

|                                                                                                     |                                                                         |           |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|
| <br>Město Jesenice | Označení dokumentu:<br><b>SMĚRNICE</b><br>Pronájem bytu v majetku města |           | SPM-SM001     |
|                                                                                                     | Oblast:<br>Správa majetku                                               | Revize: 2 | Strana: 1 z 6 |

## SMĚRNICE PRONÁJEM BYTU V MAJETKU MĚSTA

|               |                        |              |                                                                                       |
|---------------|------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Zpracovala:   | Bc. Karolína Complťová | Podpis:      |  |
| Ověřila :     | Slavěna Klementovičová | Podpis:      |  |
| Schválil:     | Ing. Jan Polák         | Podpis:      |  |
| Datum vydání: | 16. března 2023        | Účinnost od: | 16. března 2023                                                                       |

|                                                                                                     |                                                                         |           |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|
| <br>Město Jesenice | Označení dokumentu:<br><b>SMĚRNICE</b><br>Pronájem bytu v majetku města |           | SPM-SM001     |
|                                                                                                     | Oblast:<br>Správa majetku                                               | Revize: 2 | Strana: 2 z 6 |

## Článek 1 Základní pojmy

Rozdělení nájemních bytů v majetku města podle účelů užívání:

- a) Byt určený k nájemnímu bydlení je byt, jímž se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
- b) Byty v domech s pečovatelskou službou (DPS) jsou nájemní byty určené pro bydlení osob, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení a potřebují různé stupně pomoci.

Okruh nájemníků se omezuje na osoby požívající starobní nebo invalidní důchod, s přihlédnutím k aktuálnímu zdravotnímu stavu.

- c) Sociální byt je standardní byt, který je přidělován na základě posouzení bytové nouze. Poskytování bydlení v sociálním bytě je doprovázeno sociální prací, přičemž její míra závisí na potřebách žadatele a výsledku sociálního šetření dané domácnosti, její intenzita a frekvence je určována vždy individuálně s ohledem na konkrétní situaci v domácnosti a posouzení sociální, zdravotní či ekonomické situace jejích členů.

## Článek 2 Pravomoci a kompetence v oblasti bydlení

Radě města přísluší právo rozhodovat o věcech týkajících se nájmu bytů:

- zařazení do evidence žadatelů

- vyřazení žadatele z evidence žadatelů,
- uzavření nového nájemního vztahu,
- určení výše nájemného,
- uznání splnění podmínek přechodu nájmu bytu,
- rozhodnutí o výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele,
- rozhodnutí o zpětvzetí výpovědi nájmu bytu,
- rozhodnutí o žalobě na vyklizení bytu,
- o vydání souhlasu s podnájemem bytu,
- ostatní úkony týkající se nájmu bytu,
- schválení žádosti o splátkový kalendář.

## Článek 3 Evidence žadatelů

1. Žadatel je na základě své Žádosti o nájem městského bytu (formulář VM-SM003-F001), podané prostřednictvím podatelny Městského úřadu v Jesenici (popř. poštou na adresu MěÚ), zařazen referentkou bytové správy do evidence žadatelů. K žádosti musí být přiložen vyplněný Dotazník k žádosti o pronájem městského bytu (formulář VM-SM003-F003).

|                                                                                                     |                                                                         |           |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|
| <br>Město Jesenice | Označení dokumentu:<br><b>SMĚRNICE</b><br>Pronájem bytu v majetku města |           | SPM-SM001     |
|                                                                                                     | Oblast:<br>Správa majetku                                               | Revize: 1 | Strana: 3 z 6 |

2. Žadatel může být z evidence žadatelů vyřazen, jestliže:
  - při vyplnění žádosti a dotazníku uvede nepravdivé nebo neúplné údaje a po vyzvání k opravě nebo doplnění údajů ze strany Města Jesenice tak ve stanoveném termínu neučinil,
  - odmítne bez vážného důvodu nabídku nájmu konkrétního bytu,
  - Rada města Jesenice schválí uzavření nájemní smlouvy s žadatelem a ten poté bez omluvitelného důvodu nájemní smlouvu do 15 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uzavření nedojde,
  - žadatel na základě písemné výzvy referentky bytové správy do stanoveného termínu písemně neaktualizuje svoji žádost do jednoho roku od jejího podání a poté opakovaně každý další rok.
3. Žadatel bude z evidence žadatelů vyřazen, jestliže:
  - bude jeho žádosti vyhověno,
  - dojde k úmrtí žadatele,
  - oznámí, že bere svoji žádost zpět.
4. O zařazení, příp. nezařazení do evidence žadatelů, jakož i o vyřazení z evidence žadatelů, je žadatel vždy písemně vyzooměn.
5. Za žadatele, který není plně svéprávný, podává žádost jeho zákonný zástupce nebo opatrovník.

#### Článek 4 Podmínky výběru

Při výběru uchazeče o nájem bytu se přihlíží zejména k těmto skutečnostem:

- zletilost a míra svéprávnosti uchazeče,
- zda je uchazeč občanem města, zda ve městě podniká nebo je zaměstnán,
- k bytové potřebnosti uchazeče,
- k bezdlužnosti uchazeče, jeho případným dluhům vůči městu, jejich výši a okolnostem,
- zda je uchazeč schopen pravidelně a v řádném termínu hradit náklady spojené s bydlením (sociální postavení),
- zda je uchazeč nájemcem jiného bytu či vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení,
- k dalším okolnostem hodným zvláštního zřetele.

|                                                                                                     |                                                                         |           |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|
| <br>Město Jesenice | Označení dokumentu:<br><b>SMĚRNICE</b><br>Pronájem bytu v majetku města |           | SPM-SM001     |
|                                                                                                     | Oblast:<br>Správa majetku                                               | Revize: 2 | Strana: 4 z 6 |

## Článek 5

### Uzavření smlouvy o nájmu bytu

1. Smlouva o nájmu bytu se uzavírá zásadně v písemné formě, a to na dobu určitou (dle rozhodnutí Rady města Jesenice) a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění. Bytová komise může předložit své doporučení k rozhodnutí rady.
2. Smlouva na dobu určitou končí dnem uvedeným ve smlouvě, popř. v dodatku ke smlouvě.
3. V případě, že dojde k uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou a v průběhu této doby nedojde ze strany nájemníka k porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu, bude město bez překážek přistupovat k prodlužování smlouvy o nájmu byt vždy za stejných podmínek, za kterých byl nájemní poměr sjednán, pokud nebylo dohodnuto jinak.
4. V případě, že povinnosti ze smlouvy o nájmu bytu ze strany nájemce nebudou řádně plněny, uloží Rada města Jesenice referentu bytové správy učinit kroky směřující k vyklizení bytu.
5. Výše nájemného u nově uzavíraných smluv je stanovena rozhodnutím Rady města Jesenice.
6. Vybraný uchazeč musí podepsat Smlouvu o nájmu bytu nejpozději do 15 dnů od schválení přidělení bytu Radou města Jesenice. Přílohou nájemní smlouvy jsou vyplnění formuláře Evidenční list a Protokol o převzetí bytu.
7. Pokud budou nájemci bytu manželé, pak nájemní smlouvu podepisují oba manželé. V případě společného nájmu podepisují smlouvu všichni společní nájemci. Společnými nájemci se rozumí i druh a družka.

## Článek 6

### Přechod nájmu bytu

1. K přechodu nájmu bytu dojde pouze po splnění podmínek stanovených § 2279 až § 2284 občanského zákoníku.
2. V případě že jsou prokazatelně splněny podmínky pro přechod nájmu bytu uvedené v § 2279 až § 2284 občanského zákoníku, bere pronajímatel přechod nájmu bytu na vědomí.
3. Oznámení o přechodu nájmu musí doložit ten kdo tvrdí, že na něj užívací právo přešlo. V případě sporu o tom, zda byly nebo nebyly splněny zákonem stanovené podmínky, nese důkazní břemeno oznamovatel. Pronajímatel má právo požadovat na osobách, které tvrdí, že na ně přešel nájem bytu podle uvedených ustanovení zákona, doložení splnění zákonem stanovených podmínek.
4. Přechod nájmu bytu vyřizuje referent bytové správy Městského úřadu v Jesenici. V případě, že nebudou splněny podmínky pro přechod nájmu bytu a osoby žijící v bytě tento byt na základě písemné výzvy neopustí, bude k příslušnému soudu podána žaloba na vyklizení bytu.

|                                                                                                     |                                                                         |           |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|
| <br>Město Jesenice | Označení dokumentu:<br><b>SMĚRNICE</b><br>Pronájem bytu v majetku města |           | SPM-SM001     |
|                                                                                                     | Oblast:<br>Správa majetku                                               | Revize: 2 | Strana: 5 z 6 |

## Článek 7 Náklady na bydlení

1. Náklady na bydlení jsou tvořeny:
  - pevnými platbami, tj. nájemným a platbou za vybavení bytu,
  - zálohovými platbami (tj. platbami za vytápění, vodu, odpady apod.),
  - individuálními platbami (spotřeba elektrické energie v bytě, kabelová televize apod.).
2. Pevné a zálohové platby jsou přednostně hrazeny inkasem, po dohodě je možný i jiný způsob platby. Způsob individuálních plateb si sjedná uživatel bytu přímo s dodavatelem.
3. Výše nájemného se stanoví v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Opravy v rámci běžné údržby a drobných oprav, které hradí nájemce bytu, jsou vyjmenovány v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a jejich definice je přílohou č. 1 smlouvy o nájmu bytu.

## Článek 8 Dlužné nájemné

### Upomínky na úhradu dlužného nájemného

V případě, že nájemník neuhradí nájemné a náklady na služby s nájmem bytu spojené v termínu splatnosti, odešle referent bytové správy dlužníkovi 1. upomínku. Pokud nedojde k úhradě dlužného nájemného v náhradním termínu, bude odeslána 2. upomínka (na doručenkou). Pokud ani poté nedojde k úhradě, bude dluh vymáhán soudní cestou.

### Výpověď nájmu

Výpověď nájmu bytu je upravena § 2288 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Výpověď nájmu bytu schvaluje rada města.

### Dohoda o uznání dluhu

V případě, že nájemce má dluh na nájemném nebo službách s nájmem bytu spojených, má, za níže uvedených podmínek, možnost navrhnout uzavření Dohody o splátkách dlužné částky (dále jen dohoda o splátkách).

Dohoda o splátkách bude uzavřena v případě, že:

- nájemce uzná dluh co do důvodu a výše,
  - v případě uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou, bude dlužná částka uhrazena nejpozději do konce doby trvání nájemního vztahu, nejpozději však do 12 měsíců, pokud Rada města Jesenice nestanoví jinak,
  - v případě smlouvy o nájmu bytu na dobu neurčitou bude dlužná částka uhrazena nejpozději do 12 měsíců ode dne uzavření dohody o splátkách; minimální výše splátek činí 500 Kč/měsíc; nájemci bude v období 12 měsíců umožněno uzavření pouze jedné dohody o splátkách,
- dohoda o splátkách se sjednává se ztrátou výhody splátek (v případě, že nájemce nezaplatí splátku řádně a včas, stává se splatným celý dluh).

|                                                                                                     |                                                                         |           |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|
| <br>Město Jesenice | Označení dokumentu:<br><b>SMĚRNICE</b><br>Pronájem bytu v majetku města |           | SPM-SM001     |
|                                                                                                     | Oblast:<br>Správa majetku                                               | Revize: 2 | Strana: 6 z 6 |

## Článek 9

### Závěrečná ustanovení

1. Tuto směrnici schválila Rada města na svém zasedání konaném dne 16. 3. 2023.
2. Tato směrnice ruší směrnici pro pronájem bytu v majetku města, schválenou radou města dne 16. 3. 2022.
3. Tato směrnice nabývá účinnosti dne 16. 3. 2023.
4. Nedílnou součástí těchto pravidel pro přidělování a užívání sociálních bytů jsou:  
Příloha č. 1 – Žádost o nájem bytu  
Příloha č. 2 – Dotazník k žádosti o nájem městského bytu

|                                                                                                     |                 |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| <br>Město Jesenice | Název formuláře | VM-SM003-F001         |
|                                                                                                     | ŽÁDOST O BYT    | Revize: 1             |
|                                                                                                     |                 | Platnost od 16.3.2023 |

Příloha č. 1 ke Směrnici – Pronájem bytu v majetku města

## ŽÁDOST O NÁJEM MĚSTSKÉHO BYTU

### Údaje o žadateli

Jméno a příjmení: \_\_\_\_\_ nar. \_\_\_\_\_

Trvalé bydliště: \_\_\_\_\_ občanství: \_\_\_\_\_

Kontaktní adresa: \_\_\_\_\_

Stav žadatele: svobodný(a)      ženatý(vdaná)      rozvedený(á)      vdovec (vdova)

žijící s druhem (družkou) ve společné domácnosti

Manžel(ka), druh(družka)

Jméno a příjmení: \_\_\_\_\_ nar. \_\_\_\_\_

Trvalé bydliště: \_\_\_\_\_ občanství: \_\_\_\_\_

Kontaktní adresa: \_\_\_\_\_

Žádám o přidělení bytu: 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1

Uvést důvod: (např. zaměstnání v obci, založení rodiny, nevyhovující dosavadní bydlení, aj.)

---



---



---

Prohlašuji, že jsem uvedl pravdivé údaje.

Datum:

Podpis žadatele:

|                                                                                                     |                                              |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|
| <br>Město Jesenice | Název formuláře                              | VM-SM003-F003         |
|                                                                                                     | DOTAZNÍK K ŽÁDOSTI O NÁJEM<br>MĚSTSKÉHO BYTU | Revize: 1             |
|                                                                                                     |                                              | Platnost od 16.3.2023 |

Příloha č. 2 ke Směrnici – Pronájem bytu v majetku města

| DOTAZNÍK K ŽÁDOSTI O NÁJEM MĚSTSKÉHO BYTU                          |                                 |               |  |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------|--|
| Bodové hodnocení žádosti o byt                                     |                                 | Číslo žádosti |  |
| Jméno příjmení žadatele                                            |                                 |               |  |
| Trvalé bydliště                                                    |                                 | Velikost bytu |  |
| Doba podání žádosti                                                | do 1 roku                       |               |  |
|                                                                    | 2-3 roky                        |               |  |
|                                                                    | 4-5 let                         |               |  |
|                                                                    | 6-10 let                        |               |  |
|                                                                    | více jak 10 let                 |               |  |
| Rodinný stav žadatele                                              | ženatý, vdaná, druh, družka     |               |  |
|                                                                    | Svobod., rozved., vdova, vdovec |               |  |
|                                                                    |                                 |               |  |
| Počet stěhujících se dětí                                          | 1 dítě                          |               |  |
|                                                                    | 2 děti a více                   |               |  |
|                                                                    |                                 |               |  |
| Žadatel bydlí                                                      | u rodičů, jiných příb. (RD)     |               |  |
|                                                                    | s rodiči, či příb. spol. dom.   |               |  |
|                                                                    | v podnájmu, na ubytovně         |               |  |
|                                                                    | v nájemním bytě                 |               |  |
| Rozvedení manželé                                                  | bydlí spolu                     |               |  |
|                                                                    |                                 |               |  |
| Žadatel uvolní městský byt                                         | ano                             |               |  |
|                                                                    | ne                              |               |  |
| Žadatel vlastní byt, dům, ...                                      | ano                             |               |  |
|                                                                    | ne                              |               |  |
| Žadatel má soudní výpověď z bytu nebo je veden v registru dlužníků | ano                             |               |  |
|                                                                    | ne                              |               |  |
|                                                                    |                                 |               |  |
| Odmítnutí bytu v minulosti                                         |                                 |               |  |
| Hodnocení členů bytové komise                                      | -5 až 5 bodů                    |               |  |
| Celkem bodů                                                        |                                 |               |  |
| Při rovnosti bodů rozhoduje datum podání žádosti                   |                                 |               |  |
| Datum:                                                             | Zpracoval:                      |               |  |





