

Pravidla poskytování bydlení v nájemních bytech v majetku statutárního města Zlína

č. 2/PR/2018

Garant	Odbor ekonomiky a majetku
Zpracoval	Jana Holcová, OEaM Lenka Kovářiková, OEaM Ivona Pellarová, OEaM Alena Hamplová, OP
Schválil	Rada města Zlína
Závaznost	členové RMZ, tajemník MMZ, zaměstnanci SMZ zařazení do MMZ, nájemníci bytů v majetku SMZ, žadatelé o byt
Platnost	01.03.2018
Účinnost	01.03.2018

OBSAH

Článek 1 Úvodní a společná ustanovení.....	2
Článek 2 Podání žádosti o byt.....	3
Článek 3 Evidence žádostí	4
Článek 4 Seznam žádostí	6
Článek 5 Hodnocení žádostí	6
Článek 6 Nabídka volných bytů	6
Článek 7 Uzavírání nájemních smluv k bytům a délka trvání nájmu	8
Článek 8 Mimořádné přidělení bytů.....	9
Článek 9 Opětovné uzavření nájemní smlouvy k bytu	10
Článek 10 Podnájem bytu.....	10
Článek 11 Přijetí a přihlášení další osoby do domácnosti	10
Článek 12 Výměny bytů.....	11
Článek 13 Přejedání nájmu bytu	11
Článek 14 Postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy nájemcem.....	11
Článek 15 Skončení nájmu bytu pro neplnění povinností	11
Článek 16 Nájem bytů v domě č. p. 2426 na ul. Losky ve Zlíně	12
Článek 17 Nájem bytů v domech č. p. 5406 – 5411 na ul. Podlesí V ve Zlíně.....	12
Článek 18 Přejedání a závěrečná ustanovení.....	12
Článek 19 Přílohy	13

POUŽITÉ ZKRATKY

ČR – Česká republika	OZ – občanský zákoník
EHS – Evropské hospodářské společenství	RMZ – Rada města Zlína
KBH – Komise bytového hospodářství Rady města Zlína	SBD – Stavební bytové družstvo
MMZ – Magistrát města Zlína	SMZ – statutární město Zlín
OP – Odbor právní	ÚP – Úřad práce
OSD – oddělení správy domů	UTB – Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
OSVČ – osoba samostatně výdělečně činná	

Článek 1

Úvodní a společná ustanovení

(1) Těmito Pravidly se ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), stanoví pravidla pro hospodaření s byty ve vlastnictví statutárního města Zlína (dále také „SMZ“).

(2) Pro účely těchto Pravidel se městskými nájemními byty rozumí byty v domech ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví SMZ. Nájemní vztahy k těmto bytům se řídí příslušnými ustanoveními OZ a těmito Pravidly.

(3) Nájemní smlouvy na byty uzavírá v zastoupení SMZ příslušný náměstek primátora, vždy po schválení v Radě města Zlína (dále také „RMZ“).

(4) Tato Pravidla jsou závazná pro členy RMZ, tajemníka Magistrátu města Zlína (dále také „MMZ“), zaměstnance SMZ zařazené do MMZ a dotýkají se práv a povinností žadatelů o byt a nájemníků bytů v majetku SMZ.

Článek 2 Podání žádosti o byt

(1) Oddělení správy domů Odboru ekonomiky a majetku Magistrátu města Zlína (dále jen „OSD“) vede evidenci žadatelů o byt. Žádost o městský byt se podává na předtištěném formuláři, který je přílohou č. 1 těchto Pravidel.

(2) Zaevidováním žádosti do seznamu žadatelů o byt nevzniká žadateli právo na přidělení bytu. Pro přidělení bytu je nutné podání přihlášky na volné byty dle čl. 6 odst. 1 nebo odst. 2 těchto Pravidel.

(3) OSD zapíše do evidence žadatele, který splňuje následující podmínky:

- a) je zletilou fyzickou osobou,
- b) je občanem ČR nebo občanem Evropské unie, jež splňuje podmínky čl. 9 a 10 nařízení Rady (EHS) č. 1612/68, o volném pohybu pracovníků uvnitř Společenství¹,
- c) má ke dni podání žádosti nepřetržitý trvalý pobyt ve Zlíně nejméně po dobu 5 let a současně splňuje alespoň jednu z níže uvedených kritérií (u manželů musí tyto podmínky splnit alespoň jeden z manželů):
 - nepřetržitě minimálně 1 rok má zaměstnání,
 - je OSVČ
 - má starobní nebo invalidní důchod,
 - pečuje o osobu blízkou,
 - je evidován na Úřadě práce (dále také „ÚP“) ve Zlíně, pobočka Zlín, s maximální délkou evidence 1 rok,
 - je studentem UTB (nevyžaduje se trvalý pobyt ve Zlíně),
- d) nevlastní byt či jinou nemovitost určenou k bydlení ve Zlínském kraji, nesvědčí mu právo věcného břemene užívání bytu,
- e) není nájemcem bytu ve vlastnictví či spoluvlastnictví SMZ,
- f) nemá v posledních 3 letech dluhy vůči SMZ nebo jím zřízeným organizacím,
- g) v případě, že v minulosti byl nájemcem městského bytu, plnil si řádně a včas povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy,
- h) jako nájemci mu nebyl prodán byt či dům z vlastnictví SMZ,
- i) předloží všechny požadované dokumenty dle odst. 4 tohoto článku.

(4) K žádosti o byt žadatel (popř. žadatelé) předloží k nahlédnutí dokumenty:

- a) zprávu o přestupcích – tzv. „zprávu o pověsti“, kterou vydá Odbor právní, odd. přestupkové, která musí být bez záznamu,
- b) výpis z rejstříku trestů, který musí být bez záznamu,
- c) osoby v pracovním poměru potvrzení o výši příjmu za poslední rok, osoby vykonávající činnost jako OSVČ přiznání k dani z příjmu za poslední rok, invalidní a starobní důchodci výměr o důchodu, žadatelé, kteří jsou evidováni na ÚP ve Zlíně,

¹ Občan členského státu Evropské unie, zaměstnaný nebo podnikající ve své provozovně na území Zlínského kraje (dále jen „pracovník“), jeho manžel či manželka a jejich potomci mladší 21 let nebo na nich závislí, příbuzní ve vzestupné linii pracovníka nebo jeho manželky, kteří jsou na nich závislí, ostatní rodinní příslušníci, kteří jsou na pracovníkovi závislí nebo s ním žijí v zemi posledního pobytu ve společné domácnosti.

předloží potvrzení o dávkách, popř. potvrzení o výši dávky při péči o osobu blízkou (u manželů tyto dokumenty musí předložit alespoň jeden z manželů),

- d) mimozlínským žadatelům, kterým byla schválena v RMZ po předchozím projednání v KBH výjimka z Pravidel a byli zařazeni do seznamu žadatelů o byt, popř. jim byl mimořádně přidělen byt dle čl. 8 těchto Pravidel musí splnit podmínky dle čl. 2 (mimo podmínky trvalého pobytu ve Zlíně minimálně 5 let) a navíc musí předložit zprávu o přestupcích (která musí být bez záznamu) a potvrzení o bezdlužnosti za poslední 3 roky vydané obcí, ve které mají trvalý pobyt.

Dále žadatel (popř. žadatelé) doloží:

- e) zaměstnanci potvrzení zaměstnavatele o době trvání pracovního poměru, OSVČ živnostenský list, invalidní a starobní důchodci potvrzení o přiznání důchodu, žadatelé, kteří jsou evidováni na ÚP ve Zlíně doloží potvrzení o evidenci, studenti UTB doloží potvrzení o studiu, žadatelé pečující o osobu blízkou potvrzení o péči o osobu blízkou (u manželů tyto dokumenty musí doložit alespoň jeden z manželů).

Dokumenty pod písm. a), b), d), e) tohoto článku, potvrzení o výši příjmu za poslední rok, potvrzení o všech dávkách a prohlášení o bezdlužnosti a zproštění mlčenlivosti, nesmí být starší 30 dnů.

(5) Na OSD podepíší žadatelé čestné prohlášení, kterým prohlásí že:

- a) nemají v posledních 3 letech dluhy vůči SMZ nebo jím zřízeným organizacím (Prohlášení o bezdlužnosti a zproštění mlčenlivosti),
b) nevlastní nemovitost určenou k bydlení ve Zlínském kraji,
c) v minulosti jim nebyl prodán byt či dům z vlastnictví SMZ,
d) v případě, že v minulosti byl nájemcem městského bytu, plnil si řádně a včas povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy.

Článek 3 Evidence žádostí

(1) OSD vede evidenci žádostí o nájem městských bytů (dále jen „evidence žádostí“).

(2) Žadatel o nájem bytu v případě, že splnil všechny podmínky dle čl. 2 odst. 3 a odst. 4 je vydáno ihned potvrzení o zapsání do evidence žádostí.

(3) V případě, že žadatelé jsou manželé, kteří se v průběhu trvání evidence žádosti rozvedou, je možné po předložení pravomocného rozsudku o rozvodu manželství vytvořit z jedné žádosti dvě, a to s respektováním data přijetí společné žádosti a nadále je vyhodnocovat samostatně.

(4) V případě uzavření manželství dvou žadatelů v době evidence jejich samostatných žádostí, se původní žádosti sloučí a je uznáno bodové hodnocení toho z manželů, jemuž v celkovém součtu vychází výhodněji. Uzavření manželství je nutno řádně doložit.

(5) Žadatel je povinen v termínu od 01.04. do 31.05. každého roku aktualizovat svou žádost o byt. Žadatel o byt v tomto termínu sdělí na OSD, zda v údajích uvedených v jeho žádosti o byt nedošlo ke změnám majících vliv na posuzování jeho žádosti a potvrdí, že bytová potřeba žadatele trvá a evidovaná žádost je stále aktuální. Žadatelů, kteří podali žádost o nájem bytu v období leden – březen daného roku, se aktualizace v tomto roce netýká.

(6) Při aktualizaci žadatel (popř. žadatelé) předloží k nahlédnutí dokumenty:

- a) zprávu o přestupcích – tzv. „zprávu o pověsti“, kterou vydá Odbor právní, odd. přestupkové, která musí být bez záznamu,
b) výpis z rejstříku trestů, který musí být bez záznamu,

- c) osoby v pracovním poměru potvrzení o výši příjmu za poslední rok, osoby vykonávající činnost jako OSVČ přiznání k dani z příjmu za poslední rok, invalidní a starobní důchodci výměr o důchodu, žadatelé, kteří jsou evidováni na ÚP ve Zlíně, předloží potvrzení o dávkách, osoby pečující o osobu blízkou potvrzení o výši příspěvku na péči o osobu blízkou (u manželů tyto dokumenty musí předložit alespoň jeden z manželů),
- d) mimozlínští žadatelé navíc předloží zprávu o přestupcích (která musí být bez záznamu) a potvrzení o délce trvalého pobytu a potvrzení o bezdlužnosti v posledních 3 letech, vydané obcí, ve které mají trvalý pobyt.

Dále žadatel (popř. žadatelé) doloží:

- e) zaměstnanci potvrzení zaměstnavatele o době trvání pracovního poměru (minimálně poslední rok), OSVČ živnostenský list, invalidní a starobní důchodci potvrzení o přiznání důchodu, žadatelé, kteří jsou evidováni na ÚP ve Zlíně doloží potvrzení o evidenci (maximálně 1 rok), studenti UTB doloží potvrzení o studiu, osoby pečující o osobu blízkou potvrzení o péči o osobu blízkou (u manželů tyto dokumenty musí doložit alespoň jeden z manželů).

(7) V aktualizacím dotazníku žadatelé podepíší čestné prohlášení, kterým prohlásí že:

- a) nemají v posledních 3 letech dluhy vůči SMZ nebo jím zřízeným organizacím (Prohlášení o bezdlužnosti a zproštění mlčenlivosti),
- b) nevlastní nemovitost určenou k bydlení ve Zlínském kraji,
- c) v minulosti jim nebyl prodán byt či dům z vlastnictví SMZ,
- d) jestliže v minulosti byli nájemci městského bytu, řádně a včas si plnili povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy.

(8) Aktualizaci žádostí je nutno provést v daném termínu osobně na OSD.

(9) Žádost o nájem bytu se vyřadí z evidence žádostí:

- a) je-li dodatečně zjištěno, že žadatel nesplňuje podmínky dle čl. 2 odst. 3 písm. d), e), f), g) těchto Pravidel,
- b) zjistí-li SMZ, že žadatel při podání nebo aktualizaci své žádosti uvedl nepravdivé údaje, které žadatele zvýhodňují,
- c) je evidován záznam při předložení dokumentů dle čl. 3 odst. 6 písm. a), b) a d),
- d) nepředloží potvrzení dle čl. 3 odst. 6 písm. c),
- e) nedoloží potvrzení dle čl. 3 odst. 6 písm. e),
- f) jestliže 2 po sobě následující roky žadatel svoji žádost o byt neaktualizuje,
- g) jestliže žadatel od své žádosti písemně odstoupí,
- h) jestliže žadatel bez vážného důvodu nepřijme žádný z nabízených bytů, a to po druhém schválení jeho přihlášek v RMZ,
- i) jestliže žadatel ve stanovené lhůtě bez vážného důvodu nepodepíše smlouvu o nájmu bytu,
- j) jestliže žadatel změnil trvalý pobyt mimo Zlín (netýká se žádostí podaných do 31.08.2015 a studentů UTB).

(10) Oznámení o vyřazení z evidence žádostí bude s odůvodněním zasláno doporučeným dopisem po projednání v KBH a schválení v RMZ nejpozději do 30 dnů ode dne rozhodnutí RMZ (vyjma odst. 9 písm. f) tohoto článku).

(11) Vyřazení žádosti lze také provést formou doručováním veřejnou vyhláškou, zde nebude vyřazeným žadatelům zasláno oznámení.

(12) V případě vyřazení žádosti o městský byt z evidence žádostí o městský byt, kdy žadatel uhradil dar do Fondu na opravy a modernizace bydlení, mu tato částka nebude vrácena.

(13) Žádost o byt nelze převést na žádnou jinou osobu.

Článek 4 Seznam žádostí

(1) Žádosti o nájem bytu jsou seřazovány do samostatného seznamu, a to podle počtu bodů přiřazených dle čl. 5 těchto Pravidel. Je-li počet bodů stejný pro více žádostí, řadí se podle data podání žádosti.

(2) Seznamy žádostí o nájem bytu jsou aktualizovány 1 x ročně a jsou zveřejněny na úřední desce MMZ v rozsahu: číslo žádosti, počet bodů.

Článek 5 Hodnocení žádostí

(1) Každá žádost se hodnotí bodovacím systémem dle kritérií stanovených těmito Pravidly. Splnění každého kritéria se hodnotí příslušným počtem bodů. Výsledný počet bodů je dán součtem bodů přidělených jednotlivým kritériím.

(2) Rozhodující kritéria jsou:	počet bodů
a) věk žadatele:	
18-23 let	2
24-30 let	5
31-40 let	3
41 a více let	2
b) počet nezaopatřených dětí do 19 let:	
jedno	3
dvě	5
tři a více	8
c) trvalý pobyt ve Zlíně	15
d) zaměstnání žadatele, OSVČ, invalidní důchod	5
e) délka podání žádosti – za každý rok	2
f) poskytnutí nevratného daru do Fondu na opravy a modernizace bydlení ve výši 1 000 Kč (je možné ho poskytnout pouze při podání žádosti)	10

Článek 6 Nabídka volných bytů

(1) Nájem volných bytů pro osoby, které jsou v evidenci žadatelů o byt

- a) Nabídku na nájem bytů včetně data prohlídky zveřejňuje OSD nejméně po dobu 15 dnů na úřední desce MMZ, popř. v Magazínu Zlín a v tisku. V nabídce je uvedena adresa bytu, stručný popis bytu, fotodokumentace a podmínky uzavření nájemní smlouvy. Žadatelé, kteří udělili souhlas se zasíláním informací o zveřejnění volných bytů do nájmu, budou informováni prostřednictvím SMS nebo e-mailu. Způsob zasílání uvedou v žádosti o byt.

- b) Přihlášky na nájem bytu jsou přijímány na OSD po dobu uvedenou ve vyvěšené nabídce. Volný byt je možno dát do nájmu pouze osobě, která splňuje podmínky dle čl. 2 těchto Pravidel.
- c) V případě, že žadatel svoji žádost v posledním roce neaktualizoval, je povinen před podáním přihlášky svoji žádost aktualizovat, předložit a doložit všechny dokumenty v souladu s čl. 3 odst. 6 a 7 těchto Pravidel.
- d) RMZ schválí budoucího nájemce z řad žadatelů o byt, kteří podali přihlášky na nájem bytu, a to na základě doporučení KBH.
- e) Pro výběr nájemce je rozhodující aktuální počet dosažených bodů ve smyslu ustanovení čl. 5 těchto Pravidel a v případě shodného počtu dosažených bodů rozhodne datum podání žádosti o městský byt.
- f) Byt je žadateli pronajat na dobu určitou dle čl. 7 odst. 3 těchto Pravidel.

(2) Nájem zadlužených bytů s postoupením pohledávky

- a) Záměr na zveřejnění zadlužených bytů do nájmu s výší postoupené pohledávky schvaluje RMZ po projednání v KBH na základě vyjádření oddělení vymáhání pohledávek Odboru právního MMZ .
- b) Nabídku na nájem bytu dle odst. 1 tohoto článku, včetně data prohlídky bytu zveřejňuje OSD nejméně po dobu 15 dnů na úřední desce MMZ. V nabídce je uvedena adresa bytu, stručný popis bytu, fotodokumentace, dlužná částka váznoucí na tomto bytě, výše úplaty za postoupenou pohledávku a podmínky uzavření nájemní smlouvy a smlouvy o postoupení pohledávky. Žadatelé, kteří udělili souhlas se zasíláním informací o zveřejnění volných bytů do nájmu, budou informováni prostřednictvím SMS nebo e-mailu. Způsob zasílání uvedou v žádosti o byt.
- c) Přihlášky na nájem zadluženého bytu jsou přijímány na OSD po dobu uvedenou ve vyvěšené nabídce. Zadlužený byt je možno dát do nájmu pouze osobě, která splňuje podmínky dle čl. 2 těchto Pravidel.
- d) RMZ schválí budoucího nájemce z osob, které podaly přihlášky na nájem zadluženého bytu (zájemci o byt), a to na základě doporučení KBH.
- e) Přihlášku na nájem zadluženého bytu mohou podat osoby, které jsou v evidenci žadatelů o byt. Rozhodujícím kritériem pro určení pořadí budoucího nájemce je počet dosažených bodů ve smyslu ustanovení čl. 5 těchto Pravidel a v případě shodného počtu dosažených bodů, je rozhodujícím kritériem datum podání žádosti o městský byt.
- f) Základní podmínkou uzavření nájemní smlouvy na zadlužený byt je uzavření smlouvy o postoupení pohledávky mezi SMZ a zájemcem o byt dle OZ. Úplata za postoupení pohledávky je stanovena ve výši dlužného nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním bytu, splatných úroků z prodlení, nákladů vynaložených na vymáhání dluhu, nákladů na vyklizení bytu (náklady řízení o vyklizení bytu, stěhovací náklady, náklady zámečnicka na otevření dveří, náklady a odměna exekutora) nebo je stanovena na základě doporučení KBH a schválení v RMZ. Zájemce o byt je povinen zaplatit na základě smlouvy o postoupení pohledávky příspěvek do Fondu na opravy a modernizace bydlení ve výši 2.000 Kč. Zájemce o byt se rovněž musí zavázat k úhradě eventuální budoucí pohledávky vyplývající z nedoplatku dosud nevyúčtovaných nákladů za služby spojené s užíváním bytu dlužníkem a úhrady za exekuční řízení. Tyto pohledávky a náklady v nominální hodnotě je postupník (budoucí nájemce) povinen zaplatit postupiteli (SMZ) do 15 dnů ode dne, kdy mu budou postupitelem specifikovány a bude k jejich úhradě vyzván. V případě, že nájemce tyto pohledávky neuhradí nebo je uhradí z části, nebude mu smlouva o nájmu prodloužena.

- g) Byt je zájemci o byt pronajat na dobu určitou dle čl. 7 odst. 3 těchto Pravidel až po úplném zaplacení úplaty za postoupenou pohledávku, která musí být uhrazena nejpozději do 30 dnů po oznámení výběru nájemce zájemci o nájem zadluženého bytu. V případě neuhrazení částky do 30 dnů není se zájemcem uzavřena nájemní smlouva a byt je nabídnut dalšímu v pořadí, pokud je přihlášen. V případě, že se žádný zájemce o nájem bytu s postoupením pohledávky nepřihlásí nebo všichni přihlášení zájemci odstoupí, doporučí další postup KBH.

(3) Nájem bytů se zálohou na kupní cenu

Byty, v nichž nájemce při uzavření nájemní smlouvy zaplatil zálohu na kupní cenu bytu, mohou být pronajímány mimo výše stanovený postup dle odst. 1 a odst. 2 tohoto článku osobám, které se zaváží zaplatit zálohu na kupní cenu bytu.

- a) V případě, že původní nájemce uvede konkrétní osobu, která má zájem o nájem tohoto bytu, je podmínkou uzavření nájemní smlouvy na tento byt předchozí finanční vyrovnání mezi stávajícím a budoucím nájemcem bytu (tj. zálohy na kupní cenu) a musí splnit podmínky dle čl. 2 odst. 3 písm. e) a předložit dokumenty dle čl. 2 odst. 4 těchto Pravidel. O uzavření nájemní smlouvy rozhoduje RMZ.
- b) V případě, že původní nájemce neuvede konkrétní osobu, která by měla zájem o nájem tohoto bytu, rozhoduje o dalším postupu při pronajímání tohoto bytu RMZ po projednání v KBH.
- c) U těchto bytů je nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou dle čl. 7 těchto Pravidel.

(4) Nájem bytů s majetkovým a finančním vkladem Budovatel, stavební bytové družstvo (dále jen „SBD“)

- a) Byty s majetkovým a finančním vkladem SBD, se pronajímají na základě žádosti SBD, který doporučí nájemce, s následným schválením v RMZ.
- b) U těchto bytů je nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou. Nový nájemce musí splňovat podmínky čl. 2 odst. 3 písm. e) těchto Pravidel a musí předložit dokumenty dle čl. 2 odst. 4 těchto Pravidel.

Článek 7

Uzavírání nájemních smluv k bytům a délka trvání nájmu

(1) Nájemní smlouva bude uzavřena s vybraným zájemcem o byt na základě schválení v RMZ nejpozději do 30 dnů po oznámení výběru konkrétního bytu zájemcem o byt. Seznam žadatelů o jednotlivé byty bude zveřejněn na úřední desce ve formě číslo žádosti, počet bodů.

(2) Nájemní smlouvu nelze uzavřít s vybraným zájemcem v případě dodatečného zjištění, že nespĺňuje podmínky dle čl. 2 odst. 3 a odst. 4 těchto Pravidel.

(3) Nájemní smlouva mezi SMZ a nájemcem městského bytu se uzavírá na dobu určitou v délce trvání půl roku. Nájemní smlouva je po uplynutí této sjednané doby nájmu, v případě řádného užívání bytu a plnění povinností plynoucích z nájemní smlouvy, uzavřena opět na dobu určitou v délce trvání jednoho roku. Následně při dodržení stejných podmínek je nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou v délce trvání dva roky a poté při dodržení stejných podmínek je nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou. V případě, že je evidován dluh na nájemném, je po úplném zaplacení dluhu do stanoveného termínu smlouva prodloužena pouze o tři měsíce. S nájemcem není nájemní smlouva prodloužena za předpokladu, že neplní řádně a včas povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a příslušných ustanovení OZ vztahujících se k nájmu bytu. V případě dlužných úroků z prodlení je nájemní smlouva prodloužena o tři měsíce a nájemce je povinen v této době tyto úroky z prodlení uhradit nebo uzavřít splátkový kalendář. V případě, že ani po třech měsících dlužné úroky z prodlení nájemce neuhradí nebo neuzavře splátkový kalendář, nebude nájemní smlouva prodloužena. V případě dluhu na vyúčtování služeb za předchozí kalendářní rok je nájemní

smlouva prodloužena o tři měsíce a nájemce je povinen v této době tento dluh uhradit nebo uzavřít splátkový kalendář. V tomto případě bude smlouva prodloužována vždy o tři měsíce až do úplného uhrazení dluhu. V případě, že ani po třech měsících nájemce dluh neuhradí nebo neuzavře splátkový kalendář, který řádně a včas plní, nebude mu nájemní smlouva prodloužena. Dodatky ke smlouvě o nájmu bytu uzavírá v zastoupení SMZ příslušný náměstek primátora.

(4) Nájemní smlouva k bytu bude uzavřena v souladu s ustanoveními OZ.

(5) Počet osob žijících v bytě musí být přiměřený velikosti bytu a nebránit řádnému užívání bytu v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. SMZ stanovuje u nově pronajímaných bytů následující maximální počty osob bydlících v bytech v těchto lokalitách:

- a) Okružní 4699, Středová 4786, Nad Ovčírnou IV 344, Losky 2426, Vodní 4201 - 4210:
 - 1. byty o velikosti 1+kk - maximálně 3 osoby
 - 2. byty o velikosti 2+kk - maximálně 5 osob
- b) Kamenná 3854, Obeciny - byty o velikosti 1+1 - maximálně 3 osoby
- c) Obeciny - byty o velikosti 2+1 - maximálně 5 osob
- d) Slezská 5258 - byty o velikosti 1+kk a 1+1 - maximálně 4 osoby

(6) V případě, že nájemce má v nájmu startovací byt na dobu určitou a uplyne doba nájmu, určená pro startovací byty, může RMZ rozhodnout na základě doporučení KBH o uzavření nové nájemní smlouvy ke stávajícímu bytu podle odst. 3 tohoto článku, a to za podmínky, že nájemce řádně užívá byt a plní povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a OZ, vztahující se k nájmu bytu. Nájemci nedokládají dokumenty dle čl. 2 odst. 4 těchto Pravidel.

(7) Mimožlíšní žadatelé jsou povinni po uzavření nájemní smlouvy si zajistit trvalý pobyt na adrese domu, ve kterém se nachází pronajatý byt. V opačném případě jim nebude prodloužena smlouva o nájmu bytu. Tato podmínka se nevztahuje na studenty UTB.

Článek 8 Mimořádné přidělení bytů

(1) Krizové situace

- a) Žádost o nájem bytu v tzv. krizových situacích může podat žadatel s trvalým pobytem na území města Zlína, který je vlastníkem nebo nájemcem bytu nebo domu, který se stal přechodně neobyvatelným následkem živelné pohromy (požáru, výbuchu plynu, povodně apod.).
- b) Byt bude pronajat na dobu nezbytně nutnou k provedení oprav směřujících opětovnému užívání domu nebo bytu.
- c) O nájmu bytu rozhoduje příslušný náměstek primátora s následným schválením v RMZ.
- d) Žadatelé nedokládají dokumenty dle čl. 2 odst. 4 těchto Pravidel.

(2) Mimořádné situace - žádost o mimořádné přidělení bytu může podat žadatel:

- a) který vrací byt SMZ v prodejní zóně,
- b) ze sociálních nebo zdravotních důvodů,
- c) z důvodů zvláště zřetele hodných,
- d) u kterého bylo postupováno dle čl. 13. odst. 4,
- e) o mimořádném přidělení bytu bude rozhodovat RMZ po předchozím projednání v KBH.

(3) Žadatelé, kteří již mají uzavřenou nájemní smlouvu k bytu ve vlastnictví SMZ a je jim na základě rozhodnutí RMZ přidělen jiný byt, nemusí dokládat dokumenty dle čl. 2 odst. 4 těchto Pravidel. Ostatní žadatelé o mimořádné přidělení bytu musí splnit podmínky dle čl. 2 odst. 3, předložit dokumenty dle čl. 2 odst. 4 a podepsat čestné prohlášení dle čl. 2 odst. 5 těchto Pravidel při podání žádosti.

Článek 9

Opětovné uzavření nájemní smlouvy k bytu

(1) Povinností žadatele o byt, se kterým má být opětovně uzavřena nájemní smlouva (po uhrazení všech závazků z nájmu bytu), je splnění podmínky dle čl. 2 odst. 3 písm. e) a doložení dokumentů dle čl. 2 odst. 4 těchto Pravidel a uzavřít s pronajímatelem současně s uzavřením nájemní smlouvy dohodu s přímou vykonatelností pro případ neplnění povinností nájemce, a to zejména pro případy neplacení nájemného či vyklizení bytu po ukončení nájmu, a to formou notářského zápisu na náklady nájemce. Odmítne-li žadatel za této podmínky uzavřít nájemní smlouvu na byt, nebude s ním tato uzavřena. Opětovně lze přidělit byt pouze jednou. V případě dalších žádostí o opětovné přidělení bude vydáno zamítavé stanovisko (pokud RMZ po předchozím projednání v KBH nerozhodne jinak). Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou s možností postupného prodlužování a v případě řádného užívání bytu a plnění povinností plynoucích z nájemní smlouvy může být nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou.

Článek 10

Podnájem bytu

(1) Byt v nájmu lze dát třetí osobě do podnájmu pouze na jeden rok, jen s předchozím písemným souhlasem SMZ, bez možnosti dalšího prodloužení podnájmu. Žádost o schválení podnájmu projedná KBH a schválí RMZ, a to na základě posouzení důvodů, pro které bude byt přenechán do podnájmu. Podnájemce musí splnit podmínky dle čl. 2 odst. 3 písm. e) a předložit dokumenty dle čl. 2 odst. 4 písm. a) a b) těchto Pravidel při podání žádosti.

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

(3) SMZ má právo požadovat, aby v době povoleného podnájmu v nájemcově 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.

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

Článek 11

Přijetí a přihlášení další osoby do domácnosti

(1) Přijetí dalších osob do nájemcovy domácnosti (mimo osoby blízké anebo další případy zvláštního zřetele hodné) lze jen s písemným souhlasem SMZ, po projednání v KBH a schválení RMZ. Přijetí je podmíněno předložením dokumentu dle čl. 2 odst. 4 písm. b) těchto Pravidel a zprávou o pověsti z místa trvalého pobytu.

(2) V případě, že nájemce nepožádá o souhlas s přijetím další osoby do domácnosti dle předchozího odstavce nebo neoznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě (u osob blízkých anebo dalších případů zvláštního zřetele hodných) nejpozději do 2 měsíců, kdy změna nastala, je toto důvodem pro podání výpovědi dle OZ pro závažné porušení povinností nájemce vyplývající z nájmu bytu.

(3) SMZ má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Článek 12 Výměny bytů

(1) Výměny bytů schvaluje RMZ po projednání v KBH.

(2) Nájemní smlouva k novému bytu s žadatelem o výměnu bytu, který je již nájemcem městského bytu ve Zlíně se uzavírá na stejnou dobu, na jakou měl uzavřenou stávající nájemní smlouvu. Tento žadatel o výměnu bytu nedokládá dokumenty dle čl. 2 odst. 4 těchto Pravidel.

(3) Nájemní smlouva k bytu s žadatelem o výměnu bytu, který není nájemcem městského bytu se uzavírá na dobu určitou dle čl. 7 odst. 3 těchto Pravidel. Tento žadatel je povinen splnit podmínky dle čl. 2 odst. 3, předložit dokumenty dle čl. 2 odst. 4 a podepsat čestné prohlášení dle čl. 2 odst. 5 těchto Pravidel.

(4) Při oprávněné pochybnosti o schopnosti plnění povinností plynoucích z nájemní smlouvy ze strany žadatele o výměnu bytu je možné podmínit souhlas s výměnou bytu tím, že nájemní smlouva mezi SMZ a žadatelem o výměnu bytu bude uzavřena na dobu určitou dle čl. 7 odst. 3 těchto Pravidel.

Článek 13 Přechod nájmu bytu

(1) Přechod nájmu bytu je upraven v OZ.

(2) V případě splnění zákonných podmínek pro přechod nájmu bytu je žádost o přechod nájmu bytu, po předchozím projednání v KBH, předložena ke schválení RMZ.

(3) V případě, že uplyne doba, určená pro nájem bytu a nájemce řádně užívá byt a plní 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 podle čl. 7 odst. 3. Žadatel musí splnit podmínky dle čl. 2 odst. 3, předložit dokumenty dle čl. 2 odst. 4 a podepsat čestné prohlášení dle čl. 2 odst. 5 těchto Pravidel.

(4) V případě přechodu nájmu na nájemcova dědice se postupuje dle § 2283 odst. 1 OZ.

Článek 14 Postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy nájemcem

(1) Bez souhlasu SMZ nemůže nájemce postoupit práva a povinnosti ze smlouvy o nájmu bytu nebo její části. Toto porušení bude považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy.

(2) V případě žádosti o postoupení práv a povinností ze smlouvy o nájmu bytu nebo její části, je postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy po předchozím projednání v KBH předloženo ke schválení RMZ.

(3) V případě postoupení práv a povinností ze smlouvy o nájmu bytu nebo její části musí splnit budoucí nájemce podmínky dle čl. 2 odst. 3, předložit dokumenty dle čl. 2 odst. 4 a podepsat čestné prohlášení dle čl. 2 odst. 5 těchto Pravidel.

(4) Doba nájmu bude stanovena dle čl. 7 odst. 3 těchto Pravidel.

Článek 15 Skončení nájmu bytu pro neplnění povinností

(1) V případě, že nájemce bytu neplní své platební povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a příslušných ustanovení OZ řádně a včas, schvaluje další postup (neprodoužení nájemní smlouvy, výpověď z nájmu bytu, podání žaloby o vyklizení bytu) RMZ bez předchozího projednání v KBH.

(2) V ostatních případech, kdy nájemce bytu neplní povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a příslušných ustanovení OZ, vztahující se k nájmu bytu, schvaluje další postup (neprodouzení nájemní smlouvy, výpověď z nájmu bytu, podání žaloby o vyklizení bytu) RMZ po předchozím projednání v KBH.

(3) Pokud nájemce uvede nepravdivé údaje v čestném prohlášení, poruší tím svou povinnost zvláště závažným způsobem a SMZ je oprávněno vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby.

Článek 16

Nájem bytů v domě č. p. 2426 na ul. Losky ve Zlíně

(1) Budoucí nájemníci bytů v domě č. p. 2426 na ul. Losky ve Zlíně jsou povinni mimo splnění podmínek pro nájem městských bytů daných těmito Pravidly, před podpisem smlouvy o nájmu bytu složit na účet SMZ peněžitou jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. Doklad o úhradě bude předložen před podpisem smlouvy o nájmu bytu.

(2) Peněžítá jistota bude úročena úrokem ve výši 0,01 % p.a. Bude sloužit pro úhradu případných budoucích nákladů SMZ na uvedení pronajatého bytu a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány a dále na úhradu dluhů na nájemném a úhradách za služby a případných škod způsobených nájemcem v souvislosti s nájmem bytu apod.

(3) V případě, že nájemce bude řádně užívat byt a bude si plnit řádně a včas povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a OZ, bude peněžítá jistota vrácena nájemci do jednoho měsíce od uzavření dodatku k nájmu bytu, kterým bude nájem bytu prodloužen o 2 roky.

(4) V případě, že nájemce nebude řádně užívat byt a nebude si plnit řádně a včas povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a OZ, bude mu peněžítá jistota vrácena do jednoho měsíce ode dne, kdy bude byt vyklizen a předán řádně pronajímateli. SMZ si přitom započte, co mu nájemce případně z nájmu bytu dluží (náklady SMZ na uvedení pronajatého bytu a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány, na úhradu dluhů na nájemném a úhradách za služby, na úhradu případných škod způsobených nájemcem v souvislosti s nájmem bytu apod.).

Článek 17

Nájem bytů v domech č. p. 5406 – 5411 na ul. Podlesí V ve Zlíně

(1) Tato Pravidla se nevztahují na pronajímání bytů v domech č. p. 5406 – 5411 na ul. Podlesí V ve Zlíně, která jsou ve spoluvlastnictví SMZ a Bytového družstva Podlesí, kromě podmínky v čl. 2, odst.3, písm. e).

Článek 18

Přechodná a závěrečná ustanovení

(1) Za aktuálnost těchto Pravidel zodpovídá OEaM.

(2) 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.

(3) Porušení povinností stanovených těmito Pravidly bude posuzováno jako porušení povinností vyplývajících z právních předpisů vztahujících se k zaměstnancem vykonávané práci.

(4) Tato Pravidla mohou být v případě potřeby doplněna v jednotlivých ustanoveních metodickým pokynem OEaM s upřesněním konkrétních postupů při jejich uplatňování.

(5) Samostatná změna přílohy těchto Pravidel nepodléhá schválení RMZ, tuto změnu zajistí OEaM.

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

(7) Výklad sporných či nejasných ustanovení těchto Pravidel provádí RMZ po projednání v KBH.

(8) Pravidla č. 26/PR/2017, poskytování bydlení v nájemních bytech v majetku statutárního města Zlín, která byla schválena RMZ dne 25.09.2017 usnesením č. 26/19R/2017, se zrušují.

(9) Tato Pravidla jsou platná dnem podpisu a účinná ode dne 01.03.2018.

(10) Tato Pravidla byla schválena RMZ dne 26.02.2018, usn. č. 82/4R/2018.

Článek 19 Přílohy

(1) Nedílnou součástí těchto Pravidel je:

příloha č. 1: Žádost o městský byt ve Zlíně

příloha č. 2: Aktualizace žádostí o městský byt ve Zlíně

Zlín 01.03.2018

Ing. et Ing. Jiří Korec, v.r.
náměstek primátora

