

# Zásady nájmu bytů ve vlastnictví města Napajedla

Rada města Napajedla se podle ust. § 102, odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, usnesla na těchto zásadách:

## Čl. 1

### Úvodní ustanovení

- (1) Pro přidělování bytů a určení výše nájmu se byty ve vlastnictví města dělí na;
  - 1) nájemní byty, u nichž vznikl nájemní poměr před 1. 1. 1993
  - 2) nájemní byty, u nichž vznikl nájemní poměr po 1. 1. 1993
  - 3) služební byty
  - 4) nájem bytů zvláštního určení
  - 5) byty postavené s účastí státu (SFRB)
  - 6) byty postavené v rámci podpory z Evropských strukturálních a investičních fondů z dotačního programu Ministerstva pro místní rozvoj – Operační program IROP, doba udržitelnosti je 20 let (tj. do 2041)
- (2) Byty uvedené v bodě (1) jsou přidělovány rozhodnutím Rady města Napajedla (dále jen RM) na základě dále vymezeného postupu.
- (3) Vyhotovení nájemní smlouvy, služby, předpis nájemného a ostatní činnosti s nájmem spojené, provádí společnost NBTH, s.r.o. (dále jen správce) na základě uzavřené příkazní smlouvy o obstarání správy nemovitého majetku a výkonu dalších povinností.
- (4) Opravy a údržbu domů a bytů v majetku města zajišťuje vlastník – město Napajedla prostřednictvím odboru správa majetku Městského úřadu Napajedla (dále jen odbor SM).
- (5) Převzetí a předání bytů provádí správce společně s odborem SM, zjištěné závady a nedostatky se zapíší do „Protokolu o převzetí bytu“ s určením, kdo závadu či nedostatek odstraní, a kdo tuto opravu bude hradit.

## Čl. 2

### Přidělování bytů uvedených v čl. 1, odst. 1, bod 1, 2, 5

- (1) Výběrové řízení na nájem uvedených bytů vyhlašuje RM na úřední desce úřadu po dobu nejméně 15 dnů a dále způsobem obvyklým. Materiál do RM předkládá komise uvedená v bodu 2 tohoto článku.
- (2) Výběrové řízení žádostí na nájem bytů vyhodnocuje komise ve složení:
  - a) uvolněný člen ZM
  - b) zástupce odboru SM
  - c) zástupce NBTH, s.r.o. – jednatel
  - d) zástupce sociálního odboru (dále jen SOC)

Komisi svolává správce ve spolupráci s odborem SM a řídí ji uvolněný člen ZM.

- (3) Komise je oprávněna vyžádat si pro potřeby posuzování odborná stanoviska organizačních jednotek MěÚ a organizací města.
- (4) Žadatel předá žádost (příloha č. 1) v neporušené obálce, která musí být řádně označena dle požadavků výběrového řízení a musí obsahovat:
- 1) Povinné údaje:
    - a) adresu trvalého pobytu žadatele
    - b) jméno a příjmení žadatele
    - c) datum narození žadatele
    - d) seznam osob, které se spolu s žadatelem do bytu nastěhují
    - e) potvrzení o příjmu žadatele a osob, které se s žadatelem do bytu nastěhují (pouze pro byty dle čl. 1, odst. 1. bod 5)
  - 2) Nepovinné údaje:
    - a) zdravotní vyjádření ošetřujícího lékaře ne starší 3 měsíců
    - b) další údaje, které žadatel považuje za důležité a souvisí s budoucí nájemní smlouvou
    - c) v případě, že uchazeč má zájem o komunikaci formou e-mailu či telefonu, přiloží souhlas se zpracováním těchto osobních údajů pro potřeby komunikace ve věci žádosti (není povinnou náležitostí k projednání žádosti)
- (5) Uchazeč musí splňovat tyto podmínky:
  - a) je zletilý
  - b) nemá vůči městu Napajedla žádné dluhy
- (6) Doručené žádosti, řádně označené a neotevřené eviduje podatelna MěÚ Napajedla, která je předá správci. Správce je povinen informovat podatelnu MěÚ Napajedla o časovém rozhraní probíhajícího výběrového řízení.
- (7) V termínu daném vyhlášeným výběrovým řízením komise ověří, zda zaslané žádosti splňují kritéria zadání a vypracuje protokol, který předloží k výběru nejvhodnější žádosti na nejbližší jednání RM. V protokolu budou odděleně zpracovány žádosti splňující kritéria i žádosti, které byly z výběrového řízení vyřazeny pro nesplnění požadovaných kritérií. Důvod vyřazení uchazeče bude v protokole uveden.
- (8) V případě, že se v termínu stanoveném pro podání žádostí nepřihlásí žádný uchazeč, rozhodne o dalším postupu RM.
- (9) Proti rozhodnutí RM se nelze odvolat.

### Čl. 3

#### **Přidělování bytů uvedených v čl. 1, odst. 1, bod 4**

- (1) Byty dle čl. 1. odst. 1, bod 4 jsou přidělovány rozhodnutím RM na základě doporučení sociální komise, která připraví materiál pro jednání RM.
- (2) Podmínkou uzavření nájemní smlouvy v uvedených bytech je doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností (právní nástupce státu, který byt svým nákladem zřídil nebo na jeho zřízení přispěl). Souhlas obecního úřadu obce s rozšířenou působností zajišťuje sociální odbor.

- (3) Žádost o nájem v uvedených bytech podává žadatel na formuláři (viz příloha č. 2) na odboru sociálních věcí (dále jen SOC) MěÚ Napajedla (Masarykovo náměstí, č. 87 - budova Spořitelny).  
Součástí žádosti je vyjádření ošetřujícího (případně odborného) lékaře o zdravotním stavu žadatele, s uvedením potřeby poskytování pečovatelské služby.  
Poplatek za vyjádření lékaře hradí žadatel.
- (4) Při splnění kritérií (dle přílohy č. 5) pro přidělování bytů dle čl. 1, odst. 1, bod 4 je žadatel zařazen do seznamu žadatelů.
- (5) Pro vlastníka těchto bytů (město Napajedla) vede jeden seznam žadatelů bez rozlišení objektů vedoucí SOC nebo jím pověřený pracovník. Tento seznam je neveřejný.
- (6) Pokud žadatel odmítne nabízený uvolněný byt, v evidenci žadatelů zůstává a při dalším řízení je k této skutečnosti přihlíženo.  
Při opětovném odmítnutí dalšího nabízeného bytu a při odmítnutí již přiděleného bytu RM, je žadatel z evidence vyřazen.
- (7) Uvolněný byt si mohou žadatelé oslovení SOC dopředu prohlédnout v předem dohodnutém termínu ve spolupráci odboru SM a SOC.
- (8) Proti rozhodnutí RM se nelze odvolat.

#### Čl. 4

#### **Přidělování bytů uvedených v čl. 1, odst. 1, bod 3**

- (1) Přidělování bytů dle čl. 1, odst. 1, bod 3 se řídí ustanoveními § 2297 a násl. Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění a rozhoduje o něm RM.
- (2) Služebními byty se rozumí byty sloužící k bydlení osob potřebných pro život města Napajedla v oblasti školství, zdravotnictví, kultury, sociálních služeb a bezpečnosti, dále pro potřeby zaměstnanců města, jejich složek, organizací a obchodních společností.
- (3) Žádost o služební byt dle čl. 4, odst. 2, může podat jak fyzická osoba, tak právnická osoba, organizace či jakýkoliv jiný subjekt působící na území města Napajedla.
- (4) Skončení nájmu služebního bytu se řídí ustanoveními § 2298 a násl. Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
- (5) Služebními byty jsou následující byty ve vlastnictví města Napajedla:
  - 1) byt č. 8 v ulici Komenského, čp. 1531 v Napajedlích o velikosti 1+1 včetně garáže č. 5 o výměře 15,10 m<sup>2</sup>, v případě nezájmu nájemce o garáž, bude prostor garáže využit podle rozhodnutí města
  - 2) byt č. 11 v ulici Komenského, čp. 1531 v Napajedlích o velikosti 1+1 včetně garáže č. 2 o výměře 15,95 m<sup>2</sup>, v případě nezájmu nájemce o garáž, bude prostor garáže využit podle rozhodnutí města
  - 3) byt v ulici Komenského čp. 268 o velikosti 3 + 1, 1. ZŠ
  - 4) byt v ulici Komenského čp. 298 o velikosti 3 + 1, 2. ZŠ
  - 5) byt v ulici Komenského čp. 1159 o velikosti 2 + 1, MŠ

- (6) Materiál k přidělení služebního bytu připraví pro jednání RM společnost NBTH, s.r.o., pro své doporučení RM si dále vyžádá stanovisko zaměstnavatele.
- (7) Proti rozhodnutí RM se nelze odvolat.

## Čl. 5

### **Přidělování bytů uvedených v čl. 1, odst. 1, bod 6**

- (1) Přidělování bytů dle čl. 1, odst. 1, bod 6 se řídí ustanoveními dotačního programu Ministerstva pro místní rozvoj – Operační program IROP - Výzva č. 80, Kritérii pro přidělování sociálních bytů města Napajedla (viz Příloha č. 17) a dále ustanoveními § 2236 a násl. Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.  
Byty jsou přidělovány rozhodnutím RM na základě návrhu správce, NBTH s.r.o.
- (2) Výběrové řízení na nájem bytů uvedených v čl. 1, odst. 1, bod 6 vyhláší RM na úřední desce úřadu po dobu nejméně 15 dnů a dále způsobem v místě a čase obvyklém. Za účelem získání žadatele z cílových skupin může sociální odbor využít možnosti rozeslání informace o volném bytě uvedeném v čl. 1, odst. 1, bod 6, do okolních obcí, azylových domů, orgánu sociálně - právní ochrany dětí úřadu s rozšířenou působností apod.  
Nebude-li takový žadatel, byt se přidělí v obecném režimu nájemního bytu, ale jen na dobu 1 roku a dle Podmínek IROP (tzn. výše nájemného na 1 m<sup>2</sup> zůstává stejná – viz čl. 8., bod 4 těchto Zásad).
- (3) Žádost o nájem bytů uvedených v čl. 1 odst. 1, bod 6, podá žadatel na formuláři (viz příloha č. 14) včetně veškerých dokumentů potřebných pro následné rozhodování v neporušené obálce, která musí být řádně označena dle požadavků výběrového řízení, na podatelnu MěÚ Napajedla. Správce je povinen informovat podatelnu MěÚ Napajedla o časovém rozhraní probíhajícího výběrového řízení.
- (4) Podatelna předá jednotlivé žádosti sociálnímu odboru k prošetření, zda žadatel/é a společně posuzované osoby splňují všechny požadavky na přidělení sociálního bytu. Vypracovaný protokol s doporučením postoupí sociální odbor správci bytů - NBTH, s.r.o., který připraví materiál pro jednání RM. V protokolu budou odděleně zpracovány žádosti splňující kritéria i žádosti, které byly z výběrového řízení vyřazeny pro nesplnění požadovaných kritérií. Důvod vyřazení uchazeče bude v protokolu uveden.
- (5) V případě, že se v termínu stanoveném pro podání žádosti nepřihlásí žádný uchazeč z cílové skupiny nebo dostatečný počet uchazečů cílové skupiny, a nebude možné obsadit byty ani žadateli mimo cílovou skupinu, musí být vyhlášeno nové výběrové řízení.
- (6) Volný byt si mohou žadatelé oslovení sociálním odborem dopředu prohlédnout v předem dohodnutém termínu ve spolupráci s odborem správy majetku a sociálního odboru.
- (7) Cílové skupině v bytech dle čl. 1, odst. 1, bod 6, bude po celou dobu udržitelnosti projektu dostupná podpora ve formě sociální práce.
- (8) Proti rozhodnutí RM se nelze odvolat.

## Čl. 6 Výměna bytu

- (1) Žádost k výměně bytu předkládají nájemci písemnou formou, ve které uvedou důvody výměny.
- (2) Výměnou bytů se rozumí výměna bytů ve vlastnictví města Napajedla.
- (3) Aby mohl být udělen souhlas s výměnou bytu, nesmí mít žadatel žádné závazky vůči městu Napajedla.
- (4) Žádost k výměně bytu se podává prostřednictvím podatelny Městského úřadu Napajedla.
- (5) Souhlas k výměně bytů ve vlastnictví města uděluje RM.
- (6) Materiál k výměně bytu připraví pro jednání RM společnost NBTH, s.r.o.
- (7) Výměny bytů dle čl. 1, odst. 1, bod 3), 4) 5) a 6) nejsou možné.
- (8) Proti rozhodnutí RM se nelze odvolat.

## Čl. 7 Délka trvání nájmu bytu

- (1) Nájemní smlouvy mezi městem Napajedla a nájemcem bytu dle čl. 1, odst. 1, bod 1 byly uzavřeny na dobu neurčitou.
- (2) Nájemní smlouvy mezi městem Napajedla a nájemcem bytu dle čl. 1, odst. 1, bod 2 se uzavírají na dobu určitou 5 let, přičemž o výjimkách rozhoduje RM.
- (3) Nájemní smlouvy mezi městem Napajedla a nájemcem bytu dle čl. 1, odst. 1, bod 3 se uzavírají na dobu určitou po dobu výkonu funkce.
- (4) Nájemní smlouvy mezi městem Napajedla a nájemcem bytu dle čl. 1, odst. 1, bod 4 se uzavírají na dobu neurčitou, přičemž o výjimkách rozhoduje RM.
- (5) Nájemní smlouvy dle čl. 1, odst. 1, bod 5 se uzavírají na dobu určitou 2 roky. Vybraný uchazeč musí splňovat podmínky dle nařízení vlády č. 146/2003 Sb., o použití prostředků státního fondu rozvoje bydlení, ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen NV ČR č. 146/2003 Sb.).
- (6) Nájemní smlouvy dle čl. 1, odst. 1, bod 6, se uzavírají na dobu určitou, na období 2 let, a to přednostně jen s žadateli z cílové skupiny dotačního titulu, kdy minimálně 50 % členů domácnosti musí být v ekonomicky produktivním věku, splňovat podmínky průměrného čistého měsíčního příjmu, majetkových a nájemních podmínek a podmínky sociální spolupráce.  
Nájemní smlouva může být uzavřena i s osobou z cílové skupiny, která není v ekonomicky produktivním věku (tj. 65 let a výše), avšak minimálně dalších 50 % členů v domácnosti je v ekonomicky produktivním věku. Nájemní smlouva může být prodloužena, a to i opakovaně tak, aby byly dodrženy podmínky v souladu s podporou

sociálního bydlení dotačního programu IROP. O prodloužení nájemní smlouvy u bytů uvedených v čl. 1, bod 1 a 6 je nájemce povinen požádat. Žádost musí uplatnit písemně, a to minimálně tři měsíce před ukončením doby nájemní smlouvy. Pokud tak nájemce neučiní, skončí nájem uplynutím doby.

Podatelna MěÚ postoupí žádost o prodloužení nájemní smlouvy sociálnímu odboru. Ten na základě dodaných dokumentů ověří, zda jsou splněny podmínky pro prodloužení nájemní smlouvy v souladu s programem IROP. Výsledky svého šetření prokazatelně oznámí správci. V případě splnění podmínek vyplývajících z dotačního programu IROP včetně podmínky řádného užívání bytu, vypracuje správce Dodatek ke stávající nájemní smlouvě, předá jej RM ke schválení a následně vyzve žadatele k podpisu dodatku.

## Čl. 8 Nájemné

- (1) O výši nájemného rozhoduje RM. Materiály pro jednání RM připravuje správce.
- (2) Výši nájemného stanoví příloha č. 3.
- (3) Nájemné v bytech dle čl. 1, odst. 1, bod 5 je věcně usměrňováno a odpovídá nařízení vlády č. 146/2003 Sb.
- (4) Nájemné v bytech dle čl. 1, odst. 1, bod 6 za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy sociálního bytu činí 50,- Kč.
- (5) Nájem se neupravuje o oficiální míru inflace za uplynulý rok.

## Čl. 9 Slevy z nájmu

- (1) Slevu z nájmu může schválit RM pouze na základě odůvodněné žádosti, kterou žadatel předkládá písemnou formou v podatelně MěÚ. O výjimkách rozhoduje RM na základě doporučení odboru SM (např. sleva z nájmu z důvodu závady v bytě do doby jejího odstranění apod.). V tomto případě materiál do RM předkládá odbor SM.

## Čl. 10 Přechod a skončení nájmu bytu

- (1) Přechod nájmu bytů s výjimkou bytů uvedených v čl. 1 odst. (1) bod 3, 4, 5 a 6 se řídí ustanoveními § 2279 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
- (2) Skončení nájmu bytů se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, zejména § 2285 a násl.
- (3) Podnět k ukončení nájmu podává správce komisi uvedené v čl. 2, bod 2. Při posuzování podnětu je komise oprávněna vyžádat si odborná stanoviska organizačních jednotek MěÚ a organizací města. Komise předává návrh na ukončení nájmu RM. V případě rozhodnutí RM o ukončení nájmu toto rozhodnutí zajišťuje správce ve spolupráci s právníkem města; přitom jsou oprávněni vyžádat si spolupráci organizačních jednotek MěÚ a organizací města.

- (4) Podnět k předčasnému ukončení nájmu z důvodu nedodržování nájemní smlouvy včetně domovního řádu (příloha č. 18) podává správce na základě spolupráce s odborem správa majetku. Správce bezodkladně informuje o této skutečnosti nájemce a vypracuje a předloží materiál do RM ke schválení na nejbližší jednání RM. Po přijetí usnesení RM správce prokazatelně informuje nájemce o ukončení nájmu. Výpovědní doba tří měsíců začne plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, pokud se strany nedohodnou jinak (např. dohodou o ukončení nájmu bytu).

## Čl. 11

### Ustanovení přechodná a závěrečná

- (1) Tyto zásady včetně příloh č. 1-18 byly schváleny usnesením RM č. 648/30/17/1/2024 ze dne 15. 5. 2024.
- (2) Tyto zásady nabývají účinnosti dnem 1.7.2024.
- (3) Těmito zásadami se ruší Zásady nájmu bytů ve vlastnictví města Napajedla schválené usnesením RM č. 154/7/7/1/2023 ze dne 29. 3. 2023.

V Napajedlích dne 30.5.2024

Mgr. Robert Podlas v. r.  
starosta

#### **Přílohy:**

- Č. 1 Žádost o přidělení bytu dle čl. 2  
Č. 2 Žádost o přidělení bytu v domech s pečovatelskou službou  
Č. 3 Zatřídění bytů  
Č. 4 Kritéria pro přidělování bytů v domech s pečovatelskou službou  
Č. 5 Vzor – Nájemní smlouva (NS) pro bytové domy  
Č. 6 Vzor – Nájemní smlouva (NS) pro služební byty  
Č. 7 Vzor – Nájemní smlouva (NS) pro DPS  
Č. 8 Vzor – Dodatek nájemní smlouvy (NS)  
Č. 9 Vzor – Výběrové řízení  
Č. 10 Vzor – Protokol o převzetí bytu (Předávací protokol)  
Č. 11 Domovní řád DPS  
Č. 12 Vzor - Výpočtový list  
Č. 13 Souhlas se zpracováním kontaktních údajů  
Č. 14 Žádost o přidělení bytu dle čl. 5 SOC  
Č. 15 Vzor – Nájemní smlouva (NS) pro byty z dotačního programu MMR z IROP  
Č. 16 Vzor – Dodatek nájemní smlouvy (NS) byty postavené v rámci podpory z Evropských strukturálních a investičních fondů z dotačního programu MMR – Operační program IROP  
Č. 17 Kritéria pro přidělování bytů postavené v rámci podpory z Evropských strukturálních a investičních fondů z dotačního programu MMR – Operační program IROP  
Č. 18 – Domovní řád 737

## ŽÁDOST

### o přidělení bytu

(Žadatel vyplní orámované části strojem nebo hůlkovým písmem)

#### Žadatel

|                         |   |             |
|-------------------------|---|-------------|
| <b>Jméno a příjmení</b> | <b>Datum narození</b>                     | <b>Stav</b> |
|                         |   |             |
| <b>Trvalý pobyt</b>     | <b>Zaměstnání a adresa zaměstnavatele</b> |             |
|                         |   |             |
|                         |   |             |

Manžel/ka, případně jiná osoba, které uzavřením nájemní smlouvy vznikne ze zákona právo nájmu

|   |                       |                         |
|---|-----------------------|-------------------------|
| <b>Jméno a příjmení</b>                   | <b>Datum narození</b> | <b>Stav</b>             |
|   |                       |                         |
| <b>Trvalý pobyt</b>                       |                       | <b>Vztah k žadateli</b> |
|   |                       |                         |
| <b>Zaměstnání a adresa zaměstnavatele</b> |                       |                         |
|   |                       |                         |
| <b>Jméno a příjmení</b>                   | <b>Datum narození</b> | <b>Stav</b>             |
|   |                       |                         |
| <b>Trvalý pobyt</b>                       |                       | <b>Vztah k žadateli</b> |
|   |                       |                         |
| <b>Zaměstnání a adresa zaměstnavatele</b> |                       |                         |
|   |                       |                         |

### Další příslušníci domácnosti žadatele, kteří se nastěhují do pronajatého bytu

| Jméno a příjmení | Datum narození | Vztah k žadateli |
|------------------|----------------|------------------|
|                  |                |                  |
|                  |                |                  |
|                  |                |                  |
|                  |                |                  |
|                  |                |                  |
|                  |                |                  |
|                  |                |                  |
|                  |                |                  |
|                  |                |                  |
|                  |                |                  |

### Příjmy žadatele a příslušníků jeho domácnosti (povinné pouze pro byty v čp. 1554 – byty z dotace prostředků poskytnutých SFRB – byty č.: 211, 310 a 405)

| Jméno a příjmení | Průměrný měsíční čistý příjem v období 1 roku před podáním žádosti |
|------------------|--|
|                  |  |
|                  |  |
|                  |  |
|                  |  |
|                  |  |
|                  |  |
|                  |  |

*Příjmy jsou žadatelem uváděny dobrovolně v jeho vlastním zájmu s ohledem na možnost posouzení žádosti. Uvedené příjmy je třeba před pronájmem bytu aktualizovat a doložit potvrzením mzdové účtárny všech zaměstnavatelů, potvrzením sociálního nebo poštovního úřadu, u podnikatelů daňovým přiznáním z podnikatelské činnosti. Výživné, případně jiné srážky doložit rozhodnutím soudu.*

### Odůvodnění žádosti

*Odůvodnění většího rozsahu a případné doklady uveďte v příloze žádosti.*

## Současné bytové poměry žadatele

Současná adresa bytu, ubytovny, podnájmu *(nehodící se škrtněte)*

| Velikost bytu | Kategorie | Celková plocha bytu v m <sup>2</sup> <small>pozn.</small> |
|---------------|-----------|---|
|               |           |   |

**Všechny osoby včetně žadatele trvale bydlící v bytě**

*(nájemce bytu dle nájemní smlouvy nebo rozhodnutí označte podtržením)*

| Jméno a příjmení | Datum narození | Datum přihlášení k trvalému pobytu |
|------------------|----------------|------------------------------------|
|                  |                |                                    |
|                  |                |                                    |
|                  |                |                                    |
|                  |                |                                    |
|                  |                |                                    |
|                  |                |                                    |
|                  |                |                                    |
|                  |                |                                    |
|                  |                |                                    |

## Potvrzení vlastníka (správce) domu o pravdivosti údajů, týkajících se bytu a o řádném placení nájemného za tento byt

*čitelné jméno, příjmení a adresa vlastníka (správce) domu*

| <i>datum</i> | <i>podpis</i> | <i>razítko</i> |
|--------------|---------------|----------------|
|              |               |                |

**Současné bytové poměry osob, které budou spolu s žadatelem tvořit novou domácnost a bydlí v jiném bytě než žadatel**

### Upozornění pro žadatele

Na vyzvání posuzovatele žádosti nebo budoucího pronajímatele doplní žadatel v požadovaném rozsahu a formě žádost rovněž údaji o předchozích bytových poměrech. Nedoplnění těchto údajů ve stanoveném termínu může mít za následek zastavení vyřizování žádosti.

**Nemovitý majetek žadatele a příslušníků jeho budoucí domácnosti**

*(uveďte kolaudované i rozestavěné stavby, pozemky, byty vč. družstevních, případně spoluvlastnické podíly k uvedeným nemovitostem)*

**Čestné prohlášení žadatele a členů jeho budoucí domácnosti starších 15 let**

Prohlašuji tímto, že:

1. Nejsem nájemcem, ani vlastníkem jiných, nežli uvedených bytů a nemovitostí.
2. Veškeré údaje uvedené v této žádosti jsou úplné a pravdivé.
3. Jsem si vědom toho, že uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů v této žádosti může mít za následek neplatnost nájemní smlouvy k bytu uzavřené na základě této žádosti.
4. Prohlašuji, že vůči městu a jeho organizacím nemám neuhrazené závazky.
5. Souhlasím s tím, aby v žádosti uvedené osobní údaje byly uvedeny v neveřejném evidenčním systému vlastníka obecního bytového fondu.

Podáním žádosti stvrzuji, že jsem vzal/a na vědomí informace, týkající se ochrany osobních údajů dle Nařízení evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), které jsou uveřejněny na webových stránkách města Napajedla.

V ..... dne .....

.....  
Podpis žadatele

Čitelné podpisy členů žadatelovy budoucí domácnosti

**Přílohy:** *(doklady o dosavadním bydlení - např. nájemní smlouvy nebo rozhodnutí o výměně bytu, rozsudky soudu, lékařská doporučení, doporučení zaměstnavatele, doklady o výši příjmů apod.)*

**Úřední poznámky:**



## ŽÁDOST

### o přidělení bytu v domě s pečovatelskou službou

#### Žadatel:

Jméno a příjmení: .....

Datum narození: .....

Trvalé bydliště: .....

Rodinný stav: .....

Druh důchodu: .....

|                                    |                                 |
|------------------------------------|---------------------------------|
| MÁM ZAVEDENU PEČOVATELSKOU SLUŽBU  | ANO - NE (nehodící se škrtněte) |
| JSEM PŘÍJEMCEM PŘÍSPĚVKU NA PÉČI   | ANO - NE                        |
| JSEM DRŽITELEM PRŮKAZKY ZTP, ZTP/P | ANO - NE                        |

#### Bytové poměry:

Mám vlastní byt ..... Bydlím v podnájmu .....

Bydlím ve spol. domácnosti s rodin. příslušníky .....

Počet rodin v bytě ..... Počet osob v bytě .....

#### Odůvodnění nutnosti umístění v domě s pečovatelskou službou:

.....  
 .....  
 .....  
 .....

**Prohlašuji**, že uvedené údaje jsou úplné a pravdivé a že jsem se seznámil/a/ se „Zásadami nájmu bytů ve vlastnictví města Napajedla“. Dále prohlašuji, že vůči městu a jeho organizacím nemám neuhrazené závazky. Jsem si vědom/a/, že úmyslné uvedení nepravdivých údajů může být považováno za přestupek dle § 2, odst. 2, písmeno a), b) zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, a současně může dojít i k vyřazení žádosti z evidence žadatelů o přidělení bytu v DPS.

Svým podpisem dávám také souhlas pověřeným osobám obce k provedení sociálního šetření v místě svého pobytu za účelem ověření údajů mnou uvedených v žádosti.

Podáním žádosti stvrzuji, že jsem vzal/a na vědomí informace, týkající se ochrany osobních údajů dle Nařízení evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), které jsou uveřejněny na webových stránkách města Napajedla.

Datum:

Podpis žadatele:

### **Vyjádření sociální komise:**

Žadatel/ka **splňuje** x **nesplňuje** podmínky pro zařazení do seznamu žadatelů o byt v DPS.

Důvod:

Projednáno v sociální komisi dne: -----

Záznamy:

---

### **Přidělení bytu**

**Vyjádření MěÚ v Otrokovicích** (OÚ obce s rozšířenou působností) k umístění žadatele do domu s pečovatelskou službou (byt zvláštního určení) na základě § 3075 zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Městský úřad v Otrokovicích **doporučuje** x **nedoporučuje** přidělení bytu v DPS.

Datum:

Razítko, podpis:

---

### **Město Napajedla**

Projednáno a schváleno v radě města dne \_\_\_\_\_ usnesením č. \_\_\_\_\_

**Zatřídění bytů ( vč. stanovení nájmu ) v majetku města dle čl. 1, odst. 1**

| Zásady<br>čl.1,<br>odst.1 | dům     | ulice           | byt   |                 |          | nájem         |             |          |
|---------------------------|---------|-----------------|-------|-----------------|----------|---------------|-------------|----------|
|                           | č.p.    |                 | číslo | velikost        | poznámka | čl.5<br>zásad | Sazba Kč/m2 | doba     |
| bod<br>1, 2               | 717     | Jiráskova       | 1     | 4+1             |          | odst. 1       | 70,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 2     | 3+1             |          | odst. 1       | 70,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 3     | 4+1             |          | odst. 1       | 70,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 4     | 3+1             |          | odst. 1       | 70,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 5     | 4+1             |          | odst. 1       | 70,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 6     | 3+1             |          | odst. 1       | 70,00       | neurčitá |
|                           | 718     | Jiráskova       | 1     | 3+1             |          | odst. 1       | 70,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 2     | 3+1             |          | odst. 2       | 70,00       | určitá   |
|                           |         |                 | 3     | 3+1             |          | odst. 2       | 70,00       | určitá   |
|                           |         |                 | 4     | 3+1             |          | odst. 1       | 70,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 5     | 3+1             |          | odst. 2       | 70,00       | určitá   |
|                           |         |                 | 6     | 3+1             |          | odst. 1       | 70,00       | neurčitá |
|                           | 719     | Jiráskova       | 1     | 3+1             |          | odst. 1       | 70,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 2     | 3+1             |          | odst. 2       | 70,00       | určitá   |
|                           |         |                 | 3     | 3+1             |          | odst. 1       | 70,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 4     | 3+1             |          | odst. 1       | 70,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 5     | 3+1             |          | odst. 1       | 70,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 6     | 3+1             |          | odst. 2       | 70,00       | určitá   |
| 1077                      | Zámecká | 1               | 3+1   | Převzat z Fatry | odst. 1  | 70,00         | neurčitá    |          |
| bod<br>4, 5               | 90      | Pod<br>Kalvárií | 1     | 2+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 2     | 2+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 3     | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 4     | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 5     | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 6     | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 7     | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 8     | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 9     | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 10    | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 11    | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 12    | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 13    | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 14    | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 15    | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 16    | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 17    | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 18    | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 19    | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |
|                           |         |                 | 20    | 1+kk            |          | odst. 4       | 60,00       | neurčitá |

|              |             |                     |      |      |              |         |          |          |          |
|--------------|-------------|---------------------|------|------|--------------|---------|----------|----------|----------|
|              |             |                     | 21   | 1+kk |              | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 22   | 1+kk |              | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 23   | 1+kk |              | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 24   | 1+kk |              | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 25   | 1+kk |              | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 26   | 1+kk |              | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 27   | 1+kk |              | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 28   | 1+kk |              | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              | <b>1554</b> | <b>Sadová</b>       | 201  | 1+kk |              | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     |      | 202  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 203  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 204  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 205  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 206  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 207  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 208  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 209  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 301  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 302  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 303  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 304  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 305  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 306  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 307  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 308  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 309  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 401  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             |                     |      | 402  | 1+kk         |         | odst. 4  | 60,00    | neurčitá |
|              |             | 403                 | 1+kk |      | odst. 4      | 60,00   | neurčitá |          |          |
|              |             | 404                 | 1+kk |      | odst. 4      | 60,00   | neurčitá |          |          |
| <b>bod 3</b> | <b>268</b>  | <b>Komen.</b>       | 1    | 3+1  |              | odst. 3 | 60,00    | určitá   |          |
|              | <b>298</b>  | <b>Komen.</b>       | 1    | 3+1  |              | odst. 3 | 60,00    | určitá   |          |
|              | <b>1159</b> | <b>Komen.</b>       | 1    | 2+1  |              | odst. 3 | 60,00    | určitá   |          |
| <b>bod 4</b> | <b>90</b>   | <b>Pod Kalvárií</b> | 111  | 1+kk | bezberiérový | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 112  | 1+kk | bezberiérový | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 113  | 1+kk | bezberiérový | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 114  | 1+kk | bezberiérový | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 401  | 1+kk | upraviteľný  | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 402  | 1+kk | upraviteľný  | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 403  | 1+kk | upraviteľný  | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 404  | 1+kk | upraviteľný  | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 405  | 1+kk | upraviteľný  | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 406  | 1+kk | upraviteľný  | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 407  | 1+kk | upraviteľný  | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |
|              |             |                     | 408  | 1+kk | upraviteľný  | odst. 4 | 60,00    | neurčitá |          |

|                 |                    |                  |               |      |              |         |         |          |
|-----------------|--------------------|------------------|---------------|------|--------------|---------|---------|----------|
|                 |                    |                  | 409           | 1+kk | upravitelný  | odst. 4 | 60,00   | neurčitá |
|                 |                    |                  | 410           | 1+kk | upravitelný  | odst. 4 | 60,00   | neurčitá |
|                 |                    |                  | 411           | 1+kk | upravitelný  | odst. 4 | 60,00   | neurčitá |
|                 |                    |                  | 412           | 1+kk | upravitelný  | odst. 4 | 60,00   | neurčitá |
| <b>bod 1, 2</b> | <b>717</b>         | <b>Jiráskova</b> | 7             | 2+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
|                 |                    |                  | 8             | 3+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
|                 |                    |                  | 9             | 3+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
|                 | <b>718</b>         | <b>Jiráskova</b> | 7             | 3+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
|                 |                    |                  | 8             | 3+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
|                 | <b>719</b>         | <b>Jiráskova</b> | 7             | 1+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
|                 |                    |                  | 8             | 1+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
|                 |                    |                  | 9             | 3+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
|                 | <b>bod 1, 2, 3</b> | <b>1531</b>      | <b>Komen.</b> | 1    | 2+1          |         | odst. 2 | 70,00    |
| 2               |                    |                  |               | 2+1  | bezberiérový | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
| 3               |                    |                  |               | 1+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
| 4               |                    |                  |               | 1+1  | bezberiérový | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
| 5               |                    |                  |               | 2+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
| 6               |                    |                  |               | 2+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
| 7               |                    |                  |               | 1+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
| 8               |                    |                  |               | 1+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
| 9               |                    |                  |               | 2+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
| 10              |                    |                  |               | 2+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
| 11              |                    |                  |               | 1+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
| 12              |                    |                  |               | 1+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
| 13              |                    |                  |               | 2+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
| 14              |                    |                  |               | 2+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
| 15              |                    |                  |               | 1+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
| 16              |                    |                  |               | 1+1  |              | odst. 2 | 70,00   | určitá   |
| <b>bod 5</b>    | <b>1554</b>        | <b>Sadová</b>    | 211           | 1+kk |              | odst. 5 | 60,00   | určitá   |
|                 |                    |                  | 310           | 2+kk |              | odst. 5 | 60,00   | určitá   |
|                 |                    |                  | 405           | 2+kk |              | odst. 5 | 60,00   | určitá   |
| <b>bod 6</b>    | <b>737</b>         | <b>Husova</b>    | 1             | 3+kk |              | odst. 6 | 50,00   | určitá   |
|                 |                    |                  | 2             | 1+kk |              | odst. 6 | 50,00   | určitá   |
|                 |                    |                  | 3             | 1+kk |              | odst. 6 | 50,00   | určitá   |
|                 |                    |                  | 4             | 3+kk |              | odst. 6 | 50,00   | určitá   |
|                 |                    |                  | 5             | 1+kk |              | odst. 6 | 50,00   | určitá   |
|                 |                    |                  | 6             | 1+kk |              | odst. 6 | 50,00   | určitá   |
|                 |                    |                  | 7             | 3+kk |              | odst. 6 | 50,00   | určitá   |
|                 |                    |                  | 8             | 2+kk |              | odst. 6 | 50,00   | určitá   |



## **Kritéria pro přidělování bytů v domech s pečovatelskou službou (dále jen DPS)**

### **- DPS Pod Kalvárií 90 a DPS Sadová 1554**

Byty jsou přidělovány do nájmu **občanům s trvalým pobytem** v Napajedlích. Rada města může z důvodů, které uzná za vhodné, přidělit byt i občanu mimo území Napajedel, a to za individuálně stanovených podmínek. Na přidělení bytu v domech s pečovatelskou službou není žádný právní nárok.

#### **Žadatel je**

- a) poživatel starobního nebo plného invalidního důchodu nebo
- b) uznán osobou plně invalidní nebo
- c) ve věku 65 let a starší, u něhož lze předpokládat, poskytování pečovatelské služby pro postupné ubývání soběstačnosti a zhoršování zdravotního stavu

#### **Byt v domě s pečovatelskou službou lze přidělit:**

- a) Osobě, která má sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení a je jí poskytována nebo je u ní předpoklad poskytování pečovatelské služby, tzn., osobě, která není schopna si sama obstarat nutné práce v domácnosti a další životní potřeby nebo která pro nepříznivý zdravotní stav potřebuje pomoc jiné osoby a potřebnou péči jí nemohou poskytnout rodinní příslušníci nebo které kvalita bydlení v DPS nahradí pečovatelskou službu poskytovanou v dosavadním bytu, kde ji nelze pro neodstranitelné překážky poskytovat v potřebném rozsahu a kvalitě. V případě bezbariérového bytu – osobě, která má navíc omezenou schopnost pohybu a orientace, je těžce pohybově postižená (pohybuje se na invalidním vozíku nebo s kompenzačními pomůckami) nebo je zrakově postižená.
- b) Manželské dvojici nebo jiné příbuzenské dvojici, pokud alespoň u jednoho z nich je odůvodněno poskytování pečovatelské služby (viz výše) a druhý mu z vážných důvodů potřebnou péči nemůže poskytnout.

#### **Při přidělování bytu v DPS bude dále přihlíženo k následujícím skutečnostem:**

- a) zda je žadatel příjemcem příspěvku na péči I. a II. stupně dle § 7 zák. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů
- b) zda je žadatel držitelem průkazky ZTP, ZTP/P
- c) zda je žadatel osobou, které jsou poskytovány sociální služby ve zdravotnickém zařízení ústavní péče, potřebující peč. službu, přičemž tato služba nemůže být poskytována v původní domácnosti
- d) zda žadatel nepotřebuje komplexní celodenní péči
- e) zda je žadatel osamělý

- f) zda je žadatel osobou, která se nezaviněně ocitla v mimořádně obtížných životních podmínkách
- g) zda je žadatel těžce tělesně postiženou osobou, osobou s kombinovanými vadami, osobou zrakově postiženou
- h) zda žadatel používá kompenzační pomůcky, a jaké (invalidní vozík, chodítka, berle aj.)
- i) zda žadatel vrátí přidělení bytu v DPS městský byt
- j) zda k datu podání žádosti nemá žadatel dluhy vůči městu nebo organizacím zřizovaným městem
- k) dále bude přihlédnuto k celkovým sociálním a bytovým poměrům žadatele na základě provedeného šetření a k objektu umístění volného bytu k přidělení

Při vyšším počtu žadatelů přesahující počet volných bytů v DPS budou tito žadatelé zařazeni do seznamu žadatelů, který bude jedenkrát ročně aktualizován. Tento seznam není pořadník. Doba, po kterou je podána žádost o přidělení bytu v DPS, nemá žádný vliv na jeho přednostní přidělení. Rozhodujícím faktorem při obsazování uvolněného bytu je aktuální zdravotní stav žadatele, s přednostním umístěním uživatelů pečovatelské služby a celková sociální situace žadatele.

#### **Byty v domě s pečovatelskou službou nelze přidělit:**

- a) osobě, jejíž zdravotní stav vyžaduje poskytování ústavní péče ve zdravotnickém zařízení nebo v pobytovém zařízení sociálních služeb typu domova pro seniory, domova pro osoby se zdravotním postižením, domova se zvláštním režimem
- b) osobě s akutní infekční nemocí
- c) osobě zneužívající návykové látky včetně alkoholu
- d) osobě, jejíž chování by z důvodu duševní poruchy nebo nepřizpůsobivého (problémového) způsobu života narušovalo kolektivní soužití
- e) osobě, která již žije v ústavu soc. péče, neboť tam byla umístěna na základě potřeby celodenní péče

#### **Vyřazení žádosti z evidence:**

- a) úmrtím žadatele
- b) na vlastní žádost
- c) žadatel uvedl do žádosti nebo do příloh nepravdivé údaje
- d) žadatel odmítl sociální šetření
- e) žadatel neprovede roční aktualizaci žádosti ani v termínu 30 dnů po písemném upozornění
- f) žadatel odmítl dvakrát nabídnutou možnost přidělení bytu v DPS (před projednáním v radě města) nebo jedenkrát radou města již schválené přidělení bytu v DPS
- g) žadateli vzniknou nesplacené závazky vůči městu nebo organizacím zřizovaným městem
- h) žadatel začal trvale využívat pobytovou sociální službu

Pokud dojde k vyřazení žádosti z evidence na vlastní žádost nebo vinou žadatele, může být nová žádost zařazena po uplynutí jednoho roku nebo po vyřešení nesplacených závazků. Dřívější zařazení žádosti do evidence může sociální komise schválit jen v případech hodných zvláštního zřetele.

## Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

### **Město Napajedla**

Se sídlem Masarykovo náměstí 89, 763 61 Napajedla

IČ: 00284220

(dále jen „pronajímatel“)

zastoupené

### **NBTH, s.r.o.**

Se sídlem Masarykovo náměstí 87, 763 61 Napajedla

IČ: 25584456,

DIČ: CZ25584456

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským obchodním soudem v Brně, oddíl C, vložka 35329

Bankovní spojení: ČS Spořitelna a.s.

Číslo účtu: 1412098379/0800

Zastoupená Ing. Milanem Kozmíkem, jednatelem společnosti

(dále jen „správce“)

na straně jedné

a

### **Fyzická osoba, příp. manželé**

Datum narození:

Bydliště:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení RM č. ../.../.... a podle obč. zákoníku č. 89/2012 Sb.

tuto smlouvu

### **Článek I.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytu č. ... (č. p./č. jednotky), o velikosti ... s příslušenstvím, umístěném v ... nadzemním podlaží domu č. p. ... v ulici ... v ..., který je součástí pozemku p. č. ... vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín, na LV č. ...., pro katastrální území Napajedla, obec Napajedla /dále jen „byt“ nebo „bytová jednotka“/.

2. Přesný rozsah vybavení a stavu bytu je uveden v protokolu o převzetí bytu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je tento byt právně volný a je zkolaudován jako byt.

## **Článek II. Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě též i členů jeho domácnosti do užívání byt uvedený v článku I této smlouvy o celkové výměře ... m<sup>2</sup> sestávající z:
  - a. pokoje (výměra ... m<sup>2</sup>),
  - b. pokoje (výměra ... m<sup>2</sup>),
  - c. kuchyně (výměra ... m<sup>2</sup>),
  - d. předsíně (výměra ... m<sup>2</sup>),
  - e. koupelny (výměra ... m<sup>2</sup>),
  - f. WC (výměra ... m<sup>2</sup>),
  - g. sklepa č. ... (výměra ... m<sup>2</sup>).
2. Spolu se specifikovaným bytem přenechává pronajímatel touto smlouvou nájemci k užívání také vybavení bytu, které tvoří:

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| a) sporák             | 1 ks, |
| b) kuchyňská linka    | 1 ks, |
| c) WC mísa s nádrží   | 1 ks, |
| d) vana/sprchový kout | 1 ks, |
| e) umyvadlo           | 1 ks, |
| f) vodovodní baterie  | 3 ks, |
| g) domovní zámek      | 1 ks, |
| h) poštovní schránka  | 1 ks, |
| i) ...                | ....  |

## **Článek III. Účel smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné specifikované v článku VI této smlouvy k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě též i členů jeho domácnosti do užívání byt blíže specifikovaný v článku I a II této smlouvy výhradně za účelem bydlení a nájemce tento byt do nájmu k tomuto účelu přijímá.
2. Nájemce je oprávněn užívat byt, společné prostory domu a požívat plnění (služby), jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, řádně v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou a obecně závaznými předpisy, zejména občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, a navazujícími právními předpisy.

3. Spolu s nájemcem budou byt užívat tyto osoby jako členové jeho domácnosti (jméno, příjmení, datum narození, státní příslušnost):
  - a. ....
  - b. ....
4. Jiné osoby než uvedené v bodu 3. mohou byt užívat jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (dle § 2272, odst. 2).
5. Nájemce je povinen seznámit osoby vyjmenované v čl. III. odst. 3 s právy s povinnostmi vyplývajícími z této smlouvy. Nájemce ve smyslu § 2216 o.z. odpovídá za jednání osob, kterým umožní užívání.

#### **Článek IV. Doba nájmu**

1. Nájemní poměr se uzavírá na dobu určitou 5 let. Prvním dnem sjednaného nájemního poměru je ..... Nájemní poměr končí .....

#### **Článek V. Předání a převzetí bytu**

1. Smluvní strany se dohodly, že bytová jednotka bude pronajímatelem předána nájemci do užívání dne, jenž byl sjednán v článku IV odst. 1 této smlouvy jako počátek doby nájmu. Nájemce se zavazuje bytovou jednotku převzít.
2. O předání a převzetí bytu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol o převzetí bytu.
3. Po zániku nájmu bytu se nájemce (popřípadě dědic) zavazuje byt předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a dále odhlásit si svůj trvalý pobyt, bude-li v průběhu trvání nájemního vztahu nahlášen, stejně jako zajistit odhlášení trvalého pobytu případných dalších osob, které spolu s nájemcem byt užívaly.

#### **Článek VI. Nájemné, způsob jeho úhrady a další úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu**

1. Nájemce je povinen platit nájemné a úhradu za plnění (dále jen služby) spojené s užíváním bytu v pravidelných měsíčních splátkách splatných vždy do 15. dne v měsíci, na který se platby vztahují.
2. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhrady za služby do 14 dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení podle platných cenových předpisů. Při opakovaném neplacení po dobu 3 měsíců se vystavuje nebezpečí výpovědi.
3. Výše úhrady za služby se stanoví podle platných cenových předpisů zálohově za jednotlivé služby měsíčně.  
Pronajímatel je povinen každoročně (prostřednictvím správce) vyúčtovat skutečné náklady za ceny služeb nájemci nejpozději do 30. dubna a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků vždy nejpozději do 31. července. Na požádání nájemce mu budou správcem objektu předloženy potřebné doklady.

Výpočet nájemného a úhrad za služby je stanoven ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

4. O výši nájemného rozhoduje RM.
5. Smluvní strany se pro případ přechodu České republiky na jednotnou měnovou jednotku Evropské unie euro, nebo na jinou jednotku zavazují společnými silami upravit údaje o nájemném obsažené v této smlouvě tak, že hodnoty uvedené v korunách budou nahrazeny hodnotami uvedenými v eurech či jiné jednotce k prvnímu dni platnosti nové měny. Hodnoty nájemného a jiných plateb budou na eura či jinou jednotku převedeny dle zákonných předpisů a přepočtových kurzů stanovených ke dni přechodu, nebo nebudou-li takové předpisy a přepočtové kurzy vydány, dle středového směnného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou ke dni předcházejícímu prvnímu dni platnosti nové měny.

## **Článek VII. Skončení nájmu**

1. Nájem bytu zanikne:
  - a. uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
  - b. písemnou dohodou obou smluvních stran,
  - c. písemnou výpovědí,
  - d. jiným způsobem, který stanoví zákon.
2. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. V zákonem stanovených případech může pronajímatel či nájemce dát výpověď bez výpovědní lhůty. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.
3. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
4. Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době z následujících důvodů:
  - a) poruší-li nájemce opakovaně svou povinnost vyplývající z nájmu,
  - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
  - c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
  - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.Pronajímatel musí důvod výpovědi ve výpovědi uvést. Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla. Na toto právo musí být nájemce ve výpovědi upozorněn.
5. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným

nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

6. Před ukončením doby pronájmu má nájemce, za předpokladu, že všechny své povinnosti ze smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu plnil řádně a včas, právo na prodloužení nájemního vztahu. Žádost o prodloužení nájemní smlouvy je nájemce povinen uplatnit písemně, a to minimálně dva měsíce před ukončením doby pronájmu. Žádost je třeba adresovat NBTH, s.r.o., Masarykovo náměstí 87, nebo předat osobně v podatelně NBTH, s.r.o. Pokud tak nájemce neučiní, má se za to, že si zajistil bytovou náhradu a nájem bude v uvedeném termínu ukončen.
7. Smluvní strany se dohodly na tom, že ust. § 2285 občanského zákoníku se nepoužije. (tedy že pokud se nepodepíše Dodatek ke smlouvě o nájmu bytu po skončení nájmu, smlouva se automaticky neprodlužuje)

### **Článek VIII.**

#### **Práva a povinnosti smluvních stran, ostatní ujednání**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci byt specifikovaný v článku I a článku II této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Pronajímatel je povinen udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém užívání. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, a navazujícími právními předpisy.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětného bytu.
3. Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné a veškeré další úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu dohodnuté v článku VI této smlouvy.
4. Nájemce smí užívat předmětný byt pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou v souvislosti s užíváním předmětného bytu nájemcem a osobami, které v bytě se souhlasem pronajímatele pobývají. V případě vzniku pojistné události týkající se předmětného bytu má nájemce povinnost upozornit na tuto událost neprodleně pronajímatele.
6. Nájemce je povinen udržovat na své náklady byt v čistém a užitelném stavu, zejména provádět běžné drobné opravy a údržbu bytu.
7. Nájemce je povinen hlásit pronajímateli (správci) změny v počtu spolubydlících osob v bytě a další skutečnosti rozhodné pro výpočet změn úhrad, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy tato skutečnost nastala. Pronajímatel promítne na základě tohoto oznámení změnu svých evidencí a vystaví nájemci doklad o provedené změně v evidenčním listu.

8. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli, příp. jím pověřené osobě správce domu, bez zbytečného odkladu potřebu oprav (mimo běžných drobných oprav), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
9. Nájemce se zavazuje neprovádět bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy, ani jiné podstatné změny předmětného bytu. Pravidla, za nichž může provádět stavební úpravy bytu pronajímatel, se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, a navazujícími právními předpisy.
10. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v předmětném bytě, v bytech ostatních nájemců, či ve společných prostorách domu způsobil sám nebo ti, kdo spolu s ním byt užívají, či se s jeho nebo jejich souhlasem v bytě zdržují.
11. Nájemce je povinen dodržovat veškerá protipožární, bezpečnostní a hygienická ustanovení a normy pro provoz a užívání bytů a jejich příslušenství, včetně topných systémů.
12. Nájemce je povinen užívat předmětný byt, společné prostory a zařízení domu řádně tak, aby neomezoval ostatní uživatele domu ve výkonu jejich práv.
13. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě po předchozí písemné výzvě po celou dobu nájemního vztahu prohlídku užívaného bytu za účelem ověření, zda je předmětný byt udržován v pořádku a v obyvatelném stavu tak, jak byl převzat nájemcem, a za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
14. Nájemce se zavazuje v případě skončení nájmu, že nejpozději dnem ukončení platnosti této smlouvy najatý byt vyklidí a předá jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a vadám, které byl povinen odstranit pronajímatel. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka.

## **Článek IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce stvrzuje, že vzal na vědomí informace, dle Nařízení evropského parlamentu a rady (EU) č. 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „nařízení“), týkající se ochrany osobních údajů, uveřejněné na úřední desce Města Napajedla a na webových stránkách města Napajedla.
2. Nájemce potvrzuje, že si byt, který je předmětem této nájemní smlouvy, prohlédl a shledal ho v pořádku pro normální užívání dle účelu této smlouvy.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze se souhlasem obou smluvních stran písemnou formou. To platí i pro tuto klauzuli.

4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou Příloha č. 1 – Protokol o převzetí bytu a Příloha č. 2 – výpočtový list
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Účinnosti nabývá tato smlouva dnem vzniku nájmu podle článku V odst. 1 této smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou, svobodnou, určitou a vážnou vůli a že neuzavírají tuto smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a zavazují se k jejímu plnění.

V ..... dne .....

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce

*Přílohy: Protokol o převzetí bytu, výpočtový list*

## Smlouva o nájmu služebního bytu

uzavřená dle ustanovení § 2297 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

### **Město Napajedla**

Se sídlem Masarykovo náměstí 89, 763 61 Napajedla

IČ: 00284220

(dále jen „pronajímatel“)

zastoupené

### **NBTH, s.r.o.**

Se sídlem Masarykovo náměstí 87, 763 61 Napajedla

IČ: 25584456,

DIČ: CZ25584456

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským obchodním soudem v Brně, oddíl C, vložka 35329

Bankovní spojení: ČS Spořitelna a.s.

Číslo účtu: 1412098379/0800

Zastoupená Ing. Milanem Kozmíkem, jednatelem společnosti

(dále jen „správce“)

na straně jedné

a

### **Právnícká osoba, fyzická osoba, příp. manželé**

Datum narození:

Bydliště:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení RM č. ../.../.... a podle obč. zákoníku č. 89/2012 Sb.

tuto smlouvu

### **Článek I. Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem služebního bytu č. ... (č. p./č. jednotky), o velikosti ... s příslušenstvím, umístěném v ... nadzemním podlaží domu č. p. ... v ulici ... v ..., který je součástí pozemku p. č. ... vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín, na LV č. ...., pro katastrální území Napajedla, obec Napajedla /dále jen „služební byt“/.

2. Přesný rozsah vybavení a stavu služebního bytu je uveden v protokolu o převzetí bytu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je tento služební byt právně volný, řádně zkolaudovaný, a vymezen jako byt služební.

## **Článek II. Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě též i členů jeho domácnosti do užívání služební byt uvedený v článku I této smlouvy o celkové výměře ... m<sup>2</sup> sestávající z:
  - a. pokoje (výměra ... m<sup>2</sup>),
  - b. pokoje (výměra ... m<sup>2</sup>),
  - c. kuchyně (výměra ... m<sup>2</sup>),
  - d. předsíně (výměra ... m<sup>2</sup>),
  - e. koupelny (výměra ... m<sup>2</sup>),
  - f. WC (výměra ... m<sup>2</sup>),
  - g. sklepa č. ... (výměra ... m<sup>2</sup>).
2. Spolu se specifikovaným služebním bytem přenechává pronajímatel touto smlouvou nájemci k užívání také vybavení služebního bytu, které tvoří:

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| a) sporák             | 1 ks, |
| b) kuchyňská linka    | 1 ks, |
| c) WC mísa s nádrží   | 1 ks, |
| d) vana/sprchový kout | 1 ks, |
| e) umyvadlo           | 1 ks, |
| f) vodovodní baterie  | 3 ks, |
| g) domovní zámek      | 1 ks, |
| h) poštovní schránka  | 1 ks, |
| i) ...                | ....  |

## **Článek III. Účel smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné specifikované v článku VI této smlouvy k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě též i členů jeho domácnosti do užívání služební byt blíže specifikovaný v článku I a II této smlouvy výhradně za účelem bydlení a nájemce tento služební byt do nájmu k tomuto účelu přijímá.
2. Nájemce je oprávněn užívat služební byt, společné prostory domu a požívat plnění (služby), jejichž poskytování je s užíváním služebního bytu spojeno, řádně v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou a obecně závaznými předpisy, zejména občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, a navazujícími právními předpisy.

3. Spolu s nájemcem budou služební byt užívat tyto osoby jako členové jeho domácnosti (jméno, příjmení, datum narození, státní příslušnost):
  - a. ....
  - b. ....
4. Jiné osoby než uvedené v bodu 3. mohou služební byt užívat jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce je povinen seznámit osoby vyjmenované v čl. III. Odst. 3 s právy a povinnostmi vyplývajícími z této smlouvy. Nájemce ve smyslu § 2216 o.z. odpovídá za jednání osob, kterým umožní užívání.

#### **Článek IV. Doba nájmu**

1. Nájemní poměr se uzavírá na dobu určitou po dobu výkonu činnosti nájemce, jako osoby potřebné pro život města Napajedla v oblasti školství, zdravotnictví, kultury, sociálních služeb a bezpečnosti, dále pro potřeby zaměstnanců města, jejich složek, organizací a obchodních společností.
2. Prvním dnem sjednaného nájemního poměru je .....

#### **Článek V. Předání a převzetí služebního bytu**

1. Smluvní strany se dohodly, že služební byt bude pronajímatelem předána nájemci do užívání dne, jenž byl sjednán v článku IV odst. 1 této smlouvy jako počátek doby nájmu. Nájemce se zavazuje služební byt převzít.
2. Předání a převzetí služebního bytu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol o převzetí služebního bytu.
3. Po zániku nájmu služebního bytu se nájemce (popřípadě dědic) zavazuje služební byt předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a dále odhlásit si svůj trvalý pobyt, bude-li v průběhu trvání nájemního vztahu nahlášen, stejně jako zajistit odhlášení trvalého pobytu případných dalších osob, které spolu s nájemcem služební byt užívaly.

#### **Článek VI. Nájemné, způsob jeho úhrady a další úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním služebního bytu**

1. Nájemce je povinen platit nájemné a úhradu za plnění (dále jen služby) spojené s užíváním služebního bytu v pravidelných měsíčních splátkách splatných vždy do 15. dne v měsíci, na který se platby vztahují.
2. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhrady za služby do 14 dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení podle platných cenových předpisů. Při opakovaném neplacení po dobu 3 měsíců se vystavuje nebezpečí výpovědi.

3. Výše úhrady za služby se stanoví podle platných cenových předpisů zálohově za jednotlivé služby měsíčně. Pronajímatel je povinen každoročně (prostřednictvím správce) vyúčtovat skutečné náklady za ceny služeb nájemci nejpozději do 30. dubna a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků vždy nejpozději do 31. července. Na požádání nájemce mu budou správcem objektu předloženy potřebné doklady.
4. Výpočet nájemného a úhrad za služby je stanoven ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
5. O výši nájemného rozhoduje RM.
6. Smluvní strany se pro případ přechodu České republiky na jednotnou měnovou jednotku Evropské unie euro, nebo na jinou jednotku zavazují společnými silami upravit údaje o nájemném obsažené v této smlouvě tak, že hodnoty uvedené v korunách budou nahrazeny hodnotami uvedenými v eurech či jiné jednotce k prvnímu dni platnosti nové měny. Hodnoty nájemného a jiných plateb budou na eura či jinou jednotku převedeny dle zákonných předpisů a přepočtových kurzů stanovených ke dni přechodu, nebo nebudou-li takové předpisy a přepočtové kurzy vydány, dle středového směnného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou ke dni předcházejícímu prvnímu dni platnosti nové měny.

## **Článek VII. Skončení nájmu**

1. Nájem služebního bytu zanikne:
  - a. Nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci podle § 2297, aniž k tomu měl vážný důvod (§ 2298, odst. 1)
  - b. Přestane-li nájemce vykonávat práci z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, z důvodu na straně pronajímatele nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci (§ 2298, odst. 2)
  - c. písemnou dohodou obou smluvních stran,
  - d. písemnou výpovědí,
  - e. jiným způsobem, který stanoví zákon.
2. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. V zákonem stanovených případech může pronajímatel či nájemce dát výpověď bez výpovědní lhůty. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.
3. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
4. Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době z následujících důvodů:
  - a) poruší-li nájemce opakovaně svou povinnost vyplývající z nájmu,

- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův služební byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
  - c) má-li být služební byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné se služebním bytem nebo domem, ve kterém se služební byt nachází, naložit tak, že služební byt nebude možné vůbec užívat,
  - d) nepřihlásí-li se nájemce bez zbytečného odkladu k trvalému pobytu na adrese pronajímaného bytu, nebo
  - e) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
5. Pronajímatel musí důvod výpovědi ve výpovědi uvést. Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla. Na toto právo musí být nájemce ve výpovědi upozorněn.
6. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu služební byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li služební byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo užívá-li neoprávněně služební byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

### **Článek VIII.**

#### **Práva a povinnosti smluvních stran, ostatní ujednání**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci služební byt specifikovaný v článku I a článku II této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Pronajímatel je povinen udržovat po dobu nájmu služební byt a dům ve stavu způsobilém užívání. Zjistí-li nájemce ve služebním bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, a navazujícími právními předpisy.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním služebního bytu.
3. Nájemce se zavazuje přihlásit bez zbytečného odkladu k trvalému pobytu na adrese pronajatého služebního bytu.
4. Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné a veškeré další úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním služebního bytu dohodnuté v článku VI této smlouvy.

5. Nájemce se zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou v souvislosti s užíváním služebního bytu nájemcem a osobami, které ve služebním bytě se souhlasem pronajímatele pobývají. V případě vzniku pojistné události týkající se služebního bytu má nájemce povinnost upozornit na tuto událost neprodleně pronajímatele.
6. Nájemce je povinen udržovat na své náklady služební byt v čistém a užitelném stavu, zejména provádět běžné drobné opravy a údržbu služebního bytu.
7. Drobné opravy ve služebním bytě a náklady spojené s běžnou údržbou služebního bytu se zavazuje ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb. hradit nájemce.
8. Nájemce je povinen hlásit pronajímateli (správci) změny v počtu spolubydlících osob ve služebním bytě a další skutečnosti rozhodné pro výpočet změn úhrad, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy tato skutečnost nastala. Pronajímatel promítne na základě tohoto oznámení změnu svých evidencí a vystaví nájemci doklad o provedené změně v evidenčním listu.
9. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli, příp. jím pověřené osobě správce domu, bez zbytečného odkladu potřebu oprav (mimo běžných drobných oprav), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
10. Nájemce se zavazuje neprovádět bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy, ani jiné podstatné změny služebního bytu. Pravidla, za nichž může provádět stavební úpravy služebního bytu pronajímatel, se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, a navazujícími právními předpisy.
11. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které ve služebním bytě, v bytech ostatních nájemců, či ve společných prostorách domu způsobil sám nebo ti, kdo spolu s ním služební byt užívají, či se s jeho nebo jejich souhlasem ve služebním bytě zdržují.
12. Nájemce je povinen dodržovat veškerá protipožární, bezpečnostní a hygienická ustanovení a normy pro provoz a užívání služebního bytu a jeho příslušenství, včetně topných systémů.
13. Nájemce je povinen užívat služební byt, společné prostory a zařízení domu řádně tak, aby neomezoval ostatní uživatele domu ve výkonu jejich práv.
14. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě po předchozí písemné výzvě (předem v přiměřené době) po celou dobu nájemního vztahu prohlídku užívaného služebního bytu za účelem ověření, zda je služební byt udržován v pořádku a v obyvatelném stavu tak, jak byl převzat nájemcem, a za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí služebního bytu a patří pronajímateli.
15. Nájemce se zavazuje v případě skončení nájmu, že nejpozději dnem ukončení platnosti této smlouvy najatý služební byt vyklidí a předá jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a vadám, které byl povinen odstranit pronajímatel. Služební byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do služebního bytu. Opustí-li nájemce služební byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se služební byt za odevzdaný ihned. Nájemce odstraní ve služebním bytě změny, které

provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota služebního bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty služebního bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu služebního bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození služebního bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka.

### **Článek IX. Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce stvrzuje, že vzal na vědomí informace, dle Nařízení evropského parlamentu a rady (EU) č. 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „nařízení“), týkající se ochrany osobních údajů, uveřejněné na úřední desce Města Napajedla a na webových stránkách města Napajedla.
2. Nájemce potvrzuje, že si služební byt, který je předmětem této nájemní smlouvy, prohlédl a shledal ho v pořádku pro normální užívání dle účelu této smlouvy.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze se souhlasem obou smluvních stran písemnou formou. To platí i pro tuto klauzuli.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou Příloha č. 1 – Protokol o převzetí služebního bytu a Příloha č. 2 – výpočtový list.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Účinnosti nabývá tato smlouva dnem vzniku nájmu podle článku V odst. 1 této smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou, svobodnou, určitou a vážnou vůli a že neuzavírají tuto smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a zavazují se k jejímu plnění.

V ..... dne .....

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce

*Přílohy: Protokol o převzetí služebního bytu, výpočtový list*

## Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle ustanovení § 2235 a n. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

### Město Napajedla

Se sídlem Masarykovo náměstí 89, 763 61 Napajedla

IČ: 00284220

(dále jen „pronajímatel“)

zastoupené

### NBTH, s.r.o.

Se sídlem Masarykovo náměstí 87, 763 61 Napajedla

IČ: 25584456,

DIČ: CZ25584456

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským obchodním soudem v Brně, oddíl C, vložka 35329

Bankovní spojení: ČS Spořitelna a.s.

Číslo účtu: 1412098379/0800

Zastoupená Ing. Milanem Kozmíkem, jednatelem společnosti

(dále jen „správce“)

na straně jedné

a

### Fyzická osoba

Datum narození:

Bydliště:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení RM č. ../.../.... a podle obč. zákoníku č. 89/2012 Sb.

tuto smlouvu

### Článek I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytu č. ... (č. p./č. jednotky), o velikosti ... sestávající z kuchyňského koutu a 1 pokoje s příslušenstvím, umístěném v ... nadzemním podlaží domu č. p. 90 v ulici Pod Kalvárií (č. p. 1554 v ulici Sadová), který je součástí pozemku p. č. ... vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín, na LV č. ...., pro katastrální území Napajedla, obec Napajedla /dále jen „byt“ nebo „bytová jednotka“/.

2. Přesný rozsah vybavení a stavu bytu je uveden v protokolu o převzetí bytu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je tento byt právně volný a je zkolaudován jako byt.

## **Článek II. Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce do užívání byt uvedený v článku I této smlouvy.

## **Článek III. Účel smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné specifikované v článku VI této smlouvy k zajištění bytových potřeb nájemce do užívání byt blíže specifikovaný v článku I a II této smlouvy výhradně za účelem bydlení a nájemce tento byt do nájmu k tomuto účelu přijímá.
2. Nájemce je oprávněn užívat byt, společné prostory domu a požívat plnění (služby), jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, řádně v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou a obecně závaznými předpisy, zejména občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, a navazujícími právními předpisy.

## **Článek IV. Doba nájmu**

1. Nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou. Prvním dnem sjednaného nájemního poměru je .....

## **Článek V. Předání a převzetí bytu**

1. Smluvní strany se dohodly, že bytová jednotka bude pronajímatelem předána nájemci do užívání dne, jenž byl sjednán v článku IV odst. 1 této smlouvy jako počátek doby nájmu. Nájemce se zavazuje bytovou jednotku převzít.
2. O předání a převzetí bytu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol o převzetí bytu.
3. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Po skončení nájmu je povinností nájemce (popřípadě opatrovníka či dědiců) zrušit trvalý pobyt nájemce v bytě.

## **Článek VI. Nájemné, způsob jeho úhrady a další úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu**

1. Nájemce je povinen platit nájemné a úhradu za plnění (dále jen služby) spojené s užíváním bytu v pravidelných měsíčních splátkách splatných vždy do 15. dne v měsíci, na který se platby vztahují.

2. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhrady za služby do 14 dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení podle platných cenových předpisů.
3. Výše úhrady za služby se stanoví podle platných cenových předpisů zálohově za jednotlivé služby měsíčně.
4. Pronajímatel je povinen každoročně (prostřednictvím správce) vyúčtovat skutečné náklady za ceny služeb nájemci nejpozději do 30. dubna a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků vždy nejpozději do 31. července. Na požádání nájemce mu budou správcem objektu předloženy potřebné doklady.
5. Výpočet nájemného a úhrad za služby je stanoven ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
6. Nájemné se stanoví podle platných cenových předpisů.
7. Inflační doložka nebude uplatňována.

## **Článek VII. Skončení nájmu**

1. Nájem bytu zanikne:
  - a. písemnou dohodou o zániku nájmu bytu obou smluvních stran (dále jen „dohoda“),
  - b. písemnou výpovědí,
  - c. smrtí nájemce
  - d. jiným způsobem, který stanoví zákon.
2. „Dohodu“ předkládá správce ke schválení radě města na základě písemné žádosti nájemce s uvedením důvodu zániku nájmu.
3. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.
4. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, a pokud i přes výzvu pronajímatele v přiměřené době neodstraní své závadné chování či protiprávní stav, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.  
Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:
  - a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
  - b) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
  - d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
  - e) poruší-li svůj závazek, aby v bytě žily nejvýše dvě osoby.

## **Článek VIII. Práva a povinnosti smluvních stran, ostatní ujednání**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci byt specifikovaný v článku I a článku II této smlouvy ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Pronajímatel je povinen udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém užívání. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, a navazujícími právními předpisy.

2. Nájemce přebírá byt v takovém stavu, jaký je uveden v protokolu o převzetí bytu, který je součástí nájemní smlouvy.
3. Nájemce bytu má vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětného bytu.
5. Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné a veškeré další úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu dohodnuté v článku VI této smlouvy.
6. Nájemce je povinen udržovat na své náklady byt v čistém a užitelném stavu, zejména provádět běžné drobné opravy a údržbu bytu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
7. Pronajímatel v souladu se zákonem požaduje, aby v bytě žily nejvýše 2 osoby (doporučené sociální komisí a schválené RM, většinou se jedná o manžele), což je počet, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Požadavek pronajímatele podle předchozí věty se zavazuje nájemce respektovat.
8. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav (mimo běžných drobných oprav), které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
9. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě včetně výměny příslušenství. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požádat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na své náklady odstranil uvedením do původního stavu a žádat po nájemci náhradu, která byla způsobena změnami provedenými nájemcem. Zároveň může být porušení uvedené povinnosti vyhodnoceno pronajímatelem jako porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem a být důvodem pro výpověď nájmu bez výpovědní doby.
10. V zařízeních Domu s pečovatelskou službou je zaveden systém generálního a hlavního klíče. Je přísně zakázáno měnit zámkové vložky do dveří bytu a jakákoliv manipulace s nimi. V případě ztráty klíče je nájemce povinen tuto skutečnost nahlásit pronajímateli (odbor správa majetku – mobil: 603589345), úhradu nového klíče hradí v plné výši nájemce.
11. Nájemce je povinen dodržovat veškerá protipožární, bezpečnostní a hygienická ustanovení a normy pro provoz a užívání bytů a jejich příslušenství, včetně topných systémů.
12. Nájemce je povinen užívat předmětný byt, společné prostory a zařízení domu řádně tak, aby neomezoval ostatní uživatele domu ve výkonu jejich práv.
13. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě (zejména zaměstnancům společnosti Pečovatelská služba Napajedla, příspěvková organizace, IČ: 042 94 548, se sídlem Pod Kalvárií 90, 763 61) po celou dobu nájemního vztahu prohlídku užívaného bytu za účelem ověření, zda je předmětný byt udržován v pořádku a v obyvatelném stavu tak, jak byl převzat nájemcem, a za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Pokud nájemce nesplní ani po opakovaném oznámení některou z povinností podle tohoto odstavce, pak odpovídá za škodu, která tím vznikne.
14. Povinností nájemce je pojištění vnitřního vybavení bytu (vyjma příslušenství v majetku pronajímatele). Pronajímatel hradí pojištění obytného domu jako nemovitosti.
15. Příjem televizního a rozhlasového signálu je zajištěn prostřednictvím kabelové televize NTV cable s.r.o. Je zakázáno umístění televizních a rozhlasových antén, stejně jako satelitních přijímačů. Pokud nájemce využívá služeb kabelové televize, je povinen sjednat

smlouvu s NTV cable s.r.o. Každý nájemce je povinen strpět kontrolu, zda neužívá kabelového připojení bez smlouvy na tuto službu.

16. Nájemce nesmí poškozovat, či jinak znehodnocovat měřicí a regulační zařízení instalované v bytě majitele. Za případné poškození se sjednává smluvní pokuta ve výši 1000,- Kč, která se započítává na náhradu škody.
17. Podpisem této smlouvy se nájemce zavazuje dodržovat Domovní řád.

### **Článek IX.**

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce stvrzuje, že vzal na vědomí informace, dle Nařízení evropského parlamentu a rady (EU) č. 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „nařízení“), týkající se ochrany osobních údajů, uveřejněné na úřední desce Města Napajedla a na webových stránkách města Napajedla.
2. Nájemce potvrzuje, že si byt, který je předmětem této nájemní smlouvy, prohlédl a shledal ho v pořádku pro normální užívání dle účelu této smlouvy.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze se souhlasem obou smluvních stran písemnou formou. To platí i pro tuto klauzuli.
4. Nedílnou součástí smlouvy je Domovní řád.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Účinnosti nabývá tato smlouva dnem vzniku nájmu podle článku V odst. 1 této smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou, svobodnou, určitou a vážnou vůli a že neuzavírají tuto smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a zavazují se k jejímu plnění.

V ..... dne .....

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce

*Přílohy: Protokol o převzetí bytu, Domovní řád, Výpočtový list*

# Dodatek č. ...

## ke smlouvě o nájmu bytu

### Smluvní strany

**Město Napajedla**

IČ: 00284220

Masarykovo náměstí 89

763 61 Napajedla

(jako „pronajímatel“)

zastoupené

**NBTH, s.r.o.**

Masarykovo náměstí 87

763 61 Napajedla,

IČ: 25584456, DIČ: CZ25584456

zápis v OR: Krajský soud v Brně, oddíl C, vložka 35329

za společnost je oprávněn jednat: Ing. Milan Kozmík, jednatel

bankovní spojení: ČS Spořitelna a.s.

číslo účtu: 1412098379/0800

(jako „správce“)

a

**Fyzická osoba, případně manželé**

Datum narození:

Bydliště:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

(jako „nájemce“)

uzavřely dne .....smlouvu o nájmu bytu (dále jen Smlouva). Níže uvedeného dne, měsíce a roku se smluvní strany dohodly změnit Smlouvu tímto dodatkem č. 1, jak jeho znění dále následuje.

### I.

V čl..... (v příslušném článku smlouvy se konkrétně upraví obsah dle požadavku nebo skutečností, které nastaly a vedly k sepsání tohoto dodatku).

## II.

1. Ostatní ustanovení Smlouvy se tímto dodatkem č. ... nemění a zůstávají beze změny platná a účinná.
2. Tento dodatek č. ... nabývá účinnosti dne .....
3. Tento dodatek č. ... je sepsán ve 3 vyhotoveních s platností originálu; přičemž pronajímatel obdrží dva exempláře a nájemce jeden.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek č. ... přečetly, že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a že nebyl sepsán pod nátlakem či za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Tento Dodatek č. ... Smlouvy o nájmu bytu byl schválen

RM dne ..... usnesením č. .../.../20....

V ..... dne .....

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce



m ě s t o

# NAPAJEDLA

zveřejňuje v 15denní lhůtě

dle § 39 odstavec 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení),  
ve znění pozdějších změn a doplňků

toto

## VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ

Předmětem výběrového řízení je

### nájem bytu č. .. o velikosti ..+.. v domě č. p. ... ul. ....

Žadatel je povinen podat žádost na předepsaném formuláři, který si může vyzvednout v podatelně MÚ Napajedla nebo v kanceláři NBTH, s.r.o., Masarykovo náměstí 87, v Napajedlích, případně na internetových stránkách města [www.napajedla.cz](http://www.napajedla.cz).

Žádost musí obsahovat:

- a) adresu trvalého pobytu žadatele
- b) jméno a příjmení žadatele
- c) datum narození žadatele
- d) seznam osob, které se spolu s žadatelem do bytu nastěhují

Dále je možno žádost doplnit o:

- e) zdravotní vyjádření ošetřujícího lékaře ne starší 3 měsíců
- f) další údaje, které žadatel považuje za důležité a souvisí s budoucí nájemní smlouvou
- g) telefon, e-mail spolu s udělením souhlasu pro jejich zpracování

Žadatel předá žádost v neporušené obálce, která musí být označena „**žádost – byt č. ..., č. p. ..., ul. ....**“ v termínu do ... .. 20.. do ...:.. hodin na podatelně Městského úřadu Napajedla. V tomto termínu si lze dohodnout prohlídku bytu na tel. 577 100 922.

V Napajedlích dne ... ..

starosta města

Vyvěšeno:

Bude sňato:

Sňato:

# PROTOKOL O PŘEVZETÍ BYTU

|         |  |       |  |
|---------|--|-------|--|
| Dům č.  |  | Ulice |  |
| Byt č.  |  |       |  |
| Podlaží |  |       |  |

|                   |              |         |        |
|-------------------|--------------|---------|--------|
| Rozpis místností: |              |         |        |
| Kuchyň            | Kuchyň. kout | Pokoj 1 | Balkón |
| Koupelna          | Předsíň      | Pokoj 2 | Sklep  |
| WC                | Šatna        | Pokoj 3 | Sklep  |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Nájemce             |  |
| Příjmení a Jméno    |  |
| Datum narození      |  |
| Přiděleno usnesením |  |

|   |               |
|---|---------------|
| Celkový stav  |               |
| Vybavení  | Popis a stav: |
| 1. Elektrické vedení. Umístění elektroměru, vypínače, zásuvky |               |
| 2. Topení   |               |
| 3. Plynovod   |               |
| 4. Vodovod  |               |
| 5. Zasklení oken a dveří                                      |               |
| 6. Nátěry   |               |
| 7. Obklady  |               |
| 8. Rolety, žaluzie  |               |

|            |  |
|------------|--|
| 9. Ostatní |  |
| 10. Sklepy |  |

| Vybavení a zařízení |                   | počet | Popis a stav |
|---------------------|-------------------|-------|--------------|
| Kuchyně             | sporák            |       |              |
|                     | světlo            |       |              |
|                     | dřez              |       |              |
|                     | výlevka           |       |              |
|                     | kuchyňská linka   |       |              |
|                     | podlaha           |       |              |
|                     | odsavač par       |       |              |
| Pokoje              | radiátory         |       |              |
|                     | světla            |       |              |
|                     | podlaha           |       |              |
|                     | garnýž            |       |              |
|                     |                   |       |              |
| Koupelna            | kamna, radiátor   |       |              |
|                     | světla            |       |              |
|                     | vana              |       |              |
|                     | umývadla          |       |              |
|                     | sprchy            |       |              |
|                     | madlo             |       |              |
|                     | odsávání          |       |              |
|                     | podlaha           |       |              |
| WC                  | kloset            |       |              |
|                     |                   |       |              |
| Chodba              | světlo            |       |              |
|                     | vestavěný nábytek |       |              |
|                     |                   |       |              |
| Ostatní             |                   |       |              |
|                     |                   |       |              |
|                     |                   |       |              |



|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Před podepsáním tohoto protokolu byl nájemník upozorněn na svou povinnost udržovat pronajatý byt se vším vybavením ve stavu, v jakém jej převzal, při čemž se vezme na zřetel obvyklé opotřebení. Současně vzal nájemník na vědomí, že odpovídá za poškození pronajatého bytu či jeho vybavení a zařízení. Tytéž povinnosti má, i pokud jde o vybavení či zařízení instalované dodatečně.

V Napajedlích dne:

.....

Nájemník

.....

předávající (správce)

# DOMOVNÍ ŘÁD

## pro domy s pečovatelskou službou NAPAJEDLA

### Preambule

Město Napajedla, jako vlastník domů s pečovatelskou službou (dále jen „pronajímatel“), vydává za účelem zabezpečení pořádku, čistoty a uchování bytového fondu pro nájemce bytů v domech zvláštního určení (dále „DPS“) tento domovní řád.

**Znění domovního řádu vychází z občanského zákoníku a s ním souvisejících právních předpisů.**

### Oddíl I.

#### čl. 1.

#### Obecná ustanovení

- 1.1. Plný rozsah práv a povinností pronajímatele a nájemců bytů vymezuje občanský zákoník, předpisy související, nájemní smlouva a tento domovní řád.
- 1.2. Výši nájemného stanovuje rada města svým usnesením a ceny za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále „služby“) se stanovují dle aktuálního - platného právního předpisu.
- 1.3. Město Napajedla zajišťuje běžný kontakt s nájemci a poskytování sociálních služeb Pečovatelskou službou Napajedla, příspěvkovou organizací, zřízenou městem Napajedla.
- 1.4. Opravy a údržbu majetku zajišťuje město Napajedla prostřednictvím odboru správa majetku Městského úřadu Napajedla.
- 1.5. Předpis a vyúčtování služeb spojených s bydlením a výběr nájemného zajišťuje pro město Napajedla jím zřízená společnost NBTH, s.r.o. (Specifikace a rozsah zajišťovaných služeb je řešen příkazní smlouvou).

#### čl. 2.

#### Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen:

- 2.1. Předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a to na základě rozhodnutí Rady města Napajedla. Zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
- 2.2. Zajišťovat provoz domů s pečovatelskou službou (dále jen DPS).
- 2.3. Zajišťovat na své náklady řádnou údržbu a opravy bytu s výjimkou *drobných oprav* \* v bytech.

\* Výčet drobných oprav je obsažen v dokumentu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Hlášení oprav je možné:

osobně na Městském úřadě Napajedla, dveře č. 103, paní Černotová  
telefonicky 577 100 922, 603 589 345  
elektronicky [cernotova@napajedla.cz](mailto:cernotova@napajedla.cz)

- 2.4. Nájemce je povinen umožnit provedení nutných oprav a řádné údržby bytu. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě včetně výměny příslušenství. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požádat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na své náklady odstranil uvedením do původního stavu a žádat po nájemci náhradu, která byla způsobena změnami provedenými nájemcem. Zároveň může být porušení uvedené povinnosti vyhodnoceno pronajímatelem jako porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem a být důvodem pro výpověď nájmu bez výpovědní doby.
- 2.5. Pronajímatel je povinen označit budovu číslem popisným, zvonkovým tablem se jmenovkami a jednotlivé byty čísly a jmenovkami bydlících.
- 2.6. V případě havárie v bytě, ohrožující majetek či životy občanů, je pronajímatel, resp. zástupce pronajímatele, oprávněn havarijní stav odstranit, a to i bez předchozího upozornění nájemce. Za tím účelem je oprávněn byt otevřít za přítomnosti příslušníků Policie ČR nebo městské policie, havárii odstranit, byt zapečetit a zanechat písemnou zprávu o nastalé skutečnosti a o tom, kde jsou uloženy klíče.

### Čl. 3.

### Práva a povinnosti nájemce

Nájemce bytu je povinen:

- 3.1. Na základě nájemní smlouvy řádně užívat byt po dobu stanovenou ve smlouvě.
- 3.2. Platit úhradu za nájem a zálohy na služby do 15. dne v měsíci způsobem stanoveným v nájemní smlouvě. Případné nedoplatky za služby je povinen uhradit ve stanovené lhůtě po vyúčtování. Nezaplátí-li nájemce nájemné nebo poplatek za služby do 5 dnů po dni splatnosti, uhradí pronajímateli poplatek z prodlení.
- 3.3. Veškeré závady bez zbytečného odkladu hlásit vlastníkovému domu. (viz 2.3.)
- 3.4. Skutečnosti související s pronájmem, jakož i urgencye ve vyúčtování služeb apod., je možno hlásit:  
osobně na adrese správce  
NBTH, s.r.o., Masarykovo nám. 87, 763 61 Napajedla  
telefonicky 577 941 086, 737 318 413  
elektronicky [nbth@nbth.cz](mailto:nbth@nbth.cz)
- 3.5. Provádět drobné opravy a odstraňovat drobné závady v bytě, související s jeho užíváním na vlastní náklady.  
Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení drobných oprav a obvyklé údržby bytu nebo neodstraní-li drobné závady, za které odpovídá, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění sám na náklady nájemce bytu.
- 3.6. Užívat byt a společné prostory s osobami, které tvoří společnou domácnost nájemce tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebením bytu a společných prostor. Při výkonu svých práv je povinen dbát o to, aby zajistil i ostatním nájemcům nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu.
- 3.7. 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. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Při provádění předem plánovaných oprav je třeba s nájemcem předem dohodnout vhodný termín.
- 3.8. Odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s nájemcem bydlí, případně jej navštívili.
- 3.9. Neprovádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě.
- 3.10. Den následující po dni zániku nájmu bytu je povinen odevzdat tento byt pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením.

- 3.11. Bez písemného souhlasu Rady města Napajedla není nájemce oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu. Porušení těchto povinností je hrubým porušením povinností z nájmu bytu (§ 2276 občanského zákoníku), které je důvodem k výpovědi.
- 3.12. Nájemce nesmí bez souhlasu vedoucího Pečovatelské služby Napajedla v DPS ubytovávat jiné osoby s výjimkou kratšího pobytu příbuzného (ne déle 14 dnů).

Nájemce bytu je oprávněn:

- 3.13. Požadovat přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel neodstraní v jeho bytě závadu, která podstatně nebo delší dobu zhoršuje kvalitu bytu a kterou nájemce prokazatelně oznámil pronajímateli (platí obdobně pro případ služeb, pokud nebyly poskytovány řádně či vůbec).
- 3.14. Stejně právo má nájemce v případě, kdy se v důsledku stavebních úprav v domě podstatně nebo delší dobu zhorší v bytě či domě podmínky pro bydlení. Právo je třeba uplatnit do 6 měsíců od odstranění závad u pronajímatele (2.3.)
- 3.15. Spolu s osobami, které s ním žijí ve společné domácnosti, užívat vedle bytu i společné prostory a společná zařízení domu, jakož i plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
- 3.16. Objekt DPS, vybavení společenských prostor, základní vybavení bytů (viz příloha nájemní smlouvy) jsou majetkem města. Nájemci jsou povinni užívat zařízení, příslušenství, vybavení bytů jen k účelu určenému a v míře odpovídající obvyklému používání. Chovají se tak, aby nedocházelo k poškozování, rozkrádání či jinému znehodnocení majetku. Stejně zásady dodržují i ve vztahu k majetku spoluobyvatel. Za škody, způsobené zaviněným jednáním, odpovídají v rozsahu obecně závazných předpisů. V případě podezření nebezpečí včas upozorní pronajímatele (2.3.).  
Věci, které si nájemce do DPS přináší nebo během pobytu v DPS si pořídí, zůstávají jeho majetkem. Věci nebezpečné, zdravotně závadné nebo vzbuzující odpor nelze do DPS přinášet. Provozovatel DPS neodpovídá za cennosti, vkladní knížky, hotovosti apod.
- 3.17. Povinností nájemce je pojištění vnitřního vybavení bytu (vyjma příslušenství v majetku pronajímatele). Pronajímatel hradí pojištění obytného domu jako nemovitosti.
- 3.18. Nájemci jsou povinni při opuštění bytu zabezpečit prostory proti povětrnostním vlivům a vstupu cizích a nepovolaných osob. Je zakázáno půjčovat veškeré přidělené klíče jiným osobám. Ztrátu klíčů je obyvatel povinen bezodkladně nahlásit vedoucímu Pečovatelské služby nebo pověřenému zástupci. Ke vstupu do obytné jednotky je třeba souhlasu nájemce a jeho přítomnosti. Pouze v mimořádných případech (podezření na zhoršení zdravotního stavu, havárie zařízení apod.) pověřený pracovník pečovatelské služby za přítomnosti svědka může otevřít bytovou jednotku náhradním klíčem bez souhlasu nájemce. V tomto případě musí být učiněn protokol o důvodu otevření bytu s podpisy svědků.
- 3.19. Nájemce bytu v DPS je povinen nahlásit předem pověřenému pracovníkovi předpokládanou dobu své nepřítomnosti, případně i adresu svého pobytu při době nepřítomnosti mimo DPS delší jak 2 dny.
- 3.20. Povinností všech nájemců i pracovníků Pečovatelské služby Napajedla je podle svých sil, možností a schopností usilovat o dobré jméno DPS a vystříhat se všeho, co ruší vzájemné soužití a dobré vztahy. Nájemci i pracovníci Pečovatelské služby Napajedla se k sobě chovají snášenlivě, vlídně, ohleduplně a podle svých sil a možností si pomáhají.

## **Oddíl II. Zvláštní ustanovení**

Následující ustanovení jsou závazná, není-li nájemní smlouvou dohodnuto jinak.

## **čl. 4.**

### **Užívání společných prostor a zařízení domu**

- 4.1. Domy s pečovatelskou službou jsou vybaveny výtahy. (V případě DPS 90 se jedná o výtah evakuační.) Kontroly, revize případně výtahové zkoušky zajišťuje vlastník prostřednictvím odboru SM a provádějí je specializované firmy na základě uzavřených smluv.
- 4.2. Společných prostor a zařízení (společenské místnosti, jídelnu, schodiště, chodby, společné koupelny a WC, výtah, sušárny, prádelny, půdní a sklepní prostory) se užívá pouze k účelům, ke kterým jsou určeny. Nelze je využívat pro odkládání a skladování jakýchkoliv předmětů nepatřících do vybavení domu. Nelze tyto prostory taktéž využívat ke skladování a garážování jízdních kol, mopedů, motocyklů, apod.
- 4.3. Nájemci jsou povinni v těchto prostorách udržovat čistotu a pořádek.
- 4.4. Není dovoleno bez souhlasu vedoucího Pečovatelské služby Napajedla využívat jednotlivými nájemci části společných prostor pouze pro jejich individuální potřebu a na úkor ostatních nájemníků.
- 4.5. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu účelu určených, a to takovým způsobem, aby byla udržována čistota a aby nemohlo dojít k poškození domovního majetku.
- 4.6. Větrání bytů do vnitřních prostor domu, které by obtěžovalo (pachem) spolubydlící, je zakázáno.
- 4.7. Čistit obuv, šatstvo a jiné předměty ve společných prostorách domu, jakož i z oken a balkonů, je zakázáno.
- 4.8. V prostorách dle čl. 4.2. není dovoleno kouřit a požívat alkohol či jiné omamné látky.
- 4.9. Narušování soužití může být důvodem k ukončení nájmu v DPS. Návštěvy u obyvatel DPS nesmějí narušovat soužití obyvatel, rušit jejich klid a zasahovat do provozu DPS.

## **čl. 5.**

### **Udržování čistoty a pořádku v domě a jeho okolí**

- 5.1. Společné prostory je třeba udržovat v pořádku, čistotě a řádném stavu.
- 5.2. Provádění úklidu společných prostor zajišťuje pronajímatel, nebude-li nájemní smlouvou stanoveno jinak. Náklady na úklid budou rozpočítány mezi jednotlivé nájemce bytových a nebytových prostor a budou hrazeny společně s nájemným.
- 5.3. Zajišťování úklidu a schůdnosti přilehlého chodníku k domu zajišťuje provozovatel prostřednictvím příspěvkové organizace Služby města Napajedla.
- 5.4. Pro udržování čistoty na veřejných prostranstvích platí ustanovení vyhlášky města Napajedla o veřejném pořádku.
- 5.5. V domě platí zákaz skladování veškerých hořlavých látek.
- 5.6. Je zakázáno vstupovat do budovy a pohybovat se zde s otevřeným ohněm.
- 5.7. Ve veškerých společných prostorách objektu je zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
- 5.8. Jsou-li ve sklepních nebo půdních kójičkách ukládány též potraviny, je nájemce povinen učinit taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců. Zakazuje se odhazování zbytků potravin, krmení – v okolí domu – volně se pohybujících zvířat – z důvodu hygienických – zabránění množení hlodavců.
- 5.9. Podmínky pro provádění deratizace jsou vymezeny smlouvou a zajišťuje je v rámci celoplošné deratizace města příspěvková organizace Služby města Napajedla.
- 5.10. Nájemci jsou povinni dbát, aby okna v přízemí byla uzavřena a bylo tak zabráněno vniknutí cizí osoby.
- 5.11. Ve společných prostorách domu je zakázáno provozovat jakoukoliv činnost, která nesouvisí s užíváním bytu.
- 5.12. Koberce, rohožky, žíněnky, příkrývky, peřiny a čalouněný nábytek mohou být vyklepávány pouze na místě k tomu určeném, vzdáleném co nejvíce od oken obytných místností. Znečištěný prostor musí nájemce ihned uvést do pořádku.
- 5.13. Předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani do oken ani na balkony bytů.

- 5.14. Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Jejich pěstování nesmí poškozovat dům.
- 5.15. Přílehlé pozemky je vhodné osazovat travou nebo okrasnou výsadbou.
- 5.16. Příjem televizního a rozhlasového signálu je zajištěn prostřednictvím kabelové televize NTV cable s.r.o. K umístění televizních a rozhlasových antén, stejně jako satelitních přijímačů, je třeba vždy souhlasu pronajímatele - odbor SM Městského úřadu Napajedla. Pokud nájemce využívá služeb kabelové televize, je povinen sjednat smlouvu s NTV cable s.r.o. Při uzavření nájemní smlouvy je povinen požádat o demontáž kabelového připojení, pokud tuto službu přijímat nechce. Každý nájemce je povinen strpět kontrolu, zda neužívá kabelového připojení bez smlouvy na tuto službu (tato povinnost nájemce je součástí nájemní smlouvy).

## **čl. 6. Zajištění klidu**

- 6.1. Klid v domě se stanoví v souladu s vyhláškou Města Napajedla o zachování klidu, zejména nočního na dobu od 22:00 hodin do 6:00 hodin. V této době se v bytě zakazuje provádět činnosti, které by způsobovaly hluk a rušily ostatní nájemníky (vč. hlasitého rádia, televize).
- 6.2. Nájemníci jsou povinni chovat se po celý den tak, aby neobtěžovali ostatní nájemníky nadměrným hlukem (vč. hlasitého rádia, televize).
- 6.3. Nájemce je povinen provádět úklid bytu a další činnosti tak, aby touto činností neobtěžoval ostatní nájemce (např. nadměrným hlukem, kouřem, výpary, vibracemi, pevnými nebo tekutými odpady, prachem nebo jinými nečistotami). Nezbytné činnosti, způsobující hluk, jako je úklid bytu a další činnosti způsobující hluk, je možno provozovat pouze v době od 8:00 hodin do 20:00 hodin. Praní v pračkách umístěných v bytech není dovoleno.

## **Oddíl III. Společná a závěrečná ustanovení**

### **čl. 7.**

- 7.1. Nájemníci domu mají právo zvolit svého zástupce pro jednání s pronajímatelem ve věcech oprav a údržby, úklidu příp. jiných záležitostí souvisejících s nájmem bytů. Tento zástupce musí při jednáních s pronajímatelem předložit písemné zmocnění, podepsané osobami, které zastupuje.
- 7.2. Pronajímatel je povinen zajistit vyvěšení tohoto domovního řádu ve spravovaném domě na viditelném místě, přístupném všem nájemcům domu.

### **čl. 8. Zajištění bezpečnosti a požární ochrany**

- 8.1. Nájemci i pracovníci pečovatelské služby musí dodržovat bezpečnostní předpisy a předpisy o požární ochraně. Při mimořádných událostech se nájemci řídí pokyny příslušných pracovníků Pečovatelské služby Napajedla.
- 8.2. Elektrické spotřebiče, které nejsou vybavením DPS, je nájemce povinen udržovat a užívat ve stavu odpovídajícím bezpečnému provozu a na svoji odpovědnost.
- 8.3. V budově DPS je zakázáno manipulovat s otevřeným ohněm nebo rozdělávat oheň v blízkosti budovy. Rovněž je zakázáno používat lihových, benzinových, propanbutanových vařičů a ohřívačů v bytech DPS.

- 8.4 V případě vzniku požáru v objektu DPS je nutno řídit se dokumentací Požární ochrany (PO), zejména Požárními poplachovými směrnicemi (PPS) a evakuačním plánem. Tato dokumentace PO je vyvěšena na veřejně přístupném místě.

## **čl. 9. Sankce**

- 9.1 Porušení tohoto domovního řádu může být posuzováno jako hrubé porušení nájemní smlouvy (Domovní řád je součástí nájemní smlouvy) s důsledky, které stanoví občanský zákoník (důvod k výpovědi).

## **čl. 10.**

- 10.1 Veškerá ustanovení domovního řádu vycházejí ze stávajících právních předpisů a platných norem. Město Napajedla jako vlastník domu s pečovatelskou službou si vyhrazuje právo na jeho případné změny. O těchto změnách budou nájemníci informováni.

## **čl. 11. Ustanovení přechodná a závěrečná**

- 11.1 Tento domovní řád byl schválen Radou města Napajedla dne 29. 3. 2023 usnesením č. 154/7/7/1/2023 a nabývá účinnosti dnem 30. března 2023.
- 11.2 Tímto domovním řádem se ruší Domovní řád schválený usnesením RM č. 874/37/5/1/2021 ze dne 12. 4. 2021.

**Výpočtový list**

úhrady za užívání bytu č. 1  
Pod Kalvárií 90, Napajedla  
na základě smlouvy č. 90

|  |   |                       |             |
|--|---|-----------------------|-------------|
| Podlaží: 1 Typ objektu: byt 1. kategorie byt |   |                       |             |
| Pro vyúčtování je evidováno - osob: 1        | Plocha m2:                                | celková započitatelná | otápěná     |
|  |   | 35.64                 | 31.87 26.65 |
| Nájemce objektu: 01-00-0090 -001-04          | Vlastník objektu:                         |                       |             |
| <b>PŘÍJMENÍ a JMÉNO</b><br>( datum narození) | <b>Město Napajedla</b><br>( IČ 00284220 ) |                       |             |

| Složka                | Úhrada |
|-----------------------|--------|
| N Pronájem inventáře  | Kč     |
| N Smluvní nájem       | Kč     |
| Z Teplo               | Kč     |
| Z Teplá voda          | Kč     |
| Z Voda                | Kč     |
| Z Odpadky             | Kč     |
| Z Společná elektřina. | Kč     |
| Z Výtah               | Kč     |
| Z Úklid               | Kč     |
| P Pečovatelská služba | Kč     |

**Celkem k úhradě měsíčně****Kč**

Předvolený způsob úhrady: SIPO (8011850616)

| Plochy místností |          |           |             |                           |    |
|------------------|----------|-----------|-------------|---------------------------|----|
| Místnost         | Plocha   | Započ.pl. | Sazba Kč/m2 | Nájem                     |    |
| 01 pokoj 1       | 11.21 m2 | 11.21 m2  | Kč/m2       | Kč                        |    |
| 02 pokoj 2       | 11.88 m2 | 11.88 m2  | Kč/m2       | Kč                        |    |
| 03 chodba        | 1.82 m2  | 1.82 m2   | Kč/m2       | Kč                        |    |
| 04 koupelna + WC | 3.20 m2  | 3.20 m2   | Kč/m2       | Kč                        |    |
| 05 balkón        | 5.90 m2  | 2.95 m2   | Kč/         | Kč                        |    |
| 06 sklep         | 1.63 m2  | 0.82 m2   | Kč/m2       | Kč                        |    |
| -----            |          |           |             | Nájemné za plochu celkem: | Kč |

| Úhrada nájemného za zařizovací předměty |          |            |           |         |      |                                |          |
|---|----------|------------|-----------|---------|------|--------------------------------|----------|
| Název                                   | Množství | Instalace  | Poř.cena  | Roč.op. | Živ. | Nájem                          |          |
| měř. a reg. zař. pro měř.               | 1.00     | 01.01.1995 | 0.00 Kč   | 12.50   | 0.00 | 5.00 Kč                        |          |
| měř. a reg. zař. pro měř.               | 1.00     | 01.11.1979 | 0.00 Kč   | 12.50   | 0.00 | 5.00 Kč                        |          |
| vařič - 5 vařič - 5                     | 1.00     | 01.11.1979 | 0.00 Kč   | 6.60    | 0.00 | 5.00 Kč                        |          |
| Vodoměr (TUV) Vodoměr (TUV)             | 1.00     | 01.01.2011 | 528.00 Kč | 25.00   | 4.00 | 5.00 Kč                        |          |
| Vodoměr (SV) Vodoměr (SV)               | 1.00     | 06.01.2011 | 528.00 Kč | 16.60   | 6.00 | 7.00 Kč                        |          |
| -----                                   |          |            |           |         |      | Celkem za zařizovací předměty: | 27.00 Kč |

| Výpis spolubydlících osob                            |       |                |           |
|--|-------|----------------|-----------|
| Jméno  | Vztah | Datum narození | Přihlášen |
| Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby. |       |                |           |

.....  
vystavil.....  
převzal

Já, níže podepsaný,

Jméno a příjmení: .....

Nar.: .....

Bytem: .....

tímto žádám, abych byl ve věci: projednání žádosti na nájem bytu ve vlastnictví města

kontaktován v případě potřeby prostřednictvím níže uvedených kontaktních údajů:

TELEFON: .....

E-MAIL: .....

## Souhlas se zpracováním osobních údajů

- I. Osoba níže podepsaná (dále jen „**subjekt údajů**“) bere na vědomí, že je ve smyslu Nařízení evropského parlamentu a rady (EU) č. 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „**nařízení**“) subjektem osobních údajů.
- II. Podpisem tohoto dokumentu subjekt údajů uděluje **Městu Napajedla**, IČ 00284220, se sídlem Napajedla, Masarykovo náměstí 89, PSČ 763 61, správci osobních údajů (dále jen „**správce**“), svůj výslovný souhlas se zpracováním níže uvedených osobních údajů subjektu údajů:
  - shora uvedený telefon
  - shora uvedený e-mail

(Nehodící se škrtněte)
- III. Zpracování shora uvedených osobních údajů je nezbytné k dosažení stanoveného účelu, kterým je:
  - komunikace správce a subjektu údajů v technických a organizačních otázkách spojených výlučně s projednáním výše uvedené věci
- IV. Souhlas ke zpracování osobních údajů je platný do odvolání, po dobu do naplnění tohoto účelu (zpravidla do právní moci rozhodnutí ve věci či jejího jiného vyřízení), nejdéle však po dobu tří let.
- V. Zpracování osobních údajů provádí správce ve formě listinné v kanceláři odboru správy majetku. Na zpracování osobních údajů se nepodílejí další zpracovatelé ani je nepostupuje třetím stranám ani do třetích zemí.
- VI. Správce pro plnění svých povinností vyplývajících z nařízení jmenoval Mgr. Michala Šrubaře, advokáta se sídlem Brno, Josefská 8, PSČ 602 00, e-mail [poverenec@sk-ak.cz](mailto:poverenec@sk-ak.cz), tel. 725 492 476, do funkce pověřence (dále jen „**pověřenec**“).
- VII. Subjekt údajů je oprávněn udělený souhlas kdykoliv odvolat, a to písemně na adresu sídla správce, osobně v sídle správce, na jeho za tímto účelem zřízený e-mail [gdpr@napajedla.cz](mailto:gdpr@napajedla.cz), nebo jiným zvoleným prokazatelným způsobem. Účinky odvolání souhlasu nastávají rovněž doručením odvolání souhlasu pověřenci kterýmkoliv z uvedených způsobů.
- VIII. Subjekt údajů je oprávněn zejména: žádat informaci, jaké osobní údaje o něm správce zpracovává, požadovat vysvětlení ohledně zpracování těchto osobních údajů, žádat aktualizaci nebo opravu osobních údajů subjektu údajů, které o něm správce eviduje a žádat výmaz těchto osobních údajů. Všechna tato práva může subjekt údajů realizovat rovněž prostřednictvím pověřence.
- IX. Za účelem odstranění pochybností souvisejících se zpracováním osobních údajů je subjekt údajů oprávněn obrátit se na správce (prostřednictvím pověřence) nebo na Úřad pro ochranu osobních údajů.

---

UDĚLENÍ SOUHLASU (vyplňte v okamžiku udělení souhlasu)

Já níže podepsaný/á ....., nar. ...., bytem ....., tímto uděluji svobodně a vážně souhlas se zpracováním osobních údajů shora uvedených.

V ....., dne .....

.....

---

ODVOLÁNÍ SOUHLASU (vyplňujte pouze v případě, kdy chcete již udělený souhlas odvolat)

Já níže podepsaný/á ....., nar. ...., bytem ....., tímto odvolávám souhlas shora uvedený.

V ....., dne .....

.....



## ŽÁDOST

### o pronájem sociálního bytu v bytovém domě Jiráskova 737, Napajedla

#### Žadatel

|  |   |
|--|---|
| Příjmení a jméno, titul                                |   |
| Datum narození   |   |
| Trvalý pobyt<br>(dle obč. průkazu)                     |   |
| Faktické bydliště<br>(je-li odlišné o trvalého pobytu) |   |
| Doručovací adresa                                      |   |
| Kontaktní telefon,<br>popř. e-mail                     |   |
| Rodinný stav   |   |
| Péče o nezletilé děti                                  | <input type="checkbox"/> ne<br><input type="checkbox"/> ano, žadatel má v péči nezletilé děti v počtu ..... |
| Soulad s cílovou skupinou                              | <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne  |

|  |   |
|--|---|
| Žadatel či člen domácnosti je osobou zdravotně postiženou, držitelem platného průkazu ZTP nebo ZTP/P | <input type="checkbox"/> ne<br><input type="checkbox"/> ano – uveďte popis: |
|--|---|

#### Manžel/ka žadatele či jiná osoba, má-li podle zákona vzniknout společný nájem bytu

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Příjmení a jméno, titul              |  |
| Datum narození                       |  |
| Manželé/jiná osoba spolu trvale žijí | <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne |
| Kontaktní telefon/ e-mail            |  |

**Další osoby, které tvoří s žadatelem společnou domácnost a měly by spolu s ním bydlet v sociálním bytě**

| Příjmení a jméno | Datum narození | Trvalé bydliště |
|------------------|----------------|-----------------|
|                  |                |                 |
|                  |                |                 |
|                  |                |                 |
|                  |                |                 |
|                  |                |                 |

**Údaje o dosavadním bydlení žadatele (spolužadatelů)**

|   |  |
|---|--|
| Žadatel bydlí   | <input type="checkbox"/> v nájmu <input type="checkbox"/> v podnájmu<br><input type="checkbox"/> u rodičů nebo dětí<br><input type="checkbox"/> u příbuzných<br><input type="checkbox"/> na internátě, v ubytovně, v azylovém domě či domě na půl cesty<br><input type="checkbox"/> jiné |
| Žadatel žije samostatně   | <input type="checkbox"/> ano<br><input type="checkbox"/> ne – bydlí s blízkými osobami, s rodinou  |
| Žadatel nemůže vzhledem ke stávající bytové situaci bydlet společně s manželem nebo s partnerem | <input type="checkbox"/> ano, nemůže<br><input type="checkbox"/> může  |
| Velikost stávajícího bydlení  | <input type="checkbox"/> 1+1 <input type="checkbox"/> 2+1 <input type="checkbox"/> 3+1 <input type="checkbox"/> 4+1<br><input type="checkbox"/> jiné, vypište .....  |
| Celkový počet spolubydlících osob   |  |
| Vztah spolubydlících k žadateli   | <input type="checkbox"/> partner <input type="checkbox"/> rodinný příbuzný<br><input type="checkbox"/> osoba blízká <input type="checkbox"/> jiný .....  |

**Způsob zabezpečení úhrady nájmu sociálního bytu a služeb spojených s užíváním bytu**

Zdroj příjmů:

|   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> zaměstnání                       | <input type="checkbox"/> brigády              |
| <input type="checkbox"/> sociální dávky                   | <input type="checkbox"/> dávky v mateřství    |
| <input type="checkbox"/> podpora v nezaměstnanosti        | <input type="checkbox"/> rodičovský příspěvek |
| <input type="checkbox"/> osoba samostatně výdělečně činná | <input type="checkbox"/> důchod               |
| <input type="checkbox"/> jiný (vypište)                   |   |

Roční příjem ze všech zdrojů za posledních 12 měsíců před podáním žádosti:

.....

Průměrný měsíční příjem ze všech zdrojů za posledních 12 měsíců před podáním žádosti:

.....

## Důvod podání žádosti o sociální byt

Žadatel uvede údaje o své aktuální situaci, která souvisí s jeho potřebou získat bydlení v městském bytě. Technický stav stávajícího bydlení, popis bytové tísně, délka trvání stávající bytové tísně. Pokud to je nutné, může žadatel doplňující údaje a informace uvést i na samostatném listě, který přiloží k žádosti.

**Čestné prohlášení žadatele:** \*) Nehodící se škrtněte

### Prohlašuji, že

- a) **jsem – nejsem\*)** vlastníkem případně spoluvlastníkem bytu, rodinného domu nebo jiného objektu k bydlení a pozemku,
- b) **mám – nemám\*)** právo užívat nebo spoluužívat byt, rodinný dům nebo jiný objekt k bydlení, a to z titulu nájmu, výpůjčky, věcného břemene,
- c) **mám – nemám\*)** k datu podání žádosti vůči městu Napajedla finanční závazek a pokud ano, tak **mám – nemám\*)** uzavřen splátkový kalendář, který **plním – neplním\*)**,
- d) **splňuji veškeré podmínky** získání sociálního bytu ve městě Napajedla – viz Kritéria pro přidělování sociálních bytů v Napajedlích.

**Prohlašuji, že** všechny údaje, které jsem uvedl/a v žádosti, jsou pravdivé a že jsem se seznámil/a s podmínkami žadatele. Žádám o uzavření nájemní smlouvy na základě této žádosti.

**Jsem si vědom/a toho,** že uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů nebo nepravdivého prohlášení v žádosti může mít za následek neplatnost nájemní smlouvy k bytu uzavřené na základě této žádosti.

**Podáním žádosti stvrzuji,** že jsem vzal na vědomí informace, týkající se ochrany osobních údajů dle Nařízení evropského parlamentu a rady (EU) č. 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), které jsou uveřejněny na webových stránkách města Napajedla.

**Beru na vědomí,** že změny v údajích uvedených v žádosti jsem povinen/na neprodleně písemně oznámit městu Napajedla, odboru sociálních věcí.

Součástí této žádosti jsou přílohy k nájemní smlouvě

- 1) Prohlášení o souladu s cílovou skupinou podpory sociálního bydlení v IROP
- 2) Prohlášení o příjmech a vlastnictví (přílohy MMR ČR k nájemní smlouvě)

V Napajedlích dne .....

.....  
podpis žadatele

## **Cílové skupiny sociálního bydlení:**

***Pro účely podání žádosti o sociální byt zakroužkujte, do které cílové skupiny sociálního bydlení spadáte:***

**ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR:**

- osoby spící venku (např. ulice, pod mostem, nádraží, letiště, veřejné dopravní prostředky, kanály, jeskyně, odstavené vagony, stany, garáže, prádelny, sklepy a půdy domů, vraky aut),
- osoby v nízkoprahové noclehárně,
- osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek,
- muži a ženy v azylovém domě,
- matky nebo otcové s dětmi v azylovém domě,
- úplné rodiny v azylovém domě.,
- osoby v domě na půli cesty,
- osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby v přístřeší po vystěhování z bytu,
- žadatelé o azyl v azylových zařízeních,
- osoby po opuštění věznice,
- osoby před opuštěním zdravotnického zařízení,
- osoby po opuštění dětské instituce či pěstounské péče,
- muži a ženy v seniorském věku,
- invalidé dlouhodobě ubytovaní v azylovém domě,
- osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby bydlící v bytě bez právního důvodu,
- osoby v nezákonně obsazené budově,
- osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie, zemnice),
- osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu,
- osoby žijící v mobilním obydlí, např. maringotka, karavan, hausbót (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby žijící v budově, která není určena k bydlení, např. osoby žijící na pracovišti, v zahradních chatkách se souhlasem majitele,
- osoby žijící v provizorních stavbách nebo v budovách bez kolaudace pro účely bydlení,
- osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání (dříve mohlo být obyvatelné).

***Vzor nájemní smlouvy pro byty postavené v rámci podpory z Evropských strukturálních a investičních fondů z dotačního programu Ministerstva pro místní rozvoj – Operační program IROP***

## **Smlouva o nájmu bytu**

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

### **Město Napajedla**

Se sídlem Masarykovo náměstí 89, 763 61 Napajedla

IČ: 00284220

(dále jen „pronajímatel“)

zastoupené

### **NBTH, s.r.o.**

Se sídlem Masarykovo náměstí 87, 763 61 Napajedla

IČ: 25584456,

DIČ: CZ25584456

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským obchodním soudem v Brně, oddíl C, vložka 35329

Bankovní spojení: ČS Spořitelna a.s.

Číslo účtu: 1412098379/0800

Zastoupená Ing. Milanem Kozmíkem, jednatelem společnosti

(dále jen „správce“)

na straně jedné

a

### **Fyzická osoba**

Datum narození:

Bydliště:

Telefon:

(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení RM č. ../.../.... a podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

tuto smlouvu

## **Článek I. Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. 908, katastrální území Napajedla, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 5068, pro katastrální území Napajedla, obec Napajedla, jehož součástí je stavba bytového domu čp. 737, v ulici Jiráskova (dále jen „bytový dům“).

2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytu č. ..., o velikosti ... sestávající z kuchyňského koutu a .. pokoje(ů) s příslušenstvím, umístěného v ... nadzemním podlaží domu čp. 737 v ulici Jiráskova, který je součástí pozemku p. č. 908, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 5068, pro katastrální území Napajedla, obec Napajedla (dále jen „byt“).

3. Stavba bytového domu byla financována z dotačních prostředků Evropské unie, Evropského fondu pro regionální rozvoj, Integrovaného regionálního operačního programu (dále jen „IROP“) specifického cíle 2.1 „Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi“, výzva č. 80 „Sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality II.“ (dále jen „výzva“), a to na základě rozhodnutí CZ.06.2.56/0.0/0.0/18\_104/0009216, název projektu *Stavební úpravy bytového domu čp. 737 na sociální bydlení* (dále jen „Projekt“).

4. Bytový dům lze užívat výlučně v souladu se všemi pravidly stanovenými Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, jakožto řídicím orgánem IROP, zejména potom specifickými pravidly pro kolovou výzvu č. 80 – sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality II a platnými podmínkami pro tento Projekt.

5. Byty zbudované v bytovém domě splňují všechny parametry sociálního bydlení dle pravidel a podmínek Projektu.

6. Nájemce splňuje všechny podmínky Projektu pro poskytnutí sociálního bydlení.

7. Účelem této smlouvy je poskytnutí sociálního bydlení nájemci v souladu s pravidly Projektu.

8. Přesný rozsah vybavení a stav bytu je uveden v protokolu o převzetí bytu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

## **Článek II. Předmět smlouvy**

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci byt včetně vybavení k dočasnému užívání do nájmu za účelem bydlení, a nájemce byt do svého nájmu přijímá a zavazuje se po dobu trvání nájmu platit nájemné a související úhrady ve výši sjednané dle výpočtového listu. Pronajímatel současně zajistí dodávky vody, elektrické energie a plynu od síťových dodavatelů pro pronajatý byt.

## **Článek III. Doba nájmu**

1. Nájemní poměr se sjednává s účinností od .....

2. Nájemní poměr se sjednává na dobu určitou, a to na dobu od .....  
do .....

3. Nájemce je povinen byt vyklidit a řádně uklizený předat pronajímateli nejpozději v den zániku nájemního poměru.

4. O předání a převzetí bytu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol o převzetí bytu.

#### **Článek IV.**

##### **Nájemné, způsob jeho úhrady a další úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu**

1. Nájemce je povinen platit nájemné, zálohy na vodné, stočné, elektrickou energii, plyn a úhradu za plnění spojené s užíváním bytu (dále jen „služby“) v pravidelných měsíčních splátkách splatných vždy do 15. dne v měsíci, na který se platby vztahují.
2. Nájemce se zavazuje platit za dobu trvání nájmu nájemné ve výši 50,- Kč za 1 m<sup>2</sup>, za každý kalendářní měsíc trvání nájmu.
3. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhrady za služby do 14 dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení podle platných cenových předpisů.
4. Výše úhrady za služby se stanoví dle výše záloh od síťových dodavatelů a podle platných cenových předpisů zálohově za jednotlivé služby měsíčně.
5. Pronajímatel je povinen každoročně (prostřednictvím správce) vyúčtovat skutečné náklady za ceny služeb nájemci nejpozději do 30. dubna a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků vždy nejpozději do 31. července. Na požádání nájemce mu budou správcem objektu předloženy potřebné doklady.
6. Výpočet nájemného a úhrad za služby je stanoven ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
7. Nájemné je stanoveno v souladu se specifickými podmínkami pro kolovou výzvu č. 80.
8. Inflační doložka nebude uplatňována.

#### **Článek V.**

##### **Skončení nájmu**

1. Nájem bytu zanikne:
  - a) písemnou dohodou o zániku nájmu bytu obou smluvních stran (dále jen „dohoda“),
  - b) písemnou výpovědí,
  - c) smrtí nájemce,
  - d) jiným způsobem, který stanoví zákon.
2. „Dohodu“ předkládá správce ke schválení radě města na základě písemné žádosti nájemce s uvedením důvodu zániku nájmu.
3. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.
4. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, a pokud i přes výzvu pronajímatele v přiměřené době neodstraní své závadné chování či protiprávní stav, má

pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:

- a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- b) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
- d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
- e) přestane být osobou sociálně vyloučenou ve smyslu Projektu pro nakládání se sociálními byty - viz čl. VII. této smlouvy,
- f) ukáže-li se nepravdivým některé z jeho prohlášení uvedených v čl. VII. této smlouvy.

5. Pro vyloučení pochybností se výslovně uvádí, že nájemce ani pronajímatel nejsou oprávněni nájem bytu, který je dle této smlouvy sjednán na dobu určitou, vypovědět bez naplnění některého ze zákonem předvídaných důvodů.

## **Článek VI.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran, ostatní ujednání**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci byt specifikovaný v článku I a článku II této smlouvy ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Pronajímatel je povinen udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém užívání. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, a navazujícími právními předpisy.

2. Nájemce přebírá byt v takovém stavu, jaký je uveden v protokolu o převzetí bytu, který je součástí nájemní smlouvy.

3. Spolu s nájemcem jsou oprávněny byt užívat tyto osoby:

|                   |                       |                        |
|-------------------|-----------------------|------------------------|
| Jméno a příjmení: | datum narození: ..... | vztah k nájemci: ..... |
| Jméno a příjmení: | datum narození: ..... | vztah k nájemci: ..... |
| Jméno a příjmení: | datum narození: ..... | vztah k nájemci: ..... |
| Jméno a příjmení: | datum narození: ..... | vztah k nájemci: ..... |

4. Nájemce bytu má vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

5. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětného bytu.

6. Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné a veškeré další úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu dohodnuté v článku IV. této smlouvy.

7. Nájemce je povinen udržovat na své náklady byt v čistém a užitelném stavu, zejména provádět běžné drobné opravy a údržbu bytu dle nařízení Vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

8. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav (mimo běžných drobných oprav), které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

9. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě včetně výměny příslušenství. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požádat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na své náklady odstranil uvedením do původního stavu a žádat po nájemci náhradu, která byla způsobena změnami provedenými nájemcem. Zároveň může být porušení uvedené povinnosti vyhodnoceno pronajímatelem jako porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem a být důvodem pro výpověď nájmu bez výpovědní doby.

10. Je přísně zakázáno měnit zámkové vložky do dveří bytu a jakákoliv manipulace s nimi. V případě ztráty klíče je nájemce povinen tuto skutečnost nahlásit pronajímateli (odbor správa majetku – mobil: 603589345), úhradu nového klíče hradí v plné výši nájemce.

11. Nájemce je povinen dodržovat veškerá protipožární, bezpečnostní a hygienická ustanovení a normy pro provoz a užívání bytů a jejich příslušenství, včetně topných systémů.

12. Nájemce je povinen užívat předmětný byt, společné prostory a zařízení domu řádně tak, aby neomezoval ostatní uživatele domu ve výkonu jejich práv.

13. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě po celou dobu nájemního vztahu prohlídku užívaného bytu za účelem ověření, zda je předmětný byt udržován v pořádku a v obyvatelném stavu tak, jak byl převzat nájemcem; za účelem instalace a údržby zařízení teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Pokud nájemce nesplní ani po opakovaném oznámení některou z povinností podle tohoto odstavce, pak odpovídá za škodu, která tím vznikne.

14. Povinností nájemce je pojištění vnitřního vybavení bytu (vyjma příslušenství v majetku pronajímatele). Pronajímatel hradí pojištění obytného domu jako nemovitosti.

15. Příjem televizního a rozhlasového signálu je zajištěn prostřednictvím kabelové televize NTV cable s.r.o. Je zakázáno umístění televizních a rozhlasových antén, stejně jako satelitních přijímačů. Pokud nájemce využívá služeb kabelové televize NTV cable s.r.o., je povinen sjednat smlouvu s touto společností. Každý nájemce je povinen strpět kontrolu, zda neužívá kabelového připojení bez smlouvy na tuto službu.

16. Nájemce se zavazuje dodržovat Domovní řád.

## **Článek VII.**

### **Specifická ustanovení vzhledem k pravidlům Projektu**

1. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s pravidly Projektu pro nakládání se sociálními byty. Pravidla jsou dostupná na internetu, na adrese <https://irop.mmr.cz/cs/vyzvy/seznam/vyzva-c-80-socialni-bydleni-pro-socialne-vyloucene#files>.

2. Nájemce není povinen při uzavření nájemní smlouvy složit finanční prostředky (kauci).

3. Nájemní smlouva může být uzavřena s osobou z cílové skupiny, která není v ekonomicky produktivním věku (tj. 65 let a výše), avšak minimálně dalších 50 % členů, užívajících domácnost, je v ekonomicky produktivním věku (tj. ve věku 15 až 64 let).
4. Nájemní smlouva bude uzavřena s osobou, která prokáže, že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy podle údajů ČSÚ.
5. Pokud budou užívat sociální nájemní byt další osoby, doloží osoba, s níž má být uzavřena nájemní smlouva, že měsíční průměr součtu čistých příjmů a sociálních dávek všech členů domácnosti nepřesáhl za 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy:
  - a) 0,8násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy;
  - b) 0,9násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy;
  - c) 1,0násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy;
  - d) 1,2násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 a více členy.
6. Nájemce prohlašuje, že je osobou v bytové nouzi ve smyslu pravidel Projektu, a že splňuje všechny podmínky Projektu pro přidělení sociálního bytu a uzavření této nájemní smlouvy.
7. Nájemce zejména prohlašuje, že on, ani žádná jiná osoba uvedená v článku VI., bodu 3) této smlouvy, nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu k bytu, není vlastníkem, ani spoluvlastníkem bytového domu, rodinného domu, bytu či domu pro rekreační nebo jiné ubytovací účely.
8. Po dobu udržitelnosti projektu musí být cílové skupině v sociálních bytech dostupná podpora ve formě sociální práce. Sociální práci je myšleno poskytování sociální služby podle zákona č. 108/2006 Sb., nebo další sociální práci, jejímž gestorem je kvalifikovaný sociální pracovník. Tato služba má inkluzivní dopad na cílovou skupinu projektu zlepšující jejich nepříznivou sociální situaci.
9. Nájemce bere na vědomí, že nepravdivost jakéhokoliv jeho prohlášení může vést k uložení majetkové sankce pronajímateli z důvodu porušení pravidel Projektu. Veškeré takové sankce by potom byly považovány za škodu, kterou pronajímatel bude vymáhat po nájemci.

### **Článek XIII. Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce stvrzuje, že vzal na vědomí informace, dle Nařízení evropského parlamentu a rady (EU) č. 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „nařízení“), týkající se ochrany osobních údajů, uveřejněné na úřední desce Města Napajedla a na webových stránkách města Napajedla.
2. Nájemce potvrzuje, že si byt, který je předmětem této nájemní smlouvy, prohlédl a shledal ho v pořádku pro normální užívání dle účelu této smlouvy.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Účinnosti nabývá tato smlouva dnem vzniku nájmu podle článku III odst. 1 této smlouvy.

5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou, svobodnou, určitou a vážnou vůli a že neuzavírají tuto smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a zavazují se k jejímu plnění.

6. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří následující přílohy:

- Výpočtový list
- Protokol o předání a převzetí bytu
- Domovní řád

V ..... dne .....

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce

*Vzor dodatku k nájemní smlouvě pro byty postavené v rámci podpory z Evropských strukturálních a investičních fondů z dotačního programu Ministerstva pro místní rozvoj – Operační program IROP*

## **Dodatek č. ...**

### **ke smlouvě o nájmu bytu**

#### **Smluvní strany**

**Město Napajedla**

IČ: 00284220

Masarykovo náměstí 89

763 61 Napajedla

(jako „pronajímatel“)

zastoupené

**NBTH, s.r.o.**

Masarykovo náměstí 87

763 61 Napajedla,

IČ: 25584456, DIČ: CZ25584456

zápis v OR: Krajský soud v Brně, oddíl C, vložka 35329

za společnost je oprávněn jednat: Ing. Milan Kozmík, jednatel

bankovní spojení: ČS Spořitelna a.s.

číslo účtu: 1412098379/0800

(jako „správce“)

a

**Fyzická osoba, případně manželé**

Datum narození:

Bydliště:

Tel.

Email:

(jako „nájemce“)

uzavřely dne .....smlouvu o nájmu bytu (dále jen Smlouva). Níže uvedeného dne, měsíce a roku se smluvní strany dohodly změnit Smlouvu tímto dodatkem č. ..., jak jeho znění dále následuje.

#### **Článek I.**

##### **Úvodní ustanovení**

Nájem dle nájemní smlouvy byl sjednán na dobu určitou do .....

**Článek II.  
Prodloužení nájmu**

Nájem se prodlužuje o dobu ..... roku a nově se sjednává na dobu určitou do .....

**Článek III.  
Společná a závěrečná ustanovení**

1. Ostatní ustanovení Smlouvy se tímto dodatkem nemění a zůstávají beze změny platná a účinná.
2. Tento Dodatek č. ... lze měnit, doplňovat a rušit pouze písemnou formou.
3. Tento Dodatek č. .... je vyhotoven ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.

Tento Dodatek č. ... Smlouvy o nájmu bytu byl schválen RM dne .....  
usnesením č. ....

V ..... dne .....

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce



### Kritéria pro přidělování sociálních bytů

**Sociálním bytem** se rozumí standardní bytová jednotka se základním vybavením.

Sociální byty se nachází v bytovém domě v Napajedlích, Jiráskova 737. Jedná se o 8 bytových jednotek.

Sociální bydlení je určeno osobám z cílových skupin, tj. osobám v bytové nouzi.

Do cílové skupiny spadají pouze osoby/rodiny s příjmem nižším než stanovený limit.

Byty jsou radou města přidělovány do nájmu žadatelům, kteří splňují podmínky výběrového řízení pro přidělování sociálních bytů. Splnění podmínek dle IROP, Výzvy MMR ČR č. 80, posuzuje odbor sociálních věcí MěÚ. Na přidělení sociálního bytu není žádný právní nárok.

Podmínkou sociálního bydlení je povinnost součinnosti – spolupráce se sociálním pracovníkem při řešení životní situace občana/rodiny v hmotné nouzi.

Sociální byty jsou přidělovány na dobu určitou 2 let s možností prodloužení nájemní smlouvy dle konkrétní situace nájemce, kdy i nadále musí splňovat podmínky soc. bydlení dle „Výzvy“. Při nesplnění podmínek po opětovném posouzení nelze nájemní smlouvu prodloužit.

**\*Cílové skupiny osob** v bytové nouzi dle životní situace:

1/ bez střechy nad hlavou (osoby přežívající venku nebo v noclehárně),

2/ bez domova (osoby bydlící v ubytovnách nebo institucích, např. sociálních ubytovnách, ubytovnách pro bezdomovce, azylových domech, ve věznicích, zdravotnických zařízeních, v zařízeních pro děti nebo podporovaném bydlení),

3/ v nejistém bydlení (lidé žijící v přechodném bydlení u rodiny nebo přátel, bydlení bez právního nároku, osoby ohrožené vystěhováním nebo osoby ohrožené násilím),

4/ v nevyhovujícím bydlení (osoby žijící v provizorních nebo neobvyklých obydlích, v neobyvatelném bydlení nebo přelidněných bytech).

S ohledem na naléhavost řešení bytové situace a s cílem předejít negativním dopadům zejména na děti jsou v případě našeho města **primární skupinou sociálního bydlení domácnosti s dětmi** (kompletní i neúplné rodiny) ve všech životních situacích, které naplňují charakteristiky bytové nouze – viz výše.

\*Minimálně 50 % členů domácnosti musí být v ekonomicky produktivním věku, tj. ve věku 15 až 64 let (nezapočítávají se děti do 14 let).

\*Osoba v bytové nouzi **nemá ve vlastnictví** (spoluvlastnictví) dům, byt, dům pro rekreační účely, který lze využít k trvalému bydlení - posuzuje se dle zák. č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, v platném znění. Osoba nebude mít souběžně uzavřenou jinou nájemní smlouvu. Tato podmínka se vztahuje na všechny členy užívající domácnost sociálního bydlení.

### **\*Příjem:**

Započitatelný příjem se u všech osob posuzuje dle zák. č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, v platném znění. Nezahrnují se zde dávky pěstounské péče.

Nájemní smlouva bude uzavřena s osobou, která prokáže, že:

Jednotlivec – jeho průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6násobek průměrné měsíční mzdy (PMM) podle údajů Českého statistického úřadu.

Více osob – měsíční průměr součtu čistých příjmů a sociálních dávek všech členů domácnosti nepřesáhl za 12 kalendářních měsíců před uzavřením smlouvy daný násobek průměrné měsíční mzdy v národním hospodářství takto:

2 osoby – 0,8násobek PMM; 3 osoby – 0,9násobek PMM; 4 osoby – 1,0násobek PMM;

5 osob a více – 1,2násobek PMM.

### **\*Žádosti o přidělení sociálního bytu**

- budou přijímány jen na základě vyhlášeného výběrového řízení, nebude veden seznam žadatelů

- budou podávány na předepsaných formulářích včetně povinných příloh (formulář žádosti a doklady o výši příjmu a prohlášení o majetnosti pro všechny posuzované osoby obdrží žadatelé na odboru sociálních věcí)

- po posouzení bytové a sociální situace žadatele (vč. sociálního šetření) dle podmínek „Výzvy“ předkládá odbor sociálních věcí protokol o posouzení žádostí správci bytů, který podává návrh na přidělení sociálního bytu radě města

- podrobnější postup pro přidělování sociálních bytů je uveden v „Zásadách nájmu bytů ve vlastnictví města Napajedla“

Podmínky bydlení v sociálním bytě jsou uvedeny v nájemní smlouvě. Při nedodržení nájemní smlouvy v průběhu užívání bytu z důvodů nesprávného užívání a údržby bytu, vč. dodržování domovního řádu, může být nájemní smlouva ukončena i před uplynutím sjednané nájemní doby.

Podrobnější informace pro přidělování sociálních bytů obsahují „Podmínky dle Specifických pravidel pro žadatele a příjemce Výzvy č. 80 IROP - Sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality II“ a „Zásady nájmu bytů ve vlastnictví města Napajedla“.

Platnost od 4. 2. 2021 – schváleno RM dne 3. 2. 2021 usnesením č. 819/35/8/2/2021 – Zásady nájmu bytů ve vlastnictví města Napajedla.

# DOMOVNÍ ŘÁD

*pro byty postavené v rámci podpory z Evropských strukturálních a investičních fondů z dotačního programu Ministerstva pro místní rozvoj – Operační program IROP*

Znění domovního řádu vychází z občanského zákoníku a s ním souvisejících právních předpisů.

## Oddíl I.

### čl. 1.

#### Obecná ustanovení

1. Plný rozsah práv a povinností pronajímatele a nájemců bytů vymezuje občanský zákoník, předpisy související, nájemní smlouva a tento domovní řád.
2. Výši nájemného stanovuje rada města svým usnesením a ceny za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále „služby“) se stanovují dle aktuálního - platného právního předpisu.
3. Opravy a údržbu majetku zajišťuje město Napajedla prostřednictvím odboru správa majetku Městského úřadu Napajedla.
4. Předpis a vyúčtování služeb spojených s bydlením a výběr nájemného zajišťuje pro město Napajedla jím zřízená společnost NBTH, s.r.o. (Specifikace a rozsah zajišťovaných služeb je řešen příkazní smlouvou).

### čl. 2.

#### Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen:

1. Předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a to na základě rozhodnutí Rady města Napajedla. Zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Zajišťovat provoz domu č. p. 737
3. Zajišťovat na své náklady řádnou údržbu a opravy bytu s výjimkou *drobných oprav* \* v bytech.

Hlášení oprav je možné:

- osobně na Městském úřadě Napajedla, dveře č. 103, paní Mgr. Černotová
- telefonicky 577 100 922, 603 589 345
- elektronicky [cernotova@napajedla.cz](mailto:cernotova@napajedla.cz)

---

\* Výčet drobných oprav je obsažen v dokumentu nařízení Vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

4. Nájemce je povinen umožnit provedení nutných oprav a řádné údržby bytu. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě včetně výměny příslušenství. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požádat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na své náklady odstranil uvedením do původního stavu a žádat po nájemci náhradu, která byla způsobena změnami provedenými nájemcem. Zároveň může být porušení uvedené povinnosti vyhodnoceno pronajímatelem jako porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem a být důvodem pro výpověď nájmu bez výpovědní doby.
5. Pronajímatel je povinen označit budovu číslem popisným, zvonkovým tablem se jmenovkami a jednotlivé byty čísly a jmenovkami bydlících.
6. V případě havárie v bytě, ohrožující majetek či životy občanů, je pronajímatel, resp. zástupce pronajímatele, oprávněn havarijní stav odstranit, a to i bez předchozího upozornění nájemce. Za tím účelem je oprávněn byt otevřít za přítomnosti příslušníků Policie ČR nebo městské policie, havárii odstranit, byt zapečetit a zanechat písemnou zprávu o nastalé skutečnosti a o tom, kde jsou uloženy klíče.

### čl. 3.

#### Práva a povinnosti nájemce

Nájemce bytu je povinen:

1. Na základě nájemní smlouvy řádně užívat byt po dobu stanovenou ve smlouvě.
2. Platit úhradu za nájem a zálohy na služby do 15. dne v měsíci způsobem stanoveným v nájemní smlouvě. Případné nedoplatky za služby je povinen uhradit ve stanovené lhůtě po vyúčtování. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo poplatek za služby do 5 dnů po dni splatnosti, uhradí pronajímateli poplatek z prodlení.
3. Veškeré závady bez zbytečného odkladu hlásit vlastníkovému domu. (viz 2.3.)
4. Skutečnosti související s pronájmem, jakož i urgencye ve vyúčtování služeb apod., je možno hlásit:
  - osobně na adrese správce  
NBTH, s.r.o., Masarykovo nám. 87, 763 61 Napajedla
  - telefonicky 577 941 086, 737 318 413
  - elektronicky [nbth@nbth.cz](mailto:nbth@nbth.cz)
5. Provádět drobné opravy a odstraňovat drobné závady v bytě, související s jeho užíváním na vlastní náklady. Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení drobných oprav a obvyklé údržby bytu nebo neodstraní-li drobné závady, za které odpovídá, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění sám na náklady nájemce bytu.
6. Užívat byt a společné prostory s osobami, které tvoří společnou domácnost nájemce tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebování bytu a společných prostor. Při výkonu svých práv je povinen dbát o to, aby zajistil i ostatním nájemcům nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu.
7. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Při provádění předem plánovaných oprav je třeba s nájemcem předem dohodnout vhodný termín.
8. Odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s nájemcem bydlí, případně jej navštívili.
9. Neprovádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě.
10. Den následující po dni zániku nájmu bytu je povinen odevzdat tento byt pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

11. Bez písemného souhlasu Rady města Napajedla není nájemce oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu. Porušení těchto povinností je hrubým porušením povinností z nájmu bytu (§ 2276 občanského zákoníku), které je důvodem k výpovědi.

Nájemce bytu je oprávněn:

12. Požadovat přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel neodstraní v jeho bytě závadu, která podstatně nebo delší dobu zhoršuje kvalitu bytu a kterou nájemce prokazatelně oznámil pronajímateli (platí obdobně pro případ služeb, pokud nebyly poskytovány řádně či vůbec).
13. Stejně právo má nájemce v případě, kdy se v důsledku stavebních úprav v domě podstatně nebo delší dobu zhorší v bytě či domě podmínky pro bydlení. Právo je třeba uplatnit do 6 měsíců od odstranění závad u pronajímatele (2.3.)
14. Spolu s osobami, které s ním žijí ve společné domácnosti, užívat vedle bytu i společné prostory a společná zařízení domu, jakož i plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
15. Objekt, vybavení společenských prostor, základní vybavení bytů (viz příloha nájemní smlouvy) jsou majetkem města. Nájemci jsou povinni užívat zařízení, příslušenství, vybavení bytů jen k účelu určenému a v míře odpovídající obvyklému používání. Chovají se tak, aby nedocházelo k poškozování, rozkrádání či jinému znehodnocení majetku. Stejně zásady dodržují i ve vztahu k majetku spoluobyvatel. Za škody, způsobené zaviněným jednáním, odpovídají v rozsahu obecně závazných předpisů. V případě podezření nebezpečí včas upozorní pronajímatele.  
Věci, které si nájemce do bytu přináší nebo během pobytu si pořídí, zůstávají jeho majetkem. Věci nebezpečné, zdravotně závadné nebo vzbuzující odpor nelze do bytu přinášet. Provozovatel město Napajedla neodpovídá za cennosti, vkladní knížky, hotovosti apod.
16. Povinností nájemce je pojištění vnitřního vybavení bytu (vyjma příslušenství v majetku pronajímatele). Pronajímatel hradí pojištění obytného domu jako nemovitosti.
17. Nájemci jsou povinni při opuštění bytu zabezpečit prostory proti povětrnostním vlivům a vstupu cizích a nepovolaných osob. Je zakázáno půjčovat veškeré přidělené klíče jiným osobám. Ztrátu klíčů je obyvatel povinen bezodkladně nahlásit pracovníkovi odboru správy majetku. Ke vstupu do obytné jednotky je třeba souhlasu nájemce a jeho přítomnosti. Pouze v mimořádných případech (podezření na zhoršení zdravotního stavu, havárie zařízení apod.) pracovník odboru správy majetku za přítomnosti svědka může otevřít bytovou jednotku náhradním klíčem bez souhlasu nájemce. V tomto případě musí být učiněn protokol o důvodu otevření bytu s podpisy svědků.

## **Oddíl II. Zvláštní ustanovení**

Následující ustanovení jsou závazná, není-li nájemní smlouvou dohodnuto jinak.

### **čl. 4. Užívání společných prostor a zařízení domu**

1. Společných prostor a zařízení (schodiště, chodby, sušárna a sklepní prostory) se užívá pouze k účelům, ke kterým jsou určeny. Nelze je využívat pro odkládání a skladování jakýchkoliv předmětů nepatřících do vybavení domu. Nelze tyto prostory taktéž využívat ke skladování a garážování jízdních kol, mopedů, motocyklů, apod.

2. Nájemci jsou povinni v těchto prostorách udržovat čistotu a pořádek.
3. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu účelu určených, a to takovým způsobem, aby byla udržována čistota a aby nemohlo dojít k poškození domovního majetku.
4. Větrání bytů do vnitřních prostor domu, které by obtěžovalo (pachem) spolubydlící, je zakázáno.
5. Čistit obuv, šatstvo a jiné předměty ve společných prostorách domu, jakož i z oken, je zakázáno.
6. Ve společných prostorách domu není dovoleno kouřit a požívat alkohol či jiné omamné látky.
7. Narušování soužití může být důvodem k ukončení nájmu. Návštěvy nesmějí narušovat soužití obyvatel a rušit jejich klid.

## **čl. 5.**

### **Udržování čistoty a pořádku v domě a jeho okolí**

1. Společné prostory je třeba udržovat v pořádku, čistotě a řádném stavu.
2. Provádění úklidu společných prostor zajišťují nájemci bytů.
3. Nájemci a osoby s nimi společně žijící jsou odpovědní za pravidelné zametání a mytí schodů, a chodeb, společných prostor, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, atd., a to v rozsahu a termínech dle dohody.
4. Zajišťování úklidu a schůdnosti přilehlého chodníku k domu zajišťuje provozovatel prostřednictvím příspěvkové organizace Služby města Napajedla.
5. Pro udržování čistoty na veřejných prostranstvích platí ustanovení vyhlášky města Napajedla o veřejném pořádku.
6. V domě platí zákaz skladování veškerých hořlavých látek.
7. Je zakázáno vstupovat do budovy a pohybovat se zde s otevřeným ohněm.
8. Ve veškerých společných prostorách objektu je zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
9. Jsou-li ve sklepních kójičkách ukládány též potraviny, je nájemce povinen učinit taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců. Zakazuje se odhazování zbytků potravin, krmení v okolí domu volně se pohybujících zvířat z důvodů hygienických, a zabránění množení hlodavců.
10. Podmínky pro provádění deratizace jsou vymezeny smlouvou a zajišťuje je v rámci celoplošné deratizace města příspěvková organizace Služby města Napajedla.
11. Nájemci jsou povinni dbát, aby okna v přízemí byla uzavřena a bylo tak zabráněno vniknutí cizí osoby.
12. Ve společných prostorách domu je zakázáno provozovat jakoukoliv činnost, která nesouvisí s užíváním bytu.
13. Předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat do oken bytů.
14. Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Jejich pěstování nesmí poškozovat dům.
15. Příjem televizního a rozhlasového signálu je zajištěn prostřednictvím kabelové televize NTV cable s.r.o. K umístění televizních a rozhlasových antén, stejně jako satelitních přijímačů, je třeba vždy souhlasu pronajímatele - odbor SM Městského úřadu Napajedla. Pokud nájemce využívá služeb kabelové televize, je povinen sjednat smlouvu s NTV cable s.r.o. Při uzavření nájemní smlouvy je povinen požádat o demontáž kabelového připojení, pokud tuto službu přijímat nechce. Každý nájemce je povinen strpět kontrolu, zda neužívá kabelového připojení bez smlouvy na tuto službu (tato povinnost nájemce je součástí nájemní smlouvy).

## **čl. 6. Zajištění klidu**

1. Klid v domě se stanoví v souladu s vyhláškou Města Napajedla o zachování klidu, zejména nočního na dobu od 22:00 hodin do 6:00 hodin. V této době se v bytě zakazuje provádět činnosti, které by způsobovaly hluk a rušily ostatní nájemníky (vč. hlasitého rádia, televize).
2. Nájemníci jsou povinni chovat se po celý den tak, aby neobtěžovali ostatní nájemníky nadměrným hlukem (vč. hlasitého rádia, televize).
3. Nájemce je povinen provádět úklid bytu a další činnosti tak, aby touto činností neobtěžoval ostatní nájemce (např. nadměrným hlukem, kouřem, výpary, vibracemi, pevnými nebo tekutými odpady, prachem nebo jinými nečistotami). Nezbytné činnosti, způsobující hluk, jako je úklid bytu a další činnosti způsobující hluk, je možno provozovat pouze v době od 8:00 hodin do 20:00 hodin.

## **Oddíl III. Společná a závěrečná ustanovení**

### **čl. 7.**

1. Nájemníci domu mají právo zvolit svého zástupce pro jednání s pronajímatelem ve věcech oprav a údržby, úklidu příp. jiných záležitostí souvisejících s nájmem bytů. Tento zástupce musí při jednáních s pronajímatelem předložit písemné zmocnění, podepsané osobami, které zastupuje.
2. Pronajímatel je povinen zajistit vyvěšení tohoto domovního řádu ve spravovaném domě na viditelném místě, přístupném všem nájemcům domu.

### **čl. 8.**

#### **Zajištění bezpečnosti a požární ochrany**

1. Nájemci musí dodržovat bezpečnostní předpisy a předpisy o požární ochraně. Při mimořádných událostech se nájemci řídí pokyny příslušných pracovníků odboru správy majetku.
2. Elektrické spotřebiče, které nejsou vybavením bytu, je nájemce povinen udržovat a užívat ve stavu odpovídajícím bezpečnému provozu a na svoji odpovědnost.
3. V bytovém domě je zakázáno manipulovat s otevřeným ohněm nebo rozdělávat oheň v blízkosti budovy. Rovněž je zakázáno používat lihových, benzinových, propanbutanových vaříčů a ohřívačů v bytech.
4. V případě vzniku požáru v bytovém domě je nutno řídit se dokumentací Požární ochrany (PO), zejména Požárními poplachovými směrnicemi (PPS) a evakuačním plánem. Tato dokumentace PO je vyvěšena na veřejně přístupném místě.

### **čl. 9.**

#### **Sankce**

Porušení tohoto domovního řádu může být posuzováno jako hrubé porušení nájemní smlouvy (Domovní řád je součástí nájemní smlouvy) s důsledky, které stanoví občanský zákoník (důvod k výpovědi).

## **čl. 10.**

Veškerá ustanovení domovního řádu vycházejí ze stávajících právních předpisů a platných norem. Město Napajedla jako vlastník si vyhrazuje právo na jeho případné změny. O těchto změnách budou nájemníci informováni.

## **čl. 11.**

### **Ustanovení přechodná a závěrečná**

1. Tento domovní řád byl schválen Radou města Napajedla dne 29. 3. 2023 usnesením č. 154/7/7/1/2023 a nabývá účinnosti dnem 30. března 2023.
2. Tímto domovním řádem se ruší Domovní řád schválený usnesením RM č. 874/37/5/1/2021 ze dne 12. 4. 2021.