



Město Nový Jičín
Městský úřad Nový Jičín
Masarykovo nám. 1/1, 741 01 Nový Jičín
IČO 00298212

Název vnitřního předpisu:

HOSPODAŘENÍ S BYTY V MAJETKU MĚSTA NOVÝ JIČÍN

Druh vnitřního předpisu:

SMĚRNICE

Číslo:

04/2025

Vydal (schválil):	Rada města Nový Jičín
Datum platnosti:	19.02.2025
Datum účinnosti:	01.03.2025
Nový předpis:	ano
Číslo novelizace:	-
Data předchozích novelizací:	-
Derogace:	ruší směrnici č. 5/2023, včetně dodatku č. 1
Podepsal:	Mgr. Stanislav Kopecký,
Datum podpisu:	
Odbor, oddělení, osoba odpovědná za předpis:	vedoucí OB
Zpracovali:	Ing. Blanka Zagorská, Mgr. Lucie Štěpánová, Ing. Jaromír Uhlár
Cíl (účel):	stanovení pravidel pro hospodaření s byty v majetku města
Cílová skupina:	žadatelé o nájem bytu a nájemci bytů v majetku města, zaměstnanci města a členové komisí RM
Východiska, zdroje (z čeho předpis vychází):	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
Způsob zveřejnění: Zveřejnění na webu města:	elektronická evidence vnitřních předpisů ano
Originál uložen:	Odbor kancelář vedení města (centrální evidence právních a vnitřních předpisů), centrální spisovna

Obsah:

Část I. Úvodní ustanovení	4
Čl. 1 Úvodní obecná ustanovení	4
Čl. 2 Pravomoci RM, komisí RM a odborů MěÚ	4
Čl. 3 Sankční opatření	4
Čl. 4 Výklad pojmů	5
Část II. Společná ustanovení	6
Čl. 5 Všeobecné podmínky pro podání žádosti o přidělení bytu (o nájem bytu)	6
Čl. 6 Seznam žadatelů	7
Čl. 7 Pořadník na byt, přidělení a nabídka bytu	8
Čl. 8 Doba trvání nájmu	9
Čl. 9 Výše nájemného	10
Čl. 10 Přechod nájmu	10
Čl. 11 Souhlas s přijetím nového člena domácnosti, podnájem bytu (části bytu)	11
Čl. 12 Postoupení nájemních smluv (výměna bytů)	12
Čl. 13 Uzavírání nájemních smluv, dodatků a skončení nájmu	12
Část III. Speciální ustanovení	13
Čl. 14 Startovací byty obecné	13
Čl. 15 Startovací byty speciální	13
Čl. 16 Startovací byty – dům K Archivu 2	14
Čl. 17 Standardní byty	17
Čl. 18 Byty s trvale uvolněným nájemným	17
Čl. 19 Bezbariérové byty	20
Čl. 20 Sociální byty	20
Čl. 21 Byty vázané zvláštními smlouvami	21
Čl. 22 Služební byty	21
Čl. 23 Byty zvláštního určení	22
Čl. 24 Sklad k uschování vyklizených movitých věcí	23
Roční vyúčtování služeb	23
Část IV. Závěrečná ustanovení	24
Čl. 26 Závěrečná ustanovení	24

Seznam příloh:

1. Seznam bytů (popř. jednotek) v majetku města dle jednotlivých druhů
2. Výpočet výše nájemného, zařizovací předměty a drobné opravy a údržba
3. Vzor žádosti o přidělení bytu (o nájem bytu)
4. Vzor žádosti o přidělení startovacího bytu – dům K Archivu 2
5. Vzor žádosti o přidělení bytu zvláštního určení (o nájem bytu)
6. Bodovací systém pro vyhodnocování žádostí o nájem bytů zvláštního určení
7. Vzor žádosti o souhlas s podnájmem bytu/části bytu
8. Zproštění mlčenlivosti správce daně – daňovým subjektem
9. Souhlas se zařazením do pořadníku

Seznam použitých zkratk:

MěÚ	- Městský úřad Nový Jičín
RM	- Rada města Nový Jičín
odbor bytový	- Odbor bytový Městského úřadu Nový Jičín
komise bytová	- Komise bytová Rady města Nový Jičín
Město	- Město Nový Jičín
ul.	- ulice
č. d.	- číslo domovní
č. o.	- číslo orientační
občanský zákoník	- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
zákon o sociálních službách	- zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů
výpis z centrální evidence exekucí	- výpis exekucí dle vyhlášky č. 329/2008 Sb., o centrální evidenci exekucí, ve znění pozdějších předpisů
ČNB	- Česká národní banka
ČSÚ	- Český statistický úřad

ČÁST I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1 Úvodní obecná ustanovení

- (1) Tato směrnice upravuje proces spojený s pronajímáním bytů ve vlastnictví Města Nový Jičín (dále jen „Město“).
- (2) Bytový fond v majetku Města je podle této směrnice strukturován tak, aby cíleně sloužil různým sociálním skupinám obyvatel (viz jednotlivá speciální ustanovení).
- (3) Podání žádosti o přidělení bytu (o nájem bytu) nezakládá žadateli právní nárok na uzavření nájemní smlouvy.

Čl. 2 Pravomoci RM, komisí RM a odborů MěÚ

- (1) RM přísluší zásadní rozhodovací pravomoc při naplňování úkolů podle této směrnice, nesvěří-li ji odboru MěÚ podle ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění (dále jen „zákon o obcích“). K výkladu této směrnice je příslušná RM.
- (2) Komise bytová zpracovává odborná stanoviska k materiálům předkládaným RM k rozhodnutí a plní další úkoly podle této směrnice.
- (3) Odbor bytový plní úkoly podle této směrnice a Organizačního řádu MěÚ Nový Jičín (dále jen „Organizační řád“). V případech výslovně uvedených v této směrnici, Organizačním řádu nebo v samostatném usnesení RM je mu svěřeno rozhodování ve smyslu zákona o obcích, přičemž je vázán souvisejícími rozhodnutími RM. Odbor bytový zejména eviduje a zpracovává žádosti o přidělení bytu (o nájem bytu), připravuje podklady k projednání v RM či odborných komisích a následně dle jejich rozhodnutí či doporučení činí příslušné úkony.

Čl. 3 Sankční opatření

- (1) RM a odbor bytový mohou v průběhu procesu rozhodování o přidělení bytu (o nájmu bytu) v rámci jim stanovených pravomocí (až do uzavření nájemní smlouvy) v případech:
 - uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů žadatele v jeho žádosti,
 - opakovaného nenahlášení změn rozhodných skutečností ovlivňujících přidělení bytu a zvýhodňujících jeho žádost,
 - nesplnění povinnosti každoročního potvrzení aktuálnosti žádosti,
 - porušování zásad občanského soužití, dobrých mravů a Domovního řádu,
 - jiných závažných důvodů,uplatnit po projednání a zvážení míry zavinění, četnosti opakování, důsledků pro občanské soužití, atd., některé z následujících sankčních opatření:
 - vyřadit žádost a žadatele ze seznamu žadatelů o přidělení (o nájem) bytu nebo z pořadníku na byt,
 - odložit zařazení žadatele do pořadníku na byt,

- pozastavit uzavření nájemní smlouvy,
 - stanovit omezující podmínky při přidělení bytu (druh bytu, velikostní kategorie, délka nájmu, apod.).
- (2) O uplatnění sankčního opatření se učiní záznam ve spise k žádosti o přidělení bytu (o nájem bytu).
- (3) Vedoucí odboru bytového může ve smyslu ustanovení odst. 1 tohoto článku odložit uzavření nájemní smlouvy do doby následující schůze RM.

Čl. 4 Výklad pojmů

- (1) **Nájemním bytem** (dále také "byt") se rozumí místnosti nebo soubor místností, které jsou částí domu ve vlastnictví Města a jsou určeny k uspokojování bytových potřeb fyzických osob formou nájmu bytu. Nájemním bytem se rozumí také jednotka dle ust. § 1159 občanského zákoníku a jednotka dle ust. § 2 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, ve vlastnictví města.
- (2) **Nájemem** se rozumí právní (smluvní) vztah mezi vlastníkem bytového domu nebo jednotky a nájemcem bytu (jednotky) ve smyslu ustanovení občanského zákoníku.
- (3) **Podnájemem** se rozumí podnájemní vztah mezi stávajícím nájemcem bytu (jednotky) a jeho dalším nájemcem (tzv. podnájemcem).
- (4) **Seznamem žadatelů** se rozumí seznam žadatelů o přidělení bytu (o nájem bytu) dělený dle druhů bytů a velikostní kategorie (podrobněji viz čl. 6 této směrnice, případně speciální ustanovení u jednotlivých druhů bytů).
- (5) **Pořadníkem** na byt se rozumí seznam žadatelů o přidělení bytu (o nájem bytu) schválený RM, obsahující pořadí žadatelů, dle kterého se jim podávají nabídky na uzavření nájemní smlouvy k bytu (podrobněji viz čl. 7 této směrnice, případně speciální ustanovení u jednotlivých druhů bytů).
- (6) **Příspěvkem na péči** se rozumí dávka, která je upravena zákonem o sociálních službách.
- (7) **Bytem se sníženou kvalitou** se rozumí byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství.
- (8) **Základním příslušenstvím bytu** se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod. Základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt, avšak užívá jej jen nájemce bytu.
- (9) **Ústředním vytápěním** se rozumí vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt (a mimo dispozici nájemce).
- (10) **Domovním řádem** se rozumí řád, upravující užívání bytů a společných prostor, vydaný odborem bytovým za účelem zajištění pořádku a čistoty v domech ve vlastnictví Města.
- (11) Pojem **invalidity druhého a třetího stupně** je definován v ust. § 39 zákona č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění, ve znění pozdějších předpisů.

- (12) **Příjemcem registrovaných sociálních služeb** se rozumí příjemce sociálních služeb souvisejících se sníženou soběstačností z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, jehož situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby dle zákona o sociálních službách (§ 39 osobní asistence, § 40 pečovatelská služba, § 43 podpora samostatného bydlení, § 44 odlehčovací služby, § 45 centra denních služeb, § 46 denní stacionáře, § 47 týdenní stacionáře).
- (13) **Těžkou vadu nosného nebo pohybového ústrojí** se rozumí zdravotní postižení odůvodňující přiznání příspěvku na zvláštní pomůcku dle zákona č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením a o změně souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Výčet zdravotních postižení charakteru těžké vady nosného nebo pohybového ústrojí je uveden v zákoně.

ČÁST II. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 5

Všeobecné podmínky pro podání žádosti o přidělení bytu (o nájem bytu)

- (1) Všeobecné podmínky pro podání žádosti o přidělení bytu (o nájem bytu) platí pro všechny druhy bytů podle této směrnice, pokud nejsou upraveny odchylně ve speciálních ustanoveních o jednotlivých druzích bytů.
- (2) Žádost o přidělení bytu (o nájem bytu) přijímá odbor bytový. Každý žadatel může podat pouze jednu žádost.
- (3) Žádost se podává na předepsaných formulářích, jejichž vzory jsou přílohou č. 3, 4 a 5 této směrnice.
- (4) Pokud není dále v této směrnici uvedeno jinak, žádost může podat plně svéprávná fyzická osoba, ale i fyzická osoba s omezenou svéprávností, a to s ohledem na rozsah omezení buď sama, nebo prostřednictvím soudem jmenovaného opatrovníka, která nemá ke dni podání žádosti dluhy ani jiné nesplněné závazky vůči Městu, má ke dni podání žádosti o přidělení bytu (o nájem bytu) trvalý pobyt v Novém Jičíně (adresa trvalého pobytu nesmí být shodná s úřední adresou) a žije na území města Nový Jičín nepřetržitě alespoň 3 roky.
- (5) Ve smyslu čl. 6 této směrnice jsou žádosti o přidělení bytu (o nájem bytu) vedeny mimo jiné v jednotlivých velikostních kategoriích bytů, vyžadujících minimální počty členů domácnosti žadatele. Proto, pokud není uvedeno jinak, může si v případě manželů podat žádost jen jeden z nich. V případě rozvodu manželů před přidělením bytu se zařadí žádost rozvedeného manžela, který ji podal, do pořadníku odpovídajícího nejvýše velikostní kategorii, na kterou má nárok podle počtu osob v domácnosti ke dni aktualizace žádosti, a to s původním datem jejího podání. Druhému z rozvedených manželů se v případě jeho zájmu zavede nová žádost s datem podání původní žádosti.
- (6) V případě podání žádosti o přidělení bytu (o nájem bytu), s výjimkou žádosti o přidělení bytu (o nájem bytu) v domech s byty zvláštního určení, nesmí být žadatel vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovité věci (bytové jednotky, práva stavby, stavby pro bydlení jako součásti pozemku nebo samostatné věci, užívacího práva k bytu ze služebnosti - dále jen „nemovitost“) či nájemcem nebo společným nájemcem jiného bytu Města, s výjimkou žadatelů o přidělení bytu (o nájem bytu), kteří jsou nájemci sociálního bytu na základě platné nájemní smlouvy, na které se nevztahuje podmínka existence nájmu k jinému bytu v majetku Města.

- (7) Žadatel je povinen uvést formou čestného prohlášení, že u něj nenastaly skutečnosti, jež jsou důvodem k uplatnění sankčních opatření (čl. 3 této směrnice), že není ve smyslu odst. 6 tohoto článku nájemcem, společným nájemcem bytu ve vlastnictví Města či vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti, že žije prokazatelně nepřetržitě alespoň 3 roky na území města Nový Jičín. Současně žadatel udělí písemný souhlas k ověření skutečností uváděných v čestném prohlášení a Žadatel dále učiní prohlášení o zproštění mlčenlivosti správce daně dle přílohy č. 8 této směrnice. Pokud zjistí příslušný orgán města, že údaje uváděné v žádosti jsou v rozporu se skutečností, uplatní některé ze sankčních opatření obsažených v této směrnici.

Čl. 6

Seznam žadatelů

- (1) Žádosti o přidělení bytu (o nájem bytu) vede odbor bytový v seznamu žadatelů podle druhu a velikostní kategorie bytů, žádosti o přidělení bytu (o nájem bytu) zvláštního určení také podle domů. Seznam obsahuje jméno a příjmení žadatele, datum a hodinu podání žádosti, druh bytu, dům (u bytů zvláštního určení) a velikost bytu, o který má žadatel právo žádat (např. startovací 1+1, sociální, bezbariérový, apod.).
- (2) V době podání žádosti a tedy i zavedení do seznamu žadatelů o přidělení bytu (o nájem bytu) a po dobu evidence v seznamu platí pro zařazení žádosti do velikostní kategorie bytů (s výjimkou sociálních bytů a startovacích bytů – dům K Archivu 2) tyto minimální podmínky:
- a) byt 1+kk - jednotlivé osoby,
 - b) byt 1+1 - rodiny a domácnosti v počtu 2 osob,
 - c) byt 2+1 - rodiny a domácnosti v počtu 3 a více osob.
- (3) Žadatel nemusí využít svého práva být zařazen do větší velikostní kategorie, pro kterou ve smyslu ustanovení odst. 2 splňuje podmínky. V případě, že později požádá o zařazení do větší velikostní kategorie, je do ní zařazen s datem podání nové žádosti.
- (4) Do pořadí sestaveného dle odst. 1, 2 a 3 tohoto článku lze zařadit jinou žádost pouze v těchto případech:
- a) žadatel přestal splňovat podmínky v dosavadní velikostní kategorii a musí být tedy přeřazen do nižší velikostní kategorie s původním datem podání žádosti,
 - b) došlo k rozdělení žádosti manželů ve smyslu ustanovení čl. 5 odst. 5.
- (5) Žadatel má povinnost do 60 dnů písemně oznámit změnu každé skutečnosti rozhodné pro posouzení žádosti (např. změna adresy stávajícího pobytu, snížení počtu členů domácnosti, nabytí společného nájmu, vlastnictví či spoluvlastnictví jednotky (bytu), bytového domu, rodinného domu, vznik dluhu vůči Městu, apod.).
- (6) Žadatel má povinnost každý kalendářní rok, vždy nejpozději k datu podání původní žádosti, svou žádost písemným podáním doručeným odboru bytovému aktualizovat. V případě nesplnění této povinnosti rozhodne RM o vyřazení žádosti ze seznamu a žadatel je o této skutečnosti písemně informován. RM může na základě žádosti žadatele podané do 15 dnů ode dne převzetí informace o vyřazení dle předchozí věty rozhodnout o zpětném zařazení žadatele do seznamu se zachováním původního pořadí žádosti. Přitom přihlíží k důvodům nesplnění této povinnosti a jejich závažnosti (za závažné důvody se považuje zejména dlouhodobá hospitalizace, vážné zdravotní důvody) a případnému opakování porušení této povinnosti.

- (7) Žadatel má právo seznámit se se všemi podklady vedenými o něm v souvislosti s podanou žádostí o přidělení bytu (o nájem bytu).
- (8) Žádost o přidělení bytu vyřadí odbor bytový ze seznamu žadatelů v těchto případech:
- a) RM rozhodla o zařazení žadatele do pořadníku,
 - b) žadatel zemřel (žádost lze převést na manžela nebo manželku),
 - c) žadatel přestal splňovat podmínky pro podání žádosti o přidělení bytu (viz čl. 5 odst. 4 a odst. 6); RM může ve výjimečných případech hodných zřetele povolit výjimku (např. objekt, který žadatel nabyt do svého vlastnictví, je nevhodný k celoročnímu bydlení nebo existují jiné závažné okolnosti bránící jeho užívání),
 - d) žádost může být také vyřazena jako sankční opatření podle čl. 3 této směrnice.
- (9) Přidělit byt bez zařazení žadatele do seznamu lze např. jako náhradní, a to v případech hodných zvláštního zřetele (požáry, živelné pohromy, havárie nebo při rozvojových záměrech Města apod.). Žádost o přidělení bytu (i neprojednanou odbornou komisí) projednává a o uzavření nájemní smlouvy rozhoduje RM. O uzavření nájemní smlouvy nejdéle na šest měsíců může ve výše uvedených případech rozhodnout i vedoucí odboru bytového.

Čl. 7

Pořadník na byt, přidělení a nabídka bytu

- (1) Ze seznamu žadatelů o přidělení bytu (o nájem bytu) se žadatelé dle pořadí průběžně zařazují do pořadníku podle jednotlivých druhů a velikostní kategorie bytů a pořadníků podle domů v případě bytů zvláštního určení. Se zařazením do pořadníku musí vyslovit žadatel písemný souhlas. V rámci sankčních opatření může odbor bytový zařazení žadatele do pořadníku odložit (viz čl. 3 této směrnice).
- (2) Náležitosti pořadníku:
- a) druh bytu (např. byty startovací, sociální, bezbariérové), případně dům u bytů zvláštního určení,
 - b) velikostní kategorie,
 - c) pořadí,
 - d) datum a hodina podání žádosti,
 - e) jméno a příjmení žadatele,
 - f) informace o zařazení do pořadníku (číslo usnesení RM),
 - g) omezující podmínky, podmínky či důvody pro přednostní přidělení bytu, nebo jiné poznámky.
- (3) Odbor bytový prověřuje skutečnosti uváděné v žádosti pohovorem s žadatelem a procesem aktualizace žádosti, v odůvodněných případech místním šetřením.
- (4) O zařazení žádosti do pořadníku rozhoduje RM po projednání a doporučení komise bytové. Rozhodne-li RM o zařazení do pořadníku, má se za to, že rozhodla o přidělení bytu dle jednotlivého druhu a velikostní kategorie.
- (5) Dle pořadí stanoveného v pořadníku nabízí odbor bytový postupně uvolňované byty žadatelům.
- (6) Nabídnout lze jen volný byt takto označený bytovým technikem odboru bytového na formuláři „Hlášenka volných bytů“. Pracovník odboru bytového oznámí žadateli nabídku volného bytu telefonicky, SMS, e-mailem, v případě neúspěšného kontaktování doporučeně poštou s dodejkou nebo zprávou zaslanou do datové schránky, pokud není dohodnuto jinak. Žadatel je povinen se k nabídce vyjádřit ve lhůtě 3 pracovních dnů ode

dne oznámení nabídky. Ve výjimečných případech může požádat o prodloužení lhůty k vyjádření, nejdéle však na 7 pracovních dnů. O této žádosti se učiní záznam. Pokud žadatel v uvedeném termínu nereaguje, učiní o tom pracovník písemný záznam a poté nabízí volný byt dalším žadatelům v pořadí. Jestliže žadatel v uvedeném termínu nereaguje, je to považováno za odmítnutí nabídky bytu.

- (7) Příslušný bytový technik umožní žadateli seznámit se se stavem nabízeného bytu na místě samém. S podmínkami nájmu seznámí žadatele evident nájemného.
- (8) V případě, že žadatel odmítne nabídku bytu a uzavření nájemní smlouvy, je o tom učiněn záznam v pořadníku i ve spise k žádosti o přidělení bytu. V případě druhého odmítnutí je žádost žadatele vyřazena z pořadníku (popř. seznamu).
- (9) Žadatel může ve výjimečných případech (především ze zdravotních důvodů) požádat o odklad nabídky bytu a uzavření nájemní smlouvy. Odbor bytový může odložit nabídku bytu žadateli maximálně jednou, a to nejdéle na dobu 3 měsíců.
- (10) Odbor bytový připravuje návrh nájemní smlouvy při respektování doby nájmu, výše nájemného, a dalších podmínek dle této směrnice. Nájemní smlouvu uzavírá (podepisuje) vedoucí odboru bytového.
- (11) Pořadník na byt se v období mezi jednáním komise bytové o návrhu na změnu či doplnění pořadníku a projednáním tohoto návrhu v RM nemění (případné zápisy např. o přidělení bytu se zapíší po jednání RM).
- (12) Žádost o přidělení bytu je odborem bytovým z pořadníku vyřazena v těchto případech:
 - a) uzavření nájemní smlouvy k bytu,
 - b) žadatel zemřel (v případě žadatelů manželů v pořadníku zůstane pozůstalý manžel),
 - c) žadatel přestal splňovat podmínky pro podání žádosti o přidělení bytu; RM může ve výjimečných případech hodných zřetele povolit výjimku (např. objekt, který žadatel nabyt do svého vlastnictví, je nevhodný k celoročnímu bydlení nebo existují jiné závažné okolnosti bránící jeho užívání),
 - d) odmítne-li žadatel dvakrát nabízený byt,
 - e) žádost může být také vyřazena jako sankční opatření podle čl. 3 této směrnice.
- (13) Žádost o přednostní přidělení bytu i žádost o mimořádné přidělení bytu (mimo seznam či pořadník) projednává komise bytová na základě stanoviska odboru bytového, případně odboru sociálních věcí, který může navrhnout podmínění přidělení bytu další spoluprací žadatelů o byt některou z forem sociální práce. O přednostním a mimořádném přidělení bytu a uzavření nájemní smlouvy rozhoduje RM, smlouvu o nájmu uzavírá (podepisuje) vedoucí odboru bytového.

Čl. 8

Doba trvání nájmu

- (1) Nájem bytů v majetku Města se s výjimkami stanovenými v této směrnici sjednává na dobu určitou, nejdéle však na dobu jednoho roku. Podrobněji je doba nájmu stanovena v ustanoveních této směrnice o jednotlivých druzích bytů, a to včetně stanovených výjimek.
- (2) O prodloužení doby nájmu rozhoduje odbor bytový. Pravidla pro prodloužení doby nájmu se řídí principy uvedenými v ustanoveních této směrnice u jednotlivých druhů bytů, jinak se postupuje následovně:
 - a) Prodloužení doby nájmu:

- není-li naplněn žádný z důvodů pro neprodloužení doby nájmu, bude nájem prodloužen, nejdéle na dobu 1 roku.
- b) Doba nájmu se neprodlouží v případech:
- neplnění podmínek nájemní smlouvy,
 - neplnění závazků vůči Městu,
 - uvedení nepravdivých údajů v čestném prohlášení (čl. 5 odst. 7),
 - nedodržování právních předpisů, včetně právních předpisů Města, a Domovního řádu vydaného Městem.
- (3) V případě neplnění finančních závazků z nájemní smlouvy nebo jiných finančních závazků vůči Městu může být doba nájmu prodloužena jen v případě, že budou učiněny další kroky za účelem zajištění úhrady dluhu (uznání dluhu, uzavření dohody o splátkách). Na neprodloužení doby nájmu musí být nájemce upozorněn. Lze tak učinit také v „poučení“, které je součástí písemné výzvy zasílané nájemci v souvislosti se zjištěním neplnění povinností nebo při projednání porušování nájemní smlouvy, o kterém je sepsán protokol.
- (4) Neprodloužit dobu nájmu je možné též z následujících důvodů vztahujících se k nemovitosti, již je byt součástí:
- bourání budovy
 - přestavba budovy
 - změna využití budovy
 - prodej budovy
 - jiný veřejný (obecní) zájem
- V těchto případech musí být nájemce o neprodloužení nájemní smlouvy písemně informován nejméně 3 měsíců před uplynutím doby nájmu.

Čl. 9

Výše nájemného

- (1) Pravidla pro výpočet výše nájemného jsou uvedena v Příloze č. 2 této směrnice.
- (2) Součástí placených služeb spojených s nájmem jsou služby spojené s užíváním společných prostor bytového domu (energie, úklid společných prostor, apod.).
- (3) Ve všech nájemních smlouvách uzavíraných po nabytí účinnosti této směrnice bude sjednána inflační doložka tohoto znění: „Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné každoročně o průměrnou roční míru inflace (vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Toto navýšení může pronajímatel provést v každém kalendářním roce od 1. 7. Navýšení oznámí pronajímatel nájemci písemně nejpozději do 31. 5. kalendářního roku.“

Čl. 10

Přechod nájmu

- (1) 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 (ust. § 2279, odst. 1 občanského zákoníku). Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen s písemným souhlasem

odboru bytového. Osoba, na niž přešel nájem nebo osoba, na niž může přejít nájem se souhlasem pronajímatele, je povinna oznámit tyto skutečnosti odboru bytovému nejpozději do 30 dnů od úmrtí nájemce.

- (2) Ustanovení § 2279 občanského zákoníku se nepoužije v případě bytů bezbariérových (čl. 18) a bytů zvláštního určení (čl. 23).
- (3) Osoba uvedená v odst. 1 tohoto článku je povinna spolu s oznámením prokázat, že byla členem nájemcovy domácnosti, žila ke dni smrti nájemce v bytě a nemá vlastní byt.
- (4) Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti dle odst. 1 tohoto článku, přejdou v zákonem stanovených případech na nájemcova dědice. Dědic je povinen tuto skutečnost oznámit odboru bytovému nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci usnesení soudu o dědictví.
- (5) Přejde-li nájem sjednaný na dobu určitou, jde i po přechodu nájmu stále o nájem na dobu určitou, který skončí uplynutím sjednané doby, nerozhodne-li odbor bytový o prodloužení nájmu.
- (6) Přejde-li nájem sjednaný na dobu neurčitou, dojde přechodem k jeho transformaci z doby neurčité na dobu určitou. Nájem skončí uplynutím dvou let ode dne, kdy přešel, s výjimkou nájmu osob, které dosáhly ke dni jeho přechodu 70 let nebo nedosáhly 18 let.

Čl. 11

Souhlas s přijetím nového člena domácnosti, podnájem bytu (části bytu)

- (1) Nájemce má právo přijímat nové členy domácnosti. Zvýšení počtu těchto osob musí oznámit odboru bytovému bez zbytečného odkladu, nejpozději do dvou měsíců od změny počtu osob v domácnosti. Pronajímatel si může vyhradit v nájemní smlouvě právo písemného souhlasu s přijetím nového člena domácnosti (souhlas se neudílí v případě osob blízkých dle § 2272 odst. 2 občanského zákoníku nebo v dalších případech zvláštního zřetele hodných). Toto právo musí být sjednáno ve všech nájemních smlouvách uzavřených po nabytí účinnosti této směrnice. O souhlasu s přijetím nového člena domácnosti rozhoduje a souhlas vydává odbor bytový.
- (2) Dle ustanovení § 2274 občanského zákoníku může nájemce i bez souhlasu pronajímatele dát třetí osobě část bytu do podnájmu v případě, že v bytě sám bydlí. Pronajímatel si však může vyhradit v nájemní smlouvě právo udělení souhlasu s podnájemem. Toto právo musí být sjednáno ve všech nájemních smlouvách uzavřených po nabytí účinnosti této směrnice. O souhlasu s podnájemem rozhoduje a souhlas vydává odbor bytový.
- (3) Dle ustanovení § 2275 občanského zákoníku může nájemce se souhlasem pronajímatele dát třetí osobě byt nebo část bytu do podnájmu v případě, že v bytě sám trvale nebydlí. Žádost o udělení souhlasu k podnájemmu bytu nebo jeho části posuzuje a o souhlasu rozhoduje vedoucí odboru bytového. Souhlas s podnájemem se poskytne na dobu určitou, maximálně na 1 rok. Podnájem lze opakovaně povolit pouze 1x, a to na dobu maximálně 1 roku. S ukončením nájemní smlouvy dochází současně k ukončení podnájemního vztahu. Při podání žádosti s odůvodněním podnájmu doloží žadatel současně návrh podnájemní smlouvy mezi nájemcem bytu a třetí osobou (osobami), které má být podnájem umožněn. Po udělení souhlasu s podnájemem předloží žadatel odboru bytovému do 30 dnů od počátku podnájmu oboustranně podepsanou podnájemní smlouvu.
- (4) Žádost o souhlas pronajímatele dle odstavce 3 tohoto článku se podává odboru bytovému na příslušném formuláři, jehož vzor je přílohou č. 7 této směrnice.

Čl. 12

Postoupení nájemních smluv (výměna bytů)

- (1) O vzájemném postoupení nájemních smluv dle ustanovení § 1895 občanského zákoníku (dříve výměna bytů) se mohou dohodnout nájemci bytů. V případě postoupení nájemních smluv je nutný souhlas Města jako vlastníka bytů. O souhlasu rozhoduje a souhlas s uzavřením dohody o postoupení nájemních smluv uděluje odbor bytový. Dohoda i souhlas musí mít písemnou formu. V případě postoupení nájemní smlouvy na osobu, která není nájemcem bytu v majetku Města, je možné udělit souhlas s postoupením smlouvy až po vyjádření bytové komise.
- (2) Nájem bytu je vázán k jeho předmětu, tj. k bytu, proto postoupením nájemních smluv se podmínky nájmu jednotlivých bytů nemění.

Čl. 13

Uzavírání nájemních smluv, dodatků a skončení nájmu

- (1) O přidělení bytu a uzavření nájemní smlouvy rozhoduje RM, není-li v této směrnici stanoveno jinak. Rozhodne-li RM o zařazení žadatele do pořadníku bytů v souladu s čl. 7 této směrnice, má se za to, že rozhodla o uzavření nájemní smlouvy na byt konkrétního druhu a velikostní kategorie, který bude v budoucnu žadateli nabídnut, není-li dále v této směrnici uvedeno jinak. Nájemní smlouvy a dodatky k nájemním smlouvám uzavírá (podepisuje) vedoucí odboru bytového.
- (2) Zjistí-li odbor bytový před podpisem nájemní smlouvy, že žadatel přestal splňovat podmínky pro podání žádosti (včetně podmínek stanovených jen pro určité druhy bytů), uvědomí o tom žadatele a nájemní smlouvu se žadatelem neuzavře. To neplatí, jestliže žadatel podmínku dodatečně (před podpisem nájemní smlouvy) splní.
- (3) V případě, že žadatel nepodepíše nájemní smlouvu do 10 dnů od obdržení oznámení o přidělení bytu, bude odborem bytovým vyzván k podpisu nájemní smlouvy (netýká se bytů startovacích a bytů zvláštního určení). Nedojde-li k podpisu nájemní smlouvy do 10 dnů od doručení výzvy, nárok na uzavření nájemní smlouvy žadateli zaniká.
- (4) Žadatel (popř. účastník nabídkového řízení) je před podpisem nájemní smlouvy povinen si na výzvu odboru bytového byt prohlédnout.
- (5) Ke skončení nájmu dochází v případech stanovených občanským zákoníkem.
- (6) O uzavírání dohod o skončení nájmu rozhoduje odbor bytový. Dohody uzavírá (podepisuje) vedoucí odboru bytového.
- (7) O výpovědi z nájmu rozhoduje odbor bytový. Výpověď podává (podepisuje) vedoucí odboru bytového.
- (8) V případě, že nájemce užívá byt bez právního důvodu, neboť nájem dle dříve uzavřené nájemní smlouvy skončil, může nájemce požádat o opětovné přidělení téhož bytu, avšak maximálně jednou. O opětovném přidělení bytu rozhoduje RM.

ČÁST III. SPECIÁLNÍ USTANOVENÍ

Čl. 14

Startovací byty obecné

- (1) Cílovou skupinou jsou občané města Nový Jičín, kteří potřebují překonat počáteční a časově omezenou bytovou krizi, a to zejména mladé rodiny či mladé páry splňující podmínky čl. 5 odst. 4 této směrnice.
- (2) Žádost o přidělení bytu se vyřizuje ve smyslu ustanovení části II. této směrnice. Žadatel, jehož žádost o přidělení bytu byla vyřazena ze seznamu nebo z pořadníku, může podat novou žádost, uplynula-li od vyřazení předešlé žádosti doba 5 let. Žádost o startovací byt nemůže podat žadatel, který byl na základě pravomocného rozhodnutí soudu exekučně vyklizen.
- (3) Nájem se sjednává na dobu určitou (až 1 roku) s možností prodloužení do celkového úhrnu čtyř let. Každé prodloužení doby nájmu je podmíněno plněním podmínek nájemní smlouvy a dalších závazků vůči Městu. V období do 1 měsíce před uplynutím výše uvedeného celkového úhrnu doby nájmu ve startovacím bytě může nájemce podat žádost o prodloužení doby nájmu a tím zařazení do druhu standardních bytů. O vyřízení žádosti a o uzavření dodatku rozhoduje odbor bytový. Dodatky uzavírá (podepisuje) vedoucí odboru bytového.
- (4) Výše nájemného se sjednává pro první dva roky jako základní nájemné (KT-Z), třetí a čtvrtý rok jako ekonomické nájemné (KT-E). V případě změny druhu bytu na standardní byt se stanoví tržní nájemné, tj. koeficient typu nájemného - tržní (KT-T), dle přílohy č. 2 této směrnice.
- (5) Pro prodlužování doby nájmu platí pravidla čl. 8.
- (6) Jistota:
 - Nájemní smlouva je s žadatelem podepsána pouze v případě, že složil na bankovní účet Města peněžitou jistotu k zajištění povinnosti úhrady nájemného a ostatních povinností vyplývajících z nájmu, a to po předložení dokladu o její úhradě.
 - Jistota musí být složena ve výši jedenásobku čistého měsíčního nájemného.
 - Jistota je vedena na zvláštním účtu a bude úročena ve výši aktuální diskontní sazby stanovené ČNB.
 - Jistota bude vrácena nájemci spolu s úroky nejpozději do 30 dnů od převzetí bytu po skončení nájmu, po započtení pohledávek Města na nájemném, úhradách za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo úhradě jiných závazků nájemce spojených s nájmem (náklady na opravu, soudní vyklizení apod.).
- (7) Žadatel je dále povinen doložit odboru bytovému výpis z centrální evidence exekucí, a to do pěti pracovních dnů ode dne obdržení oznámení nabídky volného bytu dle čl. 7 odst. 6 této směrnice.
- (8) Seznam startovacích bytů je uveden v Příloze č. 1 část 1 této směrnice.

Čl. 15

Startovací byty speciální

- (1) Cílovou skupinou jsou mladí lidé, kteří ukončili pobyt v dětských domovech a ústavní výchovu, osamělí rodiče s dítětem/děťmi řešící akutní bytovou nouzi při ukončení poskytování sociální služby azylového domu, popř. rodič s dítětem/děťmi v krizi, případně

lidé končící pobyt v chráněném bydlení či jiném sociálním zařízení služeb sociální péče a dále lidé vyhovující podmínkám sociální služby „Podpora samostatného bydlení“ (§ 43 zákona o sociálních službách), mimo osoby, se kterými byla rozvázána nebo s nimi nebyla uzavřena smlouva o poskytování sociální služby z důvodů uvedených § 91 odst. 3 písm. d) zákona o sociálních službách (porušování povinností vyplývajících ze smlouvy). Splnění podmínek čl. 5 odst. 4 této směrnice se nevyžaduje.

(2) Žádosti žadatelů o přidělení bytu dle odst. 1 tohoto článku se vyřizují ve smyslu ustanovení části II. této směrnice, s těmito odchylkami:

- a) žádost o přidělení bytu může podat plně svéprávná fyzická osoba, ale i fyzická osoba s omezenou svéprávností, a to s ohledem na rozsah omezení buď sama, nebo prostřednictvím soudem jmenovaného opatrovníka, na stanoveném formuláři, jehož vzor je přílohou č. 3 této směrnice. V případech hodných zřetele (opuštění příslušného zařízení pro mládež dnem zletilosti nebo na základě rozhodnutí soudu o prodloužení ústavní výchovy 19. rokem života, popř. na základě dohody s provozovatelem příslušného zařízení po ukončení statutu nezaopatřenosti) může být žádost podána až 12 měsíců před požadovaným počátkem nájmu bytu (datem opuštění zařízení žadatelem),
- b) přílohou žádosti je stanovisko statutárního orgánu provozovatele opouštěného zařízení (dětského domova, chráněného bydlení apod.),
- c) odbor bytový si vyžádá stanovisko odboru sociálních věcí,
- d) uzavření nájemní smlouvy a prodlužování doby nájmu může být podmíněno i plněním dalších podmínek navržených odborem sociálních věcí (např. pokračování spolupráce v některé formě sociální práce, např. podpora samostatného bydlení dle § 43 zákona o sociálních službách).

(3) Žadatel, jehož žádost o přidělení bytu byla vyřazena ze seznamu nebo z pořadníku, může podat novou žádost, uplynula-li od vyřazení předešlé žádosti doba 1 roku.

(4) V případě odmítnutí přiděleného bytu žadatelem se postupuje podle čl. 7 odst. 8 této směrnice.

(5) Doba nájmu se sjednává na dobu určitou maximálně 1 rok s možností prodlužování.

(6) Výše nájemného se sjednává jako základní nájemné pro byty startovací speciální, dle Přílohy č. 2 této směrnice.

(7) Jestliže zůstane v bytě určené dvěma osobám z důvodu rozvodu nebo úmrtí apod. pouze jedna osoba, zavazuje se odbor bytový nájemci poskytnout uvolněný byt určený pro bydlení jednotlivce. Odbor bytový navrhne nájemci přidělení menšího bytu.

(8) Pro prodlužování doby nájmu platí pravidla čl. 8.

(9) Seznam bytů startovacích speciálních je uveden v Příloze č. 1 část 2 této směrnice. Z celkového počtu 12 bytů této cílové skupiny je 5 bytů určeno pro klienty chráněného bydlení, 5 bytů pro osamělého rodiče a 2 byty pro klienty opouštějící dětský domov s tím, že u posledních dvou skupin bude nájemní smlouva uzavřena a prodlužována v souhrnu maximálně na dobu 2 let.

Čl. 16

Startovací byty – dům K Archivu 2

(1) Cílovou skupinou jsou plně svéprávné ekonomicky aktivní fyzické osoby do 35 let věku (ke dni podání žádosti o nájem bytu), které nebyly vyřazeny z účasti v nabídkovém řízení na

nájem bytu vyhlášeném Městem z důvodů uvedení nepravdivých údajů a které nemají dluhy a jiné nesplněné závazky vůči Městu a nejsou dlužníkem v insolvenčním řízení ani proti nim není vedeno exekuční řízení. Žadatelem nemůže být osoba, která byla v posledních 6 měsících příjemcem dávek hmotné nouze. Žadatel, který byl v minulosti vyřazen z účasti na nabídkovém řízení na nájem bytu vyhlášeném Městem z důvodů uvedení nepravdivých údajů, se může zúčastnit nabídkového řízení na nájem bytu po uplynutí 1 roku od vyřazení z účasti na nabídkovém řízení. Podmínka trvalého pobytu a nepřetržitého pobytu na území města Nový Jičín alespoň 3 roky dle čl. 5 odst. 4 se nevyžaduje.

(2) Proces podávání žádostí o nájem bytu:

a) Výzvy k podávání žádostí o nájem:

- o zveřejnění záměru pronájmu bytů rozhoduje odbor bytový, který zároveň v souladu s touto směrnicí specifikuje podmínky výzvy na nájem bytu; výzva k podávání žádostí může být zveřejněna současně pro více bytů,
- odbor bytový zveřejní výzvu k podání žádosti na úřední desce Města, a to po dobu nejméně 15 dnů, a dále způsobem v místě obvyklým, tj. na webu Města a sociálních sítích,
- zveřejněná výzva musí obsahovat:
 - identifikaci a polohu bytu či bytů v bytovém domě, velikost bytu či bytů,
 - výši čistého měsíčního nájemného,
 - kontakt na příslušného bytového technika odboru bytového, který umožní po dohodě zájemci prohlídku bytu či bytů,
 - termín odevzdání žádostí,
 - informaci, že každý ze žadatelů může na základě výzvy podat jen jednu žádost, v níž uvede seznam bytů, o které má zájem, a pořadí jejich preference,
 - termín a místo jednání pracovní skupiny pro vyhodnocení žádostí,
 - informace pro žadatele, že mají právo se účastnit jednání pracovní skupiny pro vyhodnocení žádostí,
 - číslo nabídkového řízení.

b) Náležitosti žádosti:

1. **doložení schopnosti zájemce dostat svým závazkům (placení nájemného):**

- potvrzením zaměstnavatele o výši průměrné čisté měsíční mzdy/platu žadatele v posledních 6 měsících,
- v případě osoby samostatně výdělečně činné:
 - opisem vybraných údajů z daňového přiznání k dani z příjmu fyzických osob za poslední zúčtovací období, nebo
 - potvrzením, že je plátcem paušální daně z příjmů, v takovém případě, se za měsíční čistý příjem považuje částka odpovídající 50 % průměrné měsíční mzdy v národním hospodářství),
- potvrzením o aktuálně vyplácené výši dávky nemocenského pojištění (nemocenské, ošetřovné, dlouhodobé ošetřovné, peněžitou pomoci v mateřství a vyrovnávací příspěvek v těhotenství a mateřství),
- rozhodnutím o přiznání a výši aktuálně vyplácené dávky důchodového pojištění (starobní, invalidní, pozůstalostní důchod – vdovský, vdovecký sirotčí),
- rozhodnutím o přiznání a výši aktuálně vyplácené výši dávky státní sociální podpory, a to rodičovského příspěvku nebo dávky péstounské péče (odměna péstouna, příspěvek při péstounské péči),
- seznam osob, které by v případě přidělení bytu žily se žadatelem ve společné domácnosti

příčemž doložený čistý měsíční příjem musí být u jednočlenné domácnosti vyšší než aktuální výše minimální mzdy stanovená nařízením vlády, u dvoučlenné domácnosti

vyšší než 1,2násobek, u trojčlenné domácnosti vyšší než 1,3násobek a u čtyřčlenné popř. pětičlenné domácnosti vyšší než 1,4násobek aktuální výše minimální mzdy.

2. doložení splnění ostatních podmínek formou prohlášení zájemce:

- čestné prohlášení, že žadatel nebyl v posledních 6 měsících příjemcem dávek hmotné nouze,
- závaznou informaci o tom, zda je nájemcem bytu ve vlastnictví Města a závazek, že tento stávající byt vrátí Městu v případě, že s ním bude uzavřena nájemní smlouva na nabízený byt,
- čestné prohlášení, že žadatel nemá dluhy či jiné nesplněné závazky vůči Městu, a že není dlužníkem v insolvenčním řízení ani proti němu není vedeno exekuční řízení,
- prohlášení o zproštění mlčenlivosti správce daně (za účelem ověření bezdlužnosti vůči městu).

3. souhlas s podmínkami nájmu a preference při výběru bytu:

- prohlášení žadatele, že souhlasí se způsobem výběru nájemců a výší nájemného,
- seznam bytů (dle jejich čísel), o které má v rámci zveřejněné výzvy zájem a jejich pořadí podle preference.

c) Žádosti se podávají na adresu: Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 741 01 Nový Jičín nebo odevzdávají na adresu podatelny MěÚ Nový Jičín: Divadelní 1, Nový Jičín. Obálka s žádostí musí být označena názvem „Startovací byt – dům K Archivu – výzva k podání žádostí“ a textem „Neotvírat“. Žádost musí obsahovat úředně ověřený podpis žadatele o nájem bytu.

(3) Vyhodnocení žádostí a výběr nájemců:

a) Žádosti vyhodnotí pracovní skupina pro vyhodnocení žádostí ve složení:

- člen RM metodicky řídící odbor bytový nebo jím určený zástupce,
- zástupce odboru bytového,
- člen komise bytové.

b) Způsob vyhodnocení žádostí a přidělení bytu:

- doručené obálky se označí vzestupně čísla, dle data a času doručení,
- vylosuje se pořadí, ve kterém budou obálky se žádostmi otevírány,
- po otevření obálky a kontrole žádosti z hlediska náležitostí a splnění stanovených podmínek přidělí pracovní skupina žadateli byt, který nebyl v rámci vyhlášené výzvy dosud přidělen a je mezi žadatelem preferovanými byty v pořadí nejvýše,
- nepřijme-li následně žadatel přidělený byt, je z přidělování bytů v rámci aktuální výzvy vyřazen,
- konečné rozhodnutí o přidělení bytu a o uzavření nájemní smlouvy s žadatelem je v pravomoci RM.

(4) Doba nájmu a výše nájemného:

- a) nájem bude sjednán na dobu určitou (max. 1 rok) s možností dalšího prodlužování doby nájmu do celkového úhrnu 4 let, bez další možnosti prodloužení; pro prodlužování platí pravidla čl. 8 odst. 2,
- b) výše nájemného bude stanovena dle Přílohy č. 2 této směrnice.

(5) V případě, že žadatel je nájemcem jiného bytu ve vlastnictví Města, je povinen ukončit ke dni započetí nájmu nájem stávajícího bytu dohodou a tento odevzdat Městu.

(6) Jistota:

- Nájemní smlouva je s žadatelem, kterému byl přidělen byt, uzavřena pouze v případě, že složil na bankovní účet Města peněžitou jistotu k zajištění povinnosti úhrady

nájemného a ostatních povinností vyplývajících z nájmu, a to po předložení dokladu o její úhradě.

- Jistota musí být složena ve výši dvojnásobku čistého měsíčního nájemného.
- Jistota je vedena na zvláštním účtu a bude úročena ve výši aktuální diskontní sazby stanovené ČNB.
- Jistota bude vrácena nájemci spolu s úroky nejpozději do 30 dnů od převzetí bytu po skončení nájmu, po započtení pohledávek Města na nájemném, úhradách za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo pohledávek z titulu jiných závazků nájemce spojených s nájmem (náklady na náhradu škody způsobené poškozením bytu, soudní vyklizení apod.).

(7) Žadatel je dále povinen doložit odboru bytovému výpis z centrální evidence exekucí dle vyhlášky o evidenci exekucí, a to do tří pracovních dnů od rozhodnutí RM o přidělení bytu.

(8) Seznam bytů je uveden v Příloze č. 1 část 3 této směrnice

Čl. 17

Standardní byty

- (1) Stávající nájemci startovacích bytů (dle čl. 14 této směrnice) v objektech ve vlastnictví města, u nichž bylo rozhodnuto o prodloužení doby nájmu a tím o změně druhu bytu ze startovacího na standardní byt a změně výše nájemného (čl. 14 odst. 4 této směrnice), se stávají nájemci standardního bytu ve smyslu tohoto článku.
- (2) Za standardní byty se dále považují byty v objektech ve vlastnictví Města užívané na základě nájemních smluv uzavřených před 01.04.2004.
- (3) Doba nájmu sjednaných po nabytí účinnosti této směrnice se řídí čl. 8 této směrnice.
- (4) Pro prodlužování doby nájmu platí pravidla čl. 8 této směrnice.
- (5) Výše nájemného se při změně druhu bytu ze startovacího na standardní sjednává jako tržní (čl. 14 odst. 4 této směrnice).
- (6) Výše nájemného u stávajících nájemců vychází z nájemních smluv uzavíraných dle obecně závazných právních předpisů a předpisů Města platných v době jejich uzavření, popřípadě z následného zvýšení nájemného provedeného v souladu s platnými právními předpisy.
- (7) V případě uvolnění těchto bytů nájemcem získávají tyto byty charakter bytů startovacích obecných nebo bytů s trvale uvolněným nájemným, a to dle jejich zařazení v Příloze č. 1 této směrnice.

Čl. 18

Byty s trvale uvolněným nájemným

- (1) Cílovou skupinou jsou plně svéprávné fyzické osoby, které nebyly vyřazeny z účasti na nabídkovém řízení na nájem bytu vyhlášeného Městem z důvodů uvedení nepravdivých údajů a které nemají dluhy a jiné nesplněné závazky vůči Městu, nejsou dlužníkem v insolvenčním řízení ani proti nim není vedeno exekuční řízení. Podmínka trvalého pobytu a nepřetržitého pobytu na území města Nový Jičín alespoň 3 roky dle čl. 5 odst. 4 se nevyžaduje. Žadatel, který byl v minulosti vyřazen z účasti na nabídkovém řízení na nájem

bytu vyhlášeném Městem z důvodů uvedení nepravdivých údajů, se může zúčastnit nabídkového řízení na nájem bytu po uplynutí 1 roku od vyřazení z účasti na nabídkovém řízení.

(2) Nabídkové řízení:

a) Přijetí a zveřejnění záměru

- o zveřejnění záměru pronájmu bytu formou nabídkového řízení rozhoduje odbor bytový, který zároveň určí v souladu s touto směrnicí podmínky nabídkového řízení a způsob vyhodnocení nabídek,
- odbor bytový zveřejní záměr (nabídku) na úřední desce Města, a to po dobu nejméně 15 dnů, a dále způsobem v místě obvyklým, tj. na webu Města a sociálních sítích,
- zveřejněná nabídka musí obsahovat:
 - identifikaci a polohu bytu/jednotky v bytovém domě a adresu a polohu bytového domu, jehož je byt/jednotka součástí, velikost bytu,
 - minimální nabídkovou výši čistého měsíčního nájemného,
 - kontakt na příslušného bytového technika odboru bytového, který umožní po dohodě zájemci prohlídku bytu/jednotky,
 - termín odevzdání nabídek,
 - termín a místo jednání pracovní skupiny pro vyhodnocení nabídek a způsob jejich vyhodnocení,
 - informace pro účastníky nabídkového řízení, že mají právo se účastnit jednání pracovní skupiny pro vyhodnocení nabídek,
 - číslo nabídkového řízení.

- b) Minimální nabídková výše nájemného bude stanovena dle přílohy č. 2. této směrnice. V případě, že nebude do nabídkového řízení podána žádná nabídka, může odbor bytový při vyhlášení druhého nebo dalšího kola nabídkového řízení minimální nabídkovou výši nájemného dle pravidel uvedených v příloze č. 2 této směrnice snížit.

(3) Náležitosti nabídky:

a) doložení schopnosti zájemce dostát svým závazkům (placení nájemného):

- potvrzením zaměstnavatele o výši průměrné čisté měsíční mzdy/platu žadatele v posledních 6 měsících, případně i spolužijících osob (osoba, která bude se žadatelem žít ve společné domácnosti, a bude evidenčně vedena v bytě, který je předmětem nabídkového řízení),
- v případě osoby samostatně výdělečně činné:
 - opisem vybraných údajů z daňového přiznání k dani z příjmu fyzických osob za poslední zúčtovací období, nebo
 - potvrzením, že je plátcem paušální daně z příjmů, v takovém případě, se za měsíční čistý příjem považuje částka odpovídající 50 % průměrné měsíční mzdy v národním hospodářství),
- potvrzením o přiznání a výši aktuálně vyplácené dávky nemocenského pojištění (nemocenské, ošetřovné, dlouhodobé ošetřovné, peněžitá pomoc v mateřství a vyrovnávací příspěvek v těhotenství a mateřství),
- rozhodnutím o přiznání a výši aktuálně vyplácené dávky důchodového pojištění (starobní, invalidní, pozůstalostní důchod – vdovský, vdovecký sirotčí),
- rozhodnutím přiznání a výši aktuálně vyplácené dávky státní sociální podpory, a to rodičovského příspěvku nebo dávky péčovské péče (odměna pěstouna, příspěvek při pěstounské péči),

přičemž výše nabídnutého čistého nájemného nesmí činit více než 30 % doloženého průměrného měsíčního příjmu žadatele, případně v součtu se spolužijícími osobami v domácnosti, jejichž příjmy byly náležitě doloženy.

b) formou čestného prohlášení zájemce ve své nabídce uvede:

- konkrétní výši nabídnutého nájemného za celý předmět nájmu/měsíc,
- závaznou informaci o tom, zda je nájemcem bytu ve vlastnictví Města, a že tento stávající byt vrátí Městu v případě, že s ním bude uzavřena nájemní smlouva na nabízený byt/jednotku,
- závaznou informaci o tom, zda má/nemá dluhy či jiné nesplněné závazky vůči Městu, zda je/není dlužníkem v insolvenčním řízení, zda proti němu je/není vedeno exekuční řízení.
- prohlášení o zproštění mlčenlivosti správce daně (za účelem ověření bezdlužnosti vůči městu).

c) Nabídky se zasílají na adresu: Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 741 01 Nový Jičín nebo odevzdávají na adresu podatelny MěÚ Nový Jičín: Divadelní 1, Nový Jičín. Obálka s nabídkou musí být označena názvem „Byty s uvolněným nájemným – nabídkové řízení č.....“ a textem „Neotvírat“. Nabídka musí obsahovat úředně ověřený podpis účastníka nabídkového řízení.

(4) Otevření a vyhodnocení nabídek:

a) Nabídky otevře a vyhodnotí pracovní skupina pro vyhodnocení nabídek ve složení:

- člen RM metodicky řídící odbor bytový nebo jím určený zástupce,
- zástupce odboru bytového,
- člen komise bytové.

b) V případě splnění všech podmínek nabídkového řízení bude jako vítězná nabídka vyhodnocena podaná nabídka s nejvyšší nabídkovou výší nájemného. V případě rovnosti nabídek u dvou či více zájemců, bude o vítězi nabídkového řízení rozhodnuto losem na jednání RM.

c) V případě souběhu několika nabídkových řízení, která budou vyhodnocována ve stejný den, kdy jeden zájemce zvítězí ve dvou nebo více souběžně konaných nabídkových řízeních může být nájemní smlouva podepsána jen k jednomu z bytů. U zbývajících bytů žadatel podepíše prohlášení o odmítnutí bytu.

(5) Doba nájmu a výše nájemného:

- a) nájem bude sjednán na dobu určitou (max. 1 rok) s možností dalšího prodlužování doby nájmu, pokud budou dodržovány podmínky nájemní smlouvy. Pro prodlužování platí pravidla čl. 8 odst. 2 této směrnice.
- b) výše nájemného se řídí výsledkem nabídkového řízení.

(6) V případě, že účastník nabídkového řízení je nájemcem jiného bytu ve vlastnictví Města, je povinen ukončit nájem stávajícího bytu dohodou a odevzdat tento Městu. Ve smyslu zákona o obcích rozhoduje o uzavření nájemní smlouvy s vítězem nabídkového řízení (nájemcem) RM.

(7) Jistota:

- Nájemní smlouva je s účastníkem nabídkového řízení podepsána pouze v případě, že složil na bankovní účet Města peněžitou jistotu k zajištění povinností úhrady nájemného a ostatních povinností vyplývajících z nájmu, a to po předložení dokladu o její úhradě.
- Jistota musí být složena ve výši trojnásobku čistého měsíčního nájemného.
- Jistota je vedena na zvláštním účtu a bude úročena ve výši aktuální diskontní sazby stanovené ČNB.
- Jistota bude vrácena nájemci spolu s úroky nejpozději do 30 dnů od převzetí bytu po skončení nájmu, po započtení pohledávek Města na nájemném, úhradách za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo pohledávek z titulu jiných závazků

nájemce spojených s nájmem (náklady na náhradu škody způsobené poškozením bytu, soudní vyklizení apod.).

- (8) Účastník nabídkového řízení je dále povinen doložit odboru bytovému výpis z centrální evidence exekucí, a to do tří dnů od rozhodnutí RM o přidělení bytu.
- (9) Účastník nabídkového řízení může v nabídce odkázat na přílohy již poskytnuté v jiném současně probíhajícím nabídkovém řízení. Tato možnost se nevztahuje na čestné prohlášení a nabídku ke konkrétnímu nabídkovému řízení, tyto doklady musí účastník doložit vždy.
- (10) Seznam bytů je uveden v Příloze č. 1 část 4 této směrnice.

Čl. 19 Bezbariérové byty

- (1) Cílovou skupinou jsou plně svéprávné fyzické osoby mající těžkou vadu nosného nebo pohybového ústrojí nebo úplně nebo prakticky nevidomí. Ostatní podmínky dle čl. 5 odst. 4 této směrnice musí být splněny.
- (2) Bezbariérové byty jsou byty zvláštního určení ve smyslu ust. § 2300 a násl. občanského zákoníku.
- (3) Žadatel k žádosti dokládá potvrzení svého lékaře prokazující splnění podmínky dle odst. 1 tohoto článku. V případě pochybností si může bytový odbor vyžádat stanovisko úřadu práce, oddělení příspěvku na péči a dávek osobám zdravotně postiženým, popř. odboru sociálních věcí, který ověřuje plnění podmínky místním šetřením. Dále se postupuje dle čl. 7 této směrnice.
- (4) Doba nájmu se sjednává stejně jako u startovacích bytů obecných (čl. 14 odst. 4 této směrnice).
- (5) Výše nájemného se sjednává jako základní nájemné.
- (6) Seznam bytů je uveden v Příloze č. 1 část 5 této směrnice.

Čl. 20 Sociální byty

- (1) Cílovou skupinou jsou občané nacházející se dlouhodobě ve stavu hmotné nouze, občané ze sociálně znevýhodněného prostředí a další občané s omezeným předpokladem zajištění samostatného bydlení. Splnění podmínky bezdlužnosti dle čl. 5 odst. 4 této směrnice se nevyžaduje, avšak při posuzování žádostí bude přihlíženo k míře zadluženosti žadatele a míře jeho spolupráce s Městem při řešení dluhů. Do této cílové skupiny spadají rovněž osoby s úřední adresou Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, za podmínek uvedených v předchozí větě.
- (2) Žádost o přidělení bytu může podat plně svéprávná fyzická osoba, ale i fyzická osoba s omezenou svéprávností, a to s ohledem na rozsah omezení buď sama, nebo prostřednictvím soudem jmenovaného opatrovníka.

- (3) Žadatel je povinen doložit odboru bytovému výpis z centrální evidence exekucí, a to do pěti pracovních dnů ode dne obdržení oznámení nabídky volného bytu dle čl. 7 odst. 6 této směrnice.
- (4) Nájem se sjednává na dobu určitou až jeden rok. Odbor bytový může navrhnout uzavření nájemní smlouvy na dobu kratší (minimálně 1 měsíc) zejména v případech, kdy je vhodné stanovit zkušební dobu.
- (5) Pro prodlužování doby nájmu platí pravidla čl. 8 odst. 2 této směrnice. Prodloužení doby nájmu může být podmíněno součinností nájemce a členů jeho domácnosti s odborem sociálních věcí nebo pravidelným splácením dluhů vůči Městu.
- (6) Výše nájemného u sociálních bytů se sjednává jako základní nájemné dle Přílohy č. 2 této směrnice. Výše nájemného u sociálních bytů se sníženou kvalitou se sjednává jako snížené nájemné.
- (7) Seznam bytů je uveden v Příloze č. 1 část 6 této směrnice.

Čl. 21

Byty vázané zvláštními smlouvami

- (1) Jedná se o byty, jež jsou předmětem zvláštních smluv (smlouva o nájmu části nemovitosti právnickým osobám, smlouva o poskytnutí půjčky/zápůjčky na vybudování bytu dle platného občanského zákoníku, apod.).
- (2) Přidělování bytů, doba a výše nájemného se řídí těmito zvláštními smlouvami.
- (3) Seznam bytů je uveden v Příloze č. 1 část 7 této směrnice.

Čl. 22

Služební byty

- (1) Jedná se o byty, které jsou v objektech v majetku Města, jejichž užívání je spojeno s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce pro Město (dále jen „práce pro Město“) a podle nájemní smlouvy jsou byty výslovně pronajaty jako služební (§ 2297 a násl. občanského zákoníku). K těmto bytům nevzniká společné nájemní právo manželů.
- (2) O přidělení bytu a uzavření nájemní smlouvy rozhodne vždy individuálně RM na základě návrhu odboru bytového po vyjádření komise bytové. Smlouvu uzavírá (podpisuje) vedoucí odboru bytového.
- (3) Doba nájmu je závislá na práci pro Město.
- (4) Pro výši nájemného platí pravidla čl. 15, odst. 6 nebo čl. 23 odst. 10 této směrnice podle umístění bytu.
- (5) S byty, které jsou součástí objektů svěřených příspěvkovým organizacím Města k hospodaření, hospodaří příspěvkové organizace samostatně dle ustanovení směrnice Zásady vztahů zřizovatele a příspěvkových organizací.
- (6) Seznam bytů je uveden v Příloze č. 1 část 8 této směrnice.

Čl. 23

Byty zvláštního určení

- (1) Cílovou skupinou jsou osoby, které dosáhly důchodového věku a osoby, které byly uznány invalidními ve druhém nebo třetím stupni invalidity, splňující podmínky čl. 5 odst. 4 této směrnice.
- (2) Žádosti žadatelů dle odst. 1 tohoto článku se vyřizují ve smyslu ustanovení části II. Společná ustanovení této směrnice, s těmito odchylkami:
 - a) seznam žadatelů, kteří jsou definováni v odstavci 1 tohoto článku, se sestavuje a aktualizuje vždy dvakrát ročně a to k 01.01. a k 01.07., na základě bodového ohodnocení došlé žádosti dle přílohy č. 6 této směrnice (a v případě bodové shody navíc dle data podání žádosti). Bodové hodnocení odbor bytový doplní do zaregistrované žádosti.
 - b) žádost musí být doložena potvrzením praktického lékaře žadatele o jeho zdravotním stavu při podání žádosti. V případě pochybností si může odbor bytový vyžádat od žadatele stanovisko jiného lékaře (lékaře určeného Městem).
 - c) podmínky pro přijetí žádosti nesplňuje občan, který je postižen psychickými poruchami s rysy nesnášenlivosti, konfliktního a asociálního jednání, alkoholismem a jinou toxikomanií, pod jejichž vlivem by mohl narušovat občanské soužití.
- (3) Žadatel podává žádost na formuláři, jehož vzor je přílohou č. 5 této směrnice. Žadatel může podat jen jednu žádost a v ní uvést požadavek na konkrétní dům s bytem zvláštního určení. Při posuzování žádostí nebude brán zřetel na požadavky žadatelů týkající se orientace a polohy bytu, vybavení balkónem apod.
- (4) V případě opakovaného (druhého) odmítnutí žadatele na zařazení do pořadníku, bude jeho žádost vyřazena.
- (5) Žadatel, jehož žádost o přidělení bytu byla vyřazena ze seznamu nebo z pořadníku, může podat novou žádost, uplynula-li od vyřazení předešlé žádosti doba 1 roku.
- (6) V případě odmítnutí přiděleného bytu žadatelem se postupuje podle čl. 7 odst. 8 této směrnice.
- (7) Žadatelé o byt zvláštního určení nemohou žádat o odklad přidělení bytu ve smyslu čl. 7 odst. 9 této směrnice.
- (8) Doba nájmu se sjednává na dobu určitou až jeden rok. Pro prodlužování doby nájmu platí pravidla čl. 8 této směrnice. Při prodloužení doby nájmu je vždy posuzováno, zda je nájemce příjemcem registrovaných sociálních služeb nebo příspěvku na péči.
- (9) Jestliže zůstane v bytě určené dvěma osobám z důvodu rozvodu nebo úmrtí apod. pouze jeden nájemce, zavazuje se odbor bytový nájemci poskytnout uvolněný byt určený pro bydlení jednotlivce. Odbor bytový navrhne nájemci přidělení menšího bytu v domě zvláštního určení.
- (10) Výše nájemného se sjednává jako základní nájemné pro byty zvláštního určení dle Přílohy č. 2 této směrnice.
- (11) Souhlas s podnájemem bytů nelze udělit.

- (12) Pro postoupení nájemních smluv (výměna bytů) platí pravidla čl. 12, odst. 1. této smlouvy s tím, že jej lze realizovat pouze v rámci stejného druhu bytů (tj. startovacích, sociálních, atd).
- (13) S postoupením nájemních smluv k bytům stejného druhu (výměna bytů) může písemně vyslovit souhlas odbor bytový. Dohoda o postoupení nájemních smluv musí mít písemnou formu a její účinnost nesmí nastat dříve než ke dni udělení souhlasu Města.
- (14) Přechod nájmu je ze zákona možný pouze v případě, pokud v bytě žila ke dni smrti nájemce osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dosáhla věku sedmdesáti let, která žila s nájemcem nejméně jeden rok ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Nájem na tuto osobu přejde ke dni smrti nájemce, pokud se pronajímatel s touto osobou nedohodnou jinak.
- (15) Seznam bytů je uveden v Příloze č. 1 část 9 této směrnice. Jedná se o byty zvláštního určení ve smyslu ustanovení § 2300 a násl. občanského zákoníku.

Čl. 24

Sklad k uschování vyklizených movitých věcí

- (1) Sklad slouží k uschování vyklizených věcí movitých patřících nájemcům exekučně vyklizeným z bytu (povinným) nebo nájemcům zemřelým. Oprávnění ke vstupu do skladu má pověřený zaměstnanec města zařazený do MěÚ.
- (2) O uschování movitých věcí v případě vyklizení rozhoduje soud, popř. soudní exekutor. Věci z vyklizovaného bytu se ve skladu uschovají, pokud nelze věci nebo některé z nich odevzdat povinnému nebo některému ze zletilých příslušníků jeho domácnosti. Nevyzvedne-li si povinný věci do šesti měsíců ode dne, kdy byly uschovány, můžou být prodány na návrh města soudem nebo soudním exekutorem.
- (3) Sklad dále slouží k uschování vyklizených věcí movitých patřících zemřelému nájemci. Není-li znám nájemcův dědic do 6 měsíců ode dne nájemcovy smrti, byt je vyklizen a nájem tímto zaniká. Nepřevezme-li nájemcův dědic věci bez zbytečného odkladu, jsou tyto věci městem na jeho účet vhodným způsobem prodány.
- (4) Neukládají se věci zjevně bezcenné.
- (5) V ostatních případech se postupuje podle obecně závazných předpisů.

Čl. 25

Roční vyúčtování služeb

- (1) Rozúčtování nákladů na služby spojené s nájmem mezi jednotlivé nájemce v domě bude provedeno takto:
- a) dodávka tepla a teplé vody podle vyhl. č. 269/2015 Sb.,
 - b) dodávka vody a odvádění odpadních vod podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, podle počtu osob žijících v bytě nebo podle vyhl. č. 428/2001 Sb.,

- c) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
- d) zajištění příjmu televizního vysílání podle počtu funkčních kabelových zásuvek v bytě,
- e) úklid, osvětlení společných prostor, provoz výtahu a odvoz splašků a čištění jímek podle počtu osob žijících v bytě.

(2) Splatnost případných přeplatek a nedoplatek z vyúčtování se stanoví k 31.08. kalendářního roku následujícího po roce, za který je provedeno vyúčtování.

(3) Přeplatky z vyúčtování služeb do výše 300 Kč nejsou nájemcům vypláceny a jsou použity k navýšení záloh na služby pro aktuální rok.

ČÁST IV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 26 Závěrečná ustanovení

- (1) Touto směrnicí jsou povinni se řídit zaměstnanci města, a členové komisí rady města.
- (2) Změny a aktualizace Přílohy č. 1 této směrnice provádí odbor bytový a vyžadují schválení RM.
- (3) Dnem účinnosti této směrnice se ruší směrnice č. 5/2023 Hospodaření s byty v majetku města, včetně příloh, kterou schválila RM dne 20.09.2023
- (4) Tato směrnice byla schválena usnesením Rady města Nový Jičín č. 2155/37R/2025 ze dne 19.02.2025.
- (5) Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 01.03.2025.

V Novém Jičíně: 19.02.2025

Mgr. Stanislav Kopecký
starosta města