

**Město Lučany nad Nisou**  
**Pravidla pro hospodaření s byty v majetku**  
**města Lučany nad Nisou**

**I. Úvodní ustanovení**

- 1) Těmito pravidly se ve smyslu platných zákonů stanovují pravidla pro hospodaření s bytovým fondem ve vlastnictví Města Lučany nad Nisou.
- 2) Pro účely pravidel se rozumí:
  - a) Bytovým fondem – domy, které jsou v majetku Města Lučany nad Nisou
  - b) Bytem – místnosti, či soubory místností, které jsou určeny k bydlení a mohou k tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky (dále jen b.j.)
  - c) Majitel = vlastník nemovitosti, Město Lučany nad Nisou

**II. Podání žádosti**

- 1) Fyzická osoba (dále jen žadatel), která se uchází o pronájem b.j. nebo o poskytnutí bytové náhrady, podává žádost na předepsaném tiskopise.
- 2) Žádost o pronájem b.j. může podat fyzická osoba (státní občan ČR, případně cizí státní příslušník, který má v ČR trvalý pobyt), za níže uvedených podmínek:
  - a) dosáhla věku 18 let
  - b) je způsobilá k právním úkonům
  - c) není vlastníkem ani spoluvlastníkem bytové jednotky nebo objektu k bydlení
  - d) nemá žádný dluh vůči Městu Lučany nad Nisou

Majitel si vyhrazuje právo nepřijmout žádost, pokud uchazeč nesplní podmínky dle bodů a) až d)

- 3) Žádost o pronájem b.j. může podat i současný nájemník městského bytu, který má zájem o byt s větší/menší obytnou plochou. Podmínkou podání žádosti je písemný závazek, že po přidělení bytu vrátí majiteli současný byt, který má v užívání. Ustanovení č. 1 a 2 tohoto oddílu se vztahuje i na tyto žádosti.

**Podání žádosti je zpoplatněno částkou 200,- Kč, kterou žadatel uhradí hotově v pokladně městského úřadu (manipulační poplatek).**

**III. Evidence žádostí**

- 1) Pověřený pracovník MěÚ vede seznam podaných žádostí o bytové jednotky přijatých přes podatelnu dle data podání.
- 2) Žadatel bude o zaevidování, případně o nezaevidování do seznamu žadatelů vyrozuměn písemně do 30 dnů od podání žádosti.

3) Žadatel je povinen písemně nahlásit každou rozhodnou změnu a skutečnost vzhledem k posuzování žádostí do 30 pracovních dnů ode dne jejich vzniku. Jedná se o níže uvedené skutečnosti:

- změna adresy, telefonního čísla
- získání bytu, případně domu, do vlastnictví, a to i mimo území města Lučany nad Nisou, dále podnájmu nebo získání jiného vlastního bydlení např. dědictvím, koupí apod.

Pokud žadatel uvedené změny nenahlásí písemně, nebude na ně při přidělování bytu brán zřetel. Majitel má právo žadateli takovou žádost zrušit. Oznámení o zrušení žádosti bude mít písemnou formu a bude odesláno bez zbytečného prodlení.

4) **Žadatel je povinen aktualizovat svoji žádost jedenkrát za dva roky, a to písemně vždy do 30.6. příslušného roku** – obnova žádosti je bezplatná, žadatelé budou písemně vyzváni k provedení aktualizace. Pro potřeby tohoto ustanovení se rok počítá jako běžný kalendářní rok s počátkem 1.1. a koncem 31.12. daného roku, bez ohledu na datum podání žádosti. Majitel, jakož i orgány města, mají právo k ověření údajů žadatelem poskytnutých, zejména údajů dle článku III. bod 3.

5) Žadatel se vyřadí z evidence:

- zjistí-li se, že žadatel při podání žádosti nebo její aktualizaci uvedl nepravdivé nebo nesprávné údaje
- v případě, že žadatel bez vážných důvodů odmítl přiměřenou bytovou jednotku
- nebude-li žádost aktualizovat dle článku III. bod 4.
- pokud užívá byt neoprávněně – bez řádné nájemní smlouvy
- v případě, že má vůči Městu Lučany nad Nisou dluh a ani po písemné výzvě na uhrazení dluhu do 30 dnů od obdržení výzvy nebude dluh zaplacen
- je-li bytová potřeba žadatele vyřešena
- jestliže žadatel od své žádosti písemně odstoupí
- v případě, že žadatel opustil městský nájemní byt z důvodu neplacení nájemného nebo zrušení nájemního vztahu na základě výpovědi
- v případě, že žadatel opustil nájemní byt z důvodu zrušení nájemního vztahu na základě prokázaných škod na majetku Města Lučany nad Nisou nebo během této doby bylo prokázáno hrubé porušování dobrých mravů v nájemním bytě

## IV. Pořadník na byty

Rozdělení dle velikosti bytů v závislosti na počtu osob:

1. skupina byty 1+0 a 1+1 počet osob 1 až 3
2. skupina byty 1+2 počet osob 1 až 5
3. skupina byty 1+3 a větší počet osob 1 až 8

Byty jsou nabízeny podle pořadí dle data podání žádosti v seznamu zájemců o pronájem bytové jednotky v Lučanech nad Nisou. Místo v seznamu uchazečů, stejně jako místo v pořadníku, je vztaženo pouze k fyzické osobě, která žádá o pronájem b.j.; převod na jinou osobu je nepřipustný. Pořadník je sestavován dle potřeby nejméně 1x ročně. Pořadník schvaluje starosta města.

## V. Volné byty

Za volný byt se pro účely těchto pravidel považuje:

- a) byt předaný předchozím nájemníkem, způsobilý k dalšímu předání
- b) byt v nově postaveném bytovém domě z prostředků města

## VI. Přidělování bytů

### 1) Přidělení bytu

Přidělování bytů je schvalováno Zastupitelstvem města v souladu se schváleným pořadníkem za podmínky, že žadatel nemá vůči Městu dluhy. Volný byt je předán k užívání protokolárním předáním bytu a uzavřením nájemní smlouvy.

### 2) Předání bytu

Předání, případně převzetí bytu, je provedeno na základě protokolu, do něhož se uvede skutečný technický stav bytu v době předání, případně převzetí, a veškeré podstatné skutečnosti rozhodné pro další užívání, např. zlepšení stavu bytu, požadované úhrady za zanechané vybavení, změny dispozic atp. Protokol podepisují obě strany a je opatřen datem předání či převzetí. Dojde-li k situaci, že nelze předat či převzít byt na základě podpisu obou stran, např. úmrtí, hospitalizace ve zdravotnickém zařízení apod., sepíše zápis pracovník Města a uvede pravdivě veškeré skutečnosti, protokol opatří svým podpisem a datem převzetí bytu.

## VII. Podmínky pro přidělování bytů mimo schválený pořadník

O přidělení bytu mimo schválený pořadník rozhoduje vždy Zastupitelstvo města na základě zjištěných skutečností, a to v případech:

- a) z důvodu nutné rekonstrukce
- b) v případě živelné pohromy, nebo v zájmu dalšího rozvoje města
- c) jiné odůvodněné případy

## VIII. Odmítnutí bytu a bezdůvodné odmítnutí bytu

### 1) Odmítnutí bytu

Žadatel může odmítnout byt maximálně jednou, a to ze závažných důvodů. Odmítnutí musí být provedeno písemně s uvedením konkrétních důvodů – odmítnutí bytu má vždy za následek odsunutí na konec pořadníku. Pokud nebudou uvedeny důvody odmítnutí, případně odmítnutí nebude provedeno písemně, bude žadatel vyřazen z pořadníku i ze seznamu žadatelů o byt a jeho jednání bude považováno za nezájem o bydlení. Majitel, ho v tomto případě bude o vyřazení z pořadníku písemně informovat bez zbytečného odkladu. Při druhém odmítnutí nabízeného bytu bude žadatel vyřazen z pořadníku i ze seznamu žadatelů o byt.

Odmítnout byt nelze v situaci, kdy se jedná o poskytnutí náhradního bytu na omezenou dobu, např. v případě živelné pohromy. Pokud dojde k takovému jednání, nebude majitel zajišťovat jakékoliv jiné ubytování.

## 2) Bezdůvodné odmítnutí bytu

Za bezdůvodné odmítnutí nabízeného bytu, se považuje pro účely těchto pravidel, odmítnutí s ohledem na velikost bytu a počet členů domácnosti žadatele, dle článku IV. Pořadník na byty, skupina bytů 1 až 3.

Umístění bytu v zástavbě a vybavenost nejsou považovány za důvody pro odmítnutí.

## **IX. Nájemní smlouva**

- 1) Na každý byt v majetku Města musí být sepsána smlouva o nájmu bytu. Znění smlouvy se řídí ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými právními předpisy. Nájemní smlouvu připravuje zaměstnanec Města Lučany nad Nisou a tato smlouva musí být podepsána nájemcem a starostou či v zastoupení místostarostou města.
- 2) Nedílnou součástí smlouvy o nájmu bytu je evidenční list o výpočtu nájemného a služeb a protokol o převzetí bytu, který je stvrzen podpisem.
- 3) Po předání bytu novému nájemci je nájemní smlouva uzavřena na období 5 let. Pokud nájemce dodržuje podmínky řádného užívání bytu, je mu smlouva prodloužena na další období 5 let. Majitel si vyhrazuje právo uzavřít nájemní smlouvu i na dobu kratší.

Podmínkami řádného užívání bytu se rozumí zejména:

- a) pravidelná úhrada nájemného a služeb spojených s užíváním bytu dle evidenčního listu
  - b) dodržování podmínek užívání bytu a společných prostor uvedených v nájemní smlouvě a právních norem podle příslušných právních předpisů vztahujících se k nájemním bytům.
- 4) V případě, že nájemce neplní povinnosti plynoucí mu z nájemní smlouvy a příslušných ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu, nebude s nájemcem uzavřena nová nájemní smlouva nebo dodatek k nájemní smlouvě a majitel bude celou záležitost řešit soudní či mimosoudní cestou.
- V případě, že je již podána žaloba na vyklizení bytu, přivolení k výpovědi z nájmu bytu, nebo na vydání platebního rozkazu, majitel vezme zpět tuto žalobu jen za splnění těchto podmínek:
- uhrazení celé dlužné částky na b.j. váznoucí
  - uhrazení poplatku z prodlení
  - uhrazení nákladů spojených s žalobou

Pokud budou tyto podmínky splněny, může majitel s nájemníkem uzavřít novou nájemní smlouvu k b.j., pouze však na dobu určitou 3 měsíce.

- 5) V případech, kdy nedošlo k obnovení smlouvy z jakýchkoliv důvodů, má majitel možnost nechat byt vyklidit – užívání je v tomto případě neoprávněné. Majitel si vyhrazuje právo postupovat v těchto případech individuálně.
- 6) U bytů, které jsou užívány bez řádně uzavřených smluv (bez právního důvodu), bude majitel, postupovat soudně, případně ve spolupráci s exekutorem a policií provede vyklizení. Majitel má povinnost neoprávněného uživatele v těchto případech písemně informovat.

## **X. Přejchod nájmu bytu, výměna bytů, podnájem bytu nebo jeho části**

Všechny změny nájmních poměrů se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

### 1) Přejchod nájmu bytu

U žadatelů, kteří nesplňují podmínky podle § 2279 občanského zákoníku, lze realizovat přechod nájmu bytu schválením starosty města. Uvedený přechod a celé projednávání výše uvedené bude provedeno pouze na základě písemné žádosti nájemce a žadatele.

### 2) Výměna bytů

Výměnu bytů lze řešit jen na základě řádně vyplněného předepsaného formuláře s ověřenými podpisy zájemců a realizovat až po schválení této výměny starostou města. Výměna bytů nebude schválena, pokud některá ze stran bude mít vůči městu Lučany nad Nisou dluh.

### 3) Podnájem bytu

Pronajatý byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu je nepřípustné.

## **XI. Závěrečná ustanovení**

- 1) Tato pravidla byla schválena Zastupitelstvem města Lučany nad Nisou dne 19.10.2023, usnesením č. 121/2023.
- 2) Každý žadatel o byt je povinen se s těmito pravidly seznámit a seznámení potvrdit podpisem. Majitel nebude řešit problémy vzniklé neznalostí a nerespektováním těchto pravidel pro přidělování bytů.

Jiří Řešátko  
starosta města

V Lučanech nad Nisou  
Dne 1.11.2023