

# **MĚSTO BRUNTÁL**

## **PRAVIDLA**

***kterými se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem v majetku  
Města Bruntál.***

**Schválil:** Rada Města Bruntálu dne 18.1.2023 usnesením č. 153/5R/2023

**Účinnost:** od 1.2.2023

**Původní dokument:** Pravidla, kterými se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem  
v majetku Města Bruntál ze dne 25.08.2021.

**Zpracoval:** Hospodářská správa města Bruntál

|                                |
|--------------------------------|
| <b>Město Bruntál</b>           |
| vydává následující úplné znění |
| <b><i>P R A V I D E L</i></b>  |

kterými se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem v majetku Města Bruntál

Obsah:

- I. Úvodní ustanovení
- II. Podání žádostí
- III. Evidence žádostí
- IV. Pronájem b.j. obálkovou metodou
- V. Pronájem b.j. obálkovou metodou s následným převedením b.j. do osobního vlastnictví
- VI. Bezbariérové b.j.
- VII. Pronájem malometrážních b.j. na ul. Okružní 18
- VIII. Služební byty
- IX. Vyřizování žádostí
- X. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy při pronájmu b.j.
- XI. Doba trvání nájemní smlouvy
- XII. Přejedání nájemní smlouvy
- XIII. Podnájem bytu
- XIV. Závěrečná a přechodná ustanovení

Použité zkratky:

|      |                                                  |
|------|--------------------------------------------------|
| RM   | Rada Města                                       |
| HSMB | Hospodářská správa města Bruntál                 |
| DPS  | dům s pečovatelskou službou                      |
| MMB  | malometrážní bytové jednotky určené pro důchodce |
| OZ   | Občanský zákoník                                 |
| b.j. | bytová jednotka                                  |
| NS   | nájemní smlouva                                  |

## I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Rada Města vydává tato pravidla za účelem stanovení jednotného postupu pro pronajímání b.j. v majetku Města Bruntálu.
2. Pronájmy a nájemní vztahy na b.j. se řídí ustanoveními OZ, ve znění pozdějších předpisů a těmito pravidly.
3. RM na své 5. schůzi konané dne 23.01.2007, usnesením č. 227/5 svěřila v souladu s § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění působnost v oblasti rozhodování o uzavírání nájemních smluv k bytům a nebytovým prostorům ve vlastnictví Města Bruntálu Hospodářské správě města Bruntál, příspěvkové organizaci, se sídlem Bruntál, Požárníků 10, IČ 741 97 818, a to za podmínky:

Při rozhodování o uzavírání nájemních smluv k bytům je příspěvková organizace povinna dodržovat pravidla, kterými se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem v majetku Města Bruntálu.

4. Ředitel Hospodářské správy města Bruntál jmenuje bytovou komisi HSMB, která je poradním orgánem HSMB pro bytové záležitosti.
5. HSMB vydává jednotlivá rozhodnutí ve věci uzavírání nájemních smluv k b.j. ve vlastnictví Města Bruntálu a k jednotlivým bytovým záležitostem.
6. HSMB předkládá RM k projednání jednotlivé bytové záležitosti, které neodpovídají schváleným pravidlům.
7. Nájemní byty nejsou pronajímány na základě „nároku“ ale pouze na základě smluvního vztahu mezi dvěma subjekty, které se na nájmu dohodnou, to znamená, že automatický nárok na nájemní byt nikdo nemá.
8. Pro účely těchto pravidel se rozumí:
  - a) *bytem* se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny k užívání k účelu bydlení. Ujedná-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajatý jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně jako by byl pronajat obytný prostor
  - b) tato pravidla se netýkají b.j. v domech určených pouze pro důchodce:
    - v domech č. 11, 13, 15 na ul. Květná v Bruntále
    - v domě č. 18 na ul. Zeyerova v Bruntále
    - v domě č. 20 na ul. Okružní v Bruntále
    - v domě č. 18 na ul. Okružní v Bruntále na základě rozhodnutí HSMB
9. Za volný byt se pro účely těchto pravidel považuje:
  - b.j. označené HSMB jako volné na základě interní „hlášenky volných bytů“
  - doposud neobsazené b.j. v nově postaveném domě
  - nově rekonstruované b.j.
  - b.j. na základě rozhodnutí o změně v užívání stavby

10. Smlouvy o nájmu bytu, případně jejich dodatky a všechny související náležitosti a přílohy připravuje a uzavírá v zastoupení Města Bruntálu HSMB, zastoupená ředitelem organizace a v případě jeho nepřítomnosti zástupcem ředitele organizace.
11. Smlouvu o složení peněžní jistoty na byt připravuje a uzavírá v zastoupení Města Bruntálu HSMB, zastoupená ředitelem organizace a v případě jeho nepřítomnosti zástupcem ředitele organizace.

12. Při přidělení b.j. musí žadatel o pronájem b.j. uzavřít nájemní smlouvu do 10 pracovních dnů od doručení písemné výzvy k uzavření nájemní smlouvy a k uzavření smlouvy o složení peněžní jistoty včetně její úhrady. Po uplynutí této doby platnost předmětné nabídky zaniká a žádost o pronájem b.j. bude vyřazena ze seznamu žadatelů o pronájem b.j..

Uvedená výzva se žadateli doručuje v elektronické podobě prostřednictvím datové schránky. V případě že žadatel nemá zřízenou datovou schránku, tak se výzva doručuje dle žadatelem zvolené komunikace, a to buď v elektronické podobě (e-mail) nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb doporučenou zásilkou na poslední žadatelem uvedenou adresu.

Doručením v písemné podobě se rozumí i situace, kdy byl žadatel uvědomen o uložení dopisu na poště a tento si nevyzvedl, popř. je-li tato zásilka vrácena s odůvodněním, že je adresát neznámý.

Doručením v elektronické podobě (e-mail) se rozumí okamžik odeslání e-mailu.

13. V souladu s ustanovením zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s nařízením GDPR ve znění pozdějších předpisů, žadatel při podání žádosti bere na vědomí zpracování a používání osobních údajů.

Bližší informace o svých právech o zpracování osobních údajů, jakož i o možnostech jejich uplatnění, nalezne žadatel na stránce [www.mubruntal.cz](http://www.mubruntal.cz). Zpracování výše uvedených osobních údajů bude probíhat po dobu trvání účelu zpracování osobních údajů.

## II. PODÁNÍ ŽÁDOSTÍ

1. Fyzická osoba (dále jen „žadatel“), která má zájem o pronájem b.j., podává žádost osobně, případně prostřednictvím svého zákonného zástupce, opatrovníka nebo zmocněnce na základě ověřené plné moci, na předepsaném tiskopise, a to na bytovém oddělení HSMB.
2. Žádost o pronájem b.j. může podat fyzická osoba, která/ý:
  - a) je státním občanem ČR nebo je cizím státním občanem, který má trvalý pobyt ve městě Bruntál
  - b) dovršil/a 18 let
  - c) má trvalý pobyt ve městě Bruntál po dobu nejméně 36 měsíců bezprostředně předcházejících datu podání žádosti o pronájem b.j.. Tuto skutečnost žadatel doloží potvrzením o vzniku trvalého pobytu v Bruntále, ne starším 30 dnů (potvrzení vydá MěÚ Bruntál, správní odbor – evidence obyvatel) nebo nemá trvalý pobyt ve městě Bruntál, ale je ve městě Bruntál zaměstnán/a dle pracovní smlouvy nebo má ve městě Bruntál sídlo své firmy po dobu 12 měsíců bezprostředně předcházejících datu podání žádosti o pronájem b.j. a po celou dobu evidence žádosti o byt. Při obnovení žádosti dle bodu III./6. předloží potvrzení o zaměstnání a pracovní smlouvu v případě změny zaměstnavatele.
  - d) není vlastníkem bytového domu, rodinného domu a b.j. (platí i pro manžela/manželku, partnera/partnerku žadatele), což doloží potvrzením o vlastnictví vydaným Katastrálním pracovištěm Bruntál, ne starším 1 měsíce
  - e) nemá nájemní vztah (uzavřenou nájemní smlouvu) k jiné b.j. nebo domu (platí i pro manžela/manželku, partnera/partnerku žadatele)
  - f) nebydlí v samostatném bytě v domě svých rodičů
  - g) nebydlí v domě nebo bytě svých rodičů, kteří jej dlouhodobě neužívají, protože mají k dispozici jiný byt nebo dům
  - h) nemá zajištěno bydlení u partnera/partnerky
  - i) má soudně zrušeno užívání b.j. nebo výpověď z nájmu bytu
  - j) v posledních 10 letech neopustil/a pronajatou b.j. v majetku města Bruntál z důvodu neplacení nájmu nebo pravomocného rozsudku – pro neplacení nájmu, porušování dobrých mravů v domě apod.
  - k) v minulosti neměl více než 2x v pronájmu b.j. v majetku města Bruntál (b.j. byla vyklizena na základě neprodloužení uzavřené nájemní smlouvy k b.j. nebo na základě pravomocného

- rozsudku - pro neplacení nájmu, porušování dobrých mravů v domě apod.))
- l) v posledních dvou letech neodevzdal pronajatou b.j. v majetku města Bruntál
  - m) v posledních dvou letech neukončil nájemní smlouvu na pronajatou b. j.
  - n) nebyla žádost o pronájem b.j. vyřazena ze seznamu žadatelů o pronájem b.j. po dobu nejméně 12 měsíců bezprostředně předcházejících datu podání žádosti o pronájem b.j.
  - o) je rozvedený/á, a který/á podle pravomocného rozhodnutí soudu nebo podle dohody rozvedených manželů má povinnost po zrušení společného nájmu se z bytu vystěhovat
  - p) při podání žádosti o pronájem b.j. a při přidělení b.j. má vypořádány finanční závazky z předcházejícího nájemního vztahu nebo současného nájemního vztahu k b.j. v majetku Města Bruntálu (platí i pro manžela/manželku, partnera/partnerku žadatele)
  - q) při podání žádosti o pronájem b.j. a při přidělení b.j. má vypořádány finanční závazky vůči Městu Bruntál, které doloží potvrzením o bezdlužnosti, ne starším 30 dnů (platí i pro manžela/manželku, partnera/partnerku žadatele), potvrzení vydá MěÚ Bruntál, odbor finanční
  - r) nevyužívá pobytové sociální služby, bydlení v domě s pečovatelskou službou a malometrážní b.j. určené pro důchodce
  - s) nemá uzavřenou smlouvu o ubytování, smlouvu o nájmu ubytovacích prostor na ul. Dlouhá č.o. 12, 14, 16, 18
  - t) jde-li o žadatele, který končí svůj pobyt v dětském domově po nabytí zletilosti, jejichž původní trvalý pobyt před umístěním do dětského domova byl ve Městě Bruntál
  - u) v posledních dvou letech se nedopustil protiprávního užívání bytu v majetku Města Bruntál
  - v) v den podání žádosti uhradí na pokladně HSMB zálohu peněžní jistoty ve výši 2.000,00 Kč
3. Žádost o byt nelze převést na jinou osobu včetně blízkého příbuzného.
  4. V době, kdy bude žadateli přidělen byt, bude peněžní jistota dle bodu X. snížena o složenou zálohu. V případě vyřazení žádosti nebo nezařazení do seznamu žadatelů o pronájem b.j., bude záloha peněžní jistoty žadateli vrácena.
  5. Bytové oddělení HSMB nezařadí žádost do seznamu žadatelů o pronájem b.j. žadateli, který si v uplynulých pěti letech předcházejících podání žádosti, jako nájemník odkoupil od Města Bruntál byt z jeho vlastnictví nebo dům byl odkoupen založeným bytovým družstvem.
  6. RM může zastavit příjem žádostí o pronájem b.j. z důvodů, o nichž informuje občany města způsobem ve městě obvyklým. Učiní tak zpravidla v době, kdy počet žadatelů značně převyší odhadovanou nabídku volných bytů. Zahájení jejich dalšího příjmu v určitém počtu na dané období musí být rovněž schváleno RM.
  7. V případě manželů, partnera/partnerky musí být žádost o pronájem b.j. podaná společně.
  8. HSMB – bytové oddělení přijme každou řádně vyplněnou žádost o pronájem b.j. s příslušnými doklady.

### **III. Evidence žádostí**

1. HSMB, bytové oddělení vede seznam žadatelů o pronájem bytové jednotky.
2. HSMB, bytové oddělení zařadí žádost o pronájem b.j. do seznamu žadatelů o pronájem b.j. za podmínky splnění bodu II. těchto „Pravidel“.
3. Ředitel HSMB schvaluje zařazení žádosti o pronájem b.j. do seznamu žadatelů o pronájem b.j. žadatelům, kteří nesplňují podmínky dle bodu II. těchto „Pravidel“, a to na základě doporučení bytové komise HSMB, která bude projednávat každou žádost, která nesplňuje podmínky dle bodu II. těchto „Pravidel“. Žádost o pronájem b.j. bude zařazena s datem schválení ředitele HSMB.
4. Žádosti se evidují podle data podání žádosti nebo s datem schválením ředitele HSMB v seznamu žadatelů, přičemž každé žádosti je přiřazeno evidenční číslo. Bytové oddělení prověří jejich věcnou a obsahovou správnost.

Žadatel bude o zaevidování do seznamu žadatelů vyrozuměn písemně, nejpozději do 30 dnů od podání žádosti.

5. Žadatel je povinen písemně nahlásit každou rozhodnou skutečnost vzhledem k posuzování žádosti a to zejména:
  - změnu adresy
  - změnu rodinného stavu
  - změnu počtu členů své domácnosti
  - získání jiného bytu, případně podnájmu (koupě domu, dědictví, přechod nájmu, apod.)
6. Žadatel je povinen každoročně, vždy do 30 dnů po uplynutí roku, potvrdit písemně, že na žádosti trvá, a to:
  - osobně na bytovém oddělení HSMB
  - prostřednictvím datové schránky HSMB
  - prostřednictvím provozovatele poštovních služeb
  - v elektronické podobě (e-mail - pouze s elektronickým podpisem)
  - vhozením sdělení do schránky HSMB – umístěna na budově HSMB, Požárníků 10 v BruntálePro potřebu tohoto ustanovení se rok začíná počítat dnem podání žádosti.
7. Žádost se vyřadí z evidence:
  - a) zjistí-li se, že žadatel při podání nebo aktualizaci žádosti uvedl nepravdivé údaje
  - b) v případě, že do 10 pracovních dnů ode dne doručení výzvy k převzetí bytu neuzavře nájemní smlouvu, smlouvu o složení peněžní jistoty a neprovede úhradu peněžní jistoty
  - c) nebude-li žádost aktualizována podle bodu III./5 (v tomto případě není žadatel o vyřazení žádosti písemně informován)
  - d) v případě, že se žadatel dopustil protiprávního obsazení bytu ve vlastnictví Města Bruntálu, případně jej užíval/užívá bez právního důvodu
  - e) nesplňuje-li podmínky pro podání žádosti dle bodu II.
  - f) má-li žadatel zajištěno bydlení u partnera/partnerky
  - g) je-li bytová potřeba žadatele vyřešena pronájmem b.j.
  - h) jestliže žadatel od své žádosti písemně odstoupí
  - i) v případě, že žadatel ve dvou případech odmítl převzít nabídnutou b.j.
  - j) v případě úmrtí žadatele
8. Žádost bude vyřazena po předchozím projednání v bytové komisi HSMB a rozhodnutím HSMB mimo bodu 7(g), h), j) – v těchto případech je žádost vyřazena přímo bytovým oddělením HSMB.
9. Informace týkající se zařazené žádosti, budou podávány pouze žadateli nebo jeho zákonnému zástupci, opatrovníkovi nebo zmocněnci na základě ověřené plné moci žadatele.
10. Zařazením žádosti o pronájem b.j. do seznamu žadatelů o pronájem b.j. nevzniká Městu Bruntál povinnost žadateli pronajmout b.j.

#### **IV. Pronájem bytových jednotek nabídkovým řízením obálkovou metodou**

1. Nabídkové řízení na pronájem b.j. obálkovou metodou bude vyhlášeno u b.j. na základě návrhu bytové komise HSMB a následně vydaného rozhodnutí HSMB. BK určí HSMB termín pro příjem/ukončení podání žádostí na pronájem obálkovou metodou.
2. Žádost na pronájem b.j. nabídkovým řízením obálkovou metodou bude podána žadatelem osobně na bytovém oddělení HSMB, Požárníků 10, Bruntál, a na předepsaném tiskopise, který je k dispozici na HSMB, bytovém oddělení.
3. Nabídkové řízení na pronájem b.j. obálkovou metodou bude vyhlášeno s těmito podmínkami:
  - a) stanovená minimální nabídková cena nájemného v Kč za m<sup>2</sup>/měsíc.

- b) nabídkového řízení na pronájem b.j. obálkovou metodou se může zúčastnit pouze fyzická osoba, která:
- 1) má zařazenou žádost o pronájem b.j. v seznamu žadatelů o pronájem b.j. na bytovém oddělení HSMB a předloží:
    - potvrzení o bezdlužnosti vůči Městu Bruntál za posledních 6 měsíců – veškeré platby vůči Městu Bruntál jsou hrazeny v termínu splatnosti (vystaví MěÚ Bruntál)
    - potvrzení zaměstnavatele o pracovním poměru. OSVČ předloží poslední daňové přiznání.
  - 2) již má v pronájmu b.j. v majetku města Bruntál, splňuje tyto podmínky a předloží:
    - má uzavřenou platnou nájemní smlouvu k bytové jednotce
    - nájemní smlouva je řádně dodržována
    - na b.j. nevážnou žádné nezaplacené pohledávky a veškeré platby vůči HSMB jsou v posledních třech letech hrazeny v termínu splatnosti (vystaví HSMB)
    - potvrzení o bezdlužnosti vůči Městu Bruntál za posledních 6 měsíců – veškeré platby vůči Městu Bruntál jsou hrazeny v termínu splatnosti (vystaví MěÚ Bruntál)
    - potvrzení zaměstnavatele o pracovním poměru. OSVČ předloží poslední daňové přiznání
    - v případě vítězství v nabídkovém řízení odevzdá b. j., kterou má v pronájmu, v řádném stavu
- c) vítěz nabídkového řízení na pronájem b.j. obálkovou metodou uzavře nájemní smlouvu k bytové jednotce do 10 pracovních dnů od ukončení nabídkového řízení na pronájem b.j. obálkovou metodou s tím, že při podpisu nájemní smlouvy:
- uhradí peněžní jistotu, která činí trojnásobek měsíčního nájemného (mimo zálohy na služby spojené s bydlením)
4. Nabídkové řízení na pronájem b.j. obálkovou metodou se uskuteční i bez účasti zájemců nabídkového řízení na pronájem b.j..
  5. Pořadí v nabídkovém řízení na pronájem b.j. obálkovou metodou bude určeno sestupně od nejvyšší nabídkové ceny nájemného za m<sup>2</sup>/měsíc.  
V případě rovnosti nejvyšší nabídkové ceny budou tito zájemci vyzváni k předložení nové nabídkové ceny, která nesmí být shodná nebo nižší než původní nabídnutá cena.
  6. Nájemní smlouva k b.j. bude uzavřena s fyzickou osobou, která nabídne nejvyšší nabídkovou cenu.
  7. Výběrová komise, která se skládá z přítomných členů bytové komise HSMB doporučí HSMB pořadí nabídek v rámci nabídkového řízení na pronájem b.j. obálkovou metodou.
  8. Po schválení výsledků nabídkového řízení na pronájem b.j. HSMB, získá fyzická osoba právo na uzavření nájemní smlouvy k b.j.
  9. Pokud vítězná fyzická osoba neuzavře NS k b.j. ve stanoveném termínu, přechází právo na sjednání nájemní smlouvy na další fyzickou osobu dle schváleného pořadí nabídkového řízení na pronájem b.j. obálkovou metodou HSMB.
  10. HSMB si vyhrazuje právo zrušit nabídkové řízení na pronájem b.j. obálkovou metodou kdykoliv v jeho průběhu a to i bez vyhlášení jeho vítěze.

|                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>V. Pronájem b.j. nabídkovým řízením obálkovou metodou s následným převedením b.j. do osobního vlastnictví:</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

1. Volné b.j. nebudou dále pronajímány.
2. HSMB písemně sdělí odboru SMKRM, že došlo k uvolnění b.j. v prodaném domě.
3. Odbor SMKRM zajistí prodej této volné b.j. dle schválené aktualizace „Zásad prodeje bytových a nebytových jednotek v obytných domech a jiných zastavených pozemků ve vlastnictví města Bruntálu pro rok 2010 a následující léta“ s účinností od 08.02.2017.
4. Předmětné b.j. nebudou opraveny a novému majiteli budou předány ve stavu, v jakém byly předány původním nájemníkem.

|                              |
|------------------------------|
| <b>VI. Bezbariérové b.j.</b> |
|------------------------------|

1. Pronájmy a nájemní vztahy k bezbariérovým b.j. se řídí ustanoveními OZ ve znění pozdějších předpisů a těmito pravidly.
2. Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce dle § 2300 OZ. V tomto případě musí být uzavření nájemní smlouvy k b.j. kladně doporučeno Městem Bruntál, zastoupené odborem sociálních věcí. Toto doporučení o uzavření nájemní smlouvy k b.j. musí být vystaveno ještě před zařazením žádostí o pronájem b.j. do seznamu žadatelů.
3. V případě manželů, partnera/partnerky musí být žádost o pronájem b.j. podaná společně na samostatném tiskopise s tím, že oba musí splňovat podmínky pro podání žádosti o pronájem bezbariérové b.j..
4. Fyzická osoba (dále jen žadatel), která má zájem o pronájem bezbariérové b.j., podává žádost osobně, případně prostřednictvím svého zákonného zástupce, opatrovníka nebo zmocněncem na základě ověřené plné moci, na předepsaném tiskopise, a to na bytovém oddělení HSMB.
5. Žádost o pronájem b.j. může podat fyzická osoba podle Zákona o obcích § 16 a § 17 která/ý:
  - a) je státním občanem ČR nebo je cizím státním občanem, který má trvalý pobyt ve městě Bruntál
  - b) dovršil/a 18 let
  - c) je osoba se zdravotním postižením, které byla přiznána invalidita I, II., nebo III. stupně
  - d) má v péči nezaopatřené dítě se zdravotním postižením, kterému byl přiznán příspěvek na péči III. nebo IV. stupně
  - e) má trvalý pobyt ve městě Bruntál
  - f) při podání žádosti o pronájem b.j. a při pronájmu b.j. má vypořádány finanční závazky z předcházejícího nájemního vztahu nebo současného nájemního vztahu k b.j. v majetku Města Bruntál (platí i pro manžela/manželku, partnera/partnerku,, rodiče žadatele)
  - g) při podání žádosti o pronájem b.j. a při přidělení b.j. má vypořádány finanční závazky vůči městu Bruntál, které doloží potvrzením o bezdlužnosti, ne starším 30 dnů (platí i pro manžela/manželku, partnera/partnerku žadatele a potvrzení vydá MěÚ Bruntál, odbor finanční)
  - h) nevyužívá pobytové sociální služby ani nebydlí v domě s pečovatelskou službou
  - i) součástí žádosti je vyjádření obvodního lékaře o zdravotním stavu žadatele a jeho doporučení k přidělení bezbariérové b.j.
  - j) uhradí zálohu peněžní jistoty ve výši 2.000,00 Kč, kterou uhradí v den podání žádosti, a to hotově na HSMB
6. V případech hodných zvláštního zřetele, může HSMB povolit žadateli splácení zálohy peněžní jistoty v měsíčních splátkách dle výše příjmů žadatele, a to na základě jeho písemné žádosti včetně doložení výše příjmů a současného doporučení Městského úřadu Bruntál, odboru sociálních věcí.

7. Žádost o pronájem b.j. nelze převést na jinou osobu včetně blízkého příbuzného.
8. Součástí žádosti je vydání doporučení o uzavření nájemní smlouvy k b.j. Městem Bruntál, zastoupeným odborem soc. věcí.
9. HSMB, bytové oddělení přijme každou řádně vyplněnou žádost o pronájem b.j. s příslušnými doklady.
10. HSMB, bytové oddělení zařadí žádost o pronájem b.j. do seznamu žadatelů o pronájem za podmínky splnění bodu VI./1-5 těchto „Pravidel“.
11. Ředitel HSMB schvaluje zařazení žádosti o pronájem bezbariérové b.j. do seznamu žadatelů o pronájem b.j. žadatelům, kteří nesplňují podmínky dle bodu VI./1-5 těchto „Pravidel“, a to na základě doporučení bytové komise HSMB, která bude projednávat každou žádost, která nesplňuje podmínky dle bodu VI./1-5 těchto „Pravidel“. Žádost bude zařazena s datem schválení ředitele HSMB.
12. Žadatel bude o zaevidování do seznamu žadatelů vyrozuměn písemně, nejpozději do 30-ti dnů od vydání doporučení k uzavření nájemní smlouvy k b.j. Městem Bruntál, zastoupeným odborem sociálních věcí.
13. Žadatel je povinen písemně nahlásit každou novou rozhodnou skutečnost ve vztahu k podané žádosti, a to zejména:
  - změnu adresy
  - změnu rodinného stavu
  - změnu počtu členů své domácnosti
  - využívá pobytové soc. služby nebo bydlení v domě s pečovatelskou službou
14. Žádost o pronájem bezbariérové b.j. je žadatel povinen každoročně, vždy do 30 dnů po uplynutí jednoho roku, potvrdit písemně, že na žádosti trvá. Pro potřebu tohoto ustanovení se rok začíná počítat dnem podání žádosti.
15. Žádost se vyřadí z evidence:
  - a) zjistí-li se, že žadatel při podání nebo aktualizaci žádosti uvedl nepravdivé údaje
  - b) v případě, že do 10 dnů ode dne doručení výzvy k převzetí bytu neuzavře nájemní smlouvu, smlouvu o složení peněžní jistoty a neprovede úhradu peněžní jistoty
  - c) nebude-li žádost potvrzena dle bodu VI./11 (v tomto případě nebude žadatel o vyřazení žádosti písemně informován)
  - d) v případě, že se žadatel dopustil protiprávního obsazení bytu ve vlastnictví města Bruntálu, případně jej užíval/užívá bez právního důvodu
  - e) nesplňuje-li podmínky pro podání žádosti dle bodu VI.
  - f) využívá pobytové sociální služby nebo bydlí v domě s pečovatelskou službou
  - g) je-li bytová potřeba žadatele vyřešena pronájmem bezbariérové b.j.
  - h) jestliže žadatel od své žádosti písemně odstoupí
  - i) v případě, že žadatel ve dvou případech odmítl převzít nabídnutou b.j.
  - j) v případě úmrtí žadatele
16. Žádost bude vyřazena po předchozím projednání v bytové komisi HSMB a rozhodnutím HSMB mimo bodu 15.g), h), j) – v těchto případech je žádost vyřazena přímo bytovým oddělením HSMB.
17. Evidence žádostí není poradníkem, při přidělení b.j. nerozhoduje datum podání žádosti, ale zhodnocení celkové situace žadatele:
  - výjimečné situace (živelní pohroma, havárie apod.)
  - stavebně tech. stav současného bydlení žadatele
  - vhodnost současného bydlení (např. způsob vytápění, rodinný dům, byt, nutnost výtahu v domě, vzdálenost k lékaři, obchodu, atd.)
  - celková sociální situace žadatele (rodina, příbuzní, kdo zajišťuje péči nyní, atd.)

- zdravotní stav žadatele (posouzení obvodního lékaře)
- věk žadatele
- individuální požadavky žadatele
- atd.

18. Bytová komise HSMB předloží HSMB návrh na obsazení b.j. a HSMB svým rozhodnutím schválí obsazení b.j.. B.j. jsou přidělovány až na základě tohoto rozhodnutí HSMB.

19. Nájem b.j. zvláštního určení může pronajímatel vypovědět pouze s předchozím souhlasem toho, kdo takovou b.j. svým nákladem zřídil, popřípadě jeho právního nástupce dle § 2301 OZ, v tomto případě Město Bruntál, zastoupené odborem sociálních věcí.

## **VII. Pronájem malometrážních b.j. na ul. Okružní 18 v Bruntále**

Dle kolaudačního rozhodnutí se jedná se o malometrážní b.j. pro zdravotnický personál.

1. Tyto b.j. budou přidělovány pouze těm žadatelům, kteří pracují v oboru zdravotnictví ve městě Bruntál.
2. Žadatel předloží:
  - potvrzení zaměstnavatele, že pracuje ve zdravotnictví v městě Bruntál, případně kopii licence k výkonu soukromé lékařské praxe
  - doporučení zaměstnavatele k přidělení b.j.
3. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, nejdéle však na 1 rok.
4. Po uplynutí doby nájmu uvedené v nájemní smlouvě, se nájemní smlouva případně její dodatek uzavírá opět na dobu určitou nejdéle však na 1 rok za těchto podmínek:
  - budou dodržena ustanovení NS
  - bude prokázána pravidelná úhrada nájemného a služeb spojených s užíváním b.j. za uplynulé období
  - bude předloženo nové potvrzení, dle bodu 2
  - nájemce/nájemci má/mají vypořádány finanční závazky vůči Městu Bruntál, které doloží potvrzením o bezdlužnosti, ne starším 30 dnů, potvrzení vydá MěÚ Bruntál, finanční odbor
5. Nebudou povolovány podnájemy těchto b.j..

## **VIII. Služební bytové jednotky**

1. B.j. určené jako služební jsou pronajímány osobám, dle § 2297 - § 2299 OZ
2. Pronajímání služebních b.j. se řídí těmito pravidly.
3. Nájem služební b.j. skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci podle § 2297, aniž k tomu měl vážný důvod.
4. Přestane-li nájemce vykonávat práci z důvodu spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, z důvodu na straně pronajímatele nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci.

## **IX. Vyřizování žádostí**

1. Evidence žádostí není poradníkem, při přidělení b.j. nerozhoduje datum podání žádosti, ale zhodnocení celkové situace žadatele:
  - trvale bydlící ve městě Bruntál nebo jen hlášen trvalý pobyt
  - zaměstnání ve městě Bruntál nebo sídlo vlastní firmy v městě Bruntál
  - žádost žadatele, jejichž bydlení je v zájmu města
  - výjimečné situace (živelní pohroma, havárie apod.)
  - současná bytová situace
  - individuální požadavky žadatele
  - atd.
2. Bytová komise HSMB předloží HSMB návrh na obsazení b.j. a HSMB svým rozhodnutím schválí obsazení b.j.. B.j. jsou přidělovány až na základě tohoto rozhodnutí HSMB.

## **X. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy při pronájmu b.j.**

1. HSMB s žadatelem, kterému byla pronajata b.j., uzavře nájemní smlouvu k b.j. až po:
  - uzavření smlouvy o složení peněžní jistoty na b.j. a po úplném zaplacení této peněžní jistoty v hotovosti v pokladně HSMB
  - předložení potvrzení o bezdlužnosti, ne starším 30 dnů, potvrzení vydá MěÚ Bruntál, finanční odbor
2. Výše složené peněžní jistoty se řídí § 2254 OZ a stanovuje se ve výši trojnásobku měsíčního nájemného (mimo zálohy na služby spojené s bydlením)
3. Na základě písemné žádosti a doložení výše příjmů žadatele, může HSMB povolit žadateli splácení peněžní jistoty v měsíčních splátkách, nejméně však ve výši 1.000,00 Kč měsíčně, za podmínky úhrady 50% doplatku peněžní jistoty před uzavřením nájemní smlouvy k b.j..
4. Peněžní jistoty nebudou vybírány v případech:
  - pokud se bude jednat o dočasné přidělení náhradní b.j. za b.j. zničenou povodní nebo jinou živelnou událostí
  - pokud se bude jednat o dočasné přidělení náhradní b.j. při rekonstrukci městské b.j. doposud nájemníkem užívaného
  - pokud se bude jednat o přidělení náhradní b.j. z důvodů na straně pronajímatele
  - pronájmu b.j. formou nabídkového řízení obálkovou metodou s následným převedením b.j. do osobního vlastnictví
5. Složená peněžní jistota bude nájemníkovi vyúčtována po skončení nájmu, pokud nebyla oprávněně čerpána, a to nejpozději do 4 měsíců po vyúčtování služeb spojených s bydlením za poslední účtovací období.
6. Složenou jistotu je pronajímatel oprávněn použít k úhradě svých pohledávek za nájemcem na nájemném, k úhradě za neuhrazená plnění poskytována v souvislosti s užíváním b.j., k úhradě nezaplaceného poplatku z prodlení, úroku z prodlení, či pohledávek, které pronajímateli vzniknou za nájemcem z titulu pronajatého bytu či jeho zařízení, poškození společných prostor a společného zařízení poskytovaného pronajímatelem v domě nebo k jiným závazkům nájemce v souvislosti s nájmem – zejména pak soudních, rozhodčích, právních a exekučních nákladů, nebo závazků nájemcem písemně uznaných.
7. V případě úmrtí nájemníka mohou vyplacení peněžní jistoty uplatňovat dědicové v dědickém řízení, v takovém případě bude peněžní jistota vyúčtována dle bodu X/5 a X/6

## **XI. Doba trvání nájemní smlouvy**

1. Na základě rozhodnutí HSMB o pronájmu b.j. a uhrazení peněžní jistoty uzavře nájemní smlouvu k b.j. Město Bruntál zastoupené HSMB na dobu určitou, nejdéle však na 1 rok.
2. Po uplynutí doby nájmu uvedené v nájemní smlouvě a při dodržení podmínek řádného užívání b.j. se následující nájemní smlouva, případně dodatek smlouvy původní, uzavírá na dobu určitou, nejdéle však na 3 roky.
3. Podmínkami řádného užívání se rozumí zejména:
  - a) pravidelná úhrada nájemného a úhrad (zálohy, vyúčtování) za služby spojené s užíváním b.j.
  - b) dodržování podmínek užívání bytu a společných prostor, uvedených v nájemní smlouvě a dodržování všech příslušných právních předpisů vztahujících se k užívání nájemních bytů, např. OZ
  - c) nájemce/nájemci má/mají vypořádány finanční závazky vůči Městu Bruntál, které doloží potvrzením o bezdlužnosti, ne starším 30 dnů, potvrzení vydá MěÚ Bruntál, finanční odbor
4. V případě, že nájemce neplní povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy, těchto pravidel a příslušných ustanovení OZ o nájmu bytu, nebude s tímto nájemcem uzavřena nová nájemní smlouva nebo dodatek k nájemní smlouvě a HSMB bude další užívání bytu nájemcem, či jeho vyklizení a odevzdání, řešit soudní či mimosoudní cestou.
5. V případě, že je již podána žaloba na vyklizení b.j., přivolení k výpovědi nájmu bytu, případně je již podán návrh na vydání platebního rozkazu, HSMB vezme zpět tuto žalobu či návrh pouze v případě:
  - uhrazení celé dlužné částky na b.j. vážnoucí
  - uhrazení poplatku z prodlení popř. úroku z prodlení
  - uhrazení nákladů spojených s žalobou
  - uhrazení administrativních nákladů spojených s žalobou ve výši 300,- Kč
  - nájemce/nájemci má/mají vypořádány finanční závazky vůči Městu Bruntál, které doloží potvrzením o bezdlužnosti, ne starším 30 dnů, potvrzení vydá MěÚ Bruntál, finanční odbor

Pokud budou tyto podmínky splněny, může HSMB, bytové oddělení s nájemníkem uzavřít novou nájemní smlouvu k b.j.. Nevztahuje se na nájemníky, u kterých probíhá insolvenční řízení.

6. V případě, že je již pravomocným rozhodčím nálezem nebo pravomocným soudním rozsudkem stanoveno, že nájemník je povinen b.j. vyklidit nebo je mu zrušeno užívací právo k b.j., bude s nájemníkem uzavřena nová nájemní smlouva k b.j. jen za podmínek:
  - uhrazení celé dlužné částky na b.j. vážnoucí
  - uhrazení poplatku z prodlení popř. úroků z prodlení
  - uhrazení nákladů spojených s žalobou
  - uhrazení administrativních nákladů spojených s žalobou ve výši 300,- Kč
  - nájemce/nájemci má/mají vypořádány finanční závazky vůči Městu Bruntál, které doloží potvrzením o bezdlužnosti, ne starším 30 dnů, potvrzení vydá MěÚ Bruntál, finanční odbor

Pokud budou tyto podmínky splněny, může HSMB uzavřít novou nájemní smlouvu k b.j. po předchozím projednání věci v bytové komisi HSMB a po následném souhlasném rozhodnutí HSMB. Nevztahuje se na nájemníky, u kterých probíhá insolvenční řízení.

7. Pokud byla v průběhu nájemního vztahu 3x podána výpověď z nájmu bytu, rozhodčí nebo soudní žaloba na vyklizení b.j., nebude NS k b.j. opětovně uzavřena a bude pokračováno v řízení. Ředitel HSMB schvaluje výjimku z pravidel, a to uzavřít NS, a to na základě doporučení bytové komise HSMB.

8. Úhrada administrativních nákladů spojených s žalobou ve výši 300,00 Kč se vztahuje na všechny podané žaloby nebo návrhy žalob.
9. Nedílnou součástí nájemní smlouvy je Evidenční list, Protokol o převzetí bytu a Pravidla pro užívání bytů.
10. Nedílnou součástí nájemní smlouvy bude dohoda účastníků smlouvy o možném každoročním zvýšení nájemného v případě, že o tomto zvýšení bude rozhodnuto usnesením RM.
11. V případě probíhajícího či řádně ukončeného insolvenčního řízení stávajícího nájemníka a splnění všech podmínek v insolvenčním řízení uložených, nemá toto insolvenční řízení a z něj vyplývající skutečnosti vliv na další případné obnovení nájemního vztahu (prodloužení smlouvy o nájmu pro bydlení).

## **XII. Přechod nájmu**

1. Přechod nájmu bytu uskutečňuje HSMB dle § 2279 - § 2284 OZ.
2. Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.
3. Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.
4. Splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně.
5. Přejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, pronajímatel požaduje složení peněžní jistoty. V případě složení peněžní jistoty na byt zemřelým nájemcem, bude tato peněžní jistota vyúčtována dle bodu X/5 a X/6.
6. Přechod nájmu bytu u žadatelů, kteří nesplňují podmínky podle § 2279 – § 2284 OZ, lze realizovat po předchozím projednání v bytové komisi HSMB a na základě rozhodnutí HSMB nebo bude ze zákona uznán na základě pravomocného rozsudku soudu.
7. Převod nájmu bytu u rozvedených manželů uskuteční HSMB na základě „Prohlášení rozvedených manželů, kdo se stane výlučným nájemcem b.j.“.
8. Manželé se mohou dohodnout, že budou bydlet trvale odděleně. Dohoda manželů o odděleném bydlení má stejné právní účinky jako opuštění společné domácnosti s úmyslem žít trvale jinde.

## **XIII. Podnájem bytu**

1. Přenechání b.j. do podnájmu se řídí dle § 2274 - § 2278 OZ.
2. V průběhu užívání b.j. se může nájemníkovi povolit přenechání b.j. do podnájmu pouze 1x, max. však na dobu 1 roku.
3. Bytová komise HSMB předloží HSMB návrh na schválení podnájmu b.j. a HSMB svým rozhodnutím schválí podnájem b.j.. Podnájem je schválen až na základě tohoto rozhodnutí HSMB.

4. Pronajatou b.j. lze přenechat do podnájmu jediné v případě, že na b.j. nevážnou pohledávky a nájemce/nájemci a podnájemce/podnájemci má/mají vypořádány finanční závazky vůči Městu Bruntál, které doloží potvrzením o bezdlužnosti, ne starším 30 dnů, potvrzení vydá MěÚ Bruntál, finanční odbor
5. Pronajatou b.j. lze přenechat do podnájmu v případě, že nájemník řádně užívá b.j. a řádně dodržuje uzavřenou NS po dobu nejméně 1 roku od zahájení pronájmu b.j.
6. Po dobu trvání schváleného přenechání b.j. do podnájmu bude s nájemníkem uzavřena nová nájemní smlouva k b.j.
7. HSMB s nájemníkem, kterému bylo schváleno pronajatou b.j. přenechat do podnájmu, uzavře nájemní smlouvu k b. j. a smlouvu o podnájmu, až po uzavření smlouvy o složení peněžní jistoty na b.j. a zaplacení této peněžní jistoty v pokladně HSMB, dle bodu X.
8. Peněžní jistota nebude vybírána v případě, že peněžní jistota na dané b.j. je již nájemníkem uhrazena.
9. Výše nájemného po dobu podnájmu bude stanovena na dvojnásobek aktuálního nájemného v b.j.
10. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele.
11. Podnájem skončí nejpozději s nájmem.

#### **XIV. Závěrečná a přechodná ustanovení**

1. Seznam žadatelů o byty je neveřejný.
2. Na přidělení uvolněné b.j. není právní nárok, a proto se nelze domáhat právní cestou uzavření nájemní smlouvy.
3. Správcem bytového fondu Města Bruntál je HSMB, která realizuje a zodpovídá za jednotlivé kroky dle těchto „Pravidel“.
4. RM na své 5. schůzi konané dne 18.1.2023 usnesením č. 153/5R/2023 aktualizovala dosavadní znění „Pravidla, kterými se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem v majetku Města Bruntál“ účinná od 01.10.2021, která byla schválena na 60. schůzi RM dne 25.08.2021 pod číslem usnesení 2567/60R/2021-IV.
5. Tato aktualizovaná „Pravidla, kterými se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem v majetku města Bruntál“ nabývají účinnosti dne 1.2.2023 a vztahují se také na všechny žádosti zařazené v seznamu žadatelů o pronájem b.j. před datem 1.2.2023.
6. V případech hodných zvláštního zřetele si RM vyhrazuje právo odchýlit se při svém rozhodování od těchto „Pravidel“. RM tak může svým usnesením rozhodnout o zařazení žádosti o pronájem b.j. do seznamu žadatelů, nebo o uzavření nájemní smlouvy k b.j., či o jiných rozhodnutích mimo stanovená „Pravidla“.

V Bruntále dne 18.1.2023

Bc. Martin Henč  
starosta města Bruntálu