

Město Štětí



Pravidla Města Štětí pro hospodaření s byty v majetku Města Štětí

schválené dne 28. 7. 2021 usnesením Rady Města Štětí č. 2021/14/460

Obsah

	strana č.
Článek 1 – Základní ustanovení	3
Článek 2 – Přehled o bytovém fondu	3
Článek 3 – Postup při pronájmu bytu	3
Článek 4 – Pronájem bytu bez zveřejnění	4
Článek 5 – Smlouva o nájmu bytu	5
Článek 6 – Některá ustanovení o právech a povinnostech z nájmu bytu	5
Článek 7 – Podnájem bytu nebo jeho části	6
Článek 8 – Přechod nájmu bytu	7
Článek 9 – Výměny bytu	7
Článek 10 – Pojmy	8
Článek 11 – Závěrečná ustanovení	8
Příloha č. 1 – stanovení max. počtu osob užívajících byt	9

Článek 1

Základní ustanovení

1. Tato pravidla upravují postupy a podmínky pro pronajímání bytů v majetku Města Štětí (dále jen město). Práva a povinnosti pronajímatelů a nájemců upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník), ve znění pozdějších předpisů. Rada Města Štětí (dále jen RM) je výkonný orgán obce v samostatné působnosti, přísluší jí zásadní rozhodovací pravomoc při naplňování úkolů těchto pravidel, ve smyslu ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, v rámci rozhodování o nájemních smlouvách. RM je oprávněna k rozhodování o ostatních záležitostech souvisejících s těmito pravidly, rovněž tak o výjimkách z těchto pravidel. RM rozhoduje svým usnesením o přidělování níže specifikovaných obecních bytů do nájmu, a to na základě doporučení komise sociálních služeb a bydlení.

Článek 2

Přehled o bytovém fondu

1. Odbor majetku a investic Městského úřadu Štětí (dále jen odbor MI) si vede přehled o volném bytovém fondu města na základě písemného hlášení. Každému uvolněnému bytu bude odbor MI přiděleno pořadové číslo pro příslušný kalendářní rok (např. 4/2015).

Článek 3

Postup při pronájmu bytu

1. Odbor MI zveřejní na dobu minimálně 15 dnů na úřední desce Městského úřadu Štětí (dále jen městský úřad) záměr pronájmu bytu ve smyslu ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. V této lhůtě se může uskutečnit prohlídka bytu v pevně stanoveném termínu. Zájemci o nájem bytu si mohou podat písemnou žádost na předepsaném tiskopisu, do stanoveného termínu, odboru MI prostřednictvím podatelny městského úřadu.
2. O nájem bytu může požádat občan města nebo osoba, která není občanem ČR a má povolení k trvalému pobytu na adrese ve Štětí (dále jen občan nebo žadatel) za těchto podmínek:
 - a) dosáhl věku 18 let,
 - b) žadatel ani jeho manžel(ka), partner(ka) není vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu s prostory určenými k bydlení,
 - c) žadatel ani jeho manžel(ka), partner(ka) není vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu,
 - d) žadatel ani jeho manžel(ka), partner(ka) není vlastníkem žádné kolaudované nebo rozestavěné stavby pro bydlení nebo objektu bydlení,
 - e) žadatel ani jeho manžel(ka), partner(ka) nenabyl nikdy do vlastnictví nebo spoluvlastnictví byt z majetku města,
 - f) město nemá vůči jeho osobě pohledávky po lhůtě splatnosti. Tuto podmínku musí splnit všichni příslušníci jeho domácnosti,
 - g) je svéprávný k právním jednáním týkajícím se nájmu bytu a s ním souvisejících,
 - h) žadatel má trvalé bydliště ve městě Štětí a poslední 3 roky zde nepřetržitě bydlí. V případě osoby, která není občanem ČR, povolení k trvalému pobytu na adrese

- ve Štětí, po dobu alespoň posledních 3 let a 3 roky zde nepřetržitě bydlí,
- i) žadatel musí doložit výši svého příjmu ze závislé činnosti, pokud takovou činnost vykonává nebo doklad o výši svého příjmu z jiné činnosti.
3. Splnění podmínek bodu 2 písm. b) až d) tohoto článku doloží žadatel výpisem (potvrzením) z Katastru nemovitostí, splnění podmínek bodu 2 písm. e) až g) tohoto článku čestným prohlášením. Odbor MI prověří splnění všech podmínek.
 4. Žádosti eviduje odbor MI a předává k projednání na nejbližším jednání komise sociálních služeb a bydlení. Ze žádostí, které splňují všechny podmínky uvedené v bodě 2 tohoto článku, doporučí komise sociálních služeb a bydlení RM přidělení bytu konkrétnímu žadateli.
 5. Žadatel je povinen pravdivě vyplnit všechny údaje. Jakoukoliv změnu v údajích podané žádosti je žadatel povinen písemně oznámit odboru MI bez zbytečného odkladu, nejpozději do 7 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
 6. Uvede-li žadatel nepravdivé údaje, nebo neoznámí-li změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o nájem bytu, nebo nebude-li splňovat podmínky dle bodu 2 tohoto článku, bude jeho žádost vyřazena.
 7. V případě, že je žadatel nebo příslušník jeho domácnosti dlužníkem města a po výzvě dlužnou částku ve stanovené lhůtě neuhradí, bude jeho žádost vyřazena.
 8. Žadateli, který v dosud užívaném bytě neplatí nájemné a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, nebo hrubě porušuje dobré mravy, nebo jinak závažným způsobem porušuje podmínky nájemní smlouvy, bude žádost vyřazena.
 9. Pokud se jeden z partnerů uvedených ve společné žádosti stane v průběhu nájemního vztahu majitelem/spolumajitelem bytu či nemovitosti sloužící k bydlení, dojde nejpozději do 3 měsíců k ukončení smlouvy o nájmu bytu.
 10. Žadateli, kterému byl prodán byt z majetku města do vlastnictví nebo spoluvlastnictví, nebude jeho žádost do evidence zařazena.

Článek 4

Pronájem bytu bez zveřejnění

1. Bytové potřeby lze uspokojit bez zveřejnění záměru pronájmu bytu, bude-li pronájem bytu na dobu kratší než 30 dnů, na základě písemné žádosti žadatelů:
 - a) kteří z obecného zájmu jsou povinni dosavadní byt vyklidit,
 - b) kteří byli o svůj byt připraveni živelnou pohromou,
 - c) kteří bydlí v bytě, který vyžaduje dle rozhodnutí stavebního úřadu opravy, při jejichž provádění nelze byt řádně užívat. V těchto případech musí žadatel písemně doložit k žádosti potřebné doklady,
 - d) z ostatních nezbytných, naléhavých a mimořádných důvodů,
 - e) jedná-li se o naléhavou bytovou potřebu zaměstnance města nebo příspěvkových organizací se sídlem na území města, za podmínky vrácení bytu po skončení pracovního poměru u města nebo u příspěvkové organizace se sídlem na území města.
2. O nájmu bytu dle bodu 1 tohoto článku rozhoduje RM. Bude-li potřeba nájmu bytu delší

než 30 dnů musí být zbytečného odkladu zveřejněn záměr pronájmu bytu pro tuto další dobu nájmu.

3. O nájmu bytu dle bodu 1 písm. b) tohoto článku rozhoduje odbor MI, kterému je tato působnost svěřena RM, po obdržení patřičných rozhodnutí stavebního úřadu. RM a komise sociálních služeb a bydlení jsou o této skutečnosti na nejbližším jednání informováni.
4. RM má právo rozhodnout o vyčlenění služebního bytu z bytového fondu. Takto vyčleněný služební byt bude možné pronajmout v souladu s pravidly po dobu trvání pracovního poměru zaměstnanci města či jeho příspěvkové organizace. V případě vrácení služebního bytu zaměstnancem bude tento byt začleněn zpět do bytového fondu.

Článek 5

Smlouva o nájmu bytu

1. Smlouvu o nájmu bytu uzavírá včetně fyzického předání bytu, v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, odbor MI. Smlouva o nájmu bytu musí mít písemnou formu a musí obsahovat všechny potřebné náležitosti. Odbor MI vyhotoví písemné vyjádření pro nájem bytu na základě doporučení komise sociálních služeb a bydlení, schváleného usnesením RM. Výši nájemného pro jednotlivé byty stanoví RM svým usnesením.
2. Nové smlouvy o nájmu bytu se uzavírají maximálně na dobu 1 roku. Pokud nájemce plní řádně své povinnosti ze smlouvy vyplývající a současně splňuje podmínky dle článku 3 bodu 2, prodlužuje se doba uzavření smlouvy o nájmu bytu maximálně o další 1 rok. O prodloužení rozhodne RM.
Smlouva o nájmu bytu může být uzavřena na dobu výkonu práce pro město nebo příspěvkovou organizaci se sídlem na území města.
3. Smlouva o nájmu bytu uzavíraná s novým nájemcem, se kterým bude sdílet společnou domácnost druh, partner (družka, partnerka) a byt je přidělován s ohledem na počet členů této domácnosti, bude vždy odborem MI uzavřena jako společný nájem bytu nového nájemce a jeho druha, partnera (družky, partnerky).
4. Smlouvu o nájmu bytu uzavíranou dle čl. 4, bodu 1 písm. c) lze uzavřít pouze na dobu určitou, nezbytně nutnou, stanovenou v písemném rozhodnutí stavebního úřadu.
5. Pokud žadatel o nájem bytu bez závažných důvodů odmítne uzavřít nebo neuzavře do deseti dnů po obdržení písemného vyjádření, odboru MI smlouvu o nájmu bytu na přidělený byt, ztrácí nárok na přidělení bytu.
6. Smlouvu o nájmu bytu uzavíranou dle čl. 4, bodu 1 písm. e) lze uzavřít pouze na dobu určitou - po dobu výkonu práce pro město a příspěvkové organizace se sídlem na území města.

Článek 6

Některá ustanovení o právech a povinnostech z nájmu bytu

1. Povinnosti pronajímatele i nájemce se plně řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a smlouvou o nájmu bytu.

2. Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma. V případě přijetí osoby do bytu bez souhlasu pronajímatele má se za to, že nájemce závažně porušil svou povinnost a pronajímatel je oprávněn podat výpověď z nájmu podle § 2288 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku. Pronajímatel 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.
3. Nájemce je povinen oznámit odboru MI písemně a bez zbytečného odkladu všechny změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě v případě, že tato změna potrvá déle než dva měsíce. Nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu a další skutečnosti rozhodné pro výpočet změn úhrad. Neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost a pronajímatel je oprávněn podat výpověď z nájmu podle § 2288 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku. O změnách odbor MI informuje komisi sociálních služeb a bydlení a následně písemně správce bytů.

Článek 7

Podnájem bytu nebo jeho části

1. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. To neplatí v případě, že je v nájemní smlouvě ujednán zákaz podnájmu.
2. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele. To neplatí v případě, že je v nájemní smlouvě ujednán zákaz podnájmu.
3. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájemem vyžadují písemnou formu. Nevjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud byl ujednán zákaz podnájmu. Žádost nájemce doloženou návrhem smlouvy o podnájmu projednává komise sociálních služeb a bydlení, rozhodovacím orgánem je RM.
3. Souhlas ke smlouvě o podnájmu části bytu může být udělen, je-li v bytě zajištěno lidsky důstojné bydlení nájemce, příslušníků jeho domácnosti a podnájemce a existují-li na straně nájemce závažné důvody a nájemce a podnájemce a jejich příslušníci domácnosti nejsou dlužníky města. Ustanovení o bezdlužnosti a závažných důvodech platí i v případě podnájmu celého bytu.
4. V případě, že nájemce umožní podnájem jiné osobě, aniž by měl k tomu předchozí souhlas města, považuje se to podle ustanovení § 2276 občanského zákoníku za hrubé porušení povinností a pronajímatel je oprávněn podat výpověď z nájmu podle § 2288 písm. a) občanského zákoníku.

Článek 8

Přechod nájmu bytu

1. Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu. Nájem bytu po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně. Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat; dnem dojití oznámení pronajímateli její nájem zaniká.
2. Je-li členem nájemcovy domácnosti nájemcův potomek, má přednostní právo, aby na něho přešla práva a povinnosti z nájmu. Je-li takových osob více, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně; každá z nich však může sama za sebe prohlásit, že v nájmu nechce pokračovat. Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí.
3. Zemře-li jeden ze společných nájemců (nebo trvale opustí společnou domácnost), přechází právo nájmu na ostatní společné nájemce.
4. Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel.
5. Přechod nájmu bytu bere na vědomí RM na doporučení komise sociálních služeb a bydlení.

Článek 9

Výměny bytu

1. Se souhlasem města se mohou nájemci dohodnout o výměně bytů, vyjma městem řízených výměn bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu.
2. Město nedá souhlas s výměnou bytu zejména:
 - a) je-li potřebné z důvodu obecného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nebude možno užívat,
 - b) nájemci dalšího bytu v majetku města nebo dalších vlastníků,
 - c) nájemci, který závažně nebo hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu,
 - d) nájemci, který je vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu s prostory určenými k bydlení,
 - e) nájemci, který je vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu,
 - f) nájemci a jeho příslušníkům domácnosti, kteří jsou dlužníky města (to neplatí

v případě městem řízených výměn bytu).

3. Výměnu bytu schvaluje RM na základě návrhu komise sociálních služeb a bydlení.

Článek 10

Pojmy

1. Bytem se pro účely těchto pravidel rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto účelu sloužit jako byty nebo samostatné bytové jednotky.
2. Obecným zájmem se pro účely těchto pravidel rozumí uskutečnění územního plánu města nebo zajištění veřejně prospěšných staveb.

Článek 11

Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Všechny dosavadní žádosti o nájem bytu zůstávají zařazeny v evidenci žadatelů vedené na odbor MI.
2. Tato pravidla byla schválena usnesením RM č. 2021/14/460 ze dne 28. 7. 2021. Tímto dnem pozbývají platnosti pravidla schválená RM usnesením č. 2018/10/251 ze dne 18. 4. 2018.

Vladimír Frey
místostarosta města Štětí

Mgr. Tomáš Ryšánek
starosta města Štětí

Příloha č. 1 – stanovení maximálního počtu osob užívajících byt

V souladu s ustanovením § 2272 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku se stanovuje maximální počet osob v nájemcově domácnosti, který lze považovat za přiměřený velikosti bytu a který nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, a to takto:

byty o velikosti (standardní byty, byty zvláštního určení):

1+0: 1-2 osoby,
1+1 do 50 m²: 2 osoby,
1+1 nad 50 m²: 2-3 osoby,
2+0 do 40 m²: max. 3 osoby,
2+0 nad 40 m²: 4 osoby,
2+1 do 50 m²: 3 osoby,
2+1 nad 50 – 70 m²: 4 osoby,
2+1 nad 70 m²: 5 osob,
3+0: 3-4 osoby,
3+1 do 65 m²: 4 osoby,
3+1 nad 60 - 90 m²: 5 osob,
3+1 nad 90 m²: 5-6 osob,
4+1: 5-6 osob