

Rada města Jeseníku vydává v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, v platném znění, tuto směrnici upravující Pravidla pro výběr nájemců městských bytů v Jeseníku (dále jen „Pravidla“).

# **PRAVIDLA PRO VÝBĚR NÁJEMCŮ MĚSTSKÝCH BYTŮ V JESENÍKU**

<b>VYSVĚTLENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ .....</b>	<b>2</b>
<b>I. EVIDENCE ŽÁDOSTÍ DO TZV. „POŘADNÍKU“ .....</b>	<b>2</b>
1.1 PODÁNÍ ŽÁDOSTI .....	2
1.2 EVIDENCE ŽÁDOSTÍ .....	3
<b>II. POSTUP PRO UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU KONKRÉTNÍHO BYTU.....</b>	<b>3</b>
2.1 PODÁNÍ ŽÁDOSTI O UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU BYTU .....	3
2.2 POSTUP PŘI VÝBĚRU NÁJEMCŮ .....	4
2.3 PODMÍNKY SMLOUVY O NÁJMU BYTU .....	5
<b>III. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ .....</b>	<b>6</b>

## **Preambule**

### **Vysvětlení základních pojmů**

**Městský byt** – místnost nebo soubor místností ve vlastnictví města Jeseníku, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor; za byt se pro účely těchto pravidel nepovažuje místnost určená pro poskytování ubytování podle ust. § 2326 až § 2331 občanského zákoníku.

Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci. Je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.

**Společná domácnost** – tvoří ji fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhradují náklady na své potřeby podle svých schopností a možností.

**Pořadník** – seznam žadatelů o nájem městského bytu. Žadatel evidovaný v pořadníku má následně přednost před ostatními „nevidovanými“ žadateli při výběru nájemce pro obsazení konkrétního bytu, nerozhodne-li rada města jinak. Žadatel evidovaný v pořadníku si však musí následně sám podat žádost o uzavření smlouvy o nájmu konkrétního bytu dle podmínek zveřejněných na úřední desce města Jeseníku (město jej nebude dále jednostranně upozorňovat na tuto skutečnost).

**Tato Pravidla se vztahují na byty nacházející se v nemovitostech v majetku města, které nejsou určené k sociálnímu bydlení s doprovodnou sociální prací** (tyto jsou upraveny vlastními samostatnými Pravidly pro výběr nájemců městských bytů určených k sociálnímu bydlení).

## **Článek I.**

### **Evidence žádostí do tzv. „pořadníku“**

#### **1.1 Podání žádosti**

Žádost může podat osoba (dále jen „žadatel“), která splňuje všechny níže uvedené podmínky:

- 1.1.1** Je starší osmnácti let.
- 1.1.2** Má trvalý pobyt v Jeseníku nebo je v pracovním poměru s místem výkonu práce na území města Jeseníku, případně je osobou samostatně výdělečně činnou (dále jen OSVČ) s místem podnikání v Jeseníku. Žadatelé na mateřské či rodičovské dovolené s platnou pracovní smlouvou budou považováni za zaměstnané.
- 1.1.3** Nemá vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytovému či rodinnému domu, k bytu nebo nemovitosti vhodné k bydlení, ani je neužívá právem odpovídajícím věcnému břemeni (týká se i členů domácnosti).
- 1.1.4** Není nájemcem jiného bytu nebo nemovitosti vhodné k bydlení.
- 1.1.5** Nebyl v minulosti exekučně vystěhován z městského bytu.
- 1.1.6** Nebyl příslušným útvarem Městského úřadu Jeseník pravomocně uznán vinným ze spáchání přestupku proti občanskému soužití.
- 1.1.7** Žadateli nebylo v minulosti městem Jeseník odmítnuto prodloužení smlouvy o nájmu městského bytu z důvodu, že neplatil řádně a včas nájemné či jinak porušoval své

povinnosti vyplývající z nájmu městského bytu anebo úmyslně porušoval dobré mravy v domě.

- 1.1.8** Žadatel v minulosti jako nájemce městského bytu nekoupil od města Jeseníku byt nebo podíl na nemovitosti s bytovými jednotkami (osobně, případně jako člen kupující strany - bytového družstva apod.) nebo v posledních 5 letech dobrovolně sám neukončil nájem v městském bytě.
- 1.1.9** Není dlužníkem města Jeseníku s dluhem po lhůtě splatnosti.
- 1.1.10** Podmínky dle bodu 1.1.3 až 1.1.8 platí souběžně i pro manžela žadatele anebo jeho partnera ve smyslu zákona č. 115/2006 Sb. Podmínka dle bodu 1.1.9 platí pro žadatele a také pro všechny další členy jeho domácnosti.
- 1.1.11** Splnění výše uvedených podmínek se prokazuje následovně:
- podmínka dle bodu 1.1.2 - pracovní poměr/OSVČ (v případě nesplnění podmínky trvalého pobytu v Jeseníku) potvrzením o zaměstnání, v případě OSVČ výpisem z živnostenského rejstříku,
  - podmínka dle bodu 1.1.3 až 1.1.8 čestným prohlášením všech osob, jichž se týká,
  - podmínka dle bodu 1.1.9 potvrzením příslušného útvaru Městského úřadu Jeseník. Potvrzení pro zájemce včetně potvrzení pro všechny další členy jeho domácnosti bude připojeno jako nedílná součást žádosti.

## **1.2 Evidence žádostí**

- 1.2.1** Evidenci žádostí v pořadníku vede příslušný útvar Městského úřadu.
- 1.2.2** Do pořadníku po prověření splnění všech podmínek uvedených v odst. 1.1. tohoto článku zařadí příslušný útvar pouze žadatele, který tyto podmínky splnil.
- 1.2.3** Do pořadníku nezařadí příslušný útvar žádost žadatele, který:
- a) nevyplnil řádně nebo úplně žádost, a to ani po písemném upozornění příslušným útvarem Městského úřadu nebo
  - b) nevyplnil žádost pravdivě nebo
  - c) k žádosti nedoložil některý z požadovaných dokladů.
- 1.2.4** Žadatel je povinen jedenkrát ročně vždy nejpozději k 31.3. každého roku potvrdit trvání svého zájmu o setrvání v pořadníku, a to písemně či osobně u příslušného útvaru Městského úřadu současně s potvrzením aktuálnosti všech údajů uvedených v jeho žádosti. V případě, že žadatel takto ve stanovené lhůtě neučiní, bude příslušným útvarem z pořadníku vyřazen.
- 1.2.5** Žadatel je povinen průběžně sdělovat příslušnému útvarem Městského úřadu jakoukoliv změnu v údajích uvedených v jeho žádosti. V případě, že takto neučiní, vyhrazuje si rada města právo jeho žádost z pořadníku vyřadit.
- 1.2.6** Příslušný útvar MěÚ Jeseník vyřadí z evidence žádost žadatele, který od této písemně odstoupil a rovněž žádost žadatele, který následně úmyslně neuzavře ve stanovené lhůtě smlouvu o nájmu konkrétního bytu.

## **Článek II.**

### **Postup pro uzavření smlouvy o nájmu konkrétního bytu**

#### **2.1 Podání žádosti o uzavření smlouvy o nájmu bytu**

Žádost o uzavření smlouvy o nájmu konkrétního bytu podává zájemce na základě podmínek nájmu zveřejněných na úřední desce města Jeseníku.

Zájemce o uzavření smlouvy o nájmu městského bytu musí splňovat níže uvedené podmínky:

- 2.1.1** Je starší osmnácti let.
- 2.1.2** Má trvalý pobyt v Jeseníku nebo je v pracovním poměru s místem výkonu práce na území města v Jeseníku, příp. je osobou samostatně výdělečně činnou s místem podnikání v Jeseníku. Žadatelé na mateřské či rodičovské dovolené s platnou pracovní smlouvou budou považováni za zaměstnané.
- 2.1.3** Nemá vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytovému či rodinnému domu, k bytu nebo nemovitosti vhodné k bydlení, ani je neužívá právem odpovídajícím věcnému břemeni (týká se i členů jeho domácnosti).
- 2.1.4** Není nájemcem jiného bytu nebo nemovitosti vhodné k bydlení.
- 2.1.5** Nebyl exekučně vystěhován z městského bytu.
- 2.1.6** Nebyl příslušným útvarem Městského úřadu Jeseník pravomocně uznán vinným ze spáchání přestupku proti občanskému soužití.
- 2.1.7** Zájemci nebylo v minulosti městem Jeseník odmítnuto prodloužení smlouvy o nájmu městského bytu z důvodu, že neplatil řádně a včas nájemné či jinak hrubě porušoval své povinnosti vyplývající z nájmu městského bytu anebo úmyslně porušoval dobré mravy v domě.
- 2.1.8** Zájemce v minulosti jako nájemce městského bytu nekoupil od města Jeseník byt nebo podíl na nemovitosti s bytovými jednotkami (osobně, případně jako člen kupující strany - bytového družstva apod.) nebo v posledních 5 letech dobrovolně sám neukončil nájem v městském bytě.
- 2.1.9** Není dlužníkem města Jeseník s dluhem po lhůtě splatnosti.
- 2.1.10** Podmínky dle bodů č.2.1.3 až 2.1.8 platí souběžně i pro manžela zájemce anebo jeho partnera ve smyslu zákona č. 115/2006 Sb. Podmínky dle bodu 2.1.9 platí pro zájemce a také pro všechny další členy jeho domácnosti.
- 2.1.11** Splnění výše uvedených podmínek se prokazuje následovně:
  - podmínka dle bodu 2.1.2 - pracovní poměr/OSVČ (v případě nesplnění podmínky trvalého pobytu v Jeseníku) potvrzením o zaměstnání, v případě OSVČ výpisem z živnostenského rejstříku,
  - podmínka dle bodu 2.1.3. až 2.1.8 čestným prohlášením všech osob, jichž se týká,
  - podmínka dle bodu 2.1.9 potvrzením příslušného útvaru Městského úřadu Jeseník.

## **2.2. Postup při výběru nájemců**

- 2.2.1** Zájemce o konkrétní byt, jež podal žádost na základě zveřejnění na úřední desce města Jeseník, který je současně evidovaný v pořadníku dle článku I., má při projednání všech doručených žádostí přednost, není-li stanoveno těmito Pravidly či Radou města Jeseník jinak.
- 2.2.2** Evidenci doručených žádostí o uzavření smlouvy o nájmu konkrétního bytu, podaných na základě zveřejnění na úřední desce, vede příslušný útvar MěÚ Jeseník.
- 2.2.3** Žádosti budou projednány bytovou komisí rady města. Ta se při projednávání uzavření smlouvy o nájmu konkrétního městského bytu bude zabývat u jednotlivých zájemců těmito skutečnostmi: Zda jsou evidováni v pořadníku (datem podání žádosti o evidenci), jaká je jejich aktuální bytová situace a rovněž přihlédnou k současnému sociálnímu a zdravotnímu stavu jich samotných a členů jejich domácnosti. Doporučení

bytové komise následně předloží příslušný útvar radě města, která je projedná a schválí uzavření smlouvy o nájmu bytu s konkrétním zájemcem.

**2.2.4** Žádost zájemce spolu s doporučením bytové komise následně předloží příslušný útvar radě města, která věc projedná a schválí konkrétního žadatele, se kterým bude následně uzavřena nájemní smlouva.

**2.2.5** Rada města může při uzavření smlouvy o nájmu městského bytu upřednostnit jiného žadatele, má-li pro to mimořádné důvody.

## **2.3 Podmínky smlouvy o nájmu bytu**

**2.3.1** Smlouva o nájmu bytu se uzavírá na dobu určitou v délce trvání maximálně jeden rok po předchozím schválení Radou města. Před podpisem smlouvy o nájmu bytu uhradí budoucí nájemce vratnou peněžitou jistotu (kauci) dle § 2254 občanského zákoníku a doloží potvrzení o bezdlužnosti vydané příslušným útvarem Městského úřadu Jeseník pro nájemce a členy jeho domácnosti, kteří budou uvedeni ve smlouvě o nájmu bytu jako osoby bydlící v bytě. Bez zaplacení jistoty a doložení všech potřebných potvrzení o bezdlužnosti nebude smlouva o nájmu bytu ze strany města Jeseníku podepsána.

**2.3.2** Návrh na prodloužení smlouvy o nájmu bytu (maximálně o jeden rok) lze příslušným útvarem MěÚ Jeseník předložit radě města k projednání za předpokladu, že nájemce plní povinnosti plynoucí z této smlouvy a příslušných ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu. Jedná se zejména o řádné a včasné placení nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a s ním související služby, jiné finanční závazky související s užíváním bytu a domu, řádné dodržování domovního řádu, neporušování dobrých mravů v domě apod. Splnění podmínky bezdlužnosti doloží nájemce před podpisem dodatku k nájemní smlouvě, a to prostřednictvím potvrzení o bezdlužnosti vydaným příslušným útvarem Městského úřadu Jeseník pro všechny členy jeho domácnosti.

**2.3.3** Nájemci, který nesplní podmínku bezdlužnosti vůči městu Jeseník pro všechny členy jeho domácnosti, je možné prodloužit smlouvu o nájmu bytu s ohledem na výši splatného dluhu maximálně o šest měsíců. Neuhradí-li nájemce (případně další členové jeho domácnosti) svůj splatný dluh vůči městu Jeseník ani do konce doby nájmu prodloužené dle předchozí věty tak, aby všechny tyto osoby splňovaly podmínku bezdlužnosti, nebude už následně s nájemcem uzavřen dodatek na další prodloužení nájmu. Zaplacením splatného dluhu vůči městu Jeseník nevzniká nájemci právní nárok na prodloužení nájmu.

**2.3.4** Dodatek ke smlouvě, jehož předmětem bude změna doby nájmu na dobu neurčitou lze uzavřít s konkrétním nájemcem nejdříve po uplynutí tří let od prvotního uzavření smlouvy o nájmu bytu. Podmínkou pro uzavření tohoto dodatku je, že nájemce a všichni další členové jeho domácnosti budou splňovat podmínku dle bodu 2.3.2 těchto pravidel, a to neustále po celou dobu tří let předcházejících uzavření tohoto dodatku. Před podpisem dodatku k nájemní smlouvě doloží nájemce potvrzení o bezdlužnosti vydané příslušným útvarem Městského úřadu Jeseník pro všechny členy jeho domácnosti. Bez doložení potvrzení o bezdlužnosti nebude dodatek ze strany města Jeseníku podepsán.

**2.3.5** Jistota bude po ukončení nájemního vztahu v případě evidence dluhu nájemce na nájemném použita na úhradu tohoto dluhu nebo na odstranění škod, způsobených nájemcem v bytě (ať už úmyslně nebo z nedbalosti). Během trvání nájemního vztahu bude jistota vrácena nájemcům, kteří nebudou dlužníky města po celou dobu tří na sebe navazujících let.

**Článek III.**  
**Závěrečná ustanovení**

- 3.1.** Tato směrnice byla schválena Radou města Jeseníku na jejím 8. zasedání dne 11. 02. 2019 usnesením č. 281 a tímto dnem nabývá účinnosti. Směrnici lze měnit pouze chronologicky číslovanými dodatky, které budou schváleny Radou města.
- 3.2.** Nabytím účinnosti této směrnice se zrušují Pravidla pro výběr nájemců městských bytů v Jeseníku schválená Radou města Jeseníku dne 11. 09. 2018 jejím usnesením č. 4184.
- 3.3.** Rada města si vyhrazuje právo udělit určitému zájemci nebo už stávajícímu nájemci výjimku z této směrnice.

---

Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová  
starostka města

---

Tomáš Vlázlo  
místostarosta