



MĚSTO PŘÍBOR
MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBOR
náměstí Sigmunda Freuda 19, Příbor

Název vnitřního předpisu:

PRAVIDLA PRO PRONÁJEM BYTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA PŘÍBORA

Druh vnitřního předpisu:

PRAVIDLA

Číslo vnitřního předpisu:

6/2020

Vydal (schválil):	Rada města Příbora
Datum účinnosti:	01.01.2021
Ruší:	Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Příbora č. 1/2018
Zpracoval:	Ing. Jiří Hajda, Ing. Kateřina Honešová

Obsah:

Čl. I.	Základní pojmy	2
Čl. II.	Podmínky uzavření smlouvy o nájmu bytu	3
Čl. III.	Evidence žádostí o pronájem obecního bytu podle pořadníku	4
Čl. IV.	Pořadník na pronájem bytů	5
Čl. V.	Pronajímání bytů výběrovým řízením za smluvní nájemné	6
Čl. VI.	Pronájem bytů výběrovým řízením za podmínky přistoupení k dluhu	7
Čl. VII.	Jistota.....	9
Čl. VIII.	Pronájem bytu v obecním zájmu.....	9
Čl. IX.	Dočasný nájem bytu.....	10
Čl. X.	Nájem služebního bytu	10
Čl. XI.	Výměna bytů	10
Čl. XII.	Podnájem bytu.....	11
Čl. XIII.	Společný nájem bytu	12
Čl. XIV.	Přechod nájmu bytu	13
Čl. XV.	Jiný způsob pronájmu obecních bytů	13
Čl. XVI.	Ustanovení přechodná a závěrečná	13
Čl. XVII.	Přílohy.....	14
Čl. XVIII.	Zrušovací ustanovení.....	14
Čl. XIX.	Účinnost	14
Příloha	Bodové hodnocení	15

Rada Města Příbora vydává podle ust. § 110 odst. 4 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tato
„Pravidla“.

Čl. I. Základní pojmy

1. Účelem Pravidel pro pronájem bytů ve vlastnictví města Příbora (dále jen „pravidla“) je úprava postupu správců bytů při pronajímání těchto bytů tak, aby v této oblasti hospodaření s majetkem města byly dodrženy zásady hospodárnosti, efektivnosti a transparentního přístupu.
2. Pro účely těchto pravidel se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení (dále jen „obecní byt“) a nachází se v domech ve vlastnictví města Příbora.
3. Rozhodování o pronajímání obecních bytů přísluší radě města, s výjimkou případů, které rada města svěřila do působnosti některého z odborů městského úřadu.
4. Pravidla stanovují podmínky pro:
 - a) uzavření smlouvy o nájmu bytu,
 - b) vedení evidence žádosti o nájmu bytu podle pořadníku,
 - c) pořadník,
 - d) pronajímání bytů výběrovým řízením za smluvní nájemné,
 - e) pronajímání bytů výběrovým řízením za podmínky přistoupení k dluhu,
 - f) pronájem bytu v obecním zájmu,
 - g) dočasný nájem bytu na dobu určitou,
 - h) nájem služebního bytu,
 - i) výměnu bytů,
 - j) podnájem bytu,
 - k) společný nájem bytu,
 - l) přechod nájmu bytu,
 - m) jiný způsob pronájmu bytů.
5. Podání žádosti o pronájem obecního bytu nezakládá právní nárok na uzavření nájemní smlouvy.
6. Na rozhodování podle těchto pravidel se správní řád neaplikuje.
7. Správcem bytového fondu ve smyslu těchto pravidel je odbor bytového a nebytového fondu (OBNF) Městského úřadu Příbor.

Čl. II. Podmínky uzavření smlouvy o nájmu bytu

1. Nájem bytu vzniká uzavřením nájemní smlouvy. Není-li v jiném místě těchto pravidel stanoveno jinak, popř. nebude-li rozhodnuto vlastníkem v jednotlivých případech odlišně, platí pro nájemní stav ustanovení uvedená v tomto článku níže.
2. Nájemní smlouvu s žadatelem uzavře správce bytového fondu v souladu s platnými právními předpisy na dobu určitou 6 měsíců s možností uzavření nové smlouvy.
3. Nová nájemní smlouva na dalších 6 případně 12 měsíců může být uzavřena za předpokladu, že nájemce řádně plní povinnosti nájemce bytu vyplývající z nájemní smlouvy a z platných právních předpisů, především neporušuje dobré mravy v bytě a v domě, nenarušuje sousedské soužití a není u něho k datu prodloužení smlouvy evidován

dluh na nájemném a zálohách na služby spojené s bydlením po termínu splatnosti nebo jiný dluh vůči městu Příbor.

4. V případě dlužné částky na nedoplatku z vyúčtování služeb spojených s bydlením lze nájemní smlouvu obnovit na dobu určitou 6 měsíců v případě, že nájemce řádně a včas uzavře a dodržuje sjednaný splátkový kalendář tohoto nedoplatku. Stejný postup platí i pro dluh na nájemném. O případném obnovení nájemní smlouvy na dobu určitou rozhoduje správce bytového fondu.
5. Plní-li nájemce své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a z platných právních předpisů, především neporušuje dobré mravy v bytě a domě, nenarušuje sousedské soužití, není a nebyl u něho evidován dluh na nájemném a službách spojených s bydlením po termínu splatnosti, a to nepřetržitě po dobu 3 let, lze po této době nájemní poměr změnit na dobu neurčitou.
6. V případě, že nájemník dostane výpověď ze smlouvy na dobu neurčitou z důvodu neplacení nájemného nebo služeb spojených s bydlením a následně nájemník uhradí dlužné nájemné nebo dluh na službách spojených s bydlením v době mezi termínem převzetí výpovědi a termínem vyklízení bytu, rozhodne o případném uzavření nové nájemní smlouvy na dobu určitou 6 měsíců správce bytového fondu.

Čl. III.

Evidence žádostí o pronájem obecního bytu podle pořadníku

1. Správce bytového fondu vede dvě nezávazné evidence přijatých žádostí o pronájem obecního bytu (dále jen „nezávazná evidence“), které jsou neveřejné:
 - a) nezávazná evidence žadatelů o pronájem bytů 1+1
 - b) nezávazná evidence žadatelů o pronájem bytů 2+1.
2. Správce bytového fondu zařadí do nezávazné evidence žadatele, který splňuje tyto podmínky:
 - a) je fyzická osoba, která dovršila 18 let věku,
 - b) má na území města hlášen trvalý pobyt, a to minimálně po dobu jednoho roku nepřetržitě před podáním žádosti,
 - c) v případě, že žadatel nespĺňuje podmínku pod bodem b), bude zařazen do nezávazné evidence pouze tehdy, jestliže má na území města platný pracovní poměr na dobu neurčitou po dobu jednoho roku před podáním žádosti,
 - d) nemá neodvozené užívací právo k jinému bytu (tj. např. nemá právo nájmu k družstevnímu bytu, vlastnické právo k nemovitosti určené k bydlení, právo odpovídající věcnému břemenu). Žadateli však může svědčit odvozené užívací právo k bytu (tj. právo podnájemní nebo právo bydlení na základě souhlasu nájemce – společná domácnost).
3. Do nezávazné evidence žádostí nebude zařazena žádost zájemce, který:
 - a) nespĺňuje podmínky uvedené v odst. 2,
 - b) pozbyl práva nájmu k obecnímu bytu z důvodu neplnění povinností nájemce (neplacení nájemného a nákladů na služby, poškozování bytu nebo domu, způsobování jiných závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí atd.),
 - c) protiprávně užíval obecní byt či nebytový prostor ve vlastnictví města k bydlení,

- d) má dluhy vůči městu nebo městem zřízeným či založeným právnickým osobám po termínu splatnosti (např. místní poplatky – odpady, psi, pokuty, ...).
- e) v posledních třech letech před podáním žádosti porušil obecně závazné právní předpisy vztahující se k nájmu či podnájmu bytu, narušil veřejný pořádek, občanské soužití či jednal v rozporu s dobrými mravy.
4. Žadatel podává žádost o nájem bytu na předtištěném formuláři, který je zájemci dostupný u správce bytového fondu nebo na webových stránkách města. Žadatel je povinen vyplnit formulář pravdivě a úplně. V případě zjištění nepravdivých nebo nesprávných údajů, zvýhodňujících žadatele v jeho žádosti, bude žádost z nezávazné evidence vyřazena.
 5. V žádosti může být uvedeno, že žadatel ze zdravotních důvodů požaduje byt v domě s výtahem. V případě, že dle schváleného pořadníku má být tomuto žadateli přidělen byt v domě bez výtahu, může přidělení odmítnout bez přesunutí žádosti v pořadníku dle článku IV., odst. 6.
 6. Žádost o pronájem bytu musí být každoročně ze strany žadatele potvrzena, tzn. musí být aktualizována tak, aby odpovídala skutečnosti. Žadatel má povinnost nahlásit změnu každé rozhodné skutečnosti k posouzení žádosti. Pokud žadatel nebude svou žádost aktualizovat vždy do 31. 10. kalendářního roku, bude žádost z nezávazné evidence vyřazena. Aktualizace žádosti se podává na předtištěném formuláři, který je zájemci dostupný u správce bytového fondu nebo na webových stránkách města.
 7. Vyrozumění o zařazení či nezařazení žádosti do nezávazné evidence se zájemcům zasílá do 30 dnů od obdržení žádosti písemně na adresu, kterou v žádosti uvedli. Oznámení o vyřazení žádosti z nezávazné evidence z důvodu jejího nepotvrzení žadatelem dle odst. 5 se vyrozumění nezasílá.
 8. Při změně žádosti na jinou velikost bytu bude žádost do nezávazné evidence zařazena podle data podání první žádosti.

Čl. IV.

Pořadník na pronájem bytů

1. Pořadník na pronájem bytů o velikosti 1+1 a 2+1 z nezávazné evidence žadatelů dle Čl. III sestavuje správce bytového fondu zpravidla na období jednoho roku od 01.01. do 31.12. daného roku.
2. Do pořadníku jsou žadatelé o byt 1+1 a 2+1 seřazeni podle naléhavosti jejich bytové potřeby, která je určena bodovým hodnocením podle přílohy, která je nedílnou součástí těchto pravidel. Nejvyšší počet bodů označuje nejvyšší naléhavost bytové potřeby žadatele. Žadatelé jsou v pořadníku zapsáni pod sebou a označeni pořadovými čísly. Při rovnosti bodů rozhoduje počet osob společné domácnosti (manželé, druh a družka, děti) a následně datum podání žádosti.
3. Pořadník schvaluje rada města a zveřejňuje se způsobem ve městě obvyklým.
4. Pronajmout lze jen volný byt, takto označený bytovým technikem. Pracovník OBNF takto označený byt přidělí do pronájmu dle schváleného pořadníku.
5. Nájemní smlouvu na přidělený byt je žadatel povinen uzavřít se správcem bytového fondu nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne obdržení písemné výzvy k uzavření nájemní

smlouvy. Pokud žadatel ve stanovené lhůtě bezdůvodně nájemní smlouvu neuzavře, bude výzva považována za zrušenou a byt bude přidělen dalšímu žadateli v pořadí.

6. Při neuzavření nájemní smlouvy dle odst. 5 nebo při odmítnutí přiděleného bytu bude žádost žadatele zařazena o 5 míst níže ve schváleném pořadníku. Při druhém odmítnutí převzetí bytu nebo neuzavření nájemní smlouvy bude žádost z nezávazné evidence vyřazena. O odmítnutí a vyřazení je učiněn záznam v nezávazné evidenci.
7. Další žádost žadatele vyřazeného dle odst. 6 může být zařazena do nezávazné evidence žadatelů o byt nejdříve po uplynutí doby 1 roku od data vyřazení.

Čl. V.

Pronájem bytů výběrovým řízením za smluvní nájemné

1. Volné byty 3+1 a větší a byty, o kterých takto rozhodla rada města, a u kterých není evidován dluh na nájemném, se pronajímají na základě nejvýše nabídnutého smluvního nájemného. Předkládání nabídek uchazečů proběhne obáلكovou metodou.
2. Účast uchazeče v nabídce za nejvýše nabídnuté smluvní nájemné je podmíněna:
 - a) dovršením 18 let věku uchazeče,
 - b) trvalým bydlištěm uchazeče v městě Příbor, a to minimálně po dobu jednoho roku nepřetržitě před podáním nabídky,
 - c) pokud trvale nebydlí ve městě Příbor, je ve městě zaměstnán po dobu minimálně jednoho roku před podáním nabídky nebo zde má místo podnikání – bude doloženo potvrzením zaměstnavatele o trvalém pracovním poměru ne starším 1 měsíce nebo kopií živnostenského listu,
 - d) uchazeč není vlastníkem bytu nebo objektu určenému k bydlení či jeho části (rodinný dům, dům s byty apod.) – bude doloženo čestným prohlášením,
 - e) nemá dluhy vůči městu nebo městem zřízeným či založeným právníckým osobám po termínu splatnosti,
 - f) předložením čestného prohlášení, že v posledních třech letech před podáním žádosti neporušil obecně závazné právní předpisy vztahující se k nájmu či podnájmu bytu, nenarušil veřejný pořádek, občanské soužití či nejednal v rozporu s dobrými mravy. Vyjde-li po uzavření nájemní smlouvy najevo, že toto prohlášení se nezakládá na pravdě, je správce bytového fondu oprávněn od takové smlouvy odstoupit.
 - g) v případě, že je uchazeč nájemcem obecního bytu, doložit vyjádření, že v případě vítězné nabídky vrátí stávající byt městu.
3. Záměr města pronajmout uvolněný byt 3+1 a větší bude zveřejněn správcem bytového fondu na úřední desce městského úřadu a webových stránkách města, a to nejméně po dobu 15 dnů.
4. Žadatel podá svou nabídku podle zveřejněného záměru v zalepené obálce označené v levém horním rohu adresou a číslem bytu.
5. V případě, že žadatelé jsou manželé, je nutné uvést identifikační údaje a podpisy obou manželů.
6. Bude-li zjištěno, že uchazeč nesplňuje podmínky nebo nepředložil v termínu pro podání nabídek všechny požadované náležitosti uvedené v odst. 2 a 5, v nabídce uvede

nepravdivé údaje, nečitelnou nebo chybějící nabídku finanční částky či jiné nesrovnalosti, nabídka nebude podána ve stanoveném termínu, bude jeho nabídka vyřazena.

7. Vyřazena bude také nabídka uchazeče, který je nebo byl nájemcem obecního bytu a v průběhu nájmu se opakovaně dopouští nebo dopouštěl porušování nájemní smlouvy a souvisejících právních předpisů.
8. Pořadí na pronájem bytu bude určeno usnesením rady města sestupně od nejvyšší nabídkové ceny.
9. Nájemcem bytu se stane žadatel, který podal nejvyšší nabídku smluvního nájemného.
10. V případě rovnosti nejvyšších nabídek, rozhoduje los na schůzi rady města.
11. V případě, že nájemce v době přidělení bytu za nejvyšší nabídku smluvního nájemného užívá jiný obecní byt, je jeho povinností vrátit tento městu, a to do 15 dnů od podpisu nové nájemní smlouvy.
12. Nájemní smlouva s vybraným zájemcem bude uzavřena v souladu s Čl. II. odst. 2 těchto pravidel.
13. Pokud nový nájemce (vítězný uchazeč) neuzavře do 15 dnů od doručení oznámení se správcem bytového fondu nájemní smlouvu, od své nabídky odstoupí nebo neuhradí jistotu, přechází právo na sjednání nájemní smlouvy na dalšího zájemce dle schváleného pořadí pronájmu dle usnesení rady města.
14. V případě, že nebude na základě prvního zveřejnění bytu za nejvyšší nabídku smluvního nájemného doručena žádná nabídka na pronájem bytu nebo žádný z přihlášených uchazečů nebude splňovat podmínky vyhlášení, bude byt za nejvyšší nabídku smluvního nájemného zveřejněn opakovaně. V případě opakovaného zveřejnění bude byt nabídnut i zájemcům, kteří nemají trvalý pobyt na území města Příbora.

Čl. VI.

Pronájem bytů výběrovým řízením za podmínky přistoupení k dluhu

1. V případě, že uvolněný byt bude zatížen dluhem na nájemném a úhradách spojených s užíváním bytu po předchozím nájemci, bude tento byt nabízen za podmínky uzavření písemné dohody o přistoupení k dluhu dle příslušného ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník).
2. Účast uchazeče v nabídce za podmínky přistoupení k dluhu je podmíněna splněním podmínek dle čl. III, odst. 2.
3. Byt bude pronajat tomu, kdo formou obáلكové metody předloží nejvyšší nabídku na přistoupení k dluhu, přičemž zájemce musí nabídnout přistoupení k dluhu minimálně ve výši:

a) u bytů 1+1	40 tisíc Kč
b) u bytů 2+1	50 tisíc Kč
c) u bytů 3+1	60 tisíc Kč
d) u bytů 4+1 a větších	70 tisíc Kč.
4. Záměr města pronajmout uvolněný byt zatížený dluhem bude zveřejněn správcem bytového fondu na úřední desce městského úřadu a webových stránkách města, a to nejméně po dobu 15 dnů.

5. Zveřejnění záměru pronájmu bytu s dluhem musí obsahovat identifikaci bytu a požadavky na obsah nabídky.
6. Žadatel podá svou nabídku podle zveřejněného záměru v zalepené obálce označené v levém horním rohu adresou a číslem bytu. Nabídku opatří žadatel podpisem.
7. V případě, že žadatelé jsou manželé, je nutné uvést identifikační údaje a podpisy obou. Pokud žádá jeden z manželů, pak součástí nabídky musí být souhlas druhého z manželů nebo prohlášení, že finanční prostředky, které budou použity na úhradu závazku, nespadají do společného jmění manželů. Souhlas nebo prohlášení musí být opatřeno ověřeným podpisem.
8. Bude-li zjištěno, že uchazeč nesplňuje podmínky nebo nepředložil v termínu pro podání nabídek všechny požadované náležitosti uvedené v odst. 2 a 5, v nabídce uvede nepravdivé údaje, nečitelnou nebo chybějící nabídku finanční částky či jiné nesrovnalosti, nabídka nebude podána ve stanoveném termínu, bude jeho nabídka vyřazena.
9. Vyřazena bude také nabídka uchazeče, který je nebo byl nájemcem obecního bytu a v průběhu nájmu se opakovaně dopouští nebo dopouštěl porušování nájemní smlouvy a souvisejících právních předpisů.
10. Pořadí na pronájem bytu bude určeno usnesením rady města sestupně od nejvyšší nabídkové ceny.
11. Rada odmítne nabídku o přistoupení k dluhu od zájemců, kteří již v minulosti nabídku podali, byli vybráni a nesplnili závazky uvedené v přihlášce na výběr nájemce obecního bytu za podmínky uzavření písemné dohody o přistoupení k dluhu.
12. Nájemní smlouva s vybraným zájemcem bude uzavřena v souladu s Čl. II těchto pravidel až po uzavření dohody o přistoupení k dluhu se správcem bytového fondu a uhrazení částky odpovídající výši přistoupení k dluhu nabídnuté zájemcem.
13. V případě, že výše nabídnuté částky na přistoupení k dluhu bude vyšší než existující pohledávka k předmětnému bytu, budou nad tuto výši uspokojeny jiné obtížně vymahatelné pohledávky spojené s užíváním bytů, které budou předem vybrány a schváleny radou města.
14. V případě, že nájem bytu bude ukončen, se částka, kterou zájemce uhradí na základě dohody o přistoupení k dluhu, nevrací.
15. V případě, že zájemce o pronájem bytu s dluhem, který bude radou města určen nájemcem bytu, nedodrží podmínky dané usnesením rady města, tj. nepodepíše dohodu o přistoupení k dluhu a tento závazek neuhradí v nabídnuté výši, bude označen za nájemce bytu s dluhem další zájemce v pořadí s nejvyšší platnou nabídkou přistoupení k dluhu.
16. V případě, že nebude na základě prvního zveřejnění bytu s dluhem doručena žádná nabídka na pronájem bytu nebo žádný z přihlášených zájemců nebude splňovat podmínky vyhlášení, bude byt s dluhem zveřejněn opakovaně. V případě opakovaného zveřejnění bude byt s dluhem nabídnut i zájemcům, kteří nemají trvalý pobyt na území města Příbora.

Čl. VII.

Jistota

1. Při pronájmu bytu dle článku V. ujedná správce bytového fondu, že nájemce dá pronajímateli jistotu.
2. Jistota je stanovena ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.
3. Prostředky vložené do jistoty za byt a úroky z jistoty mohou být použity výhradně k:
 - a) uhrazení dluhu na nájemném a službách spojených s užíváním bytu,
 - b) úhradě škod na domovním majetku zapříčiněných úmyslně nebo z nedbalosti uživatelem bytu,
 - c) úhradě nedoplatků z vyúčtování služeb pokud nejsou předmětem soudního sporu,
 - d) náhradě pravomocně přiznaných nákladů soudního řízení, jež souvisí s předmětným nájemním vztahem
 - e) nájemcem uznaných nebo dohodnutých závazků souvisejících s nájemním vztahem.
4. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.
5. Jistota bude rovněž vrácena nájemci, se kterým bude uzavřena smlouva na dobu neurčitou dle článku II. odst. 5.
6. Jistota musí být složena bankovním převodem na účet města Příbora, výjimečně v hotovosti v pokladně Městského úřadu Příbor.
7. Úhrada jistoty musí být provedena před podpisem nájemní smlouvy.
8. V odůvodněných případech lze výjimečně postupovat odchylně od tohoto článku. Zmírnění tvrdosti článku VII. spadá po projednání do kompetence Rady města Příbor.

Čl. VIII.

Pronájem bytu v obecním zájmu

1. Z důvodu zájmu obce je možno pronajmout byt zaměstnancům organizací zřízených městem nebo působících na území města, dále rovněž soukromým osobám působícím na území města, jejichž činnost přispívá k plnění důležitých úkolů a potřeb města (např. pracovníci v oblasti bezpečnosti, školství, zdravotnictví apod.).
2. Pronájem musí být podmíněn výkonem konkrétní funkce nebo dobou trvání specifické situace. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou jednoho roku s možností opakovaného prodloužení vázané splněním uvedených podmínek.
3. Žádost o pronájem bytu podává ve prospěch žadatele u právnických osob statutární orgán spolu se zdůvodněním žádosti. Žádost za žadatele může předložit radě města i starosta.
4. Žádost o pronájem bytu v obecním zájmu může být podána v případě, že žadatel není nájemcem nebo vlastníkem bytu nebo domu na území města.
5. Žádost o pronájem bytu v obecním zájmu projednává vždy rada města a při rozhodování přihlíží zejména k veřejnému zájmu na chod obce.

Čl. IX. Dočasný nájem bytu

1. Účelem dočasného nájmu bytu je poskytnutí přechodného ubytování z důvodu vzniku a překonání přechodné tíživé životní situace. Žádost o dočasný nájem bytu může podat žadatel s trvalým pobytem na území města, který je vlastníkem nebo nájemcem bytu nebo domu přechodně neobyvatelného pro nutnost provedení rekonstrukčních prací, živelné havárie či z jiných závažných důvodů.
2. Obecní byt může být do dočasného nájmu přidělen nejdéle na dobu určitou 3 let. Po ukončení dočasného nájmu nemá nájemce nárok na bytovou náhradu.
3. Žádost musí být odůvodněna, musí obsahovat určení doby, na níž se o dočasný nájem žádá, a musí být doložena pravomocným stavebním povolením stavebního úřadu nebo jiným dokumentem vyžádaným pověřeným odborem. Žádost musí rovněž obsahovat prohlášení žadatele, že nežádá a nebude žádat v souvislosti s ukončením nájemního vztahu bytovou náhradu.
4. O dočasném nájmu bytu rozhoduje rada města.

Čl. X. Nájem služebního bytu

1. Podmínky pronájmu obecního bytu, který je podle výslovného určení smlouvy pronajat jako byt služební, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, v platném znění.
2. Služební byt je pronajímán nájemci v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce pro pronajímatele.
3. Služební byt je pronajat na základě uzavřeného pracovního poměru, doporučení příslušné organizace města, odboru města a schválení návrhu na uzavření nájemní smlouvy v radě města.

Čl. XI. Výměna bytů

1. Výměnu bytů lze provést pouze mezi dvěma byty ve vlastnictví města Příbora a se souhlasem správce bytového fondu, a to mezi nájemci či společnými nájemci bytů pouze u bytů velikosti 1+1 a 2+1.
2. Žádost o souhlas města s výměnou bytu se podává na předepsaném formuláři, který je k dispozici u správce bytového fondu a na webových stránkách města.
3. Písemný souhlas s výměnou bytů vydává správce bytového fondu.
4. Podmínkou udělení souhlasu je předložení dokladů osvědčující právo nájmu všech účastníků výměny k bytům, které mají být jejím předmětem. Další podmínkou je řádné uhrazení nájemného i všech ostatních plateb spojených s užíváním bytu, který má být předmětem výměny, a to ke dni podání žádosti, a dále doložení dohody o výměně bytů mezi nájemci či společnými nájemci bytů.
5. Překážkou udělení souhlasu s výměnou bytu je:
 - a) soudní spor o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu či o vyklizení bytu vedený proti žadateli,

- b) skutečnost, že žadatel je vlastníkem jiného bytu nebo nemovitosti určené k bydlení,
- c) skutečnost, že žadatel je dlužníkem města nebo městem zřízených či založených právnických osob po termínu splatnosti,
- d) žadatel o výměnu porušuje dobré mravy v domě a v bytě, narušuje sousedské soužití a je u něho evidován dluh na nájemném a službách spojených s bydlením.

Uvedené skutečnosti pod písm. a) až d) se ověřují ke dni vydání souhlasu s výměnou.

6. V případě realizace výměny bude účastníkům výměny, kteří měli uzavřenou nájemní smlouvu na dobu neurčitou, tato zachována i v nové nájemní smlouvě v případě, že nájemce v průběhu posledních třech letech řádně plnil povinnosti nájemce vyplývající z nájemní smlouvy a z platných právních předpisů. V opačném případě bude správcem bytového fondu nová nájemní smlouva uzavřena na dobu 6 měsíců v souladu s Čl. II pravidel.
7. Žadatel je povinen uhradit před uzavřením nové nájemní smlouvy na účet správce bytového fondu manipulační poplatek ve výši 2.500,- Kč bez DPH.
8. Nájemní smlouvu je žadatel povinen uzavřít se správcem bytového fondu nejpozději do 15 kalendářních dnů ode dne doručení písemného souhlasu s výměnou bytů. Pokud žadatel ve stanovené lhůtě nájemní smlouvu neuzavře, bude souhlas s výměnou považován za zrušený.
9. Podání žádosti o schválení dohody o výměně bytu nezakládá právní nárok na vydání souhlasného stanoviska s výměnou.

Čl. XII.

Podnájem bytu

1. V případě, že nájemce z důvodů hodných zvláštního zřetele byt neužívá, může pronajatý byt nebo jeho část přenechat do podnájmu jinému, a to pouze s předchozím písemným souhlasem města.
2. Důvody hodné zvláštního zřetele pro vydání souhlasu s podnájemem jsou:
 - a) zdravotní důvody
 - péče o osobu blízkou, léčebné pobyty (doloženo lékařskou zprávou včetně dokladu o zajištění bydlení mimo území města),
 - b) dočasný pobyt mimo území města
 - z důvodů pracovních (doloženo potvrzením zaměstnavatele včetně dokladu o zajištění bydlení mimo území města),
 - z důvodu výkonu trestu odnětí svobody (doloženo nástupem výkonu trestu a jeho trváním),
 - z důvodu studia (doloženo potvrzením školy včetně dokladu o zajištění bydlení mimo území města).
3. Souhlas s podnájemem nebude vydán v případě, že:
 - a) nájemce nesplňuje důvody uvedené v Čl. XII, odst. 2,
 - b) nájemce porušuje dobré mravy v bytě a domě a povinnosti vyplývající z nájmu bytu,
 - c) nájemce nebo osoba, které má vstoupit do postavení podnájemce jsou dlužníky vůči městu nebo městem zřízeným či založeným právnickým osobám po termínu splatnosti

4. Žádost o souhlas k podnájmu se podává na předepsaném formuláři, formuláře jsou k dispozici u správce bytového fondu a na webových stránkách města.
5. Město si vyhrazuje právo prověřit údaje uvedené v žádosti vlastním šetřením.
6. Souhlas s podnájmem bude vydán správcem bytového fondu maximálně na dobu jednoho roku s tím, že tento souhlas může správce bytového fondu vydat opakovaně pouze jednou.
7. Při dalším opakování žádosti nájemce bytu o udělení souhlasu k podnájmu bytu nebo jeho části, tzn. při podání třetí a každé další žádosti nájemce bytu, jsou tyto žádosti předkládány k rozhodnutí radě města. Trvání důvodu se posuzuje při každém opakování samostatně.
8. Přenechání bytu do podnájmu bez písemného souhlasu města je považováno za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu a je důvodem k výpovědi z nájmu bytu dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.
9. Smlouvu o podnájmu uzavírá nájemce a podnajíemce. Nájemce je povinen nejdéle do 15 dnů od udělení souhlasu upřesnit u správce bytového fondu počet osob, které budou v bytě bydlet po dobu trvání podnájemního vztahu. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu. Kopie podnájemní smlouvy bude předána správci bytového fondu.
10. Nájemné stanovené v podnájemní smlouvě nesmí být vyšší než je nájemné určené městem.
11. Podnájem končí společně s nájmem. Skončením podnájmu nemá podnajíemce právo na náhradní byt ani náhradní ubytování. Na podnajíemce právo nájmu nepřechází.

Čl. XIII.

Společný nájem bytu

1. Uzavře-li nájemní smlouvu s pronajímatelem více osob, stanou se společnými nájemci bytu; společným nájemcem bytu se stane i osoba, která se souhlasem stran přistoupí ke smlouvě. Co platí o nájemci, platí obdobně o společných nájemcích, nestanoví-li občanský zákoník jinak. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. Společný nájem bytu více osobami je obsažen v příslušných ustanoveních občanského zákoníku.
2. Žádost o souhlas k přistoupení další osoby ke smlouvě (společnému nájmu) podává nájemce obecního bytu na předepsaném formuláři, který je k dispozici na OBNF a na webových stránkách města.
3. Překážkou udělení souhlasu k přistoupení ke smlouvě (společnému nájmu) je:
 - a) soudní spor o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, o určení neplatnosti výpovědi nájmu bytu či o vyklizení bytu vedený proti nájemci bytu,
 - b) skutečnost, že nájemce porušuje dobré mravy v domě a v bytě a povinnosti vyplývající z nájmu bytu,
 - c) skutečnost, že osoba žádající o přistoupení ke smlouvě (společnému nájmu) je vlastníkem jiného bytu nebo nemovitosti určené k bydlení,
 - d) skutečnost, že nájemce nebo osoba žádající o přistoupení ke smlouvě (společnému nájmu) je dlužníkem vůči městu nebo městem zřízeným či založeným právníckým osobám po termínu splatnosti,
 - e) skutečnost, že osoba žádající o přistoupení ke smlouvě (společnému nájmu) pozbyla práva nájmu k obecnímu bytu z důvodu neplnění povinností vyplývajících z nájmu bytu.

Uvedené skutečnosti pod písm. a) až e) se ověřují ke dni vydání souhlasu.

4. Souhlas k přistoupení ke smlouvě (společnému nájmu) vydává správce bytového fondu.
5. V případě vydání souhlasného stanoviska k přistoupení další osoby ke smlouvě (společnému nájmu) uzavře správce bytového fondu nájemní smlouvu na společné nájemce.

Čl. XIV.

Přechod nájmu bytu

1. Podmínky přechodu nájmu bytů v případě úmrtí nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, upravují příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu bytu podává oznámení o splnění podmínek přechodu nájmu na předepsaném formuláři správci bytového fondu. Každý případ se posuzuje individuálně v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Po posouzení správce bytového fondu vezme písemně na vědomí oznámení o přechodu nájmu či vydá zamítané stanovisko s přechodem nájmu.
3. Osoba, která žila ke dni smrti s nájemcem, nemá vlastní byt a nebyla v příbuzenském vztahu s nájemcem dle příslušného ustanovení občanského zákoníku, podává písemnou žádost o souhlas s přechodem nájmu na správce bytového fondu.
4. Souhlas s přechodem nájmu uděluje na základě žádosti rada města.
5. Formulář oznámení o přechodu nájmu bytu a žádost o souhlas s přechodem nájmu bytu obdrží žadatel na OBNF nebo na webových stránkách města.

Čl. XV.

Jiný způsob pronájmu obecních bytů

O pronájmu obecních bytů způsobem, který není upraven samostatným ustanovením těchto pravidel, rozhoduje rada města, a to v případě, že žadatel (nájemce bytu) souhlasí s uvolněním obecního bytu ve vlastnictví města Příbora a zároveň požádá o pronájem jiného obecního bytu za níže uvedených podmínek:

- a) nájemce uvolní stávající byt bez závad,
- b) na uvolněném bytě neváznou žádné pohledávky,
- c) žádá-li nájemce o byt o menší podlahové ploše, z důvodu nadměrné velikosti stávajícího bytu,
- d) žádá-li nájemce o byt obdobné velikosti z titulu svého zdravotního stavu nebo nevyhovujících poměrů ve stávajícím bytě, zejména jedná-li se o osobu starou, nemocnou nebo invalidní, která bydlí ve vyšším nadzemním podlaží a žádá o pronájem bytu o stejné nebo menší podlahové ploše v nižším nadzemním podlaží.

Čl. XVI.

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Výjimky z ustanovení těchto pravidel uděluje rada města po uvážení všech okolností konkrétního případu.

2. Pokud bude podána opakovaná neuspokojená žádost o výjimku a nebudou v ní obsaženy nové skutečnosti mající vliv na její posouzení, je v působnosti správce bytového fondu tuto žádost odmítnout a nepředložit k projednání radě města.
3. Žádosti o byty podané před účinností těchto pravidel se považují za příslušné žádosti podle těchto pravidel.
4. Neбудou přijímány žádosti uchazečů, kteří mají dluhy vůči městu nebo městem zřízeným či založeným právními osobám po termínu splatnosti.
5. Pokud je ve formuláři stanoveno, že některý z uváděných údajů musí být ověřen příslušným orgánem, je žadatel povinen toto ověření zajistit na své náklady.
6. Tato pravidla neupravují pronájem bytů v domech zvláštního určení (domy s pečovatelskou službou-DPS) a ve vyhrazených bytech nízkého standardu na ul. Místecká č.p. 291 a ve vyhrazených bytech na ul. Jičínská č.p. 247. Dále pravidla neupravují poskytování ubytování ve vyhrazených prostorách pro ubytování na ul. Jičínská č.p. 247 a ul. Fučíkova č.p. 1303 a č.p.1308.
7. Veškeré záležitosti neupravené těmito pravidly se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejícími předpisy v platném znění.
8. Tato pravidla byla schválena na 39. schůzi Rady města Příbora, usnesením č. 29/39/RM/2020, dne 18.11.2020

ČI.XVII.

Přílohy

Nedílnou součástí těchto pravidel je příloha:

Bodové hodnocení naléhavosti bytové potřeby pro účely sestavování pořadníku pro obecní byty

ČI. XVIII.

Zrušovací ustanovení

K účinnosti těchto pravidel se zrušují Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Příbora č. 1/2018 schválená Radou města Příbora usnesením č. 75/29/1 dne 04.04.2018.

ČI. XIX.

Účinnost

Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 01.01.2021.

.....
Ing. arch. Jan Malík v.r.
starosta

.....
Mgr. Pavel Netušil v.r.
místostarosta

1. Příloha: Bodové hodnocení naléhavosti bytové potřeby pro účely sestavování pořadníku pro obecní byty

1. Délka trvalého pobytu v obci

do 5 let	1 bod
do 10 let	2 body
do 20 let	3 body
nad 20 let	4 body

Při ověřování údajů se vychází z evidence obyvatel Městského úřadu v Příboře.

2. Žádost o byt podána

do 3 let	1 bod
před více než 3 lety	3 body
před více než 5 lety	5 bodů

3. Rodinné poměry

a) počet dětí žijících s žadatelem ve společné domácnosti:

1 dítě	1 bod
2 děti	2 body
3 a více dětí	3 body

b) počet osob včetně žadatele, které by v případě přidělení bytu sdílely společnou domácnost (lze započítat pouze manžela /manželku, druha/družku a děti):

2 osoby	1 bod
3 osoby	2 body
nad 3 osoby	3 body

4. Dosavadní bytové poměry

u rodičů, u jiných příbuzných, druha/družky, u rozvedeného manžela, apod.	2 body
podnájem, na ubytovně	3 body

5. Zaměstnání žadatele

nezaměstnaný	1 bod
student, důchodce	2 body
výdělečně činný, mateřská dovolená	3 body

6. Způsob života žadatele a jeho rodinných příslušníků

- a) neshody s ostatními nájemníky v dosud obývaném domě mínus 4 body
(doloženo správcem bytového fondu)
- b) ničení bytového zařízení v obývaném obecním domě mínus 6 bodů
(doloženo správcem bytového fondu)
- c) dlužník vůči městu nebo organizacím městem zřízených mínus 4 body
(po úhradě celé dlužné částky včetně penále vrácení 4 bodů, a to na základě předloženého dokladu o úhradě)