. kalendářního roku usnesením RM. V případě, že se jedná o pronájem bytu v domě, ve kterém se nájemníci dohodli hradit smluvní nájemné z titulu spoluúčasti na opravách domu (viz. Pravidla pro spoluúčast nájemníků na opravách domu formou dohody o smluvním nájemném), je částka nájemného na m² za měsíc navýšena o částku spoluúčasti.
6. Žádost o přidělení bytu je bodově ohodnocena. Bodové ohodnocení je přílohou č. 6 těchto Pravidel.
7. Pořadí na pronájem bytu bude určen usnesením RM sestupně od nejvyššího bodového ohodnocení. **RM má právo rozhodnout, že neuzavře nájemní smlouvu se žádným zúčastněným uchazečem, proti rozhodnutí RM není odvolání.**
8. Uchazeč, který dosáhl nejvyšší bodové hodnocení a kterému bylo usnesením RM schváleno přidělení bytu jako prvnímu v pořadí, je povinen do 15 dnů od data oznámení uzavřít s městem smlouvu o nájmu bytu. S vážných důvodů lze termín k uzavření nájemní smlouvy prodloužit.
9. Pokud uchazeč, který byl první v pořadí, neuzavře ve stanoveném termínu nájemní smlouvu, přechází právo na sjednání nájemní smlouvy na dalšího uchazeče dle schváleného pořadí pronájmu dle usnesení RM.
10. Pravidla pro přidělení nově postavených bytů se státní finanční dotací stanoví RM usnesením.
11. O přidělení bytu rozhoduje na základě doporučení bytové komise RM usnesením.
12. Mimo přijatých žádostí lze pronajímat náhradní byty a přístřeší na základě rozhodnutí soudu, příp. žádosti jiného pronajímatele o zajištění bytové náhrady.

Čl. E

Přidělení bytů uchazečům evidovaným v pořadníku bytů zvláštního charakteru

1. Byty zvláštního charakteru jsou byty v domech s pečovatelskou službou a chráněných bytech určených pro starobní a invalidní důchodce (příloha č. 3).
2. Žádosti o přidělení bytu dle bodu 1. podávají uchazeči písemně na předepsaném formuláři odboru sociálních věcí a zdravotnictví městského úřadu poštou nebo osobně na podatelně.
3. Podání žádosti o přidělení bytu nezakládá právní nárok uchazeče na přidělení bytu. Stejně tak nezakládá žádnou povinnost města uchazeči byt pronajmout, a to ani v případě rozhodnutí soudu o zajištění bytové náhrady, leda by se jednalo o nápravu důsledků předchozího chybného rozhodnutí města.
4. Podmínky zapsání uchazeče do pořadníku na přidělení bytu:

- uchazeč předloží doporučení ošetřujícího lékaře nebo rozhodnutí sociálního odboru MěÚ,
 - uchazeč má trvalé bydliště ve městě Rýmařově nebo bydlí ve správním obvodu Rýmařova jako obce s rozšířenou působností,
 - uchazeči, který ve městě nemá trvalé bydliště, může být přidělen byt jen pokud o tento byt nemá zájem uchazeč s trvalým bydlištěm ve městě Rýmařově,
 - uchazeč, který má bydliště ve správním obvodu obce s rozšířenou působností, doloží k žádosti o byt zvláštního charakteru usnesení zastupitelstva obce, ve které má trvalý pobyt, o pravidelné roční úhradě ve výši 15.000 Kč městu Rýmařov až do doby, kdy dojde k přihlášení uchazeče k trvalému bydlišti ve městě Rýmařov,
 - po uplynutí každých 2 let od podání žádosti doloží každý uchazeč nové doporučení ošetřujícího lékaře,
 - po uplynutí každého 1 roku od podání žádosti musí uchazeč písemně potvrdit do 30 dnů, že na své žádosti trvá a uhradit poplatek ve výši 100 Kč na osobu, jinak bude jeho žádost ze seznamu uchazečů vyřazena.
5. Seznam uchazečů o byty zvláštního charakteru vede odbor sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ. Do tohoto seznamu může být zapsán uchazeč na základě doporučení ošetřujícího lékaře nebo rozhodnutím sociálního odboru MěÚ.
 6. Podmínkou přidělení bytu je doložení „přehledu vlastnictví“ vydaným katastrálním úřadem svědčící o tom, že uchazeč nevlastní byt nebo objekt určený k bydlení či jeho část (RD, dům s byty apod.) na území České republiky. V případě, že uchazeč tuto podmínku nesplňuje, je uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou 1 roku a po splnění této podmínky je možné nájemní smlouvu obnovit na dobu neurčitou.
 7. Podmínkou přidělení bytu v objektu Lidická č. 1382/16 je současné splnění těchto skutečností:
 - Jedná se uchazeče v nepříznivé sociální situaci, který není v ekonomicky aktivním věku, jehož snížená soběstačnost je způsobená věkem (jedná se o seniory ve věku 65 let a více (65+)) nebo zdravotním stavem, kdy je osobou závislou na pomoci jiné fyzické osoby podle § 7 a násl., zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.
 - Jedná se o uchazeče, jehož průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,75násobek průměrné měsíční mzdy v případě 1členné domácnost nebo 1,0násobek v případě 2členné domácnost. Uchazeč doloží příjmy za rozhodné období.
 - Jedná se o uchazeče, který nemá ve vlastnictví ani podílovém spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt, a nemá ani družstevní podíl v bytovém družstvu. Tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti, kteří mají v podporovaném bytě bydlet
 8. Nájemní smlouva k bytu v objektu Lidická č. 1382/16 je uzavřena na dobu určitou 2 let. Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání o obnovování nájmu bytu na dobu určitou v případě, že nájemce neoznámí, že nehodlá v nájemním vztahu pokračovat. Nájem se prodlouží vždy nejvíce o další dva roky.
 9. Výše nájemného za m² za měsíc bude stanovena do 31.1. kalendářního roku usnesením RM.
 10. O přidělení bytu rozhoduje na základě doporučení komise sociálních věcí a zdravotnictví s přihlédnutím ke stanoviskům ošetřujícího lékaře RM usnesením.

Čl. F

Přidělení bytů uchazečům, jejichž práce je důležitá a významná pro město

1. Byterm vede odděleně seznam uchazečů o přidělení bytu (jak na základě žádostí fyzických, tak právnických osob), jejichž povolání je pro město nutné a důležité ve veřejném zájmu. Do tohoto seznamu jsou zapisováni uchazeči rozhodnutím rady města na základě doporučení bytové komise.
2. Uchazečům dle předchozího odstavce mohou být přiděleny byty uvedené v příloze 1 i 2.
3. Výše nájemného za m² za měsíc je v případě bytů uvedených v příloze č. 1 stanovena ve výši vyvolávací částky nájemného (čl. C, odst.7), v případě bytů uvedených v příloze č. 2 dle čl. D, odst.9.

Čl. G

Smlouva o nájmu bytu

1. Na základě usnesení RM připraví Byterm nájemní smlouvu. Vzor nájemní smlouvy je přílohou č. 7.
2. Nájemní smlouva dle článku C a D je uzavírána na dobu určitou 6 měsíců. Nájemní smlouva dle čl. E je uzavírána dle čl. E bod 6. Nájemní smlouvu na dobu určitou lze obnovit také uzavřením dodatku k nájemní smlouvě (viz Příloha č. 8).
3. Nájem bytu sjednaný dle článku F je nájmem služebního bytu v souladu s § 2297, OZ pokud rada města nerozhodne jinak. Vzor nájemní smlouvy je přílohou č. 9.

4. Před uzavřením nebo obnovením nájemní smlouvy bude přezkoumána bezdlužnost vůči pronajímateli. V případě existujících pohledávek uchazeče o uzavření nebo obnovení nájemní smlouvy vůči pronajímateli, může RM rozhodnout o zkrácení původní doby nájmu nebo neuzavření nájemní smlouvy.
5. Před obnovením nájemní smlouvy bude přezkoumáno, zda nájemce splnil povinnost dle čl. C, písm.10, tzn. přihlásil se k trvalému bydlišti na adrese přiděleného bytu. V případě, že tato povinnost nebyla splněna, může RM rozhodnout o zkrácení původní doby nájmu nebo neuzavření nájemní smlouvy.
6. Na každý byt v majetku města, který už je, nebo má být pronajat, musí být sepsána smlouva o nájmu bytu. Znění smlouvy se řídí ustanovením občanského zákoníku. Nájemní smlouva musí obsahovat dále:
 - a) Výši nájemného,
 - b) Způsob zvyšování nájemného (Počínaje rokem následujícím po uzavření nájemní smlouvy bude smluvní nájemné ročně valorizováno o úředně přiznaný přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen předchozího roku, a to vždy ke dni 1.7. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel).
 - c) Možnost změny nájemní smlouvy na dobu neurčitou (Nejdříve po uplynutí doby 5 let od přidělení bytu a sjednání nájemní smlouvy může rada města, po zhodnocení plnění povinností vyplývajících z nájemní smlouvy, změnit smlouvu o nájmu bytu z doby určité na dobu neurčitou.). Toto ustanovení neplatí pro byty postavené se státní finanční dotací po roce 2004.
 - d) Ujednání smluvních stran, že pro jejich vztah založený danou smlouvou neplatí možnost případného pokračování nájmu v případě, kdy nájemce nevyklidí byt po skončení nájmu a ten dále užívá po dobu tří měsíců.
 - e) Povinnost nájemce písemně oznámit Bytermu veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do jednoho měsíce, považuje se to za závažné porušení smlouvy. Pronajímatel si zároveň vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena domácnosti, s výjimkou osoby blízké nájemci.
 - f) Zákaz případného podnájmu v případě, že nájemce v bytě sám nebydlí.
 - g) Možnost pronájmu bez souhlasu pronajímatele v případě, že nájemce v bytě bydlí. Přitom se analogicky postupuje jako v případě písm. e).
 - h) Závazek nájemce informovat pronajímatele (resp. správci bytového fondu) o své předpokládané nepřítomnosti v bytě, pokud by trvala déle jak 2 měsíce. Obdobně v případě nepředpokládané nepřítomnosti překračující 2 měsíce se zavazuje učinit tak bez zbytečného odkladu. Současně označí osobu, která po dobu nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, že nezbytně zapotřebí. Nemá-li takovou osobu, je touto osobou pronajímatel.
 - i) Pro byty postavené se státní finanční dotací po roce 2004 platí, že pronajatý byt nebo je část nelze jinému přenechat do podnájmu.
7. Nedílnou součástí smlouvy o nájmu bytu je evidenční list o výpočtu nájemného, protokol o předání a převzetí bytu, rozsah běžné údržby a běžných oprav souvisejících s užíváním bytu, zásady řádného užívání bytu, souhlas se zpracováním osobních údajů a podpisem nájemcem stvrzená citace čl. G odst. 4 a 5 těchto pravidel.

Čl. H

Podnikatelské aktivity provozované v nájemních bytech

1. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.
2. Souhlas s umístěním místa podnikání podnikající fyzické osoby v bytě vydává Byterm písemně, pokud je toho zapotřebí.
3. O umístění sídla obchodní firmy právnické osoby i fyzické osoby v bytě rozhoduje výlučně RM.

Čl. I

Právní okolnosti pronajímání bytů

1. Právní okolnosti pronajímání bytů se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
2. Souhlas se změnou počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a které nejsou osobou blízkou (§2272 OZ), uděluje pronajímatel zastoupený bytovou komisí písemně bez zbytečného odkladu v závislosti na termínech jednání komise.
3. **Podnájem bytu nebo jeho části** se řídí ustanoveními §§ 2274 – 2278 občanského zákoníku. Pronajímatel si vyhrazuje zákaz případného podnájmu v případě, že nájemce v bytě sám nebydlí. Zákaz může být změněn pouze rozhodnutím bytové komise formou písemného souhlasu. Žádost o souhlas s podnájemem musí být písemná a

musí obsazovat jména, příjmení, data narození a státní příslušnost osob, kterým má být byt pronajat a musí obsazovat zdůvodnění žádosti.

4. **O žádosti o změnu nájemní smlouvy v průběhu trvání nájemního vztahu** rozhoduje na základě doporučení bytové komise RM usnesením. Změna je realizována vždy ukončením původního nájemního vztahu dohodou a uzavřením nové nájemní smlouvy za stejných nebo změněných podmínek. Na změnu nájemní smlouvy v průběhu trvání nájemního vztahu není právní nárok.
5. **Výměna pronajatých bytů v majetku města.** – se souhlasem rady města se mohou nájemci dohodnout o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Pro výměnu bytů dále platí:
 - jedná-li se o byt, který je ve společném nájmu více osob, je k výměně nutný písemný souhlas všech spolunájemníků,
 - výměna bytů se nepovolí, pokud jsou na městském vyměňovaném bytě evidovány pohledávky,
 - s nájemci, kterým byla potvrzena výměna bytů, je uzavřena dohoda o skončení nájmu původního bytu a nová nájemní smlouva k novému bytu,
 - k výměně je nutno doložit přesnou a úplnou dohodu o výměně s datem podání žádosti a občanské průkazy.
6. **Výměna volných bytů v majetku města** – Byterm je povinen nabídnout nájemníkovi bytu ve vlastnictví města, který čerpá doplatek na bydlení nebo příspěvek na bydlení a požádá o výměnu bytu, ve lhůtě 6 měsíců od podání žádosti výměnu bytu za menší. Nájemník je povinen takový byt přijmout a vrátit městu dosud užívaný městský byt.
7. **Skončení nájmu bytu** se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění. Dohody o skončení nájmu podepisuje za město Rýmařov starosta nebo místostarosta města.

Čl. J **Závěrečné ustanovení**

1. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 01.05.2025.
2. Tato pravidla ruší Pravidla pro postup občanů a orgánů města při podávání a vyřizování žádostí o pronájem bytu, podnájem a výměnu bytů v majetku Města Rýmařova ze dne 10.11.2008 ve znění pozdějších úprav.

Příloha č. 1: Seznam domů s byty přidělovanými na základě dražby
Příloha č. 2: Seznam domů s byty přidělovanými za základní nájemné
Příloha č. 3: Seznam domů s byty přidělovanými dle pořadníku zvláštního charakteru
Příloha č. 4: Nabídka smluvního nájemného
Příloha č. 5: Žádost o přidělení bytu za základní nájemné
Příloha č. 6: Bodové ohodnocení žádosti o přidělení bytu za základní nájemné
Příloha č. 7: Smlouva o nájmu bytu (vzor) vč. příloh
Příloha č. 8: Dodatek nájemní smlouvy (vzor)
Příloha č. 9: Smlouva o nájmu služebního bytu (vzor)
Příloha č. 10: Domovní řád

Pravidla byla schválena Radou města Rýmařova dne 20.1.2014 přijetím usnesení č. 3671/62/14, dne 23.2.2015 přijetím usnesení č. 403/8/15, dne 25.01.2016 přijetím usnesení č. 1698/30/16, dne 21.05.2018 přijetím usnesení č. 4999/101/18, dne 20.03.2023 přijetím usnesení č. 508/11/23 a dne 24.04.2025 přijetím usnesení č. 3108/62/25.

Ing. Luděk Šimko
starosta města

Ing. Lenka Vavříčková
místostarostka města

Příloha č. 1 (byty za vydražené smluvní nájemné)

Ulice	Č. orient.	Č. popis.	Č. parcely	Počet bytů
1. máje	1	886	224	15
1. máje	3	887	224	14
1.máje	5	859	225	12
1.máje	7	860	225	12
Bartáková	13	844	631	5
Bartáková	19	1025	577	14
Bartáková	20	889	819/1	7
Bartáková	22	772	819/2	8
Bartáková	23	618	540	9
Bartáková	33	841	521	12
Bartáková	35	840	520	12
Bartáková	37	839	519	12
Čapkova	8	842	656	12
Čapkova	10	843	656	11
Divadelní	4	357	655	12
Divadelní	6	356	655	12
Divadelní	8	358	655	13
Dukelská	1	969	2038	40
Dukelská	2	968	2037	40
Dukelská	6	1061	2033	40
Hornoměstská	11	700	388	3
Hornoměstská	28	847	418	9
Hornoměstská	30	882	418	9
Hornoměstská	47	853	367	15
Hornoměstská	49	879	366	15
Hornoměstská	51	880	365	15
Hornoměstská	57	857	372	15
Hornoměstská	59	883	373	15
Husova	1	33	77	3
Janovice, Opavská	45	197	176	3
Julia Fučíka	4	64	123	2
Julia Fučíka	89	85	189	4
Julia Fučíka	90	86	190	4
Julia Fučíka	91	87	191	4
Julia Sedláka	18	708	562	5
Julia Sedláka	20	824	530	6
Julia Sedláka	22	825	529	6
Julia Sedláka	24	826	528	6
Julia Sedláka	26	833	527	9
Julia Sedláka	28	834	526	9
Jungmanova	2	868	688	7
Jungmanova	4	869	688	8
náměstí Míru	4	217	6	5
náměstí Míru	5	218	7	2
náměstí Míru	8	221	10	2
náměstí Míru	10	223	13	4

Ulice	Č. orient.	Č. popis.	Č. parcely	Počet bytů
náměstí Svobody	1	861	222	9
náměstí Svobody	3	888	222	11
Národní	2	176	704	3
Národní	9	378	673	3
Národní	13	1228	679	15
Opavská	8	486	1433	6
Opavská	10	485	1434	6
Opavská	13	529	1122	6
Opavská	15	615	1126	10
Opavská	22	694	1723	6
Opavská	45	782	1328	11
Opavská	47	783	1329	8
Palackého	6	76	960	6
Pivovarská	1	6	29	7
Pivovarská	12	940	215	21
Příkopy	6	1157	3519	17
Příkopy	9	1156	3509	17
Příkopy	11	1155	3510	17
Příkopy	13	1154	3511	17
Příkopy	15	1153	3512	11
Radniční	1	1008	23	9
Radniční	2	865	666	6
Radniční	3	1010	25	9
Radniční	4	866	666	9
Radniční	5	1011	26	9
Radniční	6	878	666	9
Radniční	7	1012	27	9
Radniční	13	7	28	8
Revoluční	8	56	1991	6
Revoluční	28	248	1593	3
Sokolovská	16	415	604	2
Sokolovská	22	287	600	4
Sokolovská	23	1252	499	7
Sokolovská	24	438	596	4
Sokolovská	25	2	496	9
Sokolovská	30	445	589	2
Sokolovská	38	835	525	10
Sokolovská	40	836	525	11
Sokolovská	42	837	523	11
Sokolovská	44	838	522	12
Sokolovská	50A	1291	852/3	1
T. Matějky	3	823	103	4
třída Hrdinů	1	212	717	22
třída Hrdinů	6	39	79	2
třída Hrdinů	7	701	724	3
třída Hrdinů	43	699	2080/1	3

Ulice	Č. orient.	Č. popis.	Č. parcely	Počet bytů
náměstí Míru	11	224	15	5
náměstí Míru	12	225	16	5
náměstí Míru	13	226	17.II	6
náměstí Míru	15	584	18	4
náměstí Míru	23	198	691	6
náměstí Míru	24	199	692	3
náměstí Míru	25	200	694	3
náměstí Míru	27	202	696	2
náměstí Míru	29	1269	699	6

Ulice	Č. orient.	Č. popis.	Č. parcely	Počet bytů
Větrná	2	914	274	8
Větrná	4	913	273	8
Větrná	6	912	272	8
Větrná	9	876	252	8
Větrná	11	7876	252	8
U Lomu	8	706	1177	6
U Lomu	10	724	1175	6
U Rybníka	2	578	1156	6
Žižkova	1	349	1992	7

Příloha č. 2 (byty přidělené za základní nájemné)

Ulice	Č. orient.	Č. popis.	Č. parcely	Počet bytů
8. května	36	418	1942	3
8. května	51A	855	1815	4
Bartáková	24	263	823	9
Horní	4	35	719	3
Jamartice	115	115	310	6
Jamartice	116	116	311	6
Janovice, Opavská	38	196	593	4
Janovice, Opavská	128	271	478/2	6
Janovice, Opavská	130	272	477/2	6
Marxova	1	582	2188	8
Nádražní	1	474	2081	4
Okružní	1	733	2310	14

Ulice	Č. orient.	Č. popis.	Č. parcely	Počet bytů
Okružní	3	734	2311	14
Okružní	5	735	2312	14
Okružní	7	736	2313	14
Ondřejov	92	92	124	5
Ondřejov	93	93	123	5
Ondřejov	94	94	122	5
Pod Svahem	1	1316	2167	10
třída Hrdinů	4	414	78	1
třída Hrdinů	20	623	92	14
třída Hrdinů	22	624	93	14
třída Hrdinů	47	598	2167	7
Úvoz	17	21	2094	5

Příloha č. 3 (byty přidělené dle pořadníku zvláštního charakteru)

Ulice	Č. orient.	Č. popis.	Č. parcely	Počet bytů
Lidická	14	1328	345/4	30
Lidická	16	1382	320/1	19
Revoluční	30B	1007	1653	5

Nabídka smluvní výše nájemného k
bytu č. na adrese.....
o velikosti.....

Jméno a příjmení nar.

telefon: e-mail:

nyní bytem.....

Za pronájem výše uvedeného bytu nabízím částku Kč/m²

Můj měsíční nájem bude

Společnou domácnost se mnou budou sdílet:

..... vztah nar.....

..... vztah nar.....

..... vztah nar.....

K žádosti přikládám:

- * potvrzení z evidence obyvatel o trvalém bydlišti v Rýmařově / potvrzení zaměstnavatele o trvalém pracovním poměru / kopii živnostenského listu o místě podnikání v Rýmařově,
- * přehled vlastnictví,
- * potvrzení MěÚ Rýmařov, že nemám vůči městu dluh,
- * podepsaný souhlas se zpracováním osobních údajů,
- * doklad prokazující čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce (výplatní list, výpis z účtu, u živnostníků čestné prohlášení) – jen pokud nabídka uchazeče překročí „rozhodné nájemné“ uvedené ve zveřejněné nabídce ve sloupci F.

.....
Podpis žadatele

Žádost o přidělení bytu č.na adrese.....

Jméno a příjmenínar.....

Nyní bytem..... Trvalé bydliště v Rýmařově od

ZaměstnavatelMěsíční příjem (čistý).....

Počet místností nebo m² v dosavadním bydlišti Osoby v bytě celkem

Vztah k majiteli bytu (u rodičů, podnájem apod.)

Do nového bytu se nastěhuje celkem osob, a to kromě žadatele:

Manžel/ka – partner* nar.

Zaměstnavatel Měsíční příjem (čistý).....

Ostatní vztah nar.....

..... vztah nar.....

..... vztah nar.....

Důvod žádosti o přidělení bytu a ostatní skutečnosti, které mohou mít vliv na posuzování žádosti:

.....

.....

.....

.....

(rodinná situace, výpověď z bytu, nevhodný byt, závadný byt apod.)

Prohlašuji na svou čest, že uvedené údaje jsou pravdivé. Jsem si vědom/a, že neúplné vyplnění žádosti může mít za následek snížení bodového hodnocení mé žádosti......
Podpis žadatele, **telefonní kontakt**

K žádosti přikládám:

- * potvrzení z evidence obyvatel o trvalém bydlišti v Rýmařově / potvrzení zaměstnavatele o trvalém pracovním poměru / kopii živnostenského listu o místě podnikání v Rýmařově*,
- * přehled vlastnictví,
- * potvrzení MěÚ, že nemám vůči městu dluh,
- * **podepsaný souhlas se zpracováním osobních údajů.**

**nehodící se škrtněte*

Bodové hodnocení žádosti

1. Každá zaevidovaná žádost o přidělení bytu se ohodnotí počtem bodů dle kritérií uvedených v tomto bodovacím systému. Při nevyplnění požadovaného údaje v žádosti, je kritérium hodnoceno nula body.

Výsledný počet bodů pro každou žádost se stanoví součtem bodů přidělených dle jednotlivých kritérií. U manželů bude posuzována vždy výhodnější bodová varianta u jednoho z manželů.

2. Základní kritéria pro bodové ohodnocení žádosti:

a) Trvalé bydliště v Rýmařově

bez TP	0 bodů
do 5 let	5 bodů
do 10 let	7 bodů
nad 10 let	10 bodů

b) Zaměstnání

U zaměstnavatele	10 bodů
- t.č. mateřs. dovolená	8 bodů
U zaměstnavatele v Rýmařově (pokud nemá TP v Rýmařově)	20 bodů
- t.č. mateřs. dovolená	18 bodů
Bez pracovního poměru	
- starobní důchodce	5 bodů
- invalidní důchodce	5 bodů
- student	5 bodů
- nezaměstnaný	1 bod
- mateřská dovolená	5 bodů
Soukromý podnikatel	8 bodů

c) Dosavadní bytové poměry

U rodičů nebo jiných příbuzných	5 bodů
Podnájem na dobu určitou	10 bodů
Podnájem na dobu neurčitou	1 bod
Ubytovna	5 bodů

d) Počet dětí žijících se žadatelem ve společné domácnosti

3 a více dětí	10 bodů
2 děti	7 bodů
1 dítě	5 bodů
0 dětí	0 bodů

e) Způsob života žadatele a jeho rodiny

Žadatel nebo jeho rodinní příslušníci žijící s ním ve společné domácnosti jsou opakovaně projednávání přestupkovou komisí - 5 bodů

Žadatel má vůči městu jiné závazky - 10 bodů

Neshody s ostatními nájemníky v současném bydlišti, řešení stížnostmi - 5 bodů

f) Stanovisko bytové komise

Po posouzení naléhavosti a sociální potřeby řešení žádosti může bytová komise přidělit další body, a to v závislosti na sociální situaci žadatele, vyplývající např. z výjimečně tíživé rodinné situace, přeplněnosti bytu, v němž dosud bydlí, z kategorie bytu, ze zdravotních důvodů doložených lékařským potvrzením apod.

Důvod bodů

.....

Celkový počet bodů:

--

3. Je-li výsledný počet bodů stejný pro více žadatelů, řadí se jejich žádosti podle data podání. V případě shody žádosti rodiny a žádosti jednoho uchazeče bude možné upřednostnit žádost rodiny s dětmi.

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená mezi

Pronajímatel: Město Rýmařov, IČO 296317, nám. Míru 1, 795 01 Rýmařov,
zastoupené místostarostou města

Nájemce:

Uzavřeli na základě usnesení RM č. ... níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto

nájemní smlouvu:

I.

Předmět nájmu

1. Město Rýmařov jako pronajímatel je výlučný vlastník domu č.p..... č. o....., na ulici....., v Rýmařově. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání k účelu bydlení byt číslo, standardní kvality / se sníženou kvalitou, v..... podlaží tohoto výše specifikovaného domu, sestávající z ... pokojů(e), kuchyně (kuchyňského koutu) a příslušenství podle „Protokolu o převzetí bytu“ a „Evidenčního listu“.
2. Evidenční list, ve kterém je uveden přesný rozsah vybavení, zařízení a příslušenství bytu a Protokol o převzetí bytu, který uvádí popis a stav vybavení, zařízení a příslušenství bytu, jsou nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
3. Nájemce byt do nájmu za dále uvedených podmínek přijímá.

II.

Doba užívání

1. Pronajímatel přenechává nájemci byt do užívání k účelu bydlení od do.....
2. *Nejdříve po uplynutí doby 5 let od přidělení bytu a sjednání nájemní smlouvy může rada města, po zhodnocení plnění povinností vyplývajících z nájemní smlouvy, změnit smlouvu o nájmu bytu z doby určité na dobu neurčitou.*

III.

Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu

1. Nájemné za předmět nájmu činí ... Kč/m2 podlahové plochy bytu, bez úhrady za vybavení bytu. Podlahovou plochou se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi a podlahová plocha balkonů, lodžii, teras se započítává pouze jednou polovinou podlahové plochy. Úhrady za vybavení bytu se stanoví dohodou. Předpis nájemného vč. úhrad za vybavení bytu je uveden v evidenčním listu, který tvoří přílohu této smlouvy. Úhrady předpisu nájemného vč. úhrad za vybavení bytu uvedené v evidenčním listě se nájemce bytu zavazuje platit pronajímateli počínaje dnem....., a to v měsíčních splátkách, nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, nebo do dne stanoveného inkasním střediskem.
2. Počínaje rokem následujícím po uzavření nájemní smlouvy bude smluvní nájemné ročně valorizováno o úředně přiznaný přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (dále jen „inflace“) předchozího roku, a to vždy ke dni 1.7. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel v evidenčním listu. Povinnost platit valorizované nájemné vzniká dnem, který je uveden v evidenčním listu.
3. Ceny služeb, tj. plnění spojená s užíváním bytu nebo zálohy cen za plnění spojená s užíváním bytu se stanoví a rozúčtují v souladu s platnými Pravidla pro poskytování a rozúčtování služeb spojených s užíváním bytových a nebytových jednotek v majetku města Rýmařov a v souladu s platnými právními předpisy. Měsíční úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo zálohy cen za plnění spojená s užíváním bytu se stanoví v evidenčním listu a platí se spolu s nájemným. Změny úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo záloh za plnění spojená s užíváním bytu se stanoví dle platných právních předpisů a mají písemnou formu.
4. Skutečnou výši cen a celkových záloh za jednotlivá plnění zúčtuje pronajímatel vždy za kalendářní rok ve lhůtách podle platných právních předpisů, nejpozději s vyúčtováním topné sezóny.

5. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení dle platných právních předpisů.

IV.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Nájemce se seznámil stavem pronajímaného bytu, který je zapsán v „Protokolu o převzetí bytu“. Byt přebírá k okamžitému nastěhování a bydlení, což podpisem „Protokolu o převzetí bytu“ a této smlouvy potvrzuje.
2. Nájemce je povinen užívat byt k účelu, ke kterému mu byl poskytnut, včetně společných prostorů a zařízení domu řádně a řádně požívat služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
Nezbytnými službami se rozumí:
 - dodávka vody
 - odvoz a odvádění odpadních vod vč. čištění jímek
 - dodávky tepla
 - osvětlení a úklid společných částí domu
 - zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání
 - provoz a čištění komínu
 - provoz výtahu*nehodící přeškrtnout*
3. Vedle práva užívat byt mají nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, právo užívat i společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
4. Drobné opravy a údržbu v bytě hradí nájemce v rozsahu, který je stanoven dle platných právních předpisů.
5. Nájemce se zavazuje v případě zjištění poškození nebo vady bytu, které je třeba bez prodlení odstranit, tuto skutečnost ihned oznámit pronajímateli. V ostatních případech to učiní bez zbytečného odkladu.
6. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemníkům výkon jejich práv. Obdobně se to týká všech osob, které s ním byt užívají.
7. Nájemníci jsou povinni dodržovat ustanovení Domovního řádu města Rýmařova v platném znění.

V.

Skončení nájmu a přechod práva nájmu

1. Nájem bytu zanikne
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce
 - nebo uplynutím doby určité.
2. Výpovědní lhůta je 3 měsíce s výjimkou případů, kdy nájemce poruší smlouvu zvláště závažným způsobem tj:
 - neplacení nájmu a nákladů za služby za dobu alespoň 3 měsíců
 - poškození bytu či domu závažným nebo nenapravitelným způsobem
 - při způsobení závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí
 - užívá-li nájemce byt jiným způsobem nebo k jinému než dohodnutému účelu
3. Smluvní strany sjednávají, že pro jejich vztah založený touto smlouvou neplatí možnost případného pokračování nájmu v případě, kdy nájemce nevyklidí byt po skončení nájmu a ten dále užívá po dobu tří měsíců.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený předat správci bytového fondu, se vším zařízením, vybavením a příslušenstvím, ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VI.

Zvláštní ujednání

1. Výkonem správy bytů je pronajímatelem pověřen „správce bytového fondu“ – příspěvková organizace BYTERM Rýmařov se sídlem v Rýmařově, Palackého 11, která vyřizuje administrativní agendu spojenou s pronájmem bytů a zajišťuje služby spojené s jejich užíváním.
2. Nájemce souhlasí, že v případě vzniku dluhu na nájemném bude dluh kompenzován s případným přeplatkem vzniklým při vyúčtování služeb.
3. Nájemce je povinen písemně oznámit správci bytového fondu veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do jednoho měsíce, považuje se to za závažné porušení smlouvy.

4. Pronajímatel si zároveň vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena domácnosti, s výjimkou osoby blízké nájemci. Souhlas pronajímatel uděluje písemně bez zbytečného odkladu.
5. V případě, že nájemce v bytě sám nebydlí, pronajímatel si vyhrazuje zákaz případného podnájmu.
6. V případě, že nájemce v bytě bydlí, může dát část bytu do pronájmu bez souhlasu pronajímatele. Přitom analogicky postupuje jako v případě čl.VI.3.
7. Nájemce se zavazuje informovat pronajímatele (resp. správci bytového fondu) o své předpokládané nepřítomnosti v bytě, pokud by trvala déle jak 2 měsíce. Obdobně v případě nepředpokládané nepřítomnosti překračující 2 měsíce se zavazuje učinit tak bez zbytečného odkladu.
8. Současně označí osobu, která po dobu nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, že je to nezbytně zapotřebí. Nemá-li takovou osobu, je touto osobou pronajímatel.
9. Pravidla pro postup občanů a orgánů města při podávání a vyřizování žádostí o pronájem bytu, podnájem a výměnu bytů v majetku města Rýmařova jsou určeny opatřením Rady města Rýmařova.
10. Ostatní práva a povinnosti pronajímatele a nájemce se řídí obecnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a souvisejících předpisů.

VII.

Závěrečná ustanovení

Tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a svobodné vůle obou účastníků, nebyla sjednána v tísní, ani za nijak jednostranně nevýhodných podmínek, účastníci si smlouvu přečetli, prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují i vlastnoruční podpisy.

V Rýmařově dne

.....

razítko a podpis pronajímatele

.....

podpis nájemce

Přílohy:

1. Protokol o převzetí bytu
2. Evidenční list
3. Rozsah běžné údržby a běžných oprav souvisejících s užíváním bytu
4. Zásady řádného užívání bytu
5. Souhlas se zpracováním osobních údajů

DODATEK č. ... KE SMLouvĚ O NÁJMU BYTU
uzavřený mezi

Pronajímatel: Město Rýmařov, IČO 296317, nám. Míru 1, 795 01 Rýmařov,
zastoupené místostarostou města

Nájemce:

Uzavřeli na základě usnesení RM č. ... níže uvedeného dne, měsíce, roku tento dodatek k nájemní smlouvě ze dne

I.

Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne nájemní smlouvu k bytu číslo ..., v domě č.p., **č.o.** ..., na ulici **č. p.** v Rýmařově, v ... podlaží tohoto výše specifikovaného domu, sestávající z pokojů(e), kuchyně (kuchyňského koutu) a příslušenství podle "Protokolu o převzetí bytu" a "Evidenčního listu".

II.

Pronajímatel a nájemce se dohodli na změně článku II. odst. 1 – doba užívání bytu.

Článek II. Doba užívání a zánik nájmu bytu

Pronajímatel přenechává nájemci byt do užívání od do *Nejdříve po uplynutí doby 5 let od přidělení bytu a sjednání nájemní smlouvy může rada města, po zhodnocení plnění povinností vyplývajících z nájemní smlouvy, změnit smlouvu o nájmu bytu na dobu neurčitou.*

Ostatní odstavce článku II. zůstávají beze změny.

III.

Tento dodatek byl sepsán na základě pravdivých údajů a svobodné vůle obou účastníků, nebyl sjednán v tísní, ani za nijak jednostranně nevýhodných podmínek, účastníci si dodatek přečetli, prohlašují, že s jeho obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují i vlastnoruční podpisy.

V Rýmařově dne.....

.....
razítko a podpis pronajímatele

.....
podpis nájemce

SMLOUVA O NÁJMU SLUŽEBNÍHO BYTU

uzavřená mezi

Pronajímatel: Město Rýmařov, IČO 296317, nám. Míru 1, 795 01 Rýmařov,
zastoupené místostarostou města

Nájemce:

Uzavřeli na základě usnesení RM č. ... **v souvislosti s výkonem zaměstnání nájemce pro dle § 2297, OZ** níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto

nájemní smlouvu:

I.

Předmět nájmu

1. Město Rýmařov jako pronajímatel je výlučný vlastník domu č.p..... č. o....., na ulici....., v Rýmařově. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání k účelu bydlení byt číslo, standardní kvality / se sníženou kvalitou, v..... podlaží tohoto výše specifikovaného domu, sestávající z ... pokojů(e), kuchyně (kuchyňského koutu) a příslušenství podle „Protokolu o převzetí bytu“ a „Evidenčního listu“.
2. Evidenční list, ve kterém je uveden přesný rozsah vybavení, zařízení a příslušenství bytu a Protokol o převzetí bytu, který uvádí popis a stav vybavení, zařízení a příslušenství bytu, jsou nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
3. Nájemce byt do nájmu za dále uvedených podmínek přijímá.

II.

Doba užívání

1. Pronajímatel přenechává nájemci byt do užívání k účelu bydlení od do.....
2. Nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci pro zaměstnavatele, aniž k tomu měl vážný důvod.
3. Přestane-li nájemce vykonávat práci z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, z důvodu na straně zaměstnavatele nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci.

III.

Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu

1. Nájemné za předmět nájmu činí ... Kč/m2 podlahové plochy bytu, bez úhrady za vybavení bytu. Podlahovou plochou se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi a podlahová plocha balkonů, lodžii, teras se započítává pouze jednou polovinou podlahové plochy. Úhrady za vybavení bytu se stanoví dohodou. Předpis nájemného vč. úhrad za vybavení bytu je uveden v evidenčním listu, který tvoří přílohu této smlouvy. Úhrady předpisu nájemného vč. úhrad za vybavení bytu uvedené v evidenčním listě se nájemce bytu zavazuje platit pronajímateli počínaje dnem....., a to v měsíčních splátkách, nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, nebo do dne stanoveného inkasním střediskem.
2. Počínaje rokem následujícím po uzavření nájemní smlouvy bude smluvní nájemné ročně valorizováno o úředně přiznaný přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (dále jen „inflace“) předchozího roku, a to vždy ke dni 1.7. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel v evidenčním listu. Povinnost platit valorizované nájemné vzniká dnem, který je uveden v evidenčním listu.
3. Ceny služeb, tj. plnění spojená s užíváním bytu nebo zálohy cen za plnění spojená s užíváním bytu se stanoví a rozúčtují v souladu s platnými Pravidla pro poskytování a rozúčtování služeb spojených s užíváním bytových a nebytových jednotek v majetku města Rýmařov a v souladu s platnými právními předpisy. Měsíční úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo zálohy cen za plnění spojená s užíváním bytu se stanoví v evidenčním listu a platí se spolu s nájemným. Změny úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo záloh za plnění spojená s užíváním bytu se stanoví dle platných právních předpisů a mají písemnou formu.

4. Skutečnou výši cen a celkových záloh za jednotlivá plnění zúčtuje pronajímatel vždy za kalendářní rok ve lhůtách podle platných právních předpisů, nejpozději s vyúčtováním topné sezóny.
5. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení dle platných právních předpisů.

IV.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Nájemce se seznámil stavem pronajímaného bytu, který je zapsán v „Protokolu o převzetí bytu“. Byt přebírá k okamžitému nastěhování a bydlení, což podpisem „Protokolu o převzetí bytu“ a této smlouvy potvrzuje.
2. Nájemce je povinen užívat byt k účelu, ke kterému mu byl poskytnut, včetně společných prostorů a zařízení domu řádně a řádně požívat služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
Nezbytnými službami se rozumí:
 - dodávka vody
 - odvoz a odvádění odpadních vod vč. čištění jímek
 - dodávky tepla
 - osvětlení a úklid společných částí domu
 - zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání
 - provoz a čištění komínu
 - provoz výtahu*nehodící přeškrtnout*
3. Vedle práva užívat byt mají nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, právo užívat i společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
4. Drobné opravy a údržbu v bytě hradí nájemce v rozsahu, který je stanoven dle platných právních předpisů.
5. Nájemce se zavazuje v případě zjištění poškození nebo vady bytu, které je třeba bez prodlení odstranit, tuto skutečnost ihned oznámit pronajímateli. V ostatních případech to učiní bez zbytečného odkladu.
6. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemníkům výkon jejich práv. Obdobně se to týká všech osob, které s ním byt užívají.
7. Nájemníci jsou povinni dodržovat ustanovení Domovního řádu města Rýmařova v platném znění.

V.

Skončení nájmu a přechod práva nájmu

1. Nájem bytu zanikne
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce
 - nebo uplynutím doby určité.
2. Výpovědní lhůta je 3 měsíce s výjimkou případů, kdy nájemce poruší smlouvu zvláště závažným způsobem tj:
 - neplacení nájmu a nákladů za služby za dobu alespoň 3 měsíců
 - poškození bytu či domu závažným nebo nenapravitelným způsobem
 - při způsobení závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí
 - užívá-li nájemce byt jiným způsobem nebo k jinému než dohodnutému účelu
3. Smluvní strany sjednávají, že pro jejich vztah založený touto smlouvou neplatí možnost případného pokračování nájmu v případě, kdy nájemce nevyklidí byt po skončení nájmu a ten dále užívá po dobu tří měsíců.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený předat správci bytového fondu, se vším zařízením, vybavením a příslušenstvím, ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VI.

Zvláštní ujednání

1. Výkonem správy bytů je pronajímatelem pověřen „správce bytového fondu“ – příspěvková organizace BYTERM Rýmařov se sídlem v Rýmařově, Palackého 11, která vyřizuje administrativní agendu spojenou s pronájmem bytů a zajišťuje služby spojené s jejich užíváním.
2. Nájemce souhlasí, že v případě vzniku dluhu na nájemném bude dluh kompenzován s případným přeplatkem vzniklým při vyúčtování služeb.
3. Nájemce je povinen písemně oznámit správci bytového fondu veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V

písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do jednoho měsíce, považuje se to za závažné porušení smlouvy.

4. Pronajímatel si zároveň vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena domácnosti, s výjimkou osoby blízké nájemci. Souhlas pronajímatel uděluje písemně bez zbytečného odkladu.
5. V případě, že nájemce v bytě sám nebydlí, pronajímatel si vyhrazuje zákaz případného podnájmu.
6. V případě, že nájemce v bytě bydlí, může dát část bytu do pronájmu bez souhlasu pronajímatele. Přitom analogicky postupuje jako v případě čl.VI.3.
7. Nájemce se zavazuje informovat pronajímatele (resp. správci bytového fondu) o své předpokládané nepřítomnosti v bytě, pokud by trvala déle jak 2 měsíce. Obdobně v případě nepředpokládané nepřítomnosti překračující 2 měsíce se zavazuje učinit tak bez zbytečného odkladu.
8. Současně označí osobu, která po dobu nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, že je to nezbytně zapotřebí. Nemá-li takovou osobu, je touto osobou pronajímatel.
9. Pravidla pro postup občanů a orgánů města při podávání a vyřizování žádostí o pronájem bytu, podnájem a výměnu bytů v majetku města Rýmařova jsou určeny opatřením Rady města Rýmařova.
10. Ostatní práva a povinnosti pronajímatele a nájemce se řídí obecnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a souvisejících předpisů.

VII.

Závěrečná ustanovení

Tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a svobodné vůle obou účastníků, nebyla sjednána v tísní, ani za nijak jednostranně nevýhodných podmínek, účastníci si smlouvu přečetli, prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují i vlastnoruční podpisy.

V Rýmařově dne

.....

razítko a podpis pronajímatele

.....

podpis nájemce

Přílohy:

1. Protokol o převzetí bytu
2. Evidenční list
3. Rozsah běžné údržby a běžných oprav souvisejících s užíváním bytu
4. Zásady řádného užívání bytu
5. Souhlas se zpracováním osobních údajů

Rozsah běžné údržby a drobných oprav související s užíváním bytu

1. Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 3, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.
2. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.
3. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
 - c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
 - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
 - h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
 - i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).
4. Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v odst. 3, 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.
5. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v odst. 3 a 4 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

Zásady řádného užívání bytu

- 1) Nájemce je povinen řádně užívat byt i společné prostory domu včetně zařizovacích předmětů v bytě, uvedených v Evidenčním listě, jakož i zařizovacích předmětů a zařízení ve společných prostorách domu. Současně je povinen zajistit stejné užívání u všech příslušníků své domácnosti.
- 2) Nájemce je povinen byt i společné prostory udržovat v čistotě a provádět běžnou údržbu svého bytu (viz Rozsah běžné údržby a drobných oprav souvisejících s užíváním bytu).
- 3) Nájemce je povinen umožnit vstup pronajímateli do bytu kdykoliv na požádání za účelem provedení kontroly užívání celého bytu i kontroly užívání zařizovacích předmětů.
- 4) Nájemce je povinen udržovat v bytě vhodné mikroklimatické podmínky tak, aby nedocházelo ke vzniku plísní, a to dostatečným vytápěním a větráním - dle normy tepelné ochrany budov nutné dodržovat mezní relativní vlhkost, která činí 50 % při teplotě 21 °C. Této příznivé vlhkosti lze docílit pouze větráním, a to větráním nárazovým min. dvakrát denně, v místnostech s vyšší koncentrací vlhkosti (kuchyně) třikrát denně. V zimě vypnout topení; otevřít okna dokořán (okna se zpravidla z vnější strany zarosí); nechat otevřená do doby, dokud zarosení na vnější tabuli nezmizí, uzavřít okna a zapnout topení. Tato procedura trvá zpravidla 10 min. dle stavu ovzduší v místnosti. Nepoužívat vyklopenou větračku (ventilačku). V ostatních ročních obdobích větrat déle. Je nutné zachovat proudění vzduchu v kolem zdí odstavením nábytku od stěn min. o 10 cm.
- 5) Nájemce v bytě s tuhými palivy je povinen užívat k vytápění výhradně topivo určené výrobcem kotle.
- 6) V domech vytápěných plynovými kotly nebo topidly je nutné **zajistit dostatečný přívod vzduchu pro spalování plynu a větrání, aby nedocházelo ke koncentraci CO (oxidu uhelnatého – jedovatého plynu) a dodržovat všechny platné normy pro Odběrná plynová zařízení a spotřebiče na plynná paliva v budovách (plynové sporáky, plynové průtokové ohřívače vody a plynové kotle etážového topení)**. Doporučujeme zakoupit detektor oxidu uhelnatého.
- 7) Nájemník je dále povinen v bytě dodržovat bezpečnostní opatření, zejména:
 - a) Nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma,
 - b) pravidelně, alespoň 1x měsíčně protáčet uzávěry radiátoru topení, ventilů teplé a studené vody, uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění,
 - c) průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
- 8) Nájemník je povinen dodržovat ve společných prostorách bezpečnostní opatření, zejména:
 - a) dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah,
 - b) dodržovat pravidla protipožární ochrany,
 - a) kontrolovat ve společných prostorech způsob větrání a po vyvětrání zavírat okna na chodbách, schodištích, v sušárnách a prádelnách.

Souhlas se zpracováním osobních údajů

1. Svým podpisem berete na vědomí, že BYTERM Rýmařov, IČO: 45234671, se sídlem Palackého 1178/11, 795 01 Rýmařov (dále jen „*Správce*“), ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů a Nařízení Evropského parlamentu a rady č. 679/2016 (GDPR), zpracovává tyto Vaše osobní údaje:

- Jméno a příjmení, adresu bydliště, rodné číslo, datum narození, e-mail, telefonní číslo, číslo SIPO, bankovní spojení.

Tyto osobní údaje je nezbytné zpracovat pro účely plnění smlouvy o nájmu bytu uzavřené dne

Tyto osobní údaje budou Správcem zpracovávány po dobu platnosti smlouvy o nájmu bytu uzavřené dne, případně do doby vymození práv a povinností vyplývajících z této smlouvy, např. pohledávek z dlužného nájemného.

2. Zpracování osobních údajů je prováděno Správcem. Osobní údaje mohou pro Správce zpracovávat i další zpracovatelé. Svým podpisem rovněž berete na vědomí, že město Rýmařov, IČO 00296317 (dále jen „*Zpracovatel*“) bude zpracovávat Vaše osobní údaje za účelem plnění povinností vyplývajících ze smlouvy o nájmu bytu uzavřené dnemezi Zpracovatelem a Vámi. Zpracovatel je oprávněn zpracovávat Vaše osobní údaje v listinné a elektronické podobě a v rozsahu:

- jméno a příjmení, adresa bydliště, rodné číslo, datum narození, číslo SIPO, bankovní spojení, a to po dobu platnosti smlouvy o nájmu bytu uzavřené dne, případně do doby vymození práv a povinností vyplývajících z této smlouvy, např. pohledávek z dlužného nájemného.

3. Jakmile pomine účel, pro který byly Vaše osobní údaje zpracovávány, a nebude-li existovat zákonný důvod pro jejich další zpracovávání, Správce a Zpracovatel Vaše osobní údaje zlikviduje, popř. je učiní anonymními tak, aby podle těchto údajů nemohl být určen konkrétní Subjekt údajů.

4. Podle výše uvedených právních předpisů máte právo:

- požadovat po Správci informace, jaké Vaše osobní údaje zpracovává,
- požadovat po Správci vysvětlení ohledně zpracování Vašich osobních údajů,
- vyžádat si přístup k Vaším osobním údajům, nechat je aktualizovat nebo jinak změnit,
- požadovat výmaz těchto osobních údajů,
- v případě pochybností o dodržování povinností při zpracování Vašich osobních údajů obrátit se na Správce nebo na Úřad pro ochranu osobních údajů.

V Rýmařově dne

.....
Podpis Subjektu údajů – pana/í

Domovní řád

pravidla pro užívání a udržování domů a bytů

Rada města Rýmařova stanovuje přijetím usnesení č. 508/11/23 ze dne 20.03.2023 tato pravidla pro užívání a udržování domů a bytů, které jsou ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví města Rýmařova.

Obecná ustanovení

1. Základní práva a povinnosti majitele domů, bytů, nájemců bytů a nebytových prostorů upravuje občanský zákoník a předpisy s ním související. Tato pravidla upravují provoz domu zejména ve věcech, které nejsou upraveny zákonnými předpisy.
2. Město Rýmařov pověřuje správou bytového fondu v majetku města příspěvkovou organizaci Byterm Rýmařov, se sídlem Palackého 11, 795 01 Rýmařov – (dále jen „Byterm“), která za město právně jedná v rozsahu zřizovací listiny, zejména vyřizuje administrativní agendu a zajišťuje služby spojené s užíváním bytů.

Čl. 1

Nájem

1. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a podle jejich určení, řádně užívat služeb spojených s užíváním bytu a dodržovat všechny předpisy o užívání bytového majetku. Je povinen dodržovat ustanovení tohoto domovního řádu a vytvářet podmínky zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytů, nebytových prostor, bytových a nebytových jednotek a společných částí domu a výkon jejich práv. Nájemce bytu odpovídá za škody, které v domě a v bytě způsobí osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti nebo návštěvy nájemce.
2. Při zániku nájmu bytu je nájemce povinen odevzdat byt správci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V bytě musí být provedeny všechny drobné opravy, jejichž potřeba vznikla v průběhu užívání bytu. Stejně tak je nájemce povinen odstranit závady, které vznikly jeho zaviněním. O vrácení bytu a předání bytu bude sepsán zápis. U zjištěných závad bude uveden způsob a lhůta jejich odstranění včetně otázek jejich úhrady.
3. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné změny v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
4. Vlastník domu je oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen po dohodě s nájemcem. Vlastník domu je povinen o těchto opravách včas informovat nájemce. Nájemce musí umožnit neprodleně provedení úprav nařízených orgánem státní správy a nutných oprav plynoucích z udržovací povinnosti správy domu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
5. Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i užívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním spojeno.

Čl. 2

Vlastnictví

1. Podle ustanovení § 1166, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů vlastník budovy svým prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy, které se stanou jednotkami a společnými částmi domu.
2. Vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vzniká vkladem prohlášení vlastníka budovy do veřejného seznamu. Poté jsou jednotky v domě užívány na základě nájemních a vlastnických vztahů.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni užívat jednotku, společné části domu a zařízení řádně a podle jejich určení, užívat služeb spojených s užíváním jednotky tak, aby byl zajištěn nerušený výkon práv ostatních uživatelů jednotek v domě.
4. Práva a povinnosti nájemce vyplývající z Domovního řádu se vztahují také na vlastníka jednotky, pokud není výslovně uvedeno jinak.

Čl. 3

Užívání společných částí a zařízení domu

1. Společné části domu a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení v domě s byty, nebytovými prostory, které nejsou na základě platné nájemní smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více nájemci, se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny (zkolaudovány). Vchody, průjezdy, chodby, schodiště, dvory, půdy a jiné společné prostory se udržují volné. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu, zejména jízdních kol, motocyklů, nábytku, obuvi apod. ve společných prostorech (prádelny, sušárny,

kočárkárny), pokud tyto nebyly k tomuto účelu vyhrazeny, není zásadně dovoleno. Na půdách není dovoleno uskladňovat předměty, rozdělávat půdy přepážkami, kouřit a užívat otevřeného ohně. Klíč od půdy je uložen u osoby určené správcem domu, a nebo ponechán zavěšen na místě přístupném všem nájemcům. Je zakázáno kouřit na chodbách, schodištích, vestibulech, sklepech a ostatních společných částech domu.

2. Způsob využití společných částí domu stanoví a může změnit vlastník budovy, vlastníci jednotek.

Čl. 4

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Pořádek a čistotu ve společných částech domu zajišťuje vlastník budovy a jednotky. Úhrada za úklid společných částí domu je zahrnuta do ceny plnění poskytovaných s užíváním bytu a rozúčtuje se podle zvláštních předpisů jednotlivým nájemcům. Úklid prostor, které nejsou společné, zajišťují jednotliví nájemci.

Pokud si se souhlasem vlastníka zajišťují nájemci dle rozpisu sami úklid společných částí domu, neplatí úhradu za úklid.

2. Nájemci a všechny osoby, které s nimi bydlí nebo které je navštěvují, jsou povinni udržovat pořádek a čistotu ve společných částech domů a na přístupových komunikacích.

3. Společné části domu musí být udržovány v čistotě a řádném stavu. Čistění se provádí způsobem zdravotně nezávadným. Schody, chodby a výtahové kabiny nutno mýt nejméně jednou týdně dle vyvěšeného rozpisu. Stejně často je třeba zametat a čistit schody do sklepů, volné prostory ve sklepech a na půdě, čistit zábradlí, domovní dveře a průjezdy. Alespoň jednou týdně je třeba vlhkým hadrem stírat a čistit schody a chodby a alespoň jednou za půl roku je třeba čistit schodištní osvětlovací tělesa a schodištní okna a ostatní společné prostory, příslušenství a zařízení. Při mimořádných situacích, kdy nájemce znečistí společné prostory (při malování, stěhování apod.) je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění bez ohledu na rozpis služeb.

4. Udržování čistoty a schůdnosti vstupních schodišť a chodníků přilehlých k domu zahrnuje tyto práce: zametání, odstraňování sněhu a náledí a posypávání chodníků zdrsňujícím materiálem podle potřeby. Za čistotu a udržování schůdnosti schodišť a chodníků přiléhajících k domu odpovídá správce domu. Jestliže nájemci zabezpečují úklid chodníků svépomocí, poskytne správce věcné prostředky na tento úklid.

5. Vlastník budovy a jednotek je povinen obstarat dle počtu nájemců odpovídající počet nádob na shromažďování směsného komunálního odpadu (SKO) a vytříděných složek komunálního odpadu (papír, plast, sklo, kov, oleje, bio a od 01.01.2024 i textilu). Nájemce je povinen ukládat jednotlivé složky odpadu do nádob dle jejich určení a označení, a to takovým způsobem, aby byla zachována co nejvyšší čistota jednotlivých druhů odpadů. Nádoby musí být umístěny na místě přístupném obyvatelům domu, kde nezpůsobují hygienické a estetické závady a odkud lze nádoby bez zvláštních potíží a časových ztrát vynášet ke sběrným vozům, případně na sběrném místě. Je zakázáno odkládat odpad mimo nádoby. Do nádob na SKO není dovoleno sypat žhavý popel, suť, neskladné předměty nebo předměty, které by mohly nádoby nebo mechanismus sběrných vozů poškodit. Tyto předměty se ukládají na odpadovém centru. Uzamyká-li se dům v denní dobu, je třeba, aby v den určený pro vývoz nádob byl dům ve stanovenou dobu odemčen a přístupný osobám provádějícím vynášku a odvoz. Vyváženy budou jen nádoby, které budou označeny čipem od svozové společnosti.

6. Domovní světlíky musí být udržovány v čistotě. Není dovoleno je přepažovat, ukládat v nich palivo nebo jiné předměty, odhazovat do nich odpadky a vyklepávat do nich jakékoli předměty.

7. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno, pokud k tomu tyto prostory nejsou určeny (např. některé pavlače).

8. Nájemci, kteří jsou na základě smlouvy výhradními uživateli teras a balkónů, jsou povinni z nich odklízet sněh

9. Je zakázáno dlouhodobě skladovat potraviny na venkovních parapetech oken, na balkónech a lodžích.

Čl. 5

Ostatní zařízení v domě

1. Ke komínovým dvířkům, k hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup.

2. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu z důvodu havárie apod., musí zajistit, aby jejich opětné otevření bylo všem nájemcům včas oznámeno.

Čl. 6

Klíče a jejich užívání

1. Každý nájemce bytu (nebytového prostoru) má právo na bezplatné dodání dvou klíčů od hlavních vstupních dveří do domu, dvou klíčů od bytu, jeden klíč od zadních vstupních dveří od domu, jeden klíč od kočárkárny, kolárny, a společných předsklepních prostor.
2. Každý, kdo má domovní klíč, je povinen zabezpečit zamezení přístupu cizích osob do domu, zejména v době nočního klidu.
3. Nájemce je povinen po skončení práva na užívání bytu odevzdat správci domu všechny klíče, které má k zámkům v domě, bez náhrady, a to nejpozději při odevzdání vyklizeného bytu.
4. Pro možnost řešení nepředvídaných havárií se uživatelům bytů doporučuje, aby při dlouhodobé nepřítomnosti nechávali u sousedů kontakt na osobu, která v případě nouze byt zpřístupní. Neučiní-li tak, bude v krajní nouzi postupováno podle příslušných předpisů a byt bude otevřen na náklady uživatele.

Čl. 7

Sušení prádla

1. Nájemce používá sušárnu podle pořadí stanoveného vzájemnou dohodou. Tam, kde nejsou sušárny zřízeny, může se prádlo sušit i na půdách. Nedojde-li k dohodě na užívání sušárny, stanoví pořadí zájemců správce domu. Přitom přihlíží k počtu členů jednotlivých domácností. Sušit prádlo na balkónech, lodžiích a terasách vedoucích do ulic a na náměstí je přípustné pouze na rámových konstrukcích na věšení prádla na okna a balkóny, které jsou nainstalovány se souhlasem správce. Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala a aby vyvěšené prádlo nestínilo okna jiných bytů, bytových jednotek.
2. V době mrazů nesmí být okna v sušárnách a půdní okénka otevřena. Uživatelé sušáren jsou povinni zajistit krátkodobé a intenzivní větrání těchto místností. Po použití sušárny je nájemce povinen ji řádně uklidit a vyčistit.
3. Za příznivého počasí je možné sušení prádla mimo dům v místech k tomu určených. Sušit prádlo na veřejných prostranstvích a zelených pásích v sídlištní zástavbě, kromě míst k tomu určených, je zakázáno.

Čl. 8

Sklepy a ukládání paliva

1. Sklepní prostory jsou určeny k ukládání paliva, zásob a movitých věcí. Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, musí nájemce učinit opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření jiné nákazy (v důsledku plísně, hniloby apod.) nebo zápachu, rozšiřování hmyzu a hlodavců.
2. V době mrazů musí být sklepní okénka dobře uzavřena.
3. Nájemce, pro něhož bylo dovezeno palivo, je povinen postarat se ihned o úklid paliva a řádné očištění společných prostorů v domě, jakož i chodníku, případně vozovky a po řádném zametení prostory opláchnout vodou.
4. Ukládání předmětů ve společných prostorách sklepů, komunikačních chodbách ve sklepech je striktně zakázáno.

Čl. 9

Vyvěšování, vykládání, klepání a čištění věcí

1. V oknech do ulic a na náměstí se nesmí vyvěšovat a vykládat prádlo, peřiny a podobné předměty. Předměty nečisté - nevzhledné nebo zapáchající není vůbec dovoleno vyvěšovat a vykládat, a to ani v ostatních oknech a balkónech.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Vyklepávat a vytřepávat jakékoli předměty (např. koberce, rohožky, matrace, šaty apod.) je možno pouze na místech k tomu určených, a to tak, aby nedocházelo k poškození domu a majetku druhých nájemců. Znečištěný prostor musí nájemce uvést do pořádku.
4. Je zakázáno klepat šaty, čistit obuv a vyklepávat prach nebo vyhazovat předměty na chodbách, schodištích, půdách, z oken a balkónů.

Čl. 10

Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni chovat se tak, aby sami a ani osoby, které s nimi bydlí nebo se u nich zdržují, neobtěžovali ostatní obyvatele domu a sousedy nadměrným hlukem a zápachem.

2. Pronajímatel, nájemníci a vlastníci jednotek jsou povinni zabezpečit, aby se při provozu zařízení a jejich používání zamezilo vzniku a šíření hluku a vibrací, jichž se lze vyvarovat. Zejména musí dodržovat návody a jiné pokyny pro obsluhu, provoz a údržbu zařízení. To platí i pro jinou činnost, při níž může vznikat hluk či vibrace.

3. Hlučnost projevu osob se musí ve všech místech jejich pobytu omezit na míru přiměřenou místu pobytu a jeho podmínkách. To platí zejména o době nočního klidu od 22.00 hod. do 6.00 hod. V době nočního klidu je každý občan povinen nerušit noční klid. Není dovoleno zpívat, hlučně se bavit, používat vysavačů prachu a jiných hlučných přístrojů a zařízení. Hudební nástroje, rozhlasové a televizní přístroje a jiná zařízení k reprodukci zvuku se mohou používat jen takovým způsobem, aby nezúčastněné osoby nebyly rušeny.

4. Nájemníci jsou povinni odrušit elektrické spotřebiče, působí-li poruchy příjmu rozhlasových nebo televizních přijímačů ostatním nájemcům.

Čl. 11

Domácí zvířata

1. Chovat a mít kočky, psy a drobné domácí zvířectvo v domech a bytech je dovoleno, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. S tímto právem je spojena povinnost chovatelů, že působí-li, či hrozí chovem domácího zvířectva zdravotní, hygienické závady nebo ruší-li ostatní obyvatele domu, je povinen držitel zvířete učinit taková opatření, aby závadný stav byl odstraněn. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady vlastníku budovy.

2. Zvířata se nesmí chovat ve sklepech, na chodbách, na půdách obytných domů nebo na verandách, balkónech, dvorech, zahradách, které k tomu nejsou určeny.

Čl. 12

Garážování motorových vozidel

1. Nájemci garáží jsou povinni dodržovat příslušná ustanovení domovního řádu a zejména zásady pro udržování pořádku a čistoty, dodržování nočního klidu apod. Dále jsou povinni udržovat garáž a její bezprostřední prostranství v takovém stavu, aby nenarušovala vzhled okolí.

2. Držitel motorového vozidla (osoba odpovídající za jeho provoz) je povinen věnovat péči elektrické výzbroji, palivovému systému a nádrži a udržovat tyto součásti v takovém stavu, aby nemohlo dojít k požáru či znečištění okolí.

3. V garáži je dovoleno provádět jen drobné úpravy vlastního vozidla.

4. V garáži je dovoleno spouštět a uvádět chod motoru jen v nezbytně nutné míře. Po nastartování musí vozidlo neprodleně opustit prostory garáže. Nepřipouští se další chod motoru na prázdko ani v garáži ani ve společných prostorách domu a bezdůvodné manévrování, pojíždění a projíždění vozidel jak v garáži, tak i na dvorech apod.

5. Uživatel garáže je povinen dbát, aby při spouštění a provozu vozidla nezatěžoval ostatní nájemce nadměrným hlukem, výfukovými plyny a nečistotou.

6. V garáži je zakázáno manipulovat se zdroji ohně, ať již s chráněným nebo nechráněným plamenem, se žhavicími nebo žhnoucími předměty jakéhokoli druhu a povahy. V garáži je zakázáno kouření.

7. Je zakázáno vylévat zbytky pohonných látek, olejů a čistících prostředků do kanalizačních odpadů. K zasypaní nečistot je možno použít pouze přípravky k tomu určené.

Čl. 14

Závěrečná ustanovení

Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 01.04.2023.

Ing. Luděk Šimko
starosta města