

MĚSTO ZBIROH

MĚSTSKÝ ÚŘAD ZBIROH

Masarykovo náměstí 112, 338 08 Zbiroh, tel. 371794003, fax 371794022
IČ: 00259225, DIČ: CZ00259225, ID DS: vtfbad7, www.zbiroh.cz

1

Čj. 1005/2023/ZBI/TAJ

Zbiroh 30.03. 2023

SMĚRNICE RADY MĚSTA ZBIROHA Č. 2/2023

PRAVIDLA PRO PŘIDĚLOVÁNÍ, PRONAJÍMÁNÍ A UŽÍVÁNÍ BYTŮ V BYTOVÝCH DOMECH VE VLASTNICTVÍ MĚSTA ZBIROH

ČLÁNEK PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Rada vydává tuto směrnici číslo 2/2023, která upravuje přidělování, pronajímání a užívání bytů v bytových domech ve vlastnictví Města Zbiroh.
- 1.2 Hospodaření s bytovým fondem spadá dle ustanovení § 35 Zákona o obcích do samostatné působnosti obcí. Rozhodovací pravomoci v oblasti nájemního bydlení, zejména rozhodování záležitostí, které podle Občanského zákoníku náleží vlastníku bytu, jímž je město, vykonává na základě ustanovení § 102 odstavec 3 Zákona o obcích Rada.
- 1.3 V zájmu zajištění efektivního a transparentního hospodaření s byty vydala Rada tato Pravidla. Tato Pravidla kromě jiného stanoví kritéria a způsob výběru nájemce z řad zájemců o nájemní bydlení, a to na základě doručených a evidovaných žádostí o přidělení bytu.
- 1.4 Na přidělení bytu ve vlastnictví Města Zbiroh, na přidělení jiného bytu ve vlastnictví Města Zbiroh, na udělení souhlasu se směnou bytů a na udělení souhlasu se stavebními úpravami bytu není právní nárok (uvedené neplatí v případě stavebních úprav bytu uvedených ve větě druhé ustanovení § 2263 odstavec 1 Občanského zákoníku). Nikdo se proto nemůže domáhat uzavření nájemní smlouvy soudní cestou.

ČLÁNEK DRUHÝ VYMEZENÍ POJMŮ

- 2.1 Pojmy používané v těchto Pravidlech znamenají:
 - (a) **Bytový referent** znamená zaměstnance Města Zbiroh, který je dle Organizačního řádu Městského úřadu Zbiroh zařazen na pracovní pozici: *správa bytů*;
 - (b) **Evidence žadatelů o jiný byt** znamená evidenci žadatelů o přidělení jiného bytu tak, jak je definována v ustanovení Článku osmém těchto Pravidel;
 - (c) **Evidence žadatelů o přidělení bytu** znamená evidenci žadatelů o přidělení bytu tak, jak je definována v ustanovení Článku třetím těchto Pravidel;
 - (d) **Komise** znamená Komisi bytovou, sociální a pro občanské záležitosti, zřízenou usnesením Rady ze dne 9. listopadu 2022, číslo usnesení: 328/2022, jako iniciativní a poradní orgán Rady ve smyslu ustanovení § 122 Zákona o obcích;
 - (e) **Občanský zákoník** znamená zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
 - (f) **Pravidla** znamenají tato „Pravidla přidělování, pronajímání a užívání bytů ve vlastnictví města Zbiroh“;

- (g) **Rada** znamená Radu města Zbiroh jako orgán obce vymezený v ustanovení § 99 až § 102a Zákona o obcích;
- (h) **Správce bytového fondu** znamená osobu, která na základě smlouvy s Městem Zbiroh vykonává správu bytů v budovách v majetku Města Zbiroh (tímto Správcem bytového fondu je ke dni přijetí těchto Pravidel obchodní společnost podnikající pod obchodní firmou Zdeněk Smejkal – INZULA Rokycany s.r.o., IČ: 291 60 502, se sídlem Rokycany, Plzeňské Předměstí, Litohlavská 834, PSČ: 337 01, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddílu C, vložka 27800);
- (i) **Úřad** znamená Městský úřad Zbiroh se sídlem na adrese Zbiroh, Masarykovo náměstí 112, PSČ: 338 08;
- (j) **Zákon o obcích** znamená zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;
- (k) **Žádost o přidělení bytu** znamená žádost o přidělení bytu tak, jak je definována v ustanovení Článku třetím těchto Pravidel;
- (l) **Žádost o přidělení jiného bytu** znamená žádost o přidělení jiného bytu tak, jak je definována v ustanovení Článku osmém těchto Pravidel.

ČLÁNEK TŘETÍ PODMÍNKY PRO UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU BYTU

3.1 Smlouva o nájmu bytu může být uzavřena s fyzickou osobou, která splňuje následující podmínky:

- (a) je občanem České republiky nebo občanem EU či cizincem s povolením k trvalému pobytu na území České republiky, a je starší 18 let; *a současně*
- (b) v posledních pěti letech před podáním žádosti nedostala od Města Zbiroh výpověď z nájmu bytu pro porušování povinností vyplývajících z nájemního vztahu (neplacení nájemného, nepovolené přenechání bytu do podnájmu třetí osobě, porušování dobrých mravů); *a současně*
- (c) v posledních pěti letech před podáním žádosti jí nebyla Městem Zbiroh prodloužena nájemní smlouva k bytu pro porušování povinností vyplývajících z nájemního vztahu (neplacení nájemného, nepovolené přenechání bytu do podnájmu třetí osobě, porušování dobrých mravů); *a současně*
- (d) v posledních pěti letech před podáním žádosti vůči ní nevedlo Město Zbiroh soudní řízení o vyklizení bytu ani exekuční řízení o vyklizení bytu; *a současně*
- (e) není v prodlení s úhradou svých peněžitých závazků vůči Městu Zbiroh nebo má s Městem Zbiroh písemně sjednán splátkový kalendář ohledně všech svých splatných peněžitých dluhů vůči Městu Zbiroh, který dodržuje po dobu minimálně po dobu šesti (6) měsíců před podáním žádosti přidělení bytu; *a současně*
- (f) nemá ani ona sama, ani žádný člen její domácnosti, který s ní má byt obývat, uzavřenu nájemní smlouvu a nemá ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační účely, či jí nesvědčí právo užívat nemovitou věc určenou k bydlení na základě zřízeného věcného břemene (služebnosti bytu) či jiného užívacího práva k nemovité věci; *a současně*
- (g) v posledních dvou letech před podáním žádosti nebyla Městem Zbiroh vyřazena z evidence žadatelů o přidělení bytu, a to pro odmítnutí uzavření nájemní smlouvy k bytu přiděleného jí rozhodnutím Rady bez vážného důvodu; *a současně*
- (h) podala řádně vyplněnou a podepsanou žádost o přidělení bytu.

3.2 Žádost o přidělení bytu [výše a dále též jen jako **Žádost o přidělení bytu**] se podává na podatelně Úřadu, a to na formuláři, který je k dispozici na webových stránkách Města Zbiroh nebo v listinné podobě na podatelně Úřadu. Žadatel ve své Žádosti o přidělení bytu uvede následující údaje:

- (a) své jméno a příjmení;
- (b) své datum narození;
- (c) adresu svého trvalého bydliště, a případně svou doručovací adresu, nezdržuje-li se na adrese svého trvalého bydliště;
- (d) svůj rodinný stav;
- (e) jména a příjmení všech osob, které s ním budou v bytě bydlet a vést s ním v bytě společnou domácnost;
- (f) data narození všech osob, které s ním budou v bytě bydlet a vést s ním v bytě společnou domácnost;
- (g) adresu trvalého bydliště všech osob, které s ním budou v bytě bydlet a vést s ním v bytě společnou domácnost;
- (h) důvody podání Žádosti o přidělení bytu.

Součástí Žádosti o přidělení bytu je též čestné prohlášení žadatele o tom, že:

- (i) splňuje všechny podmínky v ustanovení Článku 3.1 písmena (a) až (g) těchto Pravidel; a
- (ii) je s ohledem na své majetkové poměry schopen řádně a včas plnit veškeré své peněžité závazky z případně uzavřené nájemní smlouvy k bytu.

Žadatel podepsáním a podáním Žádosti o přidělení bytu rovněž převezme vůči Městu Zbiroh závazek:

- (i) přihlásit se k trvalému pobytu na adrese přiděleného nájemního bytu, a to ve lhůtě třiceti kalendářních dnů ode dne uzavření nájemní smlouvy s Městem Zbiroh;
- (ii) zajistit, aby se k trvalému pobytu na adrese přiděleného nájemního bytu přihlásily též všechny osoby, které Žadatel ve své žádosti uvede jako osoby, které s ním budou v bytě bydlet a vést s ním v bytě společnou domácnost, a to rovněž ve lhůtě třiceti kalendářních dnů ode dne uzavření nájemní smlouvy s Městem Zbiroh.

Žadatel taktéž podepsáním Žádosti o přidělení bytu udělí Městu Zbiroh souhlas k nakládání se svými osobními údaji v nezbytně nutném rozsahu potřebném pro účely rozhodování o uzavření nájemní smlouvy v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.

Žádosti o přidělení bytu přijímá podatelna Úřadu, která každou Žádost o přidělení bytu označí podacím razítkem s uvedením data podání a na požádání potvrdí doklad o převzetí žádosti. Žádosti o přidělení bytu lze zasílat i cestou elektronické podatelny (E-podatelny) s elektronickým podpisem pod příslušným odkazem na webových stránkách Města Zbiroh. Žádost o přidělení bytu bez elektronického podpisu je nutné nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne odeslání Žádosti o přidělení bytu stvrdit podpisem na Úřadu.

3.3 Nebude-li podaná Žádost o přidělení bytu řádně vyplněna a/nebo podepsána, vyzve Bytový referent daného žadatele písemně k opravě/doplnění podané Žádosti o přidělení bytu a k této opravě/doplnění Žádosti o přidělení bytu mu poskytne lhůtu, která nesmí být kratší třiceti (30)

kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k opravě/doplnění žádosti. Současně Bytový referent daného žadatele ve výzvě k opravě/doplnění poučí, že nebude-li podaná Žádost o přidělení bytu ve stanovené lhůtě opravena/doplněna, může mít taková skutečnost za následek vyřazení Žádosti o přidělení bytu z Evidence žadatelů o přidělení bytu.

- 3.4 Město Zbiroh povede na základě doručených Žádostí o přidělení bytu evidenci žadatelů o přidělení bytu [výše a dále též jen jako **Evidence žadatelů o přidělení bytu**].
- 3.5 Podanou Žádost o přidělení bytu je nutné každoročně obnovit (vyplněním formuláře „*Prohlášení žadatele o byt*“) a doručit na podatelnu Úřadu nejpozději do 31. března každého kalendářního roku. V případě, že Žádost o přidělení bytu nebude k uvedenému termínu obnovena, vyzve Bytový referent daného žadatele písemně k nápravě, a to ve lhůtě patnácti kalendářních dnů ode dne doručení této výzvy. Současně Bytový referent daného žadatele ve výzvě k nápravě poučí, že nebude-li podaná Žádost o přidělení bytu ve stanovené lhůtě obnovena, může mít taková skutečnost za následek vyřazení Žádosti o přidělení bytu z Evidence žadatelů o přidělení bytu.
- 3.6 Žadatel je povinen Městu Zbiroh písemně oznámit jakoukoli změnu údajů, které uvedl ve své Žádosti o přidělení bytu, a to nejpozději do třiceti kalendářních dnů ode dne jejího vzniku.

ČLÁNEK ČTVRTÝ POSTUP V ŘÍZENÍ O ŽÁDOSTI O PŘIDĚLENÍ BYTU

- 4.1 Komise podle možností dokončí individuální posouzení kritérií uvedených v Článku 4.2 těchto Pravidel nejpozději do tří měsíců ode dne přijetí Žádosti o přidělení bytu.
- 4.2 Každá řádně podaná Žádost o přidělení bytu bude Komisí individuálně posuzována, a to ve vztahu k následujícím kritériím:
- (a) délka trvalého nebo faktického pobytu ve Zbirohu;
 - (b) rodinné poměry;
 - (c) doba podání Žádosti o přidělení bytu;
 - (d) naléhavost bytové potřeby;
 - (e) schopnost žadatele plnit své závazky vyplývající z případně uzavřené nájemní smlouvy.
- 4.3 V rámci kritéria uvedeného pod písmenem (a) Článku 4.2 bude Komise zkoumat délku přihlášení žadatele k trvalému pobytu na území Města Zbiroh, popřípadě délku skutečného pobytu žadatele na území Města Zbiroh. Není-li žadatel ke dni podání Žádosti o přidělení bytu hlášen k trvalému pobytu ve Zbirohu (popřípadě tvrdí-li žadatel, že ve Zbirohu skutečně žil ještě předtím, než se zde přihlásil k trvalému pobytu), je Žadatel povinen tuto skutečnost Komisi prokázat (například potvrzením o docházce dětí do školského zařízení, potvrzením o zaměstnání na území obce a podobně). Neprokáže-li žadatel Komisi délku svého skutečného pobytu ve Zbirohu, bude pro posuzování jeho žádosti rozhodující pouze údaj o jeho trvalém pobytu ve Zbirohu.
- 4.4 V rámci kritéria uvedeného pod písmenem (b) Článku 4.2 bude Komise zkoumat zejména následující skutečnosti:
- (a) zda žadatel žije společně s dětmi a manželem/manželkou, druhem/družkou, popřípadě registrovaným partnerem/registrovanou partnerkou; *nebo*
 - (b) zda je žadatel samoživitelem/samoživitelkou mající ve své péči (výhradní či stídadavé) nezletilé dítě/nezletilé děti, popřípadě dítě/děti zletilé a studující; *nebo*

(c) zda žadatel žije s manželem/manželkou, druhem/družkou, popřípadě registrovaným partnerem/registrovanou partnerkou; *nebo*

(d) zda žadatel žije sám (například u rodičů, sourozenců, bývalého partnera).

4.5 V rámci kritéria uvedeného pod písmenem (d) Článku 4.2 bude Komise zkoumat naléhavost bytové potřeby žadatele, přičemž naléhavost bytové potřeby žadatele může být založena zejména následujícími skutečnostmi:

(a) ztráta dosavadního bydlení; *nebo*

(b) domácí násilí ve smyslu ustanovení § 751 odstavec 1 Občanského zákoníku; *nebo*

(c) jinými sociálními skutečnostmi (nevyhovující zdravotní stav, osoby se zdravotním postižením či senioři, mladí lidé odcházející z dětských domovů a podobně).

Sociální skutečnosti bude posuzovat sociální pracovníce s přihlédnutím k celkovým životním poměrům žadatele a jeho domácnosti. Sociální šetření smí provádět pouze sociální pracovníce.

4.6 V rámci kritéria uvedeného pod písmenem (e) Článku 4.2 bude Komise zkoumat zejména schopnost žadatele plnit své povinnosti vyplývající z případně uzavřené nájemní smlouvy, a to povinnosti peněžitě, ale též i povinnosti nepeněžitě.

Při posuzování budoucí schopnosti žadatele plnit své peněžitě závazky vyplývající z případně uzavřené nájemní smlouvy (placení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu) budou zkoumány zejména majetkové poměry žadatele. Žadatel je povinen na vyzvání Komise či sociálního pracovníka doložit výši svých příjmů za posledních 12 měsíců, přičemž za příjmy žadatele se rozumí: (i) příjmy ze závislé činnosti; (ii) příjmy z podnikatelské činnosti, (iii) ostatní příjmy (například příjmy z kapitálového majetku a podobně); (iv) dávky státní sociální podpory, (v) starobní a invalidní důchod; (vi) dávky z nemocenského pojištění; (vii) dávky v systému pomoci v hmotné nouzi; (viii) dávky péčovské péče; (ix) podpora v nezaměstnanosti a podpora při rekvalifikaci; (x) výživné a úhrada některých nákladů neprovdané matce.

Při posuzování budoucí schopnosti žadatele plnit své nepeněžitě závazky vyplývající z případně uzavřené nájemní smlouvy bude především zkoumána jeho ochota a schopnost udržovat v bytě a v domě náležitý pořádek a dále jeho ochota a schopnost dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě, zejména pak zásady občanského soužití. Žadatel je povinen na vyzvání Komise předložit aktuální výpis z rejstříku trestů a popřípadě i jiné dokumenty, které po něm může Město Zbiroh při posuzování tohoto kritéria rozumně požadovat.

4.7 Komise rovněž může žadatele pozvat na své zasedání. Při posuzování kritéria bytové potřeby může být rovněž žadatel vyzván k tomu, aby se podrobil sociálnímu šetření prováděnému výlučně sociálním pracovníkem.

4.8 Řízení o podané žádosti o přidělení bytu se ukončuje:

(a) uzavřením nájemní smlouvy k bytu (přičemž v takovém případě Bytový referent Žádost o přidělení bytu podanou vybraným žadatelem automaticky vyřadí z Evidence žadatelů o přidělení bytu, a to aniž by o tom byl příslušný žadatel o byt informován); *nebo*

(b) vyřazením žadatele z Evidence žadatelů o přidělení bytu.

4.9 O vyřazení žadatele z Evidence žadatelů o přidělení bytu podle ustanovení Článku 4.8 písmeno (b) těchto Pravidel rozhoduje Rada, a to zpravidla na návrh Komise.

Rada může žadatele vyřadit z Evidence žadatelů o přidělení bytu z následujících důvodů:

- (a) žadatel podal řádně nevyplněnou a/nebo nepodepsanou Žádost o přidělení bytu a svou Žádost o přidělení bytu řádně nedoplnil a/nebo nepodepsal ani v dodatečně lhůtě, kterou mu k tomu Bytový referent dle Článku 3.3 těchto Pravidel poskytnul; *nebo*
- (b) žadatel uvedl v Žádosti o přidělení bytu nepravdivé údaje; *nebo*
- (d) žadatel včas neoznámil změny údajů, které uvedl ve své Žádosti o přidělení bytu nebo v rámci individuálního posuzování kritérií uvedených v Článku 4.2 těchto Pravidel; *nebo*
- (e) žadatel i přes písemnou výzvu Bytového referenta dle ustanovení Článku 3.5 těchto Pravidel včas neobnovil svou Žádost o přidělení bytu; *nebo*
- (f) žadatel sám písemně požádal o vyřazení své Žádosti o přidělení bytu z Evidence žadatelů o přidělení bytu; *nebo*
- (g) žadatel bez vážného důvodu odmítnul předložit Komisi dokumenty uvedené v Článku 4.6 těchto Pravidel; *nebo*
- (h) žadatel nedoložil svou schopnost plnit své peněžité závazky vyplývající z případně uzavřené nájemní smlouvy (placení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu); *nebo*
- (i) vůči žadateli je vedeno řízení o výkonu rozhodnutí či exekuční řízení a žadatel zároveň nedoloží svůj aktivní přístup při řešení této své dluhové situace; *nebo*
- (j) vůči žadateli je vedeno insolvenční řízení, s výjimkou případů, kdy je žadateli pravomocným soudním rozhodnutím povoleno a schváleno oddlužení a žadatel prokáže, že po dobu minimálně šesti měsíců řádně plní veškeré povinnosti vyplývající ze schváleného způsobu oddlužení; *nebo*
- (k) z listin poskytnutých žadatelem a z provedeného sociálního šetření vyplývají důvodné skutečnosti osvědčující závěr, že žadatel nebude v případě přidělení bytu plnit své nepeněžité povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, zejména pak povinnost udržovat v bytě a v domě náležitý pořádek a povinnost dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě, zejména pak zásady občanského soužití; *nebo*
- (l) žadatel se bez vážného důvodu nedostavil na zasedání komise (dle Článku 4.7 těchto Pravidel) a/nebo se nepodrobil sociálnímu šetření vyžadovanému dle Článku 4.7 těchto Pravidel; *nebo*
- (m) žadatel bez vážného důvodu odmítl uzavřít nájemní smlouvu k bytu přiděleného mu rozhodnutím Rady.

O vyřazení žadatele z Evidence žadatelů o přidělení bytu bude žadatel bez zbytečného odkladu písemně vyzooměn.

ČLÁNEK PÁTÝ PŘEDNOSTNÍ PŘIDĚLENÍ BYTU

5.1 Přednostní přidělení bytu je možné pouze v následujících případech:

- (a) v případě zájmu města; *anebo*
- (b) v případě naléhavé bytové potřeby žadatele o byt; *anebo*
- (c) v případech uvedených v ustanovení Článku 5.4 těchto Pravidel.

5.2 Zájem města podle ustanovení Článku 5.1 písmeno (a) těchto Pravidel může být založen zejména v těchto případech:

- (a) o přidělení bytu žádá osoba:
 - (i) která uzavřela se Základní školou J. V. Sládka Zbiroh, příspěvkovou organizací pracovní smlouvu na pracovní pozici (druh práce) *učitel; a zároveň*
 - (ii) která nemá na území Města Zbiroh nebo v jeho blízkém okolí ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační účely, a ani jí neschází právo užívat nemovitou věc určenou k bydlení na základě zřízeného věcného břemene (služebnosti bytu) či jiného užívacího práva k nemovité věci; *a zároveň*
 - (iii) která osvědčí potřebu přidělení bytu (přičemž potřeba přidělení bytu se osvědčuje zejména písemným doporučením ředitele Základní školy J. V. Sládka Zbiroh, příspěvkové organizace);
- (b) o přidělení bytu žádá osoba:
 - (i) která uzavřela s Mateřskou školou Zbiroh, okres Rokycany, příspěvkovou organizací pracovní smlouvu na pracovní pozici (druh práce) *učitel; a zároveň*
 - (ii) která nemá na území Města Zbiroh nebo v jeho blízkém okolí ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační účely, a ani jí neschází právo užívat nemovitou věc určenou k bydlení na základě zřízeného věcného břemene (služebnosti bytu) či jiného užívacího práva k nemovité věci; *a zároveň*
 - (iii) která osvědčí potřebu přidělení bytu (přičemž potřeba přidělení bytu se osvědčuje zejména písemným doporučením ředitele Mateřské školy Zbiroh, okres Rokycany, příspěvkové organizace);
- (c) o přidělení bytu žádá osoba:
 - (i) která poskytuje anebo hodlá poskytovat na území Města Zbiroh zdravotní služby; *a zároveň*
 - (ii) která splňuje veškeré zákonné podmínky pro poskytování zdravotních služeb na území Města Zbiroh; *a zároveň*
 - (iii) která nemá na území Města Zbiroh nebo v jeho blízkém okolí ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační účely, a ani jí neschází právo užívat nemovitou věc určenou k bydlení na základě zřízeného věcného břemene (služebnosti bytu) či jiného užívacího práva k nemovité věci.

5.3 Naléhavá bytová potřeba žadatele o přidělení bytu může být založena zejména v následujících případech:

- (a) v případech náhlé ztráty dosavadního bydlení, nedošlo-li k této ztrátě dosavadního bydlení výlučně z důvodů na straně žadatele (například v důsledku výpovědi z dosavadního nájemního vztahu pro porušování povinností žadatele o byt); *nebo*
- (b) v případech osvědčeného domácího násilí ve smyslu ustanovení § 751 odstavec 1 Občanského zákoníku či jiných situací, pro něž nelze na žadateli o byt spravedlivě požadovat, aby ve svém dosavadním faktickém bydlišti setrval.

- 5.4 Byty s bezbariérovým vstupem, byty nacházející se v prvním nadzemním podlaží bytových domů a byty nacházející se v bytových domech s výtahem mohou být přednostně přiděleny osobám, které mají v důsledku stáří anebo zdravotních obtíží sníženou pohyblivost.

ČLÁNEK ŠESTÝ UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU BYTU

- 6.1 O přidělení bytu žadateli o byt rozhoduje Rada, a to zpravidla na návrh Komise.
- 6.2 Rozhodne-li Rada o přidělení bytu žadateli o byt, zašle tajemník výpis příslušného usnesení rady bezodkladně Bytovému referentovi a Správci bytového fondu. Bytový referent na základě doručeného usnesení Rady informuje vybraného žadatele o byt o tom, že mu byl rozhodnutím Rady přidělen byt a zároveň vybraného uchazeče písemně vyzve k tomu, aby:
- (a) ve lhůtě, která nesmí být kratší patnácti (15) kalendářních dnů, složil na bankovní účet Města Zbiroh jistotu (kauci) ve výši trojnásobku aktuálního měsíčního nájemného vztahujícího se k přidělenému bytu (příčemž součástí této výzvy budou platební instrukce pro provedení příslušné platby);
 - (b) se ve stejné lhůtě dostavil (po předchozím objednání) k Bytovému referentovi, který vybranému žadateli vystaví jednak souhlas s uzavřením nájemní smlouvy a jednak potvrzení o úhradě výše uvedené jistoty (kauce);
 - (c) se ve lhůtě deseti (10) kalendářních dnů ode dne, co mu Bytový referent vydá souhlas s uzavřením nájemní smlouvy a potvrzení o složení jistoty (kauce), dostavil (po předchozím objednání) s tímto souhlasem a potvrzením ke Správci bytového fondu a zde uzavřel příslušnou nájemní smlouvu k bytu.
- 6.3 Nesloží-li vybraný žadatel bez vážného důvodu ve lhůtě uvedené v ustanovení Článku 6.2 písmeno (a) těchto Pravidel kauci (jistotu) v plné výši a/nebo nedostaví-li se vybraný žadatel bez vážného důvodu ve lhůtě uvedené v ustanovení Článku 6.2 písmeno (a) těchto pravidel k Bytovému referentovi za účelem převzetí souhlasu s uzavřením nájemní smlouvy a potvrzení o úhradě jistoty (kauce) a/nebo neuzavře-li vybraný žadatel s Městem Zbiroh ve lhůtě uvedené v ustanovení Článku 6.2 písmeno (c) nájemní smlouvu k přidělenému bytu, bude se mít za to, že vybraný žadatel bez vážného důvodu odmítl uzavřít nájemní smlouvu k bytu přiděleného mu rozhodnutím Rady.
- 6.4 Smlouva o nájmu bytu bude uzavřena v písemné formě na dobu určitou, a to na dobu sedmi (7) měsíců ode dne, který bude v uzavřené smlouvě o nájmu bytu označen jako první den nájmu.

ČLÁNEK SEDMÝ PRODLUŽOVÁNÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU

- 7.1 Nájemní smlouvy na byt, které byly uzavřeny na dobu určitou, budou prodlužovány uzavřením dodatku za splnění podmínky, že:
- (a) nájemce požádá o prodloužení nájemního vztahu; *a současně*
 - (b) nájemce není v prodlení se splněním svých peněžitých povinností vyplývajících z uzavřené nájemní smlouvy, užívá byt v souladu s nájemní smlouvou, nepoškozuje a udržuje pronajatý majetek, chová se ohleduplně ke spolubydlícím i k okolí a neporušuje zákony a občanské soužití.

Cca měsíc před uplynutím sjednané doby provede Bytový referent (či jiný zástupce Města Zbiroh) a Správce bytového fondu kontrolu předmětného bytu za přítomnosti nájemce. Z kontroly bude na místě sepsán a podepsán protokol, jehož součástí bude případná žádost nájemce o prodloužení nájemního vztahu.

- 7.2 O prodloužení nájemní smlouvy rozhoduje Rada zpravidla na návrh Komise. Schválí-li Rada prodloužení nájemní smlouvy, bude s příslušným nájemcem uzavřen dodatek, kterým dojde k prodloužení doby nájmu o dalších dvanáct (12) měsíců. V uzavřeném dodatku bude rovněž obsaženo ustanovení o automatické obnově nájmu o vždy o dalších dvanáct (12) měsíců (i opakovaně) za předpokladu, že nájemce není v prodlení se splněním svých peněžitých povinností vyplývajících z uzavřené nájemní smlouvy (ve znění uzavřeného dodatku), užívá byt v souladu s nájemní smlouvou, nepoškozuje a udržuje pronajatý majetek, chová se ohleduplně ke spolubydlícím i k okolí a neporušuje zákony a občanské soužití. Cca dva měsíce před uplynutím prvního dvanáctiměsíčního období založeného uzavřeným dodatkem provede Bytový referent (či jiný zástupce Města Zbiroh) a Správce bytového fondu další kontrolu předmětného bytu za přítomnosti nájemce. I z této kontroly bude na místě sepsán a podepsán protokol. Nebude-li provedenou kontrolou zjištěno poškození pronajatého majetku a nebude-li zároveň příslušný nájemce k poslednímu dni prvního dvanáctiměsíčního období v prodlení se splněním svých peněžitých povinností vyplývajících z uzavřené nájemní smlouvy (ve znění uzavřeného dodatku), bude tomuto nájemci vrácena jím složená (a Městem Zbiroh nevyčerpaná) jistota (kauce), a to nejpozději do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne, kdy uplyne první dvanáctiměsíční období založené uzavřeným dodatkem.

ČLÁNEK OSMÝ VÝMĚNA A SMĚNA BYTU

- 8.1 Každý nájemce bytu je oprávněn požádat Město Zbiroh o přidělení jiného bytu.
- 8.2 Žádost o přidělení jiného bytu [výše a dále též jen jako **Žádost o přidělení jiného bytu**] se podává na podatelně Úřadu, a to na formuláři, který je k dispozici na webových stránkách Města Zbiroh nebo v listinné podobě na podatelně Úřadu. Žadatel ve své Žádosti o přidělení jiného bytu uvede následující údaje:
- (a) své jméno a příjmení;
 - (b) své datum narození;
 - (c) adresu svého trvalého bydliště;
 - (d) svůj rodinný stav;
 - (e) jména a příjmení všech osob, které s ním ve stávajícím bytě bydlí a vedou s ním ve stávajícím bytě společnou domácnost;
 - (f) data narození všech osob, které s ním ve stávajícím bytě bydlí a vedou s ním ve stávajícím bytě společnou domácnost;
 - (g) adresu trvalého bydliště všech osob, které s ním ve stávajícím bytě bydlí a vedou s ním ve stávajícím bytě společnou domácnost;
 - (h) důvody podání Žádosti o přidělení jiného bytu.
- Pravidla pro přidělení bytu uvedená v ustanovení Článků 3.2, 3.3, 3.5 a 3.6 těchto Pravidel se použijí obdobně i pro Žádosti o přidělení jiného bytu.
- 8.3 Město Zbiroh provede na základě doručených Žádostí o přidělení jiného bytu evidenci žadatelů o přidělení jiného bytu [výše a dále jen jako **Evidence žadatelů o jiný byt**].
- 8.4 Každá řádně podaná Žádost o přidělení jiného bytu bude Komisí individuálně posuzována, a to ve vztahu k následujícím kritériím:
- (a) doba podání Žádosti o přidělení jiného bytu;
 - (b) rodinné poměry;

- (c) naléhavost popsané změny bytové potřeby;
 - (d) schopnost žadatele plnit své závazky vyplývající z případně uzavřené nájemní smlouvy.
- 8.5 Při posuzování kritéria uvedeného v ustanovení Článku 8.4 písmeno (d) bude Komise zkoumat zejména to, zda příslušný žadatel řádně a včas plnil veškeré své peněžité i nepeněžité povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy ke stávajícímu bytu.
- 8.6 Řízení o podané Žádosti o přidělení jiného bytu se ukončuje:
- (a) uzavřením nájemní smlouvy k nově přidělenému bytu (přičemž v takovém případě Bytový referent Žádost o přidělení jiného bytu podanou příslušným žadatelem o jiný byt automaticky vyřadí z Evidence žadatelů o jiný byt, a to aniž by o tom byl příslušný žadatel o byt informován); *nebo*
 - (b) vyřazením žadatele z Evidence žadatelů o jiný byt.
- 8.7 O vyřazení žadatele z Evidence žadatelů o jiný byt podle ustanovení Článku 8.6 písmeno (b) těchto Pravidel rozhoduje Rada, a to zpravidla na návrh Komise.
- Rada může žadatele vyřadit z Evidence žadatelů o jiný byt z následujících důvodů:
- (a) žadatel podal řádně nevyplněnou a/nebo nepodepsanou Žádost o přidělení jiného bytu a svou Žádost o přidělení jiného bytu řádně nedoplnil a/nebo nepodepsal ani v dodatečné lhůtě, kterou mu k tomu Bytový referent dle Článku 8.2 a 3.3 těchto Pravidel poskytnul; *nebo*
 - (b) žadatel nespĺňuje a/nebo přestal splňovat některou z podmínek uvedených v Článku 3.1 písmena (a) až (g) těchto pravidel; *nebo*
 - (c) žadatel uvedl v Žádosti o přidělení jiného bytu nepravdivé údaje; *nebo*
 - (d) žadatel včas neoznámil změny údajů, které uvedl ve své Žádosti o přidělení jiného bytu nebo v rámci individuálního posuzování kritérií uvedených v Článku 8.4 těchto Pravidel; *nebo*
 - (e) žadatel i přes písemnou výzvu Bytového referenta dle ustanovení Článků 8.2 a 3.4 těchto Pravidel včas neobnovil svou Žádost o přidělení jiného bytu; *nebo*
 - (f) žadatel sám písemně požádal o vyřazení své Žádosti o přidělení jiného bytu z Evidence žadatelů o jiný byt; *nebo*
 - (g) žadatel porušil nebo porušuje své peněžité a/nebo nepeněžité povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy ke stávajícímu bytu; *nebo*
 - (h) vůči žadateli je vedeno řízení o výkonu rozhodnutí či exekuční řízení a žadatel zároveň nedoloží svůj aktivní přístup při řešení této své dluhové situace; *nebo*
 - (i) vůči žadateli je vedeno insolvenční řízení, s výjimkou případů, kdy je žadateli pravomocným soudním rozhodnutím povoleno a schváleno oddlužení a žadatel prokáže, že po dobu minimálně šesti měsíců řádně plní veškeré povinnosti vyplývající ze schváleného způsobu oddlužení; *nebo*
 - (j) žadatel bez vážného důvodu odmítl uzavřít nájemní smlouvu k jinému bytu přidělenému mu rozhodnutím Rady.

O vyřazení žadatele z Evidence žadatelů o jiný byt bude žadatel bez zbytečného odkladu písemně vyrozuměn.

- 8.8 O přidělení jiného bytu žadateli rozhoduje Rada, a to zpravidla na návrh Komise.
- 8.9 Přidělení jiného bytu žadateli o jiný byt není možné dříve, než budou splněny všechny následující podmínky:
- (a) příslušnému žadateli o jiný byt byla nájemní smlouva ke stávajícímu bytu prodloužena postupem uvedeným v ustanovení Článku 7.2 těchto Pravidel; *a zároveň*
 - (b) příslušnému žadateli o jiný byt uplynulo – ve vztahu ke stávajícímu bytu – první dvanáctiměsíční období založené dodatkem k nájemní smlouvě uzavřené ve vztahu ke stávajícímu bytu a byly – ve vztahu k tomuto stávajícímu bytu – splněny veškeré podmínky pro automatickou obnovu nájemního vztahu o dalších dvanáct (12) měsíců.
- Rada může v odůvodněných případech rozhodnout o přidělení jiného bytu dříve, než budou splněny podmínky uvedené výše v tomto Článku 8.9, přičemž v takovém případě Rada stanoví podmínky nájemního vztahu k nově přidělenému bytu [doba nájmu, automatická obnova nájmu, povinnost složit jistotu (kauci) a podobně].
- 8.10 Rozhodne-li Rada o přidělení jiného bytu žadateli o jiný byt, zašle tajemník výpis příslušného usnesení Rady bezodkladně Bytovému referentovi a Správci bytového fondu. Bytový referent na základě doručeného usnesení Rady informuje vybraného žadatele o jiný byt o tom, že mu byl rozhodnutím Rady přidělen jiný byt a zároveň vybraného uchazeče písemně vyzve k tomu, aby:
- (a) se ve lhůtě, která nesmí být kratší patnácti (15) kalendářních dnů, dostavil (po předchozím objednání) k Bytovému referentovi, který vybranému žadateli vystaví souhlas s uzavřením nové nájemní smlouvy;
 - (b) se ve lhůtě deseti (10) kalendářních dnů ode dne, co mu Bytový referent vydá souhlas s uzavřením nové nájemní smlouvy, dostavil (po předchozím objednání) s tímto souhlasem ke Správci bytového fondu a zde uzavřel jednak dohodu o ukončení nájemního vztahu ke stávajícímu bytu a jednak nájemní smlouvu k nově přidělenému bytu.
- 8.11 Nedostaví-li se vybraný žadatel bez vážného důvodu ve lhůtě uvedené v ustanovení Článku 8.10 písmeno (a) těchto Pravidel k Bytovému referentovi za účelem převzetí souhlasu s uzavřením nové nájemní smlouvy a/nebo neuzavře-li vybraný žadatel s Městem Zbiroh ve lhůtě uvedené v ustanovení Článku 8.10 písmeno (b) těchto Pravidel dohodu o ukončení nájemní smlouvy ke stávajícímu bytu a/nebo nájemní smlouvu k nově přidělenému bytu, bude se mít za to, že vybraný žadatel bez vážného důvodu odmítl uzavřít nájemní smlouvu k novému bytu přiděleného mu rozhodnutím Rady.
- 8.12 Nestanoví-li Rada ve smyslu ustanovení Článku 8.9 těchto Pravidel jinak, bude smlouva o nájmu nově přiděleného bytu uzavřena v písemné formě na dobu určitou, a to na dobu dvanácti (12) měsíců ode dne, který bude v uzavřené smlouvě o nájmu bytu označen jako první den nájmu. V uzavřené nájemní smlouvě bude rovněž obsaženo ustanovení o automatické obnově nájmu o vždy o dalších dvanáct (12) měsíců (i opakovaně) za předpokladu, že nájemce není v prodlení se splněním svých peněžitých povinností vyplývajících z uzavřené nájemní smlouvy, užívá byt v souladu s nájemní smlouvou, nepoškozuje a udržuje pronajatý majetek, chová se ohleduplně ke spolubydlícím i k okolí a neporušuje zákony a občanské soužití.
- 8.13 Nájemci bytů mohou vzájemně směnit byty pouze na základě společné žádosti o výměnu bytů a na základě schválení této směny Radou (která bude tuto směnu schvalovat zpravidla na základě předchozího doporučení Komise). Ze vzájemné směny se vylučují ti nájemci, jejichž nájemní vztah ke stávajícímu bytu trvá méně než sedm (7) měsíců od prvního dne nájmu sjednaného v příslušné nájemní smlouvě.

ČLÁNEK DEVÁTÝ STAVEBNÍ ÚPRAVY BYTU

- 9.1 Nájemce může provádět stavební úpravy pronajatého bytu pouze na základě předchozího souhlasu Rady, a to způsobem a v rozsahu vyplývajícím z tohoto souhlasu. Souhlasu Rady však nepodléhá výmalba a výzdoba bytu.
- 9.2 Žádost o schválení provedení stavebních úprav se podává na podatelnu Úřadu, a to na formuláři, který je k dispozici na webových stránkách Města Zbiroh nebo v listinné podobě na podatelnu Úřadu. K žádosti bude připojena projektová dokumentace a specifikace úpravy (použité materiály, postupy, předpokládaná délka trvání provedení úprav, fotodokumentace a podobně).
- 9.3 Podatelna Úřadu žádost o úpravu bytu zaeviduje, potvrdí převzetí žádosti a žádost předá tajemníkovi. Tajemník si vyžádá stanovisko Správce bytového fondu a veškeré podklady poté předá k posouzení Radě.
- 9.4 Rada žádost o úpravu bytu s podklady projedná a rozhodne o jejím schválení, popřípadě zamítnutí. O rozhodnutí Rady bude žadatel písemně vyrozuměn. Případné schválení žádosti o úpravu bytu nenahrazuje rozhodnutí ve správním řízení a ostatní povolení dotčených orgánů, které je následně povinen zajistit žadatel.
- 9.5 Stavební úpravy bytu bude nájemce provádět na svůj náklad. Nedohodne-li se nájemce s Městem Zbiroh písemně jinak, nebude mít nájemce při skončení nájmu právo na vyrovnání případného zhodnocení bytu, k němuž v důsledku realizace stavebních úprav došlo.
- 9.6 Po uplynutí lhůty pro realizaci úprav bytu bude u nájemce provedena kontrola provedených úprav. Nájemce při kontrole předloží dokumenty o provedení úprav (například potvrzení o likvidaci odpadů, revize a podobně). Kontrolu provádí referent správy majetku města a Správce bytového fondu za přítomnosti nájemce bytu.
- 9.7 O provedené kontrole bytu zpracuje referent správy majetku města zápis s uvedením případných závad a nutných oprav, včetně termínu jejich odstranění, a určení, kdo odstranění závad provede. Z kontroly bytu bude provedena fotodokumentace stavebních úprav. Vzniklé závady odstraňuje nájemce na své náklady.
- 9.8 Pokud jsou stavební úpravy v souladu s vydaným souhlasem Rady a v souladu se všemi zákonem vyžadovanými a vydanými rozhodnutími/povoleními/stanovisky, vyhotoví Správce bytového fondu dodatek k příslušné nájemní smlouvě – protokol o úpravách bytu. Povinnost Správce bytového fondu vyhotovit dodatek k nájemní smlouvě není dána v případech, kdy se v důsledku provedení stavebních úprav nijak nezměnila specifikace příslušného bytu uvedená v předmětné nájemní smlouvě.
- 9.9 Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě úpravy, které provedl, ledaže Rada ve svém souhlasu s provedením úprav anebo později stanoví jinak.

ČLÁNEK DESÁTÝ UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 10.1 Nájemní smlouva může být ukončena:
- (a) písemnou dohodou obou smluvních stran; *nebo*
 - (b) výpovědí nájmu učiněnou jednou ze smluvních stran; *nebo*
 - (c) uplynutím doby, na kterou byla sjednána (nedojde-li k prodloužení doby nájmu ani v důsledku uzavření dodatku, ani v důsledku automatické obnovy doby nájmu).

- 10.2 Výpověď se doručuje písemně druhé smluvní straně. Pokud bude výpověď nájmu ze strany nájemce podána na Úřad, bude zaevidována a příslušnému nájemci bude potvrzeno její převzetí. Doručená výpověď bude po zaevidování postoupena Bytovému referentovi.
- 10.3 Nejpozději sedm (7) pracovních dnů před zánikem nájemního vztahu [a v případě výpovědi nájmu bez výpovědní doby nejpozději sedm (7) pracovních dnů před uplynutím jednoho měsíce od skončení nájmu] stanoví Správce bytového fondu po dohodě s Bytovým referentem termín provedení kontroly stavu bytu za účelem jeho převzetí. Kontrole bytu jsou přítomni nájemce, Bytový referent (případně jiný zástupce města) a Správce bytového fondu.
- 10.4 Před předáním bytu je nájemce povinen uvést byt do původního stavu (viz příloha nájemní smlouvy – protokol o stavu bytu). V případě plánované rekonstrukce bytu může Rada (na návrh Správce bytového fondu) rozhodnout o výjimkách.
- 10.5 O provedené kontrole je zpracován zápis o závadách a opravách, včetně termínu jejich odstranění, a určení, kdo odstranění závad provede. Pokud bude tento byt určen k celkové rekonstrukci, bude k tomu při kontrole přihlédnuto. Zápis o závadách a opravách se vyhotovuje ve třech (3) vyhotoveních, přičemž jedno vyhotovení obdrží nájemce, jedno vyhotovení obdrží Město Zbiroh a jedno vyhotovení obdrží Správce bytového fondu.
- 10.6 V případě zjištění závad ze strany nájemce, odstraní je nájemce na své náklady.

ČLÁNEK JEDENÁCTÝ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1 Tato Pravidla přidělování, pronajímání a užívání bytů ve vlastnictví města Zbiroh byla schválena Radou města Zbiroh dne 30. března 2023, usnesením číslo 106/2023, a nabývají účinnosti dne 1. května 2023.
- 11.2 S účinností ke dni 1. května 2023 se zrušuje Směrnice rady města č. 1/2021 (Pravidla přidělování, pronajímání a užívání bytů ve vlastnictví města Zbiroh).
- 11.3 Rada si vyhrazuje právo na změnu, doplnění, náhradu nebo zrušení těchto Pravidel.
- 11.4 Žádosti o přidělení bytů, Žádosti o přidělení jiných bytů, žádosti o směnu bytů a žádosti o udělení souhlasu s provedením stavebních úprav bytů, o kterých nebude Radou rozhodnuto do dne předcházejícímu dni, v němž tato Pravidla nabydou účinnosti, budou po nabytí účinnosti těchto Pravidel posuzovány podle těchto Pravidel.
- 11.5 Prodlužování nájemních smluv uzavřených do dne předcházejícího dni, v němž tato Pravidla nabydou účinnosti, se řídí dosavadními pravidly, tedy Směrnicí rady města č. 1/2021 (Pravidla přidělování, pronajímání a užívání bytů ve vlastnictví města Zbiroh).

Ing. Josef Štícha, MBA v.r.
starosta

Vyvěšeno na úřední desce dne:

Sejmuto z úřední desky dne: