

Rada města Uherský Brod (dále jen RM) stanovila usnesením č. 1040/R44/23 ze dne 18.12.2023 podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o obcích) tato pravidla pro hospodaření s bytovým fondem.

VNITŘNÍ PŘEDPIS ORGANIZACE Č. 9/2023

Pravidla pro hospodaření s bytovým fondem

Článek 1

Úvodní ustanovení

- 1) Tato Pravidla pro hospodaření s bytovým fondem (dále jen pravidla) upravují proces pronajímání bytů s výjimkou bytů zvláštního určení¹ v domech s pečovatelskou službou.
- 2) Pro účely těchto pravidel se rozumí:
 - a) **bytovým fondem** – byty mimo bytů zvláštního určení v domech s pečovatelskou službou ve vlastnictví města Uherský Brod,
 - b) **bytem** – místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení²,
 - c) **bytem zvláštního určení** – byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením,
 - d) **ubytovací prostor** – prostor v zařízení k tomu určeném (ubytovna), který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na přechodné ubytování,
 - e) **správce bytového fondu** – město Uherský Brod, Masarykovo nám. 100, 688 01 Uherský Brod, Městský úřad Uherský Brod, Odbor majetkoprávní (dále jen správce BF),
 - f) **Občanským zákoníkem** – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

Článek 2

Podání žádosti

- 1) Žádost o přidělení bytu (dále jen žádost) se podává na podatelnu Městského úřadu Uherský Brod na předepsaném tiskopisu, který je zveřejněn na webových stránkách města (<https://www.ub.cz/>). V případě vyhlášení výběrového řízení na nájem bytu žadatel doručí žádost pronajímateli v souladu s podmínkami uvedenými ve výběrovém řízení. Výběrová řízení se nebudou vyhlašovat pro byty v budově Větrná 2060, dále byty zvláštního určení a byty přidělované stávajícím nájemcům, kteří uvolní větší byt.
- 2) Žádost může podat fyzická osoba, která:
 - a) je občanem ČR nebo občanem jiného státu s povoleným trvalým pobytem na území ČR,
 - b) dá souhlas ke zpracování údajů uvedených v žádosti ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) ve znění pozdějších předpisů.

¹ § 2300 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (byty zvláštního určení jsou byty určené pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou),

² § 2236 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

Článek 3 Evidence žádosti

- 1) Evidenci žádostí vede Městský úřad Uherský Brod, Odbor majetkoprávní (dále jen OMP). Evidence žádostí doručených v rámci výběrových řízení na nájem bytu se vede odděleně od ostatních žádostí.
- 2) Pokud žadatel nesplňuje podmínky pro zařazení své žádosti do evidence, bude o tom vyrozuměn písemně do 30 dnů ode dne doručení žádosti s uvedením důvodu na adresu uvedenou v žádosti.
- 3) V případě uzavření manželství nebo registrovaného partnerství dvou žadatelů, jejichž žádosti jsou již vedeny v evidenci žádostí, se původní žádosti nahradí novou žádostí. Tuto skutečnost jsou žadatelé povinni oznámit Městskému úřadu Uherský Brod do 2 měsíců od jejího vzniku.
- 4) Žádost bude vyřazena z evidence žádostí v případě, že:
 - a) žadatel ve své žádosti uvedl nepravdivé nebo neúplné údaje, které ho neoprávněně zvýhodňují, a které ani po předchozí výzvě neopravil či nedoplnil,
 - b) žadatel neuzavře smlouvu o nájmu bytu nebo nájmu bytu zvláštního určení a nesdělí důvody tohoto konání ve lhůtě pro uzavření smlouvy,
 - c) žadatel uzavře smlouvu o nájmu bytu jako vítěz výběrového řízení na nájem bytu,
 - d) RM rozhodne o vyřazení žádosti z evidence žádostí s uvedením důvodů zvláštního zřetele hodných
 - e) žadatel do 1 roku od podání žádosti tuto žádost sám neaktualizuje.
- 5) Proti vyřazení žádosti z evidence lze podat písemné a odůvodněné námitky do 15 dnů ode dne doručení usnesení RM, o nichž následně RM rozhodne.

Článek 4 Kritéria pro hodnocení žádostí a sestavení pořadníku

- 1) Každá žádost zařazená do evidence žádostí nebo doručená do výběrového řízení na nájem bytu bude OMP zkontrolována. OMP žádosti přiřadí body v souladu s kritérii stanovenými těmito pravidly. Výsledný počet bodů je dán součtem bodů přidělených jednotlivým kritériím. Pokud budou v žádosti uvedeny okolnosti zvláštního zřetele hodné, přizve OMP ke spolupráci Odbor sociálních věcí (dále jen OSV).
- 2) Kritéria pro bodové ohodnocení žádostí:

Kritéria	
a) Žadatel je nebo byl hlášen k trvalému pobytu v Uherském Brodě (0–10 bodů)	
ANO: 10	NE: 0
b) Žadatel je nebo byl hlášen k trvalému pobytu v ORP Uherský Brod (0–5 bodů)	
ANO: 5	NE: 0
c) Žadatel má vůči další osobě vyživovací povinnost (0–5 bodů)	
ANO: 5	NE: 0
d) Zaměstnaný (0–5 bodů)	
ANO: 5	NE: 0
e) Poživatel důchodu (0–5 bodů)	
ANO: 5	NE: 0
f) Stanovisko Odboru sociálních věcí (0–10 bodů)	
Pro posouzení naléhavosti a potřebnosti řešení žádosti (okolnosti zvláštního zřetele hodné).	

- 3) Evidované žádosti budou podle celkového počtu přidělených bodů seřazeny v pořadníku sestupně od nejvyššího bodového ohodnocení k nejnižšímu. V případě shodnosti bodů budou žádosti seřazeny od staršího data podání žádosti k mladšímu datu podání žádosti. Žádosti doručené do výběrového řízení na nájem bytu nebudou vedeny v pořadníku, budou pouze seřazeny sestupně od nejvyššího bodového ohodnocení k nejnižšímu. V případě shodnosti bodů budou žádosti seřazeny od staršího data podání žádosti k mladšímu datu podání žádosti.
- 4) RM rozhoduje o přidělení bytu ve prospěch žadatelů v souladu s pořadníkem a v případě výběrového řízení na nájem bytu v souladu se seřazením žádostí podle bodového ohodnocení. V případech hodných zvláštního zřetele (např. tíživá životní situace žadatele způsobená ztrátou dosavadního bydlení z důvodu požáru, vytopení, atd.) může RM přidělit byt mimo pořadník.

Článek 5 Podmínky pro uzavření smlouvy

- 1) Smlouvu o nájmu bytu nebo smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení uzavírá v souladu s rozhodnutím RM správce BF.
- 2) Smlouvu o nájmu bytu musí žadatel uzavřít se správcem BF do 30 dnů od doručení výzvy k uzavření smlouvy. Po uplynutí této lhůty platnost výzvy zaniká. V případě, že si žadatel výzvu nevyzvedne do 10 dnů od oznámení o uložení výzvy, považuje se uplynutím této doby výzva za doručenou. Pokud se vyskytnou vážné důvody, pro které nemůže žadatel uzavřít smlouvu, musí v této lhůtě o této skutečnosti písemně informovat OMP.
- 3) K zajištění nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků vyplývajících z nájmu musí nájemce složit před podpisem smlouvy o nájmu bytu nebo smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení příslušnou jistotu odpovídající velikosti pronajímaného bytu. Ujednání týkající se složení jistoty a jejího vypořádání po skončení nájmu je součástí nájemních smluv. Výše jistoty je určena následovně:

velikost bytu	výše jistoty v Kč	velikost bytu	výše jistoty v Kč
0+1	4.000 Kč	3+1	7.000 Kč
1+1	5.000 Kč	4+1	8.000 Kč
2+1	6.000 Kč		

- 4) V případě, že dosavadní nájemce bytu požádá o poskytnutí menšího bytu a ve vztahu ke svému dosavadnímu bytu uzavře dohodu o zániku nájmu, nebude v tomto případě při uzavírání nové smlouvy o nájmu bytu jistota požadována. Původní jistota bude vedena jako jistota složená k novému bytu a případný rozdíl bude nájemci do 60 dní vrácen.

Článek 6 Pravidla pro uzavírání smluv a délka nájemního vztahu

- 1) Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou max. 12 měsíců. V případě řádného užívání bytu nebo obytné místnosti a plnění povinností plynoucích ze smlouvy, může být nájemní vztah prodloužován o další období (3, 6, 9 nebo 12 měsíců). Ve výjimečných případech lze prodloužit nájemní vztah o jeden (1) měsíc.
- 2) S nájemcem nebude nájemní vztah prodloužen zejména v případě, že neplní řádně povinnosti plynoucí ze smlouvy a příslušných ustanovení občanského zákoníku, vztahující se k nájmu bytu či bytu zvláštního určení. Neprodloužení nájemního vztahu a další postup při vyklizení bytu schvaluje RM.

Článek 7 Přechod nájmu bytu

- 1) Následky smrti nájemce jsou upraveny v § 2279 až 2284 občanského zákoníku.
- 2) Kontrolu splnění všech zákonných podmínek pro přechod nájmu bytu na konkrétní osobu provádí OMP. V případě pochybností o přechodu nájmu předloží OMP informace RM, která rozhodne o dalším postupu.
- 3) Souhlas s přechodem nájmu bytu pro případy, kde se vyžaduje souhlas pronajímatele, uděluje RM.

Článek 8 Ostatní náležitosti

- 1) Podnájem bytu je upraven v § 2274 až 2278 občanského zákoníku. Souhlas k podnájmu pro případy, kde se vyžaduje souhlas pronajímatele, uděluje RM.
- 2) Nájem bytu zvláštního určení je upraven v § 2300 a § 2301 občanského zákoníku.

Článek 9 Žaloby

V případě, že nastanou skutečnosti odůvodňující podání výpovědi z nájmu bytu, podání žaloby na vyklizení bytu, podání návrhu na exekuci vyklizením bytu, je věc předložena k projednání RM. Pokud bude žaloba či návrh na provedení exekuce soudem zamítnut, o podání odvolání rozhoduje příslušný místostarosta, jemuž bylo svěřeno plnění úkolů v oblasti bytové politiky.

Článek 10 Svěření pravomoci

RM svěřuje Městskému úřadu rozhodování o prodlužování smluv o nájmu bytů v:

- a) bytovém domě č. p. 2060, Větrná, Uherský Brod,
- b) ostatních bytových domech,

které musí být podepsáno příslušným místostarostou, kterému bylo svěřeno plnění úkolů v oblasti bytové politiky.

Článek 11 Závěrečná ustanovení

- 1) Tato pravidla nabývají účinnosti dne 01.01.2024.
- 2) Zrušuje se VPO č. 8/2023 Pravidla pro hospodaření s bytovým fondem schválené usnesením č. 716/R30/23 ze dne 21.08.2023.

PhDr. Miroslava Poláková, Ph.D.
starostka

Ivan Láska
místostarosta