

Pravidla nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Zlína

č. 4/PR/2022/Z2

| | |
|-----------|---|
| Garant | Odbor majetkové správy |
| Zpracoval | Eva Husáková, OMS Lenka Kovářiková, OMS Lucie Hofrichterová, OP Alena Hamplová, OP |
| Schválil | Rada města Zlína |
| Závaznost | – členové RMZ, členové KBH – zaměstnanci SMZ zařazení do OMS, OP a OSV |
| Účinnost | 1. 10. 2024 |

OBSAH

| | |
|---|----|
| Článek 1 Úvodní ustanovení..... | 2 |
| Článek 2 Žádost o nájem bytu | 4 |
| Článek 3 Bezbariérové byty..... | 4 |
| Článek 4 Sociální byty | 4 |
| Článek 5 Sociální byty ITI..... | 5 |
| Článek 6 Seniorské a dostupné byty | 6 |
| Článek 7 Nadstandardní byty | 7 |
| Článek 8 Společná ustanovení pro všechny kategorie bytů..... | 7 |
| Článek 9 Jistota..... | 10 |
| Článek 10 Nájem bytu při krizových a mimořádných situacích..... | 10 |
| Článek 11 Opětovné uzavření nájemní smlouvy k bytu | 10 |
| Článek 12 Přihlášení další osoby do bytu | 11 |
| Článek 13 Podnájem bytu | 11 |
| Článek 14 Přejedání nájmu bytu..... | 11 |
| Článek 15 Přejedání ustanovení..... | 12 |
| Článek 16 Závěrečná ustanovení | 12 |

POUŽITÉ ZKRATKY

| | |
|--|---|
| ITI – Integrované teritoriální investice Zlínské aglomerace | OSV – Odbor sociálních věcí MMZ |
| KBH – Komise bytového hospodářství RMZ | OP – Odbor právní |
| MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj | OZ – občanský zákoník |
| MMZ – Magistrát města Zlína | RMZ – Rada města Zlína |
| OMS – Odbor majetkové správy MMZ | SMZ – statutární město Zlín |
| OSBD – oddělení správy bytových domů OMS | SOHZ – služby obecného hospodářského zájmu |

Článek 1 Úvodní ustanovení

(1) Tato pravidla stanoví postup pro podání, příjem a projednání žádostí o nájem bytu, vedení pořadníku žadatelů/ek, uzavírání nájemních smluv a další úkony související s nájmem bytů ve vlastnictví statutárního města Zlína (dále jen „SMZ“), a to v souladu s § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) a dalšími právními předpisy.

(2) Tato pravidla jsou závazná pro členy Rady města Zlína (dále také „RMZ“), členy Komise bytového hospodářství RMZ (dále jen „KBH“), zaměstnance SMZ zařazené do Odboru majetkové správy (dále „OMS“), Odboru právního a Odboru sociálních věcí (dále „OSV“).

(3) Byty ve vlastnictví města se dělí do těchto kategorií:

- a) **byty s podporovaným nájemným** jsou určeny občanům, kteří se nacházejí v nevyhovující bytové situaci, nemohou bydlet u rodinného příslušníka, potřebují se osamostatnit či potřebují byt přizpůsobený jejich speciálním potřebám, a současně si nejsou schopni pořídit vlastní byt nebo zaplatit tržní nájem bytu. Dělí se takto:

- **bezbariérové** – pro osoby se zdravotním postižením, tedy s tělesným či smyslovým postižením III. stupně invalidity, které jsou současně držiteli průkazu ZTP nebo příjemce starobního důchodu, kteří jsou současně držiteli průkazu ZTP a potřebují tento typ bytu,
 - **seniorské** – jedná se o malometrážní byty pro příjemce starobního důchodu a osoby se zdravotním postižením, tedy s tělesným či smyslovým postižením III. stupně invalidity nad 65 let,
 - **sociální** – pro osoby, které dosáhly 18 let, s nižšími příjmy v nepříznivé životní situaci, které jsou ochotny spolupracovat s OSV, nebo s nimiž je vedena sociální práce, zpravidla se jedná o byty s nižším standardem vybavení, které neprošly modernizací,
- b) **byty dostupné** – pro osoby, které dosáhly 18 let, se stálým příjmem (zejména zaměstnání, podnikání, důchod, peněžitá pomoc v mateřství, rodičovský příspěvek), které nemají vlastní bydlení, byty jsou v dobrém stavu či modernizované,
- c) **byty nadstandardní** se odlišují od ostatních bytů v majetku SMZ výměrou, lokalitou či vybavením a jsou pronajímány na základě výběrového řízení.
- d) **byty sociální ITI** v rámci projektu Podpora bydlení vybraných skupin obyvatel města Zlína – pro osoby v bytové nouzi nebo bytovou nouzí bezprostředně ohrožené (dle typologie ETHOS),
- e) **byty absolventské** – veškeré podmínky pronájmu bytu určí RMZ v záměru na nájem bytu.

(4) Následující tabulka obsahuje přehled bytových domů ve vlastnictví SMZ a kategorií bytů, které se v těchto domech nacházejí. Byty v bytových domech neuvedených v tabulce budou zařazeny do příslušné kategorie dle jejich aktuálního stavu při jejich pronájmu.

| Bytový dům | Kategorie bytů |
|---------------------|---|
| | A – absolventské, B – bezbariérové, D – dostupné, N – nadstandardní, Sen – senioři, Soc – sociální, Soc-ITI – sociální v rámci projektu ITI |
| Broučkova 292 | B, Sen |
| Broučkova 5352 | B, Sen |
| Družstevní 4509 | D, N |
| K Majáku 5005 | A, D |
| Kamenná 3854 | D, N |
| Losky 2426 | D, N |
| Masarykova 1242 | B, Sen |
| Nad Ovčírnou IV 344 | D, Soc |
| náměstí Míru 66 | N |
| Obeciny 2901–3263 | D, Soc |
| Obeciny 3903 | D |
| Okružní 4699 | D, Soc, Soc-ITI |
| Podlesí I 5506 | N |
| Podlesí IV 5302 | D, N |
| Podlesí V 5406–5411 | B |
| Slezská 5258 | B, D, N |
| Středová 4786 | D, Soc, Soc-ITI |
| Školní 3297 | N |
| Vodní 4201–4210 | D, N, |
| Zálešná I 4057 | A, Sen |

(5) **Podporovaným nájemným** se rozumí cena nájmu nižší než je tržní, pro jednotlivé kategorie bytů (či domů) může být stanovena odlišně. O výši nájemného rozhoduje samostatným usnesením RMZ.

Článek 2 **Žádost o nájem bytu**

(1) O nájem bytu může požádat pouze osoba, která je státním občanem České republiky nebo státním příslušníkem členského státu Evropské unie a současně má ke dni podání žádosti nepřetržitý trvalý pobyt ve Zlíně nejméně po dobu 3 let. V případě podání žádosti manželského páru, musí splňovat podmínku trvalého pobytu alespoň jeden z nich. Na sjednání nájmu k bytu ve vlastnictví SMZ není právní nárok. RMZ má při rozhodování o uzavření nájemních smluv k bytům ve vlastnictví SMZ vždy konečné rozhodnutí.

(2) Žádost o nájem bytu ve vlastnictví SMZ (dále také jen „žádost“) se podává na předepsaném formuláři. Při vyplnění žádosti je vhodná osobní konzultace na oddělení správy bytových domů OMS (dále „OSBD“). OSBD posoudí údaje uvedené v žádosti, v případě pochybností si může vyžádat potvrzení o skutečnostech uvedených v žádosti.

(3) Podání žádosti o nájem bytu je základní podmínkou zařazení žadatele/ky do pořadníku žadatelů/ek o nájem bytu vedeného pro příslušnou kategorii bytů (dále jen „pořadník“). Postup zařazení žadatelů/ek do pořadníku pro jednotlivé kategorie bytů je uveden v příslušném článku těchto pravidel. Pořadníky vede OSBD, žadatelé/ky jsou v pořadníku vedeni/y pod přiděleným číslem, pořadníky jsou zveřejněny na úřední desce MMZ.

Článek 3 **Bezbariérové byty**

(1) OSBD předloží žádost o nájem bytu k projednání KBH, která doporučí či nedoporučí RMZ schválit zařazení žadatele/ky do pořadníku. Přihlíží se ke schopnosti žadatele/ky hradit nájemné a bydlet ve velkokapacitním domě.

(2) Jakmile se uvolní byt, OSBD byt nabídne žadateli/ce na prvním místě pořadníku dle data podání žádosti. Žadatel/ka smí nabídnutý byt odmítnout pouze jednou s řádným odůvodněním. Při druhém odmítnutí nabídnutého bytu podá OSBD dle čl. 8 odst. 5 návrh na vyřazení žadatele/ky z pořadníku, které projedná KBH. O jeho vyřazení rozhodne RMZ na základě doporučení KBH.

(3) OSBD předloží návrh na uzavření nájemní smlouvy s žadatelem/kou, který/á nabídnutý byt přijal/a, k projednání v KBH a RMZ. V případě schválení RMZ je žadatel/ka vyzván/a k podpisu nájemní smlouvy.

Článek 4 **Sociální byty**

(1) OSBD zašle žádost o nájem bytu OSV, který může provést u žadatele/ky sociální šetření. OSV přidělí žádosti body dle dále uvedených kritérií. Počet bodů má při dalším posouzení žádosti pouze podpůrný význam.

| Kritérium | Body |
|--|-------------|
| Žadatel/ka nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti je příjemcem příspěvku na péči či dávek osobám se zdravotním postižením nebo je držitelem/kou průkazu mimořádných výhod, nebo je osobou v hmotné nouzi | 3 |
| Žadatel/ka nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti se stali obětí domácího násilí | 1 |
| Žadatel/ka je hlášen/a k trvalému pobytu na území města Zlín, popř. prokazatelně bydlí na území města Zlín po dobu nejméně 1 roku | 5 |
| Žadatel/ka nebo osoba žijící s ní/m ve společné domácnosti využívá sociální práci v rámci sociální služby v rozsahu alespoň 5 h měsíčně | 1 |

| | |
|---|------|
| Domácnost žadatele/ky tvoří rodina s jedním nezaopatřeným dítětem ve věku do 18 let | 1 |
| Domácnost žadatele/ky tvoří rodina se dvěma a více nezaopatřenými dětmi ve věku do 18 let | 2 |
| Žadatelem/kou je rodič – samoživitel a o nájem bytu žádá pro sebe a své nezaopatřené dítě/děti | 2 |
| Poskytnutím nájmu k bytu dojde ke sloučení žadatelovy/činy rodiny, která zatím žije z bytových důvodů odloučeně | 1 |
| Žadatel/ka byl/a k datu 31. 10. 2020 veden/a v pořadníku žádostí o byt SMZ | 5 |
| Vyjádření Odboru sociálních věcí | 0–15 |
| Doporučení pracovní skupiny | 0–20 |

(2) Posuzování situace žadatele/ky provádí pracovní skupina ve složení náměstek pro oblast sociálních věcí, vedoucí OSV, vedoucí oddělení sociální práce, vedoucí střediska terénní sociální práce, sociální kurátorka, vedoucí OSPOD, zástupce OP. Na základě písemného zápisu z jednání pracovní skupiny OSBD žádost předloží k projednání RMZ, která schválí či neschválí zařazení žadatele/ky do pořadníku. Přihlíží se ke schopnosti žadatele/ky hradit nájemné a bydlet ve velkokapacitním domě a dodržovat domovní řád.

(3) Jakmile se uvolní byt, OSBD informuje OSV, který navrhne podle velikosti bytu, jeho stavu, lokality a dalších aspektů nejvhodnější/ho žadatele/ku o nájem bytu z předních míst pořadníku a vybraného/nou žadatele/ku o této skutečnosti neprodleně informuje. Žadatel/ka musí do pěti pracovních dnů kontaktovat OSV. Jestliže se žadatel/ka neozve nebo nabízený byt odmítne, OSV podá tuto informaci OSBD, které uvede záznam o této skutečnosti do žádosti o nájem bytu žadatele/ky a do pořadníku. Pokud žadatel/ka následně odůvodní, proč v dané lhůtě nereagoval/a, záznam bude doplněn o tuto skutečnost. OSBD po druhé marné nabídce předloží dle čl. 8 odst. 5 pracovní skupině k projednání návrh na vyřazení žadatele z pořadníku. O jeho vyřazení rozhodne RMZ na základě doporučení pracovní skupiny. V případě obzvláště tíživé životní situace je možno upřednostnit žadatele/ku s nižším bodovým hodnocením.

(4) OSV předloží návrh na uzavření nájemní smlouvy s žadatelem/kou, který/a nabídnutý byt přijal/a, k projednání pracovní skupině. OSBD předloží k projednání RMZ. V případě schválení RMZ je žadatel/ka vyzván/a k podpisu nájemní smlouvy.

Článek 5 Sociální byty ITI

(1) Projekt *Podpora bydlení vybraných skupin obyvatel města Zlína* je realizován v rámci územního nástroje *Integrované teritoriální investice Zlínské aglomerace*, tzv. ITI (dále jen „projekt ITI“). Pro projekt ITI bylo vyčleněno 40 bytů v bytových domech Okružní 4699 a Středová 4786, byty prochází kompletní modernizací ve třech etapách v letech 2023–2027. Přidělování bytů musí být v souladu se Specifickými pravidly pro žadatele a příjemce *Integrovaného regionálního operačního programu 2021–2027* (dále jen „specifická pravidla“).

(2) OSV vybere z pořadníku na byt kategorie s podporovaným nájemným – sociální dle těchto pravidel žadatele/ky, kteří spadají do některé cílové skupiny projektu ITI, a současně jsou osobou v bytové nouzi. U vytipovaných žadatelů/ek OSV zajistí nezbytné údaje (výše příjmu, stávající bytová situace – končí jim v následujících 3 měsících nájemní smlouva atd.), pomůže jim vyplnit tiskopis žádosti o poskytnutí nájmu bytu – Sociální byty realizované v rámci ITI a vše předá OSBD.

(3) Osobou v bytové nouzi se pro účely těchto pravidel rozumí osoba, která nemá uzavřenu jinou nájemní smlouvu nebo jí v rámci následujících 3 měsíců nájemní smlouva končí, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, právo stavby, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely, který lze využít k trvalému bydlení dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů a zároveň její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 6. příjmový decil. Při určování započitatelných příjmů posuzované osoby se postupuje podle

zákonu č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že je byt užíván i dalšími osobami, platí uvedené podmínky pro všechny členy domácnosti, výše maximálního příjmu je pro tyto domácnosti uvedena v kapitole 3.3.2. specifických pravidel.

(4) Žadatelem/kou o byt dle těchto zásad nemohou být zejména osoby blízké členkám a členům RMZ a Zastupitelstva města Zlína a další osoby dle specifických pravidel.

(5) Pokud by měly sociální nájemní byt užívat i další osoby, doloží žadatel/ka měsíční průměr součtu čistých příjmů a sociálních dávek všech členů domácnosti za 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy. OSV posoudí výši příjmů dle specifických pravidel.

(6) Od započitatelných příjmů osoby, u níž insolvenční soud určil jako způsob řešení úpadku oddlužení formou plnění splátkového kalendáře, resp. plnění splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů, se tyto soudem určené splátky a případné další mimořádné splátky odečítají, stejně jako řádně splacené exekuční splátky.

(7) Posuzování situace žadatele/ky provádí pracovní skupina ve složení náměstků pro oblast sociálních věcí, člen RMZ pro oblast bydlení, vedoucí OMS, vedoucí OSBD, referent OSBD, zástupce OP, vedoucí OSV, vedoucí oddělení sociální práce, vedoucí střediska terénní sociální práce, sociální kurátorka, vedoucí OSPOD. Pracovní skupina přitom přihlíží k bodovým kritériím bytové nouze, provedené depistáži a sociálnímu šetření v místě aktuálního bydliště žadatele/ky, případné spolupráci se sociálními službami a posouzení individuální sociální situace žadatele/ky, přičemž v případě obzvláště tíživé sociální situace je možno upřednostnit žadatele/ku s nižším bodovým hodnocením. V odůvodněných případech je možné také žádat o stanovisko orgán sociálně-právní ochrany dětí. Pracovní skupina provádí párování žadatele/ky s bytem (ne všechny byty jsou vhodné pro všechny cílové skupiny).

(8) Pracovní skupina doporučuje konkrétní/ho žadatelku/e o nájem sociálního bytu ke schválení RMZ. O uzavření nájemní smlouvy následně rozhoduje RMZ na základě materiálu zpracovaného OSBD. OSBD na základě rozhodnutí RMZ uzavře nájemní smlouvu s žadatelem/kou.

(9) Limit nájemného stanovuje MMR - [Nájemné v bytech, na jejichž výstavbu byla poskytnuta státní dotace \(mmr.cz\)](http://www.mmr.cz).

(10) Po dobu výkonu služby obecného hospodářského zájmu (dále jen „SOHZ“) / de minimis SOHZ je nájemnicím a nájemcům poskytována podpora ve formě sociální práce prováděné sociálními pracovníky OSV.

(11) Podmínky Rozhodnutí o poskytnutí dotace a podmínek pověření k výkonu SOHZ sociální bydlení je nezbytné dodržet minimálně po dobu udržitelnosti projektu ITI a po dobu platnosti Pověřovacího aktu k pověření výkonem SOHZ sociální bydlení.

Článek 6 Seniorské a dostupné byty

(1) OSBD přidělí žádosti o nájem bytu body dle dále uvedených kritérií. Počet bodů má při dalším posouzení žádosti pouze podpůrný význam.

| Kritéria pro seniorské byty | Body |
|--|-------------|
| Trvalý pobyt ve Zlíně déle než 3 roky | 5 |
| Žadatel/ka nemá příbuzné/partnera/partnerku | 5 |
| Žadatel/ka má partnera/ku seniora/ku | 3 |
| Žadatel/ka měl/a k 31. 10. 2020 podánu žádost o byt ve vlastnictví SMZ | 5 |
| Doporučení Komise bytového hospodářství | 0–20 |

| Kritéria pro dostupné byty | Body |
|-----------------------------------|-------------|
|-----------------------------------|-------------|

| | |
|---|------|
| Trvalý pobyt ve Zlíně déle než 3 roky | 5 |
| Místo výkonu práce ve Zlíně | 3 |
| Žadatel/ka je aktuálně v pracovním poměru, nebo je osobou samostatně výdělečně činnou, pobírá starobní nebo invalidní důchod, peněžitou podporu v mateřství, rodičovský příspěvek nebo má prokazatelně jiný příjem než pouze sociální dávky | 10 |
| Žadatel/ka byl/a k datu 31. 10. 2020 veden/a v pořadníku žádostí o byt SMZ | 5 |
| Doporučení Komise bytového hospodářství | 0–20 |

(2) OSBD předloží žádost o nájem bytu k projednání KBH, která doporučí či nedoporučí RMZ schválit zařazení žadatele/ky do pořadníku. Přihlíží se ke schopnosti žadatele/ky hradit nájemné a bydlet ve velkokapacitním domě.

(3) Jakmile se uvolní byt, zveřejní OSBD informaci o bytu k pronájmu na úřední desce MMZ. K nájmu zveřejněného bytu mohou podat přihlášku žadatelé/ky z prvních míst pořadníku v rozsahu počet bytů krát x , kdy $x = \min. 5$. Výši x stanoví OSBD v informaci o bytu k pronájmu, při zveřejnění např. 10 bytů a $x = 5$ se mohou přihlásit žadatelé/ky na 1. až 50. místě pořadníku. K přihláškám jiných žadatelů/lek nebude přihlíženo. Přihlášku k nájmu konkrétního bytu je možno podat na více zveřejněných bytů současně.

(4) OSBD předloží KBH seznam přihlášek k danému bytu s doporučením žadatele/ky, pro kterého bude dle OSBD daný byt nejvhodnější, v nerozhodných případech se přihlíží k datu podání žádosti o nájem bytu, příp. k datu podání přihlášky k nájmu konkrétního bytu. KBH návrh OSBD projedná a doporučí RMZ rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy s vybraným/nou žadatelem/kou.

Článek 7 Nadstandardní byty

(1) Jakmile se uvolní tento typ bytu, zveřejní OSBD informaci o bytu k pronájmu na www.zlin.eu a dále zpravidla způsobem v místě a čase obvyklém (např. v magazínu Zlín, na realitním serveru). Výběr nájemce také může proběhnout elektronicky, například aukcí. Informace musí obsahovat základní informace a podmínky, za nichž bude byt pronajat dle těchto pravidel, zejména: adresa a výměra bytu, minimální výše nájemného, doba nájmu, dokumenty, které musí být součástí nabídky na nájem bytu, požadavek na složení jistoty ve výši trojnásobku minimálního měsíčního nájemného, termín prohlídky bytu, lhůta pro podání nabídky, proces projednání nabídek a předpokládaný termín schválení uzavření nájemní smlouvy.

(2) Otevírání obálek s nabídkami na nájem bytu probíhá na jednání KBH, která ověří úplnost podaných nabídek, sestaví pořadí žadatelů/ek, jejichž nabídka byla úplná, dle nabídnuté ceny (výše nájemného), v případě shodné ceny rozhoduje čas podání žádosti. KBH doporučí RMZ rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy s vybraným/nou žadatelem/kou. OSBD účastníky výběrového řízení neprodleně informuje o výsledku.

Článek 8 Společná ustanovení pro všechny kategorie bytů

(1) V případě, že žadatelé jsou manželé (partneři), kteří se v době vedení společné žádosti v pořadníku rozvedou (rozejdou), je možné z jedné žádosti vytvořit dvě samostatné žádosti, případně jednu žádost, prohlásí-li druhý z žadatelů písemně, že nemá zájem o vedení žádosti v pořadníku, a to s respektováním data přijetí společné žádosti, a nadále jsou žádost(i) vyhodnocovány samostatně.

(2) V případě, že žadatelé jsou manželé (partneři), z nichž má jeden již dříve podanou samostatnou žádost, bude původní žádost rozšířena a manželé (partneři) budou posuzováni dohromady.

(3) Žadatelé/ky jsou o rozhodnutích RMZ týkajících se jejich žádosti informováni zpravidla neprodleně.

(4) Žadatel/ka je povinen/a žádost o nájem bytu zařazenou do pořadníku průběžně aktualizovat, nejpozději do 30 dnů od okamžiku změny údaje uvedeného v žádosti, a to na předepsaném formuláři. Jednou ročně (v období od 1. 3. do 30. 4.) je pak žadatel/ka povinen/a potvrdit na OSBD, že jeho/její bytová potřeba trvá, nebo oznámit stažení své žádosti z pořadníku.

(5) OSBD navrhne vyřazení žadatele/ky z pořadníku v těchto případech:

- a) zjistí-li se, že žadatel/ka při podání či aktualizaci údajů své žádosti uvedl/a nesprávné údaje, které mohly žadatele/ku zvyhodnit,
- b) žadatel/ka nepotvrdí ani po výzvě OSBD, že trvá jeho/její bytová potřeba,
- c) žadatel/ka o dostupný a seniorský byt v období dvou let od zařazení do pořadníku nepodal/a přihlášku k nájmu konkrétního bytu, přestože byl zveřejněn byt dané velikosti a žadatel/ka byl/a na předních místech pořadníku a mohl/a se o byt ucházet (žadatel/ka je neaktivní a tedy lze odvodit, že byt skutečně nepotřebuje),
- d) žadatel/ka o dostupný a seniorský byt, u něhož jeho/její přihláška uspěla, byt odmítne,
- e) žadatel/ka podruhé odmítne nabízený byt kategorie bezbariérový či sociální.
- f) žadatel/ka změní od účinnosti těchto Pravidel trvalý pobyt mimo Zlín.

Návrh na vyřazení žadatele/ky z pořadníku OSBD předloží k projednání KBH a následně RMZ.

(6) Počet osob žijících v bytě musí být přiměřený velikosti bytu a nebránit řádnému užívání bytu v obvyklých a hygienicky vyhovujících podmínkách. U nově pronajímaných bytů (s výjimkou bytů bezbariérových a bytů pro tzv. krizové situace, kde je stanoven pouze počet maximální) je stanoven minimální a maximální počet osob bydlících v bytě v okamžiku jeho pronajmutí takto:

| Velikost bytu | Počet osob žijících v bytě dle kategorie bytu | | | |
|-------------------|---|---------------------|----------------|---------|
| | Bezbariérový | Sociální a dostupný | Seniorský | Krizový |
| 1pokojový | 1 | min. 1, max. 3 | min. 1, max. 2 | max. 4 |
| 2pokojový | 2 | min. 2, max. 4 | min. 2, max. 3 | max. 6 |
| 3pokojový a větší | -- | min. 4, max. 6 | -- | max. 8 |

(7) U modernizovaného bytu může být podmínkou uzavření nájemní smlouvy uhrazení jistoty dle čl. 9.

(8) Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou 6 měsíců, kromě sociálních bytů ITI. Na prodloužení nájmu není právní nárok.

(9) Pokud nájemce hradí nájemné řádně a včas, nejsou na něj stížnosti od ostatních obyvatelů domu a řádně se stará o byt, může být smlouva prodloužena o jeden rok, následně až o dva roky a při dalším prodloužení takto:

- a) u **bezbariérových, seniorských, dostupných a nadstandardních** bytů o 5 let (opakovaně),
- b) u **sociálních** bytů zpravidla o 2 roky, a to na základě doporučení OSV (opakovaně).

(10) U sociálních bytů ITI se nájemní smlouva uzavře na dobu určitou minimálně na jeden rok a nejdéle na 5 let s možností jejího opakovaného prodloužení podle konkrétní situace nájemce. Nájemní smlouva může být prodloužena, pokud nájemce a další osoby užívající domácnost nadále splňují podmínky pro uzavření nájemní smlouvy sociálního bydlení (čl. 5 odst. 1),

(11) Nájemce, který splňuje podmínky pro prodloužení nájemní smlouvy, OSBD vyzve k podpisu dodatku k nájemní smlouvě. Ke sjednávání, uzavírání a podpisu dodatků k nájemním smlouvám, jejichž předmětem je (výlučně) prodloužení doby nájmu v souladu s těmito pravidly, je oprávněn RMZ k tomu pověřený/á člen/ka RMZ.

(12) Nájemci s trvalým pobytem mimo území města Zlína jsou povinni neprodleně po uzavření nájemní smlouvy ohlásit změnu trvalého pobytu, a to na adresu bytu, o jehož nájmu byla smlouva uzavřena. Pokud tak nájemce neučiní ani na výzvu OSBD k dodatečnému splnění této povinnosti, nespĺňuje podmínky pro prodloužení nájemní smlouvy.

(13) V případě, že nájemce neplní řádně a včas povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a příslušných ustanovení OZ vztahujících se k nájmu bytu (zejména jde o úhradu nájemného a souvisejících služeb, výtržnosti, narušování občanského soužití, devastování bytu a jeho vybavení, devastování domu, ve kterém se byt nachází), může být smlouva prodloužena maximálně na období tří měsíců. V nájemní smlouvě, popřípadě dodatku, bude uvedeno, že pro tyto případy souhlasí nájemce s provedením sociálního šetření. Nájemce může požádat o splátkový kalendář. Pokud nájemce neuhradí své závazky plynoucí z nájemní smlouvy (nájemné, úroky z prodlení, úhrada služeb souvisejících s užíváním bytu) nebo neplní řádně dohodnutý splátkový kalendář, a to ani na výzvu OSBD ke splnění těchto povinností, nesplňuje podmínky pro prodloužení nájemní smlouvy. Pokud nájemce dodatečně po výzvě v daném termínu uhradí všechny své závazky plynoucí z nájemní smlouvy, může být nájemní smlouva po uplynutí nájmu v délce 3 měsíců následně prodloužena o 6 měsíců a dále dle odst. 9.

(14) V případě, že nájemce bytu opakovaně v průběhu trvání nájemní smlouvy neplní své platební povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a příslušných ustanovení OZ, rozhodne o dalším postupu (zamítnutí uzavření dodatku o prodloužení nájemní smlouvy, výpověď nájmu bytu, podání žaloby o vyklizení bytu) RMZ bez předchozího projednání v KBH.

(15) V ostatních případech, kdy nájemce bytu opakovaně neplní jiné než platební povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a příslušných ustanovení OZ, vztahující se k nájmu bytu, rozhodne o dalším postupu (zamítnutí uzavření dodatku o prodloužení nájemní smlouvy, výpověď nájmu bytu, podání žaloby o vyklizení bytu) RMZ po předchozím projednání v KBH.

(16) V případě, že počet osob žijících v bytě klesne pod nejnižší počet osob stanovený pro byt dané velikosti a kategorie (odst. 6), nesplňuje nájemce podmínky pro prodloužení nájemní smlouvy a OSBD nabídne nájemci k nájmu menší byt stejné kategorie, je-li takový byt k dispozici a pokud to bude jen trochu možné, tak ve stejném domě. V případě přijetí nabídky menšího bytu nájemcem, předloží OSBD návrh na uzavření nájemní smlouvy s nájemcem k projednání v KBH a RMZ. V případě schválení RMZ je nájemce vyzván k podpisu nájemní smlouvy.

(17) Stávající nájemci, kteří chtějí vyměnit byt za větší nebo modernizovaný, si podají zcela novou žádost o nájem bytu příslušné kategorie.

(18) U sociálních bytů ITI je v případě rozšíření společně posuzovaných osob v domácnosti v průběhu trvání nájemní smlouvy nutné před uzavřením dodatku k nájemní smlouvě opětovně posoudit splnění parametrů sociálního bydlení. Posuzování proběhne jako při podání nové žádosti. Povinnost opětovného posouzení se netýká rozšíření okruhu společně posuzovaných osob narozením dítěte.

(19) V případě ukončení stávající nájemní smlouvy u sociálních bytů ITI, musí být nejpozději do 4 měsíců od ukončení nájemní smlouvy s předchozím nájemníkem sociálního bytu ITI uzavřena nová nájemní smlouva s osobou z cílové skupiny. V odůvodněných případech může být lhůta pro uzavření nové nájemní smlouvy prodloužena.

(20) V průběhu trvání nájemní smlouvy u sociálních bytů ITI se průměrný měsíční čistý příjem osoby, s kterou je nájemní smlouva uzavřena, znovu neposuzuje. Při prodloužení nájemní smlouvy pracovní skupina, na základě předloženého aktuálního šetření OSV, znovu posoudí průměrný měsíční čistý příjem v období 12 kalendářních měsíců před prodloužením nájemní smlouvy. V případě, že se posuzovaná domácnost při opakovaném posouzení dostane přes stanovené příjmové hranice, je možné ze strany příjemce tolerovat zvýšení příslušného limitu o 0,2násobek hrubé průměrné měsíční mzdy (tedy např. 1,4násobek, jedná-li se o domácnost se 4 členy) a může s danou domácností uzavřít nájemní smlouvu max. na 2 roky, aby zvládla přechod do jiného bytu. Pokud by takové domácnosti před koncem prodloužené nájemní smlouvy opět klesly příjmy a splňovala by příjmové limity i ostatní podmínky, stává se opět oprávněnou cílovou skupinou. V ostatních případech není možné při překročení limitu zjištěném po opakovaném posouzení před vypršením nájemní smlouvy tuto smlouvu prodloužit.

Článek 9 Jistota

(1) V případě, že je uzavření nájemní smlouvy podmíněno složením jistoty, je nájemce povinen složit na účet SMZ peněžitou jistotu ve výši jednoho či více počtů měsíčního nájemného a doložit to dokladem o úhradě jistoty před podpisem nájemní smlouvy. U nadstandardních bytů může být požadován, jako součást nabídky do výběrového řízení, doklad o úhradě jistoty.

(2) Jistota slouží pro úhradu případných budoucích nákladů SMZ na uvedení pronajatého bytu a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci/kyni předány a dále na úhradu případných dluhů na nájemném a úhradách za služby souvisejících s užíváním bytu a případných škod způsobených nájemcem/kyní v souvislosti s nájmem bytu apod. Peněžitá jistota bude úročena úrokem ve výši odpovídající úročení účtu SMZ, na němž je jistota složena.

(3) Další podrobnosti týkající se jistoty jsou vždy součástí zveřejněné nabídky a nájemní smlouvy.

Článek 10 Nájem bytu při krizových a mimořádných situacích

(1) V režimu nájmu bytu při krizových a mimořádných situacích jsou přednostně pronajímány byty kategorie sociální v bytových domech Okružní 4699 a Středová 4786.

(2) O nájem bytu při **krizové situaci** může požádat občan/ka SMZ především v případě, kdy se jeho/její vlastní či pronajatý byt či dům stal přechodně neobyvatelným následkem živelní pohromy (požáru, výbuchu plynu, povodně apod.). Žadatel/ka nedokládá žádné dokumenty s výjimkou údajů nezbytných pro uzavření nájemní smlouvy. Tzv. krizový byt může být pronajat pouze na dobu nezbytně nutnou k provedení oprav směřujících k opětovnému užívání domu nebo bytu, který žadatel/ka užíval/a před vznikem krizové situace, maximálně však na dobu 6 měsíců, s možností dalšího prodloužení po projednání v KBH a rozhodnutí RMZ.

(3) Ke sjednávání, uzavírání a podpisu smluv o nájmu bytů při krizové situaci, případně dodatků k těmto smlouvám o prodloužení doby nájmu, je oprávněn RMZ k tomu pověřený/á náměstek/kyně primátora či jiný/á člen/ka RMZ.

(4) O nájem bytu při **mimořádné situaci** mohou požádat fyzické osoby mimo pořadník v případech hodných zvláštního zřetele (zejm. zdravotní a sociální důvody, mimořádné ukončení nájmu bytu výpovědí dle § 2283 odst. 1 OZ, ukončení nájmu bytu v případě bytu určeného k prodeji na základě budoucí kupní smlouvy, kdy životní situace nájemci/kyni nedovoluje byt koupit). Žadatel/ka, který/á žádá o nájem bytu v mimořádné situaci, musí postupovat stejně jako při podání běžné žádosti o nájem bytu, tzn. konkrétní kategorie bytu. OSBD postupuje přiměřeně dle těchto pravidel, žádost projedná KBH a následně RMZ rozhodne, zda bude nájemní smlouva uzavřena, délka nájmu odpovídá dané kategorii bytu.

Článek 11 Opětovné uzavření nájemní smlouvy k bytu

(1) Opětovným uzavřením nájemní smlouvy se rozumí uzavření nájemní smlouvy s nájemcem, který obdržel výpověď nájmu bytu ve vlastnictví SMZ z důvodu **špatné platební morálky**, případně mu skončil nájem takového bytu, přičemž důvodem zamítnutí uzavření dodatku o prodloužení nájemní smlouvy byla **špatná platební morálka**. Opětovně lze uzavřít nájemní smlouvu s takovým nájemcem pouze jednou, a to výhradně při splnění následujících podmínek:

- a) žadatel uhradí všechny své závazky plynoucí z předchozího nájmu bytu,
- b) žadatel podá novou žádost o nájem bytu.

(2) Nájemní smlouva v tomto režimu je uzavírána na dobu určitou 6 měsíců s možností postupného prodloužování (čl. 8 odst. 9 a násl.). Odmítne-li žadatel uzavřít nájemní smlouvu na byt za podmínek dle předchozích odstavců, OSBD doporučí KBH a RMZ zamítnout uzavření smlouvy s takovým žadatelem.

Článek 12

Přihlášení další osoby do bytu

(1) Přijetí dalších osob nájemcem/kyní do své domácnosti v bytě je možné pouze do limitu maximálního počtu osob bydlících v bytě dle čl. 8 odst. 6 a s výjimkou osob blízkých anebo dalších případů zvláštního zřetele hodných jen s písemným souhlasem SMZ, tedy po projednání KBH a schválení RMZ. Nájemce/kyně je povinen/a bez zbytečného odkladu oznámit OSBD zvýšení počtu osob žijících v bytě a nejedná-li se o osobu blízkou nebo další případ zvláštního zřetele hodný, je povinen/a požádat o souhlas SMZ s přijetím nového člena domácnosti prostřednictvím písemné žádosti (bez formuláře) podané na OSBD.

(2) V případě, že nájemce/kyně nesplní svou povinnost dle předchozího odstavce nejpozději do 2 měsíců, kdy změna nastala, má se za to, že závažně porušil/a svou povinnost vyplývající z nájmu bytu.

Článek 13

Podnájem bytu

(1) Nájemce/kyně je oprávněn/a dát byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, a to v případě, že v bytě sám/sama fakticky nebydlí, maximálně a pouze na dobu jednoho roku (je-li doba nájmu dle nájemní smlouvy rovna této době nebo delší) a jen s předchozím písemným souhlasem SMZ, bez možnosti dalšího prodloužení podnájmu. Za tímto účelem je nájemce/kyně povinen/a podat prostřednictvím OSBD písemnou žádost, kterou projedná RMZ bez předchozího projednání v KBH, a to na základě posouzení důvodů, pro které nájemce/kyně o souhlas k podnájmu žádá.

(2) V případě, že nájemce/kyně dá do podnájmu byt nebo jeho část bez předchozího písemného souhlasu SMZ, je toto důvodem pro podání výpovědi nájmu dle OZ (hrubé porušení povinnosti nájemce/kyně vyplývající z nájmu bytu).

(3) SMZ má právo požadovat, aby i v době podnájmu se souhlasem SMZ v nájemcově/kynině domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Maximální počet osob bydlících v bytě nesmí překročit limity stanovené v čl. 8 odst. 6.

(4) Výše sjednané úhrady za podnájem nesmí přesáhnout výši nájemného. Nájemce/kyně je povinen/a doložit kopii podnájemní smlouvy. Nájemce/kyně zodpovídá za řádné užívání bytu a plnění povinností v době podnájmu.

Článek 14

Přechod nájmu bytu

(1) Přechod nájmu bytu je upraven v OZ. Nájemce/kyně, na něhož nájem přešel dle § 2279 odst. 1 OZ nebo dle § 2301 odst. 2 OZ, je povinen informovat OSBD, aby mohla být uzavřena nájemní smlouva z důvodu splnění podmínek přechodu nájmu bytu.

(2) V případě, že uplyne doba nájmu bytu a nájemce/kyně, na něhož nájem přešel, řádně užívá byt a plní povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a OZ vztahující se k nájmu bytu, je nájemce/kyně oprávněn podat novou žádost o nájem bytu, kterou OSBD předloží k projednání KBH a následně RMZ a v případě schválení může být uzavřena nová nájemní smlouva ke stávajícímu bytu s délkou nájmu dle čl. 8 odst. 8 a 9.

(3) V případě přechodu nájmu na nájemcova/kynina dědice se postupuje dle § 2283 odst. 1 OZ s tím, že nájemce/kyně, na něhož/níž nájem bytu přešel dle tohoto ustanovení, je oprávněn/a požádat o nájem bytu při mimořádné situaci dle čl. 10 odst. 4.

Článek 15

Přechodná ustanovení

(1) Při uzavírání dodatků k nájemním smlouvám uzavřeným před účinností těchto pravidel se postupuje dle těchto pravidel. V případě odlišné úpravy v těchto pravidlech a uzavřených smlouvách má přednost smluvní úprava.

(2) V případě, že uplyne doba určená pro nájem startovacího bytu dle pravidel účinných do 31. 3. 2021, který nájemce řádně užíval a současně plnil povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a OZ vztahující se k nájmu bytu, může RMZ rozhodnout, na základě doporučení KBH, o uzavření nové nájemní smlouvy ke stávajícímu bytu, a to buď v kategorii byty dostupné, nebo sociální, s následným prodlužováním podle čl. 8 odst. 9 těchto pravidel.

Článek 16

Závěrečná ustanovení

(1) Za aktuálnost těchto pravidel zodpovídá OMS, přičemž o jakýchkoliv změnách je oprávněna rozhodovat pouze RMZ.

(2) Předepsané formuláře žádostí o nájem bytu ve vlastnictví SMZ, přihlášky o nájem konkrétního bytu a aktualizace žádostí schvaluje KBH, OSBD je zveřejní spolu s těmito pravidly způsobem obvyklým.

(3) Výjimky z těchto pravidel schvaluje RMZ, zpravidla po předchozím projednání v KBH. Výklad sporných či nejasných ustanovení těchto pravidel provádí RMZ po projednání v KBH.

(4) Vedoucí útvarů, pro které jsou tato pravidla závazná, jsou povinni seznámit všechny podřízené zaměstnance s těmito pravidly, včetně případných pozdějších změn, a to v rozsahu potřebném pro výkon jejich funkce.

(5) Jsou-li v těchto pravidlech zmiňovány právní, interní nebo jiné předpisy, jedná se vždy o jejich aktuálně účinné znění nebo předpisy, jimiž byly nahrazeny.

(6) Ke dni 30. 9. 2024 se ruší Pravidla nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Zlín, která byla schválena 8. 9. 2024 usnesením č. 56/7R/2024.

(7) Tato Pravidla jsou platná dnem podpisu a účinná ode dne 1. 10. 2024.

(8) Tato Pravidla byla schválena RMZ dne 23. 9. 2024, usn. č. 36/18R/2024.

Zlín 1. 10. 2024

Jiří Robenek, MBA
člen Rady města Zlína