



MĚSTO SLAVKOV U BRNA
Palackého nám. 65, IČ: 00292311

Pravidla pro pronájmy obecních bytů ve vlastnictví města Slavkov u Brna

č. 9/2024

Název dokumentu	Pravidla pro pronájmy obecních bytů ve vlastnictví města Slavkov u Brna		
Evidenční číslo – číslo verze		Úřad	Slavkov u Brna
Odbor	KTŽÚ	Datum poslední úpravy	
Stav dokumentu	platná	Utajení	-
Počet stran / počet příloh	7/0	Účinnost	23.9.2024

	FUNKCE	JMÉNO	DATUM	PODPIS
ZPRACOVAL	právníčka	Mgr. Petra Pospíchalová Nedvědová	23.9.2024	
OVĚŘIL	právník MěÚ	Mgr. Petra Pospíchalová Nedvědová	23.9.2024	
SCHVÁLIL	starosta	Bc. Michal Boudný	23.9.2024	
SCHVÁLIL	místostarostka	Ing. Marie Jedličková	23.9.2024	

Pravidla pro pronájmy obecních bytů ve vlastnictví města Slavkov u Brna

Rada města Slavkov u Brna vydává na základě zmocnění § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) tato Pravidla pro pronájmy obecních bytů ve vlastnictví města Slavkov u Brna (dále také jen „Pravidla“)

Článek 1

Základní ustanovení

- 1.1. Tato pravidla určují postup při podání žádosti o nájem bytu, postup při výběru nájemce a postup při uzavírání nájemních smluv.
- 1.2. Město Slavkov u Brna má ve svém vlastnictví následující typy bytů:
 - běžné obecní byty
 - krizové byty
 - služební byty
 - byty zvláštního určení
- 1.3. Běžné obecní byty jsou rozděleny do dvou kategorií, dle jejich kvality a výše nájemného:
 - 1. kategorie (jedná se o byty, v nichž město provedlo rekonstrukci)
 - 2. kategorie (jedná se o byty nezrekonstruované)
- 1.4. Nájemné pro běžné obecní byty zařazené do 1. kategorie je ke dni 1. 1. 2025 stanoveno ve výši 200 Kč za 1 m², nájemné pro běžné obecní byty zařazené do 2. kategorie je ke dni 1. 1. 2025 stanoveno ve výši 150 Kč za 1 m², přičemž výše nájemného bude každoročně valorizována o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, která bude oficiálně zveřejněna Českým statistickým úřadem.
- 1.5. Doba trvání nájmu, s výjimkami stanovenými těmito Pravidly, se stanovuje na dobu určitou 1 rok s možností prodloužení doby trvání nájmu o 3 roky, a to opakovaně. Na prodloužení doby trvání nájmu však není právní nárok a rozhodnutí o prodloužení doby trvání nájmu je v kompetenci Rady města Slavkov u Brna (dále také jen jako „rada města“). S nájemci staršími 70 let věku, s nimiž má město uzavřenou nájemní smlouvu nepřetržitě alespoň po dobu předcházejících 4 let, může být sjednán dodatek nájemní smlouvy, kterým bude změněna doba trvání nájmu na dobu neurčitou. S nájemci staršími 65 let věku, jimž byl přiznán invalidní důchod II. nebo III. stupně, může být sjednán dodatek nájemní smlouvy, kterým bude změna doba trvání nájmu na dobu neurčitou.
- 1.6. Péči o bytový fond zajišťuje odbor správy budov a tepelného hospodářství Městského úřadu ve Slavkově u Brna (dále také jen „OSBTH“)

Článek 2

Žadatel

- 2.1. Žadatel o nájem bytu musí splňovat následující kritéria:
 - je fyzickou osobou se státním občanstvím České republiky nebo občanem EU nebo je jiným státním příslušníkem a na území České republiky má povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky nebo požívá dočasné či doplňkové ochrany v České republice,
 - je zletilý.
- 2.2. Při výběru žádosti může být přihlédnuto k těmto kritériím:
 - doba, po kterou je Žádost o nájem obecního bytu zařazena do seznamu,

- způsob a stav dosavadního bydlení žadatele, s nímž má být uzavřena nájemní smlouva a osob, které s ní jako rodinní příslušníci nebo osoby blízké žijí ve společné domácnosti (velikost, kvalita a technický stav bytu, počet osob a rodin žijících v bytě, jejich zdravotní stav apod.),
- majetkové poměry žadatele a osob žijících ve společné domácnosti určující způsobilosti pořídit si vlastní bydlení z vlastních prostředků a dostupných zdrojů,
- vztah k městu z hlediska zaměstnání žadatele v oboru potřebném pro rozvoj města nebo pro uspokojování potřeb jeho obyvatel,
- trvalý pobyt žadatele nebo rodinných příslušníků žadatele ve Slavkově u Brna.

Článek 3 **Postup při pronájmu bytu**

3.1. Žádost o nájem bytu

3.1.1. Zájemce o nájem bytu je povinen vyplnit Žádost o nájem bytu na předepsaném formuláři, který je umístěn na Portále občana (dostupný na: <https://portal.slavkov.cz/wab/rzs/Krok.action?idKrok=41&position=1>) nebo k vyzvednutí jako tiskopis na OSBTH.

3.1.2. V případě zájmu o nájem běžného obecního bytu, krizového bytu či služebního bytu vyplní žadatel formulář s názvem Žádost o nájem obecního bytu. V případě zájmu o nájem bytu zvláštního určení vyplní žadatel formulář s názvem Žádost o nájem bytu v Domě s pečovatelskou službou ve Slavkově u Brna, jehož nedílnou součástí je vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele.

3.1.3. Žadatel je povinen vyplnit celou žádost, uvádět v ní pouze pravdivé informace a v případě změny údajů rozhodných pro tuto bez zbytečného odkladu ohlásit.

3.1.4. Doručené Žádosti o nájem obecního bytu eviduje a sestavuje seznam žadatelů podle data jejich doručení OSBTH.

3.1.5. Doručené Žádosti o nájem bytu v Domě s pečovatelskou službou ve Slavkově u Brna eviduje a sestavuje do samostatného seznamu žadatelů podle data jejich doručení a podle požadovaného typu bytu (garsonka, jednopokojový, dvoupokojový, bezbariérový) OSBTH.

3.1.6. OSBTH je oprávněn ověřovat pravdivost údajů uvedených v žádosti.

3.1.7. Žadatelé jsou oprávněni do seznamů nahlížet v úředních hodinách Městského úřadu ve Slavkově u Brna.

3.1.8. Žádost zařazená do seznamu sestaveného OSBTH může být ze seznamu vyřazena v případě, že:

- neohlásí-li žadatel změnu údajů podstatných pro posouzení splnění kritérií ve smyslu Článku 2 těchto Pravidel,
- žadatel nesplnil podmínky pro pronájem běžného obecního bytu/žadatel nesplnil podmínky pro pronájem bytu zvláštního určení,
- žadatel uvedl nepravdivé údaje,
- žadatel neposkytl dostatečnou součinnost potřebnou pro posouzení žádosti o byt (za neposkytnutí dostatečné součinnosti se považuje nedodání podkladů nezbytných pro posouzení splnění příslušných podmínek, odmítné sociální šetření domácnosti, neoznámí změny v rozhodných skutečnostech),
- nastaly skutečnosti, pro které by mu nemohl být pronajat byt,

- dluží pronajímateli na nájemném (případně na službách spojených s nájmem bytu) z pronájmu jiného bytu, hrubě porušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem porušuje podmínky nájemní smlouvy.

3.1.9. K vyřazení žádosti zařazené do seznamu je oprávněn OSBTH, který žadatele o vyřazení písemně vyrozumí.

3.2. Postup při pronájmu běžného obecního bytu

3.2.1. V případě záměru pronájmu uvolněného běžného obecního bytu zveřejní OSBTH po dobu nejméně 15 kalendářních dní způsobem v místě obvyklým (např. na úřední desce městského úřadu, na webových stránkách města) následující informace:

- adresu uvolněného bytu
- velikost bytu a údaje o jeho kvalitě
- výši nájemného
- datum plánované prohlídky bytu (prohlídka bude stanovena vždy na první úřední den po uplynutí doby zveřejnění)
- datum pro podání závazné přihlášky na pronájem bytu (ukončení podávání závazných přihlášek bude 7. den po uskutečněné prohlídce bytu)

3.2.2. V případě zájmu o pronájem uvolněného běžného obecního bytu je žadatel, který má podanou Žádost o nájem obecního bytu povinen ve stanoveném termínu podat na OSBTH Závaznou přihlášku, kterou vyjádří svůj zájem o pronájem uvolněného bytu.

3.2.3. Závazná přihláška na předepsaném formuláři je umístěna na Portále občana (dostupný na: <https://portal.slavkov.cz/wab/rzs/Krok.action?idKrok=41&position=1>) nebo k vyzvednutí jako tiskopis na OSBTH.

3.2.4. Po uplynutí termínu pro podání Závazných přihlášek OSBTH zpracuje seznam zájemců o pronájem uvolněného běžného obecního bytu a spolu s ostatními podklady jej předá Komisi bytové a sociální k posouzení. Komise bytová a sociální posoudí Závazné přihlášky na pronájem bytu a ostatní podklady do 10 dnů po uplynutí termínu pro jejich podání.

3.2.5. Rada města zřídila jako svůj poradní orgán Komisi bytovou a sociální, která posuzuje jednotlivé závazné přihlášky na pronájem bytu a Žádosti o nájem obecního bytu dle těchto Pravidel. Souhrnnou zprávu o podaných a projednaných Závazných přihláškách včetně svých odůvodněných návrhů na pronájem běžných obecních bytů předkládá Komise bytová a sociální prostřednictvím OSBTH radě města k projednání na její nejbližší schůzi.

3.2.6. O uzavírání nájemních smluv rozhoduje rada města usnesením, v němž je specifikován byt, jenž má být pronajat, osoba nájemce a doba, na níž má být nájemní smlouva uzavřena, nájemné. Na základě přijatého usnesení vyhotoví OSBTH nájemní smlouvu, a to dle vzorové nájemní smlouvy schválené radou města.

3.2.7. Odmítne-li žadatel, s nímž rada města svým usnesením schválila uzavření nájemní smlouvy, uzavřít nájemní smlouvu, rozhodne rada města na návrh Komise bytové a sociální o uzavření nájemní

smlouvy s jiným žadatelem. Odmítnutí žadatele uzavřít nájemní smlouvu musí být písemné a musí být doručeno OSBTH.

3.2.8. Ostatní zájemci, kteří podali Závaznou přihlášku, budou do 14 dnů od uzavření nájemní smlouvy, písemně informováni o uzavření nájemní smlouvy s jiným žadatelem.

3.2.9. Pronajatý běžný obecní byt může nájemce přenechat jinému do podnájmu pouze z vážných důvod, po předchozím písemném souhlasu rady města a za podmínky, že nájemce není dlužníkem města. Žádost o souhlas s podnájem předloží nájemce OSBTH. V žádosti nájemce uvede zejména rozsah a dobu trvání zamýšleného podnájmu, identifikační údaje k osobě podnájemníka. Souhlas k podnájmu může rada města vázat na podmínky, které musí být obsaženy ve smlouvě o podnájmu. Stejnopis smlouvy o podnájmu předá nájemce OSBTH k evidenci.

3.2.10. V případě, že se nájemci běžných obecních bytů dohodnou na vzájemné výměně bytů, předloží radě města prostřednictvím OSBTH písemnou žádost o výměnu bytů, jejíž přílohou bude dohoda o výměně bytů. V případě souhlasu rady města s výměnou bytů bude s každým nájemcem uzavřena nová nájemní smlouva, a to bez předchozího postupu dle článku 3 těchto Pravidel.

3.2.11. Má-li nájemce běžného obecního bytu zájem o pronájem uvolněného běžného obecního bytu, předloží radě města prostřednictvím OSBTH písemnou žádost o výměnu bytu. V případě souhlasu ze strany rady města s výměnou bytu bude s nájemcem uzavřena nová nájemní smlouva, a to bez předchozího postupu dle článku 3 těchto Pravidel.

3.3. Sleva na nájemném pro podporované cílové skupiny

3.3.1. Žadatel o nájem běžného obecního bytu může požádat za níže stanovených podmínek o slevu na nájemném, která činí 25% z nájemného stanoveného pro 1. kategorii běžného obecního bytu.

3.3.2. O uzavření nájemní smlouvy obsahující slevu na nájemném rozhoduje rada města svým usnesením na doporučení bytové a sociální komise, v němž mimo náležitostí uvedených v odst. 3.2.6. těchto Pravidel výslovně stanoví výši nájemného. Poskytnutí slevy na nájemném pro podporované cílové skupiny je nenárokové a je plně v kompetenci rady města, zda bude zájemci přiznána.

3.3.3. Požadavek na slevu na nájemném je žadatel povinen uvést v Závazné přihlášce, a to spolu s prokázáním podmínek pro slevu na nájemném a s doložením listin prokazujících splnění těchto podmínek.

3.3.4. O slevu na nájemném může rovněž požádat stávající nájemce, který má s městem uzavřenou nájemní smlouvu na pronájem běžného obecního bytu na dobu určitou. V takovém případě žadatel předloží žádost o slevu na nájemném radě města prostřednictvím OSBTH. Rozhodne-li rada města o přiznání slevy na nájemném, bude se žadatelem/nájemcem uzavřen dodatek ke stávající nájemní smlouvě, jehož předmětem bude úprava výše nájemného zohledňující přiznanou slevu na nájemném a dále úprava doby trvání nájmu takovým způsobem, aby doba trvání nájmu nepřekročila 1 rok ode dne uzavření předmětného dodatku k nájemní smlouvě.

3.3.5. Sleva na nájemném může být poskytnuta nájemci/žadateli, který má trvalý pobyt ve Slavkově u Brna, spolupracuje s odborem sociálních věcí Městského úřadu ve Slavkově u Brna (dále také jen „OSV“), nevlastní (a to ani části) nemovitost, kterou lze užívat k trvalému bydlení a nemá souběžně uzavřenou jinou nájemní smlouvu (podmínka neexistence vlastnického práva k nemovitosti a neexistence souběžně uzavřené nájemní smlouvy se vztahuje na všechny osoby žijící ve společné

domácnosti, kterou žadatel/nájemce prokáže doloženým čestným prohlášením) a splňuje podmínky alespoň jedné z následujících kategorií podporovaných cílových skupin:

- osamělý rodič, kterým se rozumí svobodná, ovdovělá nebo rozvedená osoba (za rozvedenou osobu se pro tyto účely považuje i osoba, která prokáže, že byl podán návrh na rozvod manželství a návrh na svěření nezletilého dítěte/dětí do její péče u příslušného soudu), která nežije s druhem, přičemž její průměrný měsíční čistý příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8násobek průměrné hrubé měsíční mzdy
- jednotlivci a nízkopříjmové rodiny pobírající dávky hmotné nouze, přičemž příjem jednotlivce nebo rodiny nepřesahuje částku 4násobku životního minima dle zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu
- osoby, které pobírají nebo dle předběžného posouzení OSV mají nárok na příspěvek na bydlení ve smyslu zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře
- senior, za kterého je považována každá samostatně žijící osoba ve věku nejméně 65 let, která je příjemcem starobního důchodu a jejíž čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,9násobek průměrného starobního důchodu a který čestným prohlášením prokáže, že nemá žádné vedlejší příjmy
- osoba se zdravotním postižením, za kterou je považována osoba, která je držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P nebo která pobírá příspěvek na péči nebo která je příjemcem invalidního důchodu II. stupně nebo III. stupně
- osoba, která je prokazatelně obětí domácího násilí nebo problematického soužití v domě (lze doložit např. rozhodnutími či zprávami Policie ČR, soudů, OSPOD)
- osoba z pěstounské rodiny nebo výchovného ústavu nebo dětského domova, nejdéle 1 rok po odchodu z této instituce, spolupracující na řešení své nepříznivé sociální situace s OSV a jejíž průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8násobek průměrné hrubé měsíční mzdy
- pečující osoba dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, která pečuje o osobu závislou na péči jiné fyzické osoby v III. nebo IV. stupni závislosti.

3.3.6. Nájemní smlouva na pronájem běžného obecního bytu se slevou na nájemném bude uzavřena nejdéle na 1 rok.

3.3.7. Za účelem prověření a posouzení životní situace může OSV učinit u žadatele/nájemce sociální šetření, součástí kterého bude prověření splnění podmínek pro poskytnutí slevy na nájemném a dále prověření, zda žadatelovy ostatní majetkové poměry neumožňují zajištění komerčního bydlení.

3.4. Postup při pronájmu bytu v Domě s pečovatelskou službou

3.4.1. Byty v Domě s pečovatelskou službou na adrese Polní 1444, 684 01 Slavkov u Brna (dále také jen jako „DPS“) jsou byty zvláštního určení, které jsou určeny pro poživatele starobního důchodu nebo osoby, kterým byl přiznán invalidní důchod II. nebo III. stupně, jejichž schopnost samostatně vést domácnost je omezena zejména z důvodu stáří nebo zdravotního postižení (fyzické, smyslové, mentální, duševní onemocnění, kombinované).

3.4.2. V DPS se nachází byty typu garsoniéra, jednopokojový, dvoupokojový a bezbariérový, kterým se rozumí byt trvale speciálně upravený pro užívání těžce tělesně postižené osoby.

3.4.3. Podmínkou pronájmu bytu v DPS je mobilita žadatele, tj. samostatnost v pohybu a při vykonávání běžných hygienických potřeb.

3.4.4. Žadatelé o nájem bytu v DPS vedení v seznamu na prvních pěti místech, budou písemně informováni o možnosti uzavřít nájemní smlouvu na pronájem uvolněného bytu v DPS. V případě, že nabídku na pronájem bytu v DPS žadatel odmítne a bude trvat na ponechání své Žádosti o nájem bytu v Domě s pečovatelskou službou ve Slavkově u Brna v seznamu, bude jejich Žádost zařazena na poslední místo seznamu. Žadatel za sebe nemůže stanovit náhradníka pro pronájem bytu v DPS.

3.4.5. Jestliže v bytě svojí velikostí vhodném pro dvě osoby zůstane po opuštění bytu jedním nájemcem bydlet nájemce sám a tento projeví zájem přestěhovat se do uvolněného bytu menší velikosti, bude mu to ze strany města umožněno pouze v případě, že žadatel podle seznamu nabídku takto uvolněného (většího) bytu přijme. Pokud se o pronájem téhož uvolněného bytu v DPS přihlásí více zájemců z řad stávajících nájemců bytů na DPS, rozhodne o pronájmu uvolněného bytu v DPS na základě doporučení Komise bytové a sociální rada města.

3.4.6. Výjimečně lze přednostně pronajmout byt žadateli mimo seznam, jestliže žadatel prokáže, že se nachází v tíživé životní situaci a nemá možnost jiného řešení nebo v případě, že je zájemci přiznán invalidní důchod II. nebo III. stupně. Uvedený stav žadatel bude dále prošetřen a doložen stanoviskem OSV.

3.4.7. Nájemné je ke dni 1. 1. 2025 stanoveno ve výši 150 Kč za 1 m², přičemž výše nájemného bude každoročně valorizována o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, která bude oficiálně zveřejněna Českým statistickým úřadem.

Článek 4

Krizový byt

4.1. Rada města může z důvodů řešení výjimečně naléhavých případů sociální potřeby a nouze určit byt ve vlastnictví města jako byt krizový a rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy na pronájem krizového bytu bez splnění podmínek pro nájem běžného obecního bytu stanovených těmito Pravidly. Takovým naléhavým případem bude např. přechodné ubytování matek s dětmi v případě krize v rodině, dále zajištění náhradního ubytování pro občany města v případě zahoření nebo vytopení v jejich bytě nebo při živelné pohromě.

4.2. V případě poskytnutí ubytování ze sociálních důvodů bude při rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy na pronájem krizového bytu přihlášeno k vyjádření OSV.

4.3. Nájemní smlouva ke krizovému bytu bude uzavřena na dobu určitou, nejdéle však na 1 rok.

4.4. O výši nájemného rozhodne rada města svým usnesením vždy individuálně podle okolností, za nichž bude krizový byt pronajat.

Článek 5

Služební byt

5.1. Rada města může z důvodu potřeby rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy na pronájem kteréhokoliv běžného obecního bytu jako bytu služebního bez splnění podmínek pro nájem běžného obecního bytu stanovených těmito Pravidly.

Článek 6

Závěrečná ustanovení

6.1. Vznik a trvání stávajících nájemních smluv nejsou těmito Pravidly dotčeny, a to s výjimkou nájemních smluv, jejichž doba trvání nájmu skončí v období 31. 12. 2024, pro které platí následující:

- bude-li nájemní vztah prodloužen, bude tak učiněno dodatkem ke stávající nájemní smlouvě s dobou trvání nájmu nejdéle do 31.12.2025,
- nájemné bude stanoveno na 150 Kč za 1 m²,
- nájemce nemůže požádat o slevu na nájemném,
- v případě prodloužení doby trvání nájmu i po 1. 1. 2026 bude nájemní vztah prodlužován dle pravidel stanovených v odst. 1.5. těchto Pravidel a nájemné bude stanoveno dle odst. 1.4. těchto Pravidel s tím, že nájemce si bude moci požádat o slevu na nájemném.

6.3. Tato Pravidla ruší Pravidla pro pronájmy obecních bytů schválená dne 9. 10. 2023 na 37. schůzi rady města usnesením číslo 602/37/RM/2023.

6.4. Tato pravidla nabývají platnosti schválením usnesením číslo 1203/73/RM/2024 na 73. schůzi rady města uskutečněné dne 23. 9. 2024 a účinnosti 23. 9. 2024.

Bc. Michal Boudný v.r.
starosta

Ing. Marie Jedličková v.r.
místostarostka