

Pravidla nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Zlína

č. 4/PR/2022

Garant	Odbor majetkové správy
Zpracoval	Eva Husáková, OMS Lenka Kovářiková, OMS Lucie Hofrichterová, OP Alena Hamplová, OP
Schválil	Rada města Zlína
Závaznost	– členové RMZ, členové KBH – zaměstnanci SMZ zařazení do OMS, OP a OSV MMZ
Účinnost	1. 8. 2022

OBSAH

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

POUŽITÉ ZKRATKY

KBH – Komise bytového hospodářství RMZ

MMZ – Magistrát města Zlína

OMS – Odbor majetkové správy MMZ

OSBD – oddělení správy bytových domů
OMS

OSV – Odbor sociálních věcí MMZ

OZ – občanský zákoník

RMZ – Rada města Zlína

SMZ – statutární město Zlín

Článek 1 Úvodní ustanovení

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

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

(3) O nájem bytu může požádat pouze osoba, která je státní občanem České republiky, nebo je státním příslušníkem členského státu Evropské unie. Na sjednání nájmu k bytu ve vlastnictví SMZ není právní nárok. RMZ má při rozhodování o uzavření nájemních smluv k bytům ve vlastnictví SMZ vždy konečné rozhodnutí.

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

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

- **bezbariérové** – pro osoby se zdravotním postižením, tedy s tělesným či smyslovým postižením III. stupně invalidity, které jsou současně držiteli průkazu ZTP –nebo příjemce starobního důchodu, kteří jsou současně držiteli průkazu ZTP a potřebují tento typ bytu,
 - **seniorské** – jedná se o malometrážní byty pro příjemce starobního důchodu a osoby se zdravotním postižením, tedy s tělesným či smyslovým postižením III. stupně invalidity nad 65 let,
 - **sociální** – pro osoby, které dosáhly 18 let, s nižšími příjmy v nepříznivé životní situaci, které jsou ochotny spolupracovat s OSV, nebo s nimiž je vedena sociální práce, zpravidla se jedná o byty s nižším standardem vybavení, které neprošly modernizací,
- b) **byty dostupné** – pro osoby, které dosáhly 18 let, se stálým příjmem (zejména zaměstnání, podnikání, důchod, peněžitá pomoc v mateřství, rodičovský příspěvek), které nemají vlastní bydlení, byty jsou v dobrém stavu či modernizované,
- c) **byty nadstandardní** se odlišují od ostatních bytů v majetku SMZ výměrou, lokalitou či vybavením a jsou pronajímány na základě výběrového řízení.

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

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

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

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

Článek 2 Bezbariérové byty

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

(2) Jakmile se uvolní byt, OSBD byt nabídne žadateli/ce na prvním místě pořadníku dle data podání žádosti. Žadatel/ka smí nabídnutý byt odmítnout pouze jednou s řádným odůvodněním. Při druhém odmítnutí nabídnutého bytu podá OSBD dle čl. 6 odst. 3 návrh na vyřazení žadatele/ky z pořadníku, které projedná KBH. O jeho vyřazení rozhodne RMZ na základě doporučení KBH.

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

Článek 3 Sociální byty

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

Kritérium	Body
Žadatel/ka nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti je příjemcem příspěvku na péči či dávek osobám se zdravotním postižením nebo je držitelem/kou průkazu mimořádných výhod, nebo je osobou v hmotné nouzi	3
Žadatel/ka nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti se stali obětí domácího násilí	1
Žadatel/ka je hlášen/a k trvalému pobytu na území města Zlín, popř. prokazatelně bydlí na území města Zlín po dobu nejméně 1 roku	5
Žadatel/ka nebo osoba žijící s ní/m ve společné domácnosti využívá sociální práci v rámci sociální služby v rozsahu alespoň 5 h měsíčně	1
Domácnost žadatele/ky tvoří rodina s jedním nezaopatřeným dítětem ve věku do 18 let	1
Domácnost žadatele/ky tvoří rodina se dvěma a více nezaopatřenými dětmi ve věku do 18 let	2
Žadatelem/kou je rodič – samoživitel a o nájem bytu žádá pro sebe a své nezaopatřené dítě/děti	2
Poskytnutím nájmu k bytu dojde ke sloučení žadatelovy/činy rodiny, která zatím žije z bytových důvodů odloučeně	1
Žadatel/ka byl/a k datu 31. 10. 2020 veden/a v pořadníku žádostí o byt SMZ	5
Vyjádření Odboru sociálních věcí	0–15
Doporučení Komise bytového hospodářství	0–20

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

(3) Jakmile se uvolní byt, OSBD navrhne podle velikosti bytu, jeho stavu, lokality a dalších aspektů nejvhodnější/ho žadatele/ku o nájem bytu z předních míst pořadníku a vybraného/nou

žadatele/ku o této skutečnosti neprodleně informuje. Žadatel/ka musí do pěti pracovních dnů kontaktovat OSBD. Jestliže se žadatel/ka neozve, nebo nabízený byt odmítne, OSBD uvede záznam o této skutečnosti do žádosti o nájem bytu žadatele/ky a do pořadníku. Pokud žadatel/ka následně odůvodní, proč v dané lhůtě nereagoval/a, záznam bude vymazán. OSBD po druhé marné nabídce předloží dle čl. 6 odst. 3 KBH k projednání návrh na vyřazení žadatele z pořadníku. O jeho vyřazení rozhodne RMZ na základě doporučení KBH.

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

Článek 4 **Seniorské a dostupné byty**

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

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

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

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

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

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

Článek 5

Nadstandardní byty

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

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

Článek 6

Společná ustanovení pro všechny kategorie bytů

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

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

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

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

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

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

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

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

Velikost bytu	Počet osob žijících v bytě dle kategorie bytu			
	Bezbariérový	sociální a dostupný	seniorský	krizový

1pokojový	1	min. 1, max. 3	min. 1, max. 2	max. 4
2pokojový	2	min. 2, max. 4	min. 2, max. 3	max. 6
3pokojový a větší	--	min. 4, max. 6	--	max. 8

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

(8) Nájemní smlouva je uzavírána u všech kategorií bytů na dobu určitou 6 měsíců. Na prodloužení nájmu není právní nárok.

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

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

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

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

(11) V případě, že nájemce neplní řádně a včas povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a příslušných ustanovení OZ vztahujících se k nájmu bytu (zejména jde o úhradu nájemného a souvisejících služeb, výtržnosti, narušování občanského soužití, devastování bytu a jeho vybavení), může být smlouva prodloužena maximálně na období tří měsíců. V nájemní smlouvě, popřípadě dodatku, bude uvedeno, že pro tyto případy souhlasí nájemce s provedením sociálního šetření. Nájemce může požádat o splátkový kalendář. Pokud nájemce neuhradí své závazky plynoucí z nájemní smlouvy (nájemné, úroky z prodlení, úhrada služeb souvisejících s užíváním bytu), nebo neplní řádně dohodnutý splátkový kalendář, a to ani na výzvu OSBD ke splnění těchto povinností, nesplňuje podmínky pro prodloužení nájemní smlouvy. Pokud nájemce dodatečně na výzvu v daném termínu uhradí všechny své závazky plynoucí z nájemní smlouvy, může být nájemní smlouva po uplynutí nájmu v délce 3 měsíců následně prodloužena o 6 měsíců a dále dle odst. 7.

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

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

(14) V případě, že počet osob žijících v bytě klesne pod nejnižší počet osob stanovený pro byt dané velikosti a kategorie (odst. 4), nesplňuje nájemce podmínky pro prodloužení nájemní smlouvy a OSBD nabídne nájemci k nájmu menší byt stejné kategorie, je-li takový byt k dispozici, pokud to bude jen trochu možné, tak ve stejném domě. V případě přijetí nabídky menšího bytu nájemcem předloží OSBD návrh na uzavření nájemní smlouvy s nájemcem k projednání v KBH a RMZ. V případě schválení RMZ je nájemce vyzván k podpisu nájemní smlouvy.

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

Článek 7

Jistota

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

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

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

Článek 8

Nájem bytu při krizových a mimořádných situacích

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

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

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

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

Článek 9

Opětovné uzavření nájemní smlouvy k bytu

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

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

(2) Nájemní smlouva v tomto režimu je uzavírána na dobu určitou 6 měsíců s možností postupného prodloužování (čl. 6 odst. 7 a násl.). Odmítne-li žadatel uzavřít nájemní smlouvu na byt za podmínek dle předchozích odstavců, OSBD doporučí KBH a RMZ zamítnout uzavření smlouvy s takovým žadatelem.

Článek 10

Přihlášení další osoby do bytu

(1) Přijetí dalších osob nájemcem/kyní do své domácnosti v bytě je možné pouze do limitu maximálního počtu osob bydlících v bytě dle čl. 6 odst. 4 a s výjimkou osob blízkých anebo dalších případů zvláštního zřetele hodných jen s písemným souhlasem SMZ, tedy po projednání KBH a schválení RMZ. Nájemce/kyně je povinen/a bez zbytečného odkladu oznámit OSBD zvýšení počtu osob žijících v bytě a nejedná-li se o osobu blízkou nebo další případ zvláštního zřetele hodný, je povinen/a požádat o souhlas SMZ s přijetím nového člena domácnosti prostřednictvím písemné žádosti (bez formuláře) podané na OSBD.

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

Článek 11

Podnájem bytu

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

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

(3) SMZ má právo požadovat, aby i v době podnájmu se souhlasem SMZ v nájemcově/kynině domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Maximální počet osob bydlících v bytě nesmí překročit limity stanovené v čl. 6 odst. 4.

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

Článek 12

Přechod nájmu bytu

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

(2) V případě, že uplyne doba nájmu bytu a nájemce/kyně, na něhož nájem přešel, řádně užívá byt a plní povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a OZ vztahující se k nájmu bytu, je nájemce/kyně oprávněn podat novou žádost o nájem bytu, kterou OSBD předloží k projednání KBH a následně RMZ a v případě schválení může být uzavřena nová nájemní smlouva ke stávajícímu bytu s délkou nájmu dle čl. 6 odst. 6 a 7.

(3) V případě přechodu nájmu na nájemcova/kynina dědice se postupuje dle § 2283 odst. 1 OZ s tím, že nájemce/kyně, na něhož/níž nájem bytu přešel dle tohoto ustanovení, je oprávněn/a požádat o nájem bytu při mimořádné situaci dle čl. 8 odst. 4.

Článek 13

Přechodná ustanovení

- (1) Při uzavírání dodatků k nájemním smlouvám uzavřeným před účinností těchto pravidel se postupuje dle těchto pravidel. V případě odlišné úpravy v těchto pravidlech a uzavřených smlouvách má přednost smluvní úprava.
- (2) OSBD vede do 31. 12. 2022 přehled dosud neaktualizovaných žádostí přijatých do 30. 9. 2020 kvůli bodovému zvýhodnění žadatelů.
- (3) V případě, že uplyne doba určená pro nájem startovacího bytu dle pravidel účinných do 31. 3. 2021, který nájemce řádně užíval a současně plnil povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a OZ vztahující se k nájmu bytu, může RMZ rozhodnout, na základě doporučení KBH, o uzavření nové nájemní smlouvy ke stávajícímu bytu a to buď v kategorii byty dostupné, nebo sociální, s následným prodlužováním podle čl. 6 odst. 7 těchto pravidel.

Článek 14

Závěrečná ustanovení

- (1) Za aktuálnost těchto pravidel zodpovídá OMS, přičemž o jakýchkoliv změnách je oprávněna rozhodovat pouze RMZ.
- (2) Předepsané formuláře žádostí o nájem bytu ve vlastnictví SMZ, přihlášky o nájem konkrétního bytu a aktualizace žádostí schvaluje KBH, OSBD je zveřejní spolu s těmito pravidly způsobem obvyklým.
- (3) Výjimky z těchto pravidel schvaluje RMZ, zpravidla po předchozím projednání v KBH. Výklad sporných či nejasných ustanovení těchto pravidel provádí RMZ po projednání v KBH.
- (4) Vedoucí útvarů, pro které jsou tato pravidla závazná, jsou povinni seznámit všechny podřízené zaměstnance s těmito pravidly, včetně případných pozdějších změn, a to v rozsahu potřebném pro výkon jejich funkce.
- (5) Jsou-li v těchto pravidlech zmiňovány právní, interní nebo jiné předpisy, jedná se vždy o jejich aktuálně účinné znění nebo předpisy, jimiž byly nahrazeny.
- (6) Ke dni 31. 7. 2022 se ruší Pravidla nájmu bytů v majetku statutárního města Zlín, která byla schválena 7. 12. 2020 usnesením č. 26/24R/2020.
- (7) Tato Pravidla jsou platná dnem podpisu a účinná ode dne 1. 8. 2022.
- (8) Tato Pravidla byla schválena RMZ dne 18. 7. 2022, usn. č. 38/14R/2022.

Zlín 20. 7. 2022

Bc. Kateřina Francová, v. r.
náměstkyně primátora