

Obec Žďár

Se sídlem Obecního úřadu Žďár, Břehy č.p. 20, PSČ 294 11 Loukov

DOTAZNÍK ŽADATELE O BYT V MAJETKU OBCE

údaje o žadateli (u manželů vyplní oba)

jméno, příjmení, titul	
datum narození	
trvalé bydliště - ulice, čp., PSČ	
nynější adresa	
telefon	
rodinný stav	
zaměstnavatel, adresa	
velikost bytu o kterém mám zájem	

údaje o rodinných příslušnících, kteří se budou s žadatelem stěhovat

jméno	příjmení	narozen	zaměstnavatel, škola	ZTP ano/ne	vztah k žadateli

zdůvodnění žádosti:

Prohlašuji, že jsem byl/a upozorněn/a ve smyslu § 21 (1) b,c,g zákona č. 200/1990 o přestupcích ve znění pozdějších předpisů, na důsledky nepravdivého poskytnutí výše uvedených informací a na možnost postihu podle § 21(2) tohoto zákona, kde je možno uložit pokutu až do 10.000,-Kč. Souhlasím v souladu s ustanovením § 5 odst.2 zákona č. 101/2000 Sb. s poskytnutím osobních dat obci.....

podpis žadatele:.....

Žadatel/é doloží k dotazníku :

1. potvrzení zaměstnavatele o výdělku za poslední 3 měsíce a případné další příjmy
2. potvrzení o bezdlužnosti
3. výpis z rejstříku trestů

Čestné prohlášení žadatele o byt v obci

Já (celé jméno) prohlašuji, že nejsem
vlastníkem domu, ani bytu.

Prohlašuji dále, že nemám ani jsem neměl(a) žádný dluh vůči obci Žďár, ani
vůči jinému městu.

Každou změnu údajů uvedených v mé žádosti, okamžitě nahlásím na
obecním úřadě Žďár

V Břehách dne

Podpis

Obec Žďár

Se sídlem Obecního úřadu Žďár, Břežy č.p. 20, PSČ 294 11 Loukov

Potvrzení výše výdělku žadatele o byt v majetku obce

Obec Žďár

Tel: 776 555 520

E-mail: info@obec-zdar.eu

ID datové schránky - snbbact

Žádost o potvrzení výdělku zaměstnance

jméno a příjmení

bydliště

datum nástupu

přehled příjmů pracovníka za období posledních 3 měsíců

období	příjem čistého	srážky

průměrný měsíční čistý příjem za sledované období Kč

dne:

.....

razítko, podpis

Nájemní smlouva

č. / 2022

Obec Žďár, Břehy 20, 294 11 Loukov
IČ: 00238945
zastoupena starostou Janem Süssem
na straně jedné jako pronajímatel

a

bytem

datum narození:

číslo občanského průkazu:

na straně druhé jako nájemce

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

n á j e m n í s m l o u v u :

dle příslušných ustanovení § 2201 a násl. s přihlédnutím k ustanovením § 2235 – 2296
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Předmět nájmu bytu a doba trvání nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem domu čp. 35, 294 12 Žďár, zapsaným na listu
vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální
pracoviště Mladá Boleslav pro k.ú. Žďár, obec Žďár.

Pronajímatel přenechává touto nájemní smlouvou nájemci do užívání byt č. 1 v 2NP, v domě
čp. 35, 294 12 Žďár.

Nájem bytu se sjednává na dobu určitou.

Nájem bytu vzniká dne 00. 00. 0000 a skončí dne 00. 00. 0000

Byt je určen a užíván výhradně k účelu bydlení.

Podrobné údaje jsou obsaženy v evidenčním listu, který je součástí této nájemní smlouvy
jako příloha č. 1.

Byt bude užívat: **SÁM/SAMA**

O odevzdání bytu a datu jeho zpřístupnění nájemci se pořizuje protokol, který podepisuje
nájemce a pronajímatel. Podpisem protokolu o předání bytu nájemce potvrzuje, že k danému
dni (ujednané době) byl seznámen se stavem předmětu nájmu a tento je způsobilý k užívání
dle této smlouvy.

Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k zajištění bytových potřeb
svých, případně i členů své domácnosti.

II. Ukončení nájmu

Nájemce může ukončit nájem výpovědí bez udání důvodu.

Smluvní strany ujednávají tyto důvody výpovědi **dané pronajímatelem** nájmu uzavřeného **na dobu určitou** podle této nájemní smlouvy i před uplynutím ujednané doby:

- a) užívá-li nájemce (členové jeho domácnosti) byt takovým způsobem, že jej opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem a neuposlechne doručené písemné výzvy pronajímatele k nápravě
- b) nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného
- c) poruší-li nájemce závazek předchozího písemného souhlasu pronajímatele s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti
- d) při nesplnění přiměřenosti počtu osob k velikosti bytu nájemcem
- e) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli

Sjednaná doba výpovědi ve všech případech činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědí dobou do tří měsíců poté, co nastaly skutečnosti podle § 2283 odst. 1) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Uplynutím doby určité nájem skončí. Nájem může skončit m. j. dohodou smluvních stran, smrtí nájemce, dne dojití oznámení pronajímateli, že osoba splňující podmínku přechodu nájmu nehodlá v nájmu pokračovat, uplynutím doby (prolongací), odstoupením od smlouvy, výpovědí.

K datu skončení nájmu předá nájemce byt čistý (vybílený), vyklizený se vším vybavením a zařízením ve stavu v jakém jej převzal a způsobilý k dalšímu účelu bydlení.

S odevzdáním bytu se vyhotoví písemný protokol.

Pronajímatel podle § 2295 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník uplatní právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

III. Nájemné a jiné platby

Nájemné platí nájemce měsíčně v ujednané výši uvedené v předpisu nájemného a evidenčním listu, ve kterých jsou vyjmenovaná nezbytná plnění spojená s užíváním bytu („služby“), které zajistí pronajímatel za uvedenou úplatu po dobu nájmu.

Nájemné je splatné v **běžném měsíci** nejpozději do konce příslušného kalendářního měsíce.

Bude-li nájemce v **prodlení** s placením **nájemného**, bude povinen zaplatit pronajímateli i **smluvní úrok z prodlení**, který činí za každý den prodlení 1promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

Smluvní strany výslovně sjednávají, že pronajímatel je oprávněn **jednostranně** měnit (doplňovat, zvyšovat, snižovat) nezbytná plnění v předpisu nájemného a evidenční list, a to **zejména** v kterémkoliv z následujících případů:

- a) v případě zvýšení cen nezbytných plnění spojených s užíváním bytu

b) v případě, že pronajímatel poskytne nájemci nové plnění (jiné než nezbytné), které doposud nebylo poskytováno.

IV. Jistota

Podle § 2254 (při přechodu nájmu podle § 2281) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se oba účastníci dohodli na složení peněžité jistoty při podpisu nájemní smlouvy ve výši **dvou měsíčních nájmů**.

V. Práva a povinnosti stran

Pronajímatel prohlašuje, že podpisem této nájemní smlouvy neuděluje písemný souhlas (neudělal ani předchozí ústní souhlas) nájemci přijmout do bytu a zřídit třetí osobě užívací právo k bytu.

Pronajímatel si vyhrazuje touto nájemní smlouvou podmínku předchozího písemného souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti ve smyslu § 2272 odstavec 2, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Pronajímatel si vymíní na nájemci splnění přiměřenosti počtu osob k velikosti bytu podle § 2272 odst. 3) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Pronajímatel si vyhrazuje právo na kontrolu pronajímané nemovitosti po předchozí domluvě za přítomnosti nájemce.

Nájemce je povinen se přihlásit k dodavateli energií, a to do 5ti dnů od účinnosti této smlouvy. Konkrétně se jedná o dodavatele elektřiny, plynu, vody a přihlášení k poplatkové povinnosti za odpady.

Běžné opravy předmětu nájmu, související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou specifikované v příloze č. 2 hradí nájemce.

Nájemce, jakož i osoby užívající byt společně s nájemcem, jsou povinni byt, společné prostory a zařízení domu užívat řádně, udržovat čistotu a chránit je před vznikem škody. Dále jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby i ostatní nájemci a oprávnění uživatelé bytu měli zajištěný nerušený výkon svých užívatelských práv.

Nájemci se zakazují jakékoli stavební práce, úpravy v bytě, zákaz tapetování a vrtání do fasády budovy. Povoleny jsou pouze drobné instalace nábytku (police, obrazy,...)

Nájemce je povinen odstranit na své náklady ihned závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti kteří s ním bydlí, nebo jim umožnil přístup do domu. Nestane-li se tak, odstraní pronajímatel závady na účet nájemce.

VI. Závěrečná ujednání

Změny nebo dodatky k této smlouvě musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

Usnesením č.3/2022 zastupitelstva obce Žďár ze dne 29. 03. 2022 byl pověřen uzavíráním a podpisem nájemních smluv starosta obce Žďár.

Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se účastníci této smlouvy příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a přepisy, které jej provádí a doplňují.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Žďáře dne 00. 00. 0000

nájemce

za pronajímatele

Příloha č. 1 nájemní smlouvy

Obec Žďár Žďár – Břehy 20 294 11 Loukov

EVIDENČNÍ LIST

Obec - čtvrť	Žďár					
Ulice, čp./č.orient.	Žďár 35	Byt číslo	1	Podlaží	2	Kvalita bytu
Jméno nájemce		Počet členů domácnosti celkem				NOVÝ
Způsob vytápění	Ústřední topení – plynový kotel					

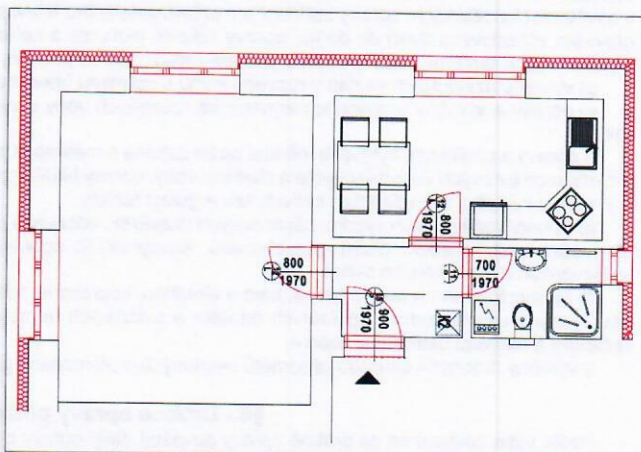
1. Základní nájemné

Místnost	Skutečná plocha	Započitatelná plocha	Sazba nájemného 150.00 Kč/m ²
pokoj	21,63		
kuchyň	10,50		
předsíň	3,13		
koupelna, sprch. Kout, wc	3,10		
Celkem	38,36		

Základní nájemné 5 754,- Kč

2. Vybavení bytu:

Název vybavení	Množství
kuchyňská linka	1
digestoř	1
varná deska	1
trouba	1
dřez včetně baterie	1
plynový kotel	1
radiátory	
dálkový termostat	1
sprchový kout	1
umyvadlo	1
dvěře	4



Stanovené nájemné celkem: 5 754,- Kč

.....
nájemce

.....
za pronajímatele

Příloha č. 2 nájemní smlouvy

308/2015 Sb. NAŘÍZENÍ VLÁDY ze dne 26. října 2015 o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

§1 - Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§2 - Běžná údržba bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

§3 - Drobné opravy bytu

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

§4 - Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§5 - Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

§6 - Roční limit nákladů

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

(2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

§7 - Účinnost

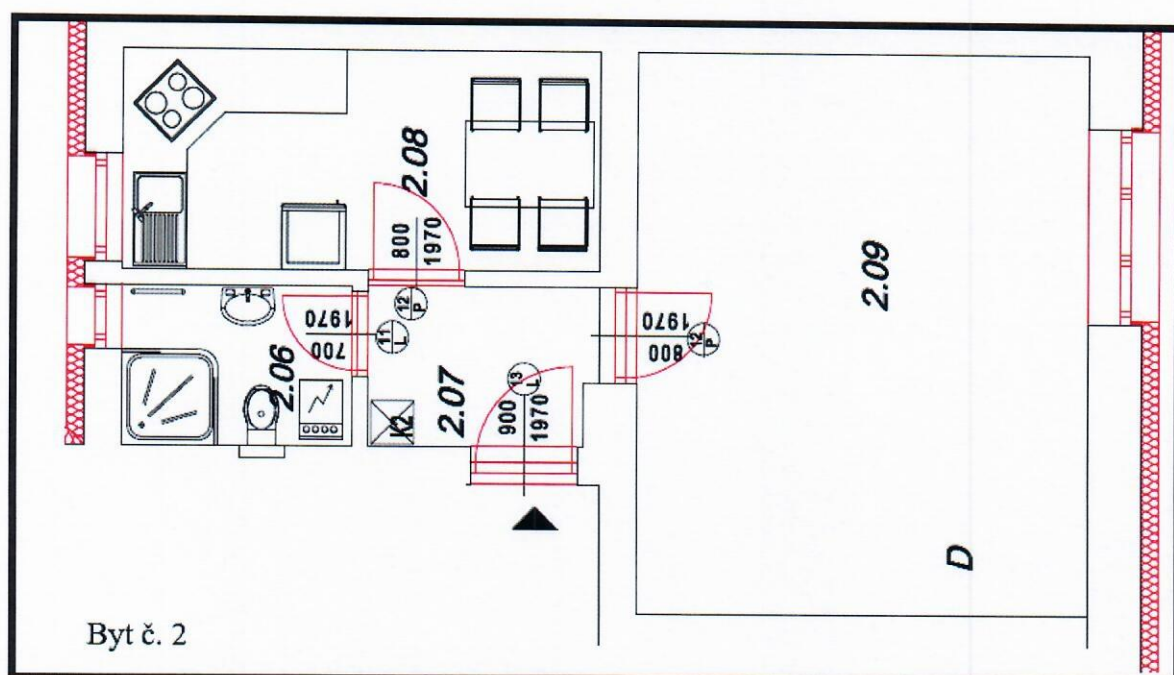
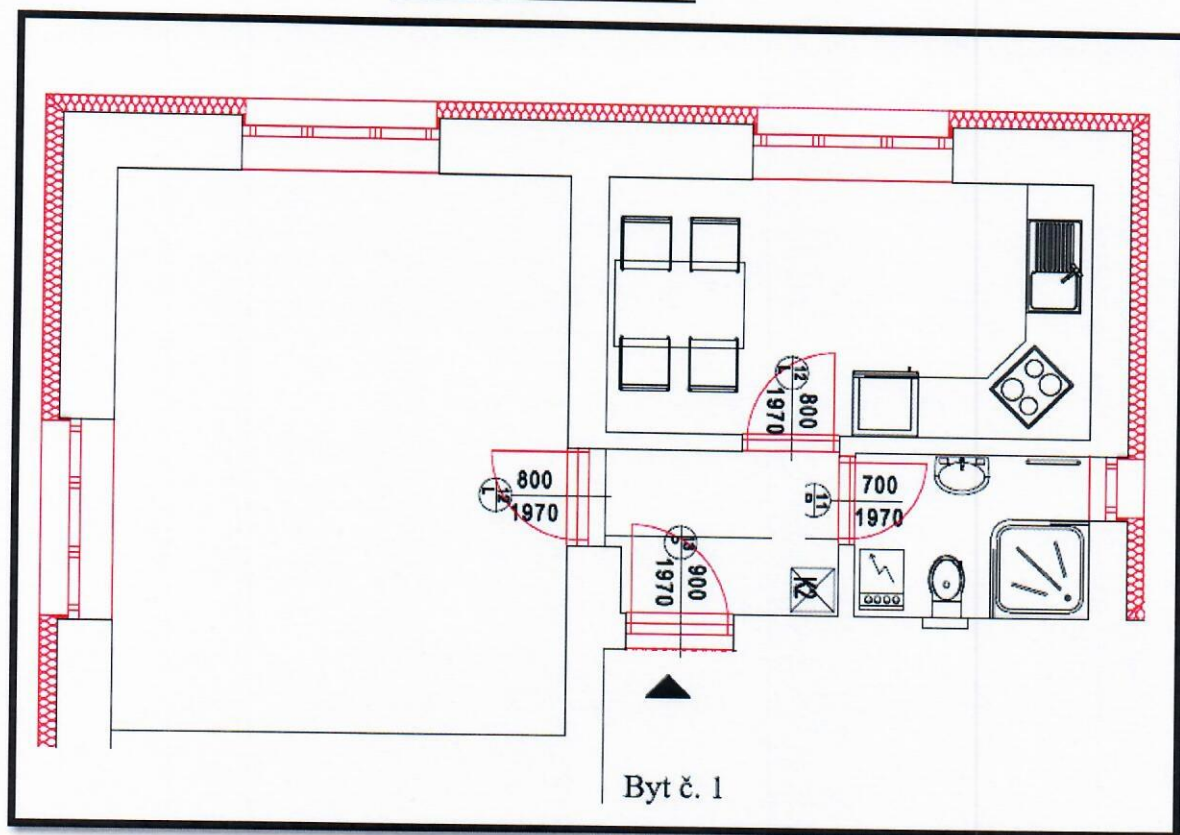
Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.

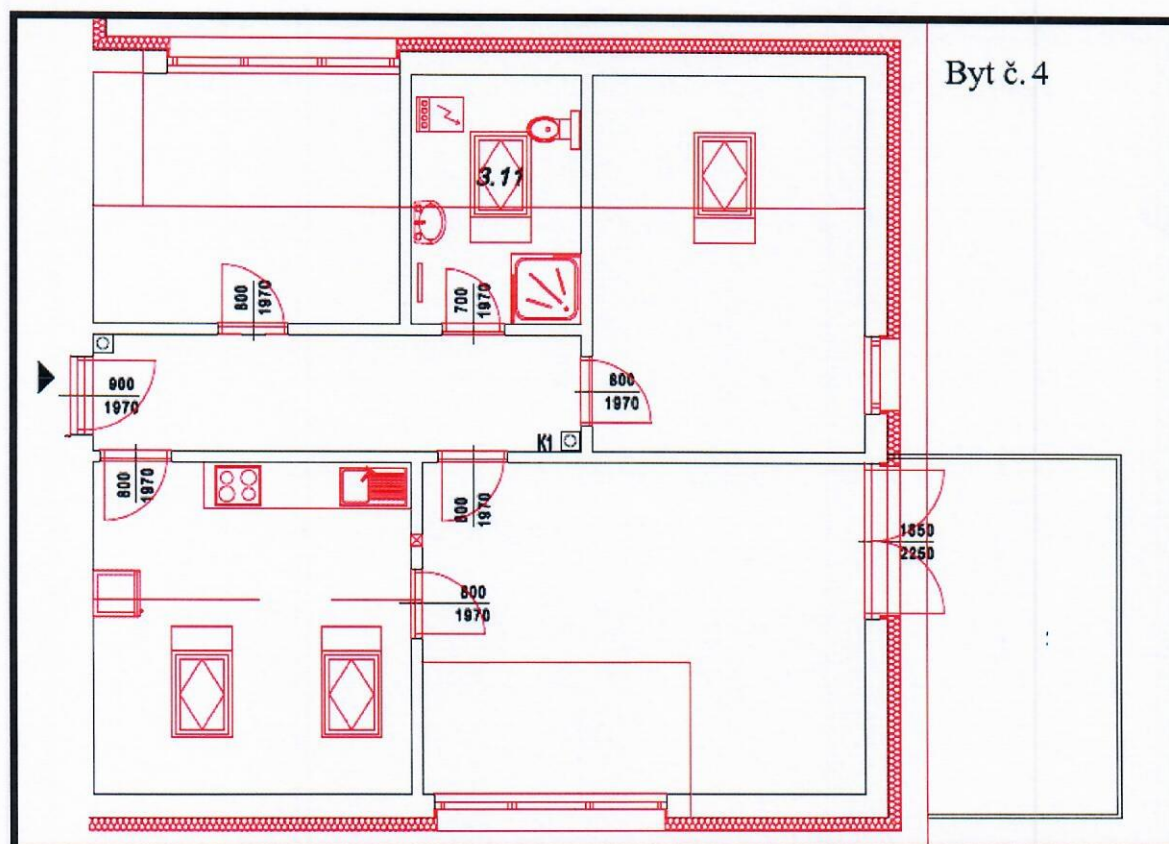
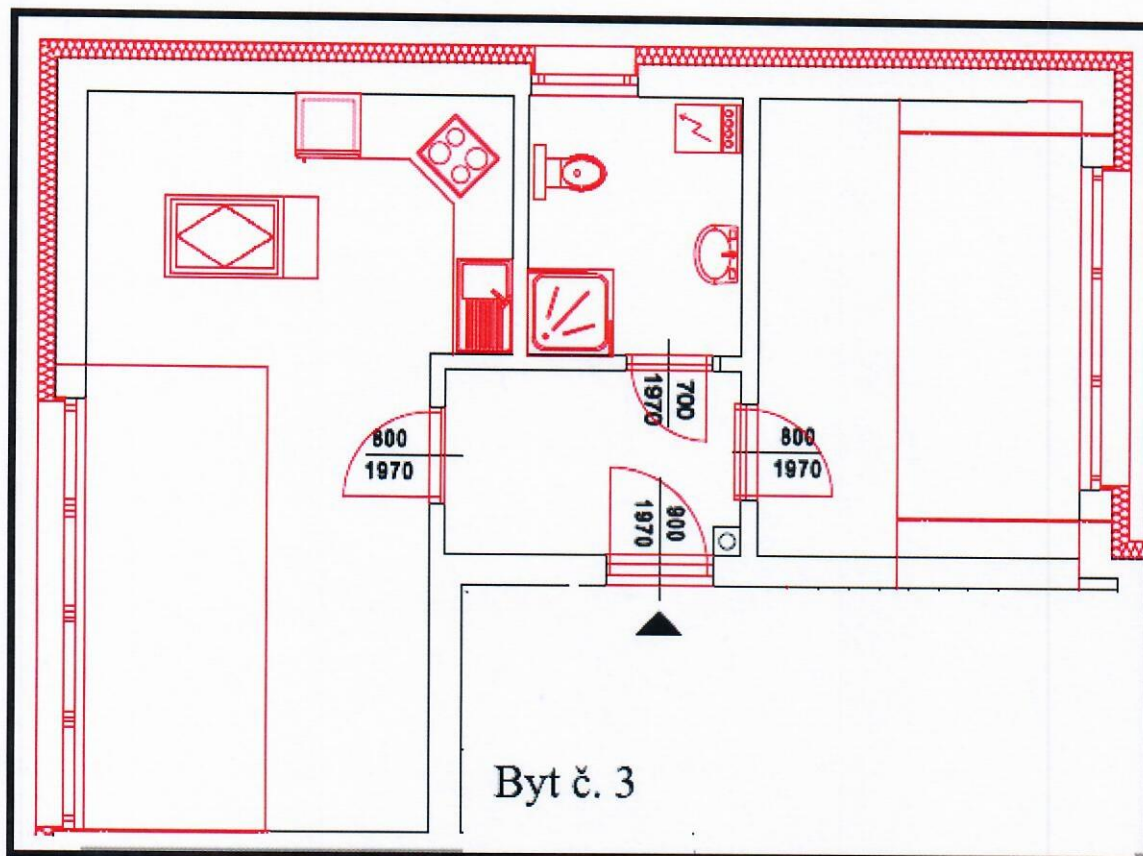
Ve Žďáře dne 00.00.0000

.....
nájemce

.....
za pronajímatele

PŮDORYSY BYTŮ





Obec Žďár

Se sídlem Obecního úřadu Žďár, Břežy č.p. 20, PSČ 294 11 Loukov

Schválený způsob výběru zájemců o bydlení a způsob stanovení výše nájemného

Zastupitelstvo obce Žďár na svém jednání schválilo k záměru „Stavební úpravy, přístavba, nástavba č.p. 35“, následující obecná pravidla pro pronajímání bytů:

- Obec Žďár je v případě poptávky po bydlení povinna písemně evidovat jednotlivé zájemce. Nebude-li v danou chvíli disponovat volnými prostorami pro bydlení, je povinna zájemce o tomto stavu vhodnou formou, nejlépe písemně informovat a uchovat kontaktní údaje na tuto osobu/osoby, bude-li o to z jejich strany zájem.
- Dojde-li v dispozici obce k uvolnění, vytvoření nebo akvizici vhodných prostor pro bydlení, je povinností s touto skutečností obeznámit evidované zájemce a informovat je o tom, že na úřední desce obce budou v dohledné době zveřejněny informace k předložení závazné žádosti o bydlení včetně stanovených preferenčních kritérií.
- Závaznými preferenčními kritérii, která budou předmětem posouzení jednotlivých žádostí o nájemní bydlení, se stanovují:
 - a) Místo trvalého pobytu žadatele (v případě rodin nebo skupin osob pro započtení bodů postačuje trvalý pobyt alespoň jednoho z členů rodiny/skupiny osob)
 - Obec Žďár – 5 bodů
 - Území České republiky – žadatel byl v minulosti občanem Žďáru minimálně tři roky – 4 body
 - Území ORP Mnichovo Hradiště – 3 body
 - Území Středočeského kraje – 2 body
 - Území České republiky – 1 bod
 - Bez trvalého pobytu, sídlo ohlašovny (tzv. úřední adresa) – 0 bodů
 - b) Počet členů žadatelovy domácnosti ucházející se o nájemní bydlení
 - 3 a více členů – 5 bodů
 - 2 členové – 3 body
 - 1 člen – 0 bodů
 - c) 1 z členů žadatelovy domácnosti je osobou (v případě více členů domácnosti se body za jednotlivé osoby nesčítají, započte se pouze 1 osoba)
 - samoživitel, osoba pečující o osobu blízkou, osoba s I., II. nebo III. stupněm invalidity, osoba starší 60 let – 3 body
 - d) Průměrný čistý měsíční příjem na 1 člena žadatelovy domácnosti
 - průměrný čistý měsíční příjem přepočtený na 1 člena domácnosti představuje méně než 0,6násobek průměrné mzdy ve Středočeském kraji (údaj za poslední známé čtvrtletí dle ČSÚ) – 5 bodů
 - průměrný čistý měsíční příjem přepočtený na 1 člena domácnosti představuje méně než 0,7násobek průměrné mzdy v Středočeském kraji – 4 body
 - průměrný čistý měsíční příjem přepočtený na 1 člena domácnosti představuje méně než 0,8násobek průměrné mzdy v Středočeském kraji – 3 body
 - průměrný čistý měsíční příjem přepočtený na 1 člena domácnosti představuje méně než 0,9násobek průměrné mzdy v Středočeském kraji – 2 body

- průměrný čistý měsíční příjem přepočtený na 1 člena domácnosti představuje méně než 1,0násobek průměrné mzdy v Středočeském kraji (údaj za poslední známé čtvrtletí dle ČSÚ) – 1 bod
 - průměrný čistý měsíční příjem přepočtený na 1 člena domácnosti představuje více než 1,0násobek průměrné mzdy v Středočeském kraji – 0 bodů
- e) Potřebnost bydlení dle popisu žádosti žadatele. Žadatel je povinen příslušnou žádost o bydlení vhodně odůvodnit, zejména ve vztahu k naléhavosti bydlení, jeho životní situaci apod. Obec individuálně přidělí body dle posouzení stupně naléhavosti.
- Z žádosti vyplývá, že žadatel je ohrožen sociálním vyloučením, trpí tíživou životní situací z důvodů, které nemohl vědomě ovlivnit nebo zvrátit, nedisponuje možností jiného bydlení, jedná se o žádost vhodnou zvláštní pozornosti s ohledem na princip solidarity – 3 body
 - Z žádosti vyplývá, že žadatel se neocitá v životní situaci vhodné zvláštní pozornosti s ohledem na princip solidarity – 0 bodů
 - Z žádosti vyplývá, že žadatel je zaměstnán/či podniká na našem katastru a má pozitivní přínos pro naši obec (pracuje v oblasti vzdělávání, zdravotnictví, služeb, obchodu,...) – 3 body

Zjistí-li se, že žadatel doložil nepravdivé údaje, je obec povinna jeho žádost dále neposuzovat.

- Záměr obce pronajmout bytové nebo jiné vhodné prostory pro bydlení musí být stejně jako kritéria pro výběr zájemců o byty financované z dotace zveřejněn na úřední desce v dostatečné lhůtě, minimálně ve lhůtě odpovídající právním předpisům. Lhůta pro příjem žádostí musí být dostatečně dlouhá, zejména s ohledem na administrativní náročnost zpracování žádosti o nájemní bydlení.

Popis stanovení výše nájemného a jeho schválení formou usnesení zastupitelstva

Cena bude stanovena (obecně) jako cena v místě a čase obvyklá s ohledem na pravidla při hospodaření s veřejnými prostředky, přičemž od této ceny se může obec odchýlit v návaznosti na konkrétní uživatele a zohlednění jejich sociálního statusu nebo tíživé situace.

Při projednávání pravidel byla stanovena cena srovnávací analýzou ve výši (bez energií) max. 150 Kč/m² bydlení jako nejvýše přípustná. Po konzultaci s realitní kanceláří RE/MAX Priority a jednotlivými inzeráty dostupnými na internetu bylo zjištěno, že v obci s rozšířenou působností Mnichovo Hradiště o celkovém počtu cca 18 037 obyvatel, se komerční cena nájmu pohybuje kolem 250 Kč /m² a výše.

Vymezená cena nájmu ve výši max. 150 Kč/m² se tak na úrovni obce malého rozsahu jeví jako přijatelná, splňující pravidla hospodárnosti, účelnosti a efektivnosti.