

Usnesení

z 26. zasedání Zastupitelstva obce, které se konalo dne 15. 4. 2021 od 15.00 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu č.p. 422.

Zastupitelstvo obce projednalo následující program a přijalo níže uvedená usnesení.

Program:

- 1) Kontrola zápisu a usnesení
- 2) Bytový dům č.p. 337
- 3) Diskuze

Doplnění programu:

pro předložený program hlasovali:

pro: p. Svoboda, p. Žák, p. Štandera, pí Hoštičková, p. Brynda, p. Šeda, p. Staník

proti: 0

zdržel se: 0

Usnesení č. 443/2021 – bylo schváleno

Zastupitelstvo obce Lipová schválilo ověřovatele zápisu p. Staníka a p. Štanderu, zapisovatelem pí Svobodovou.

Hlasovali:

pro: p. Svoboda, p. Žák, p. Štandera, pí Hoštičková, p. Brynda, p. Šeda, p. Staník

proti: 0

zdržel se: 0

Usnesení č. 444/2021 – bylo schváleno

Zastupitelstvo obce projednalo a bere na vědomí kontrolu plnění usnesení z 25. zasedání Zastupitelstva obce.

Splněna jsou usnesení: č. 429/2021-442/2021

Nesplněna jsou usnesení: č.

Hlasovali:

pro: p. Svoboda, p. Žák, p. Štandera, pí Hoštičková, p. Brynda, p. Šeda, p. Staník

proti: 0

zdržel se: 0

Usnesení č. 445/2021 - bylo schváleno

Zastupitelstvo obce Lipová schválilo investiční záměr na projekt Rekonstrukce bytového domu č.p. 337 v Lipové, který bude financován z dotačního podprogramu 298D2230 – Podpora výstavby a obnovy komunální infrastruktury Ministerstva financí.

Hlasovali:

pro: p. Svoboda, p. Žák, p. Štandera, pí Hoštičková, p. Brynda, p. Staník

proti: 0

zdržel se: p. Šeda

Usnesení č. 446/2021 - bylo schváleno

Zastupitelstvo obce Lipová rozhodlo o zajištění vlastních zdrojů (zabezpečení povinné výše programem stanovené spoluúčasti) při realizaci investičního záměru Rekonstrukce bytového domu č.p. 337 v Lipové.

Hlasovali:

pro: p. Svoboda, p. Žák, p. Štandera, pí Hoštičková, p. Brynda, p. Staník

proti: 0

zdržel se: p. Šeda

Usnesení č. 447/2021 - bylo schváleno

Zastupitelstvo obce Lipová schválilo Nájemní smlouvu včetně Dohody o jistotě, která bude uzavírána s nájemníky bytového domu ve vlastnictví obce č.p. 337. V nájemní smlouvě bude ukotven zákaz podnikání v pronajatém bytě a zákaz pronajímání třetím osobám.

příloha č. 1

Hlasovali:

pro: p. Svoboda, p. Žák, p. Štandera, pí Hoštičková, p. Brynda, p. Šeda, p. Staník

proti: 0

zdržel se: 0

Usnesení č. 448/2021 - bylo schváleno

Zastupitelstvo obce Lipová schválilo Pravidla pro výběr nájemců do bytů v obecním domě č.p. 337 v obci Lipová.

příloha č. 2

Hlasovali:

pro: p. Svoboda, p. Žák, p. Štandera, pí Hoštičková, p. Brynda, p. Šeda, p. Staník

proti: 0

zdržel se: 0

Usnesení č. 449/2021 - bylo schváleno

Zastupitelstvo obce Lipová schválilo Stanovení výše nájemného v bytovém domě č.p. 337, podle kterého se bude vypočítávat nájem. Změna výše nájemného bude upravována podle vývoje cen v místě a čase obvyklém a bude schválena zastupitelstvem obce.

Hlasovali:

pro: p. Svoboda, p. Žák, p. Štandera, pí Hoštičková, p. Brynda, p. Šeda, p. Staník

proti: 0

zdržel se: 0

Pavel Svoboda, starosta obce

František Žák, místostarosta obce

vyvěšeno: 19. dubna 2021

k sejmutí: 05 května 2021

Stanovení výše nájemného v obecním domě č.p. 337

Obec Lipová

Zastupitelstvo obce Lipová stanovuje výši nájemného v obecním domě č.p. 337.

Nájemné bylo stanoveno ve výši v místě a čase obvyklém.

Výše měsíčního nájmu:

podlahová plocha bytu	90 Kč / 1 m ²
podlahová plocha kočárkárny a kolárny	45 Kč / 1 m ²
Kuchyňská linka bude součástí bytu (rozpočítáno cca na deset let)	250 Kč / měsíc

Výše úhrad za služby bude stanovena podle skutečných nákladů nájemce.

Cena za pronájem zahrady podle způsobu pronájmu pozemků v obci Lipová

Pokud bude součástí areálu bytového domu č.p. 337 kolna:

Kóje plocha (nájem kóje v kolně není podmínkou nájmu)	45 Kč / 1 m ²
--	--------------------------

Změna výše nájmu bude upravována podle vývoje cen v místě a čase obvyklém a bude schválena zastupitelstvem obce.

Stanovení výše nájemného bylo schváleno Zastupitelstvem obce Lipová dne 14. 4. 2021 č. ú. 449/2021.



Pravidla pro výběr nájemců do bytů v obecním domě č.p. 337 Obec Lipová

Zastupitelstvo obce Lipová rozhoduje o výběru nájemců do bytů v obecním domě č.p. 337 na základě hodnotícího systému, který byl schválen Zastupitelstvem obce Lipová dne 14. 4. 2021 č. ú. 448/2021.

Hodnotící systém:

- 1) Pořadí podané žádosti
- 2) Sociální poměry žadatele
- 3) Majetkové poměry žadatele
- 4) Zdravotní stav žadatele

Podmínky pro podání žádosti:

Žádost o přidělení bytu v bytovém domě č.p. 337 může podat pouze žadatel starší osmnácti let.

Žadatel nemusí mít v den podání žádosti trvalý pobyt v obci Lipová, musí se však k trvalému pobytu přihlásit po přidělení bytu zastupitelstvem obce, ještě před podpisem smlouvy.

Žadatel není dlužníkem obce Lipová s dluhem po lhůtě splatnosti.

Žadatel podáním žádosti potvrzuje, že se seznámil s obsahem smlouvy, se kterým souhlasí.

Podání žádosti a její zařazení do pořadníku:

Žádost o byt bude podána na formuláři obce Lipová, který je dostupný na webových stránkách obce, nebo na obecním úřadě. Tato žádost bude po kontrole zaevidována na podatelně úřadu a zařazena do pořadníku žadatelů.

Pokud dojde k uvolnění bytu je postup následující:

Všechny podané žádosti jsou podle pořadí projednány při zasedání zastupitelstva obce a podle hodnotícího systému je vybrán vhodný nájemce.

Ke dni 13. 4. 2021 je v pořadníku 12 žádostí.



Nájemní smlouva č. Xxx

(dále jen „smlouva“)

Obec Lipová, Lipová 422, 407 81 Lipová
zastoupena: Pavel Svoboda, starosta
(dále jen jako „**pronajímatel**“)

a

příjmení, jméno, nar. xxx, bytem xxx
(dále jen jako „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce jednotlivě také jako „**smluvní strana**“ a společně jako „**smluvní strany**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2201 a násl. zejména §2235-2296 občanského zákoníku tuto smlouvu:

I. Předmět nájmu

1. Smluvní strany se touto smlouvou dohodly, že pronajímatel přenechává nájemci do užívání za účelem bydlení byt číslo xxx o velikosti xxx, v domě č. p. 337, 407 81 Lipová (dále jen „**byt**“) a nájemce tento byt do nájmu přijímá a vzniká mu tak oprávnění užívat byt a společné prostory v domě.
2. Příslušenství bytu a spolubydlící nájemce jsou uvedeni v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Kategorie bytu je: I.

II. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy pravidelné měsíční nájemné v celkové výši uvedené v evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Úhrada nájemného bude provedena převodem na účet pronajímatele, č. účtu **213100291/0300**, variabilní symbol xxx nebo v hotovosti v kanceláři Obecního úřadu pronajímatele, a to vždy do každého 25. dne daného měsíce, za které se nájemné platí, počínaje měsícem xxx.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli vedle nájemného i zálohu na služby spojené s užíváním bytu ve výši uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, a to spolu s nájemným vždy do každého 25. dne daného měsíce, za který se záloha na služby platí, počínaje měsícem xxx.
4. Službami dle předchozího odstavce se rozumí:

- odběr el. energie - spol. prostory

- vodné, stočné

- další služby a dávky stanovené správcem bytu dle přílohy č. 1.

5. Nájemce bere na vědomí, že je povinen přehlásit si u dodavatele na své jméno do jednoho měsíce od převzetí bytu elektroměr na měření spotřeby bytové elektřiny a je povinen hradit odběr elektřiny řádně a včas dodavateli samostatně.
6. Nájemce je povinen uzavřít si na své jméno do jednoho měsíce od převzetí bytu pojištění domácnosti a je povinen hradit pojištění řádně a včas.
7. Pronajímatel má právo zvýšit nájemné postupem podle § 2249 občanského zákoníku.
8. Nájemné sjednané touto smlouvou se každoročně upraví o míru inflace spotřebitelských cen vyhlášenou statistickým úřadem. Po zveřejnění míry inflace je pronajímatel oprávněn písemně sdělit nájemci výši inflačního navýšení a nájemce je povinen počínaje nejbližší úhradou po tomto sdělení hradit nájemné zvýšené o míru inflace.
9. Pronajímatel je dále oprávněn zvýšit zálohy na služby, a to zejména v případě změn cen od dodavatelů či změn předpisů upravujících výši služeb. Zvýšení záloh oznámí pronajímatel nájemci vystavením a zasláním nového evidenčního listu, který se stane součástí této smlouvy a nahradí původní evidenční list. Nájemce s tímto postupem vyslovuje souhlas.
10. Nájemce se zavazuje hradit od účinnosti změny takto nově stanovené nájemné a služby, a to počínaje nejbližší úhradou po oznámení nové výše plateb nájemci.
11. Pronajímatel je povinen provést jednou ročně vyúčtování zaplacených záloh za služby. Vznikne-li po provedení vyúčtování na úhradách za služby přeplatek, je pronajímatel povinen vrátit tento přeplatek nájemci ve lhůtě do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování. Vznikne-li na úhradách za služby nedoplatek, je nájemce povinen uhradit celý nedoplatek pronajímateli na účet uvedený v odst. 2 tohoto článku smlouvy ve lhůtě do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování nájemci.
12. Po provedeném vyúčtování je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši záloh na služby tak, aby výše jednotlivých záloh odpovídala skutečné spotřebě v předchozím účtovaném období. Nájemce je povinen zálohy nadále hradit v nové výši, a to počínaje nejbližší úhradou po oznámení nové výše záloh nájemci. Změna výše záloh dle tohoto odstavce neopravňuje nájemce k odstoupení od smlouvy.
13. Bude-li nájemce v prodlení s platbou nájemného, je povinen pronajímateli uhradit zákonný úrok z prodlení. Neplacení nájemného po dobu delší jak 3 měsíce zakládá právo pronajímateli na podání výpovědi z nájmu bytu, přičemž Nájemce není zbaven povinnosti platit nájemné a úhradu za služby včetně úroku z prodlení stanoveného v tomto odstavci až do dne zpětného převzetí bytu pronajímatelem.

III.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce nesmí podnajmout byt třetím osobám bez písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce není oprávněn podnikat v bytě.
3. Nájemce je povinen užívat byt řádně a pouze ke sjednanému účelu, kterým je bydlení a včas

hradit veškeré nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním bytu.

4. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit drobné opravy v bytě a provádět a hradit běžnou údržbu bytu. Za tyto drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou se považují pro účely této smlouvy ty opravy a náklady, které jsou uvedeny v platných právních předpisech, a dále opravy a náklady, které v jednotlivém případě nepřevyší částku 1.000,- Kč. Nájemce je povinen tyto opravy a běžnou údržbu provést bez zbytečného odkladu poté, kdy vznikla potřeba jejich provedení.
5. Nájemce a osoby spolužijící s nájemcem mají právo užívat přiměřeně i společné prostory domu (schodiště, sklep).
6. Nájemce je povinen dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku v domě.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli potřebu oprav, které hradí pronajímatel a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud pronajímatel udělí písemný souhlas se stavebními úpravami či jinou podstatnou změnou v bytě (dále jen „úpravy“), bude mezi ním a nájemcem písemně dohodnut i způsob financování těchto úprav. Pokud nedojde k písemné dohodě o způsobu financování úprav, provede nájemce jím požadované úpravy na vlastní náklady a tyto úpravy se stanou součástí bytu bez jakéhokoliv nároku nájemce na úhradu jím vložených investic.
9. V případě, že úprava či změna v bytě nebude předem písemně odsouhlasena pronajímatelem, nemá nájemce právo na úhradu vložených investic při vrácení bytu a odpovídá pronajímateli za škodu, která mu provedením nepovolených úprav či změn v bytě vznikla.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatého bytu za účelem kontroly řádného užívání bytu (v prvním roce užívání bytu 4x a v dalších letech 2x za rok) a provedení nutných oprav, úprav a rekonstrukcí. Úpravu bytu nebo domu s větším nepohodlím pro nájemce lze provádět jen po dobu nezbytně nutnou.
11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup k dalším technickým zařízením, které jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
12. Další práva a povinnosti nájemce při úpravách a jiných změnách bytu jsou definovány v § 2259-2268 občanského zákoníku.

IV.

Další důležité povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen pronajímateli do 15 dnů písemně nahlásit změny v osobách, které s ním žijí ve společné domácnosti – při respektování obsahu odstavce 2 tohoto článku smlouvy. Nájemce se zavazuje od účinnosti těchto změn hradit pronajímateli jím stanovené zálohy za služby ve výši odvislé od počtu osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti.
2. Nové osoby může nájemce v bytě ubytovat a vydat souhlas k jejich trvalému pobytu pouze s

předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Tato povinnost není dána pro ubytování osoby blízké.

3. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší, než dva měsíce i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen oznámit to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí pronajímateli možnost vstupu do bytu v případě, že to bude nezbytně zapotřebí.
4. Nájemce bere na vědomí, že v jeho domácnosti může žít pouze počet osob, přiměřený velikosti bytu a tak, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Počet osob tedy musí být v poměru 1 osoba/10 m².
5. Ostatní práva a povinnosti nájemce a pronajímatele jsou dány přísl. ustanovením občanského zákoníku.
6. Nájemce bere výslovně na vědomí, že správou bytu je pověřen Obecní úřad pronajímatele.

V.

Platnost nájemní smlouvy, skončení nájmu

1. Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost v den podpisu oběma smluvními stranami.
2. Byt je nájemci předáván do nájmu na dobu určitou 10 (slovy: deseti) let ode dne podpisu této smlouvy. Nájem bytu skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. K předání bytu do nájmu dojde v den podpisu nájemní smlouvy.
3. Nájemce si je vědom této skutečnosti, a tuto skutečnost podpisem této smlouvy stvrzuje, že po skončení nájmu nemá nárok na jakoukoliv bytovou náhradu.
4. Nájem bytu může zaniknout také písemnou výpovědí ze strany pronajímatele či nájemce podle příslušných ustanovení této smlouvy a občanského zákoníku nebo písemnou dohodou smluvních stran. Výpovědní doba činí pro obě smluvní strany tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. V případě dohody smluvních stran o zániku této smlouvy skončí nájem ke dni, který si smluvní strany vzájemně dohodnou.
5. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal.
6. Za porušení dle předchozího odstavce se považuje zejména, nikoliv však výlučně, když nájemce nezaplatí nájemné a náklady na služby za dobu 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.
7. Nájemce se zavazuje v den skončení nájmu předat pronajímateli vyklizený byt specifikovaný v čl. I., a to ve stavu, v jakém ho dle zápisu o předání bytu nájemníkovi a fotodokumentace z předání bytu, pokud byla pořízena, převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení. Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu uvede byt do původního stavu. Nájemce je povinen odstranit všechny změny v bytě, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění takových změn nežadá, a to bez nároku nájemce na vyrovnání.

Pronajímatel bude žádat po nájemci náhradu škody ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo provedeno nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu, přecházejí upevněním nebo vložním do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo na vyrovnání pouze v případě, že pronajímatel takové změny písemně odsouhlasil.

8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného a ceny služeb, neodevzdali nájemce byt v den skončení nájmu, a to za dobu od skončení nájmu do vyklizení a odevzdání bytu. V tomto případě nájemce odpovídá dále pronajímateli za způsobenou škodu.
9. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze považovat za skončený, má se za to, že byt byl odevzdán.

VI.

Doložka podle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů

1. Záměr pronajímatele pronajmout byt byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Obecního úřadu Obce Lipová od do včetně dálkového přístupu dle správního řádu v platném znění.
2. Zastupitelstvo Obce Lipová - pronajímatele schválilo uzavření této smlouvy svým usnesením č. ze dne pod bodem

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že k zajištění povinností nájemce plynoucích mu z této smlouvy, uzavřely dnešního dne dohodu o jistotě, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou provedeních, každá ze smluvních stran obdrží jedno.
3. Veškeré změny této smlouvy musí být v písemné formě a podepsány oběma stranami.
4. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména pak občanským zákoníkem.
5. Pokud kterékoli ustanovení této smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným či nevynutitelným rozhodnutím příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy nebo jejich částí, pokud nevyplývá přímo z obsahu této smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu. Neúčinné a/nebo neplatné ustanovení se smluvní strany zavazují nahradit novým ustanovením, které je svým účelem a hospodářským významem co nejbližší ustanovení této smlouvy, jež má být nahrazeno.
6. Veškeré písemnosti jsou doručovány na poslední známou adresu nájemce, za niž se považuje adresa uvedená v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li nájemce doporučeným dopisem pronajímateli adresu jinou. To platí i po zániku nájemní smlouvy. Obě smluvní strany souhlasí s tím, že veškeré písemnosti mohou být doručovány i prostřednictvím emailů uvedených v záhlaví této smlouvy. V případě změny emailu či adresy je smluvní strana o tomto druhou

smluvní stranu neprodleně informovat například prostřednictvím mobilního telefonu či písemně.

7. Smluvní strany prohlašují, že si text smlouvy důkladně přečetly, s obsahem souhlasí a rozumí mu, a že tato smlouva byla uzavřena podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha: č. 1 – Evidenční list

Příloha: č. 2 – Dohoda o složení jistoty

V Lipové dne

pronajímatel

nájemce