



## Zásady pronajímání bytů v majetku města Čáslav

Tyto zásady stanovují postup při pronajímání bytů v majetku města Čáslav (dále jen „městské byty“)

### Čl. I. Základní ustanovení

1. Město Čáslav hospodaří s byty, které má ve svém vlastnictví. Těmito zásadami se ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku v platném znění, specifikují principy poskytování nájmu v bytech těchto typů:
  - a) bydlení v bytech bez zvláštního režimu
  - b) bydlení v bytech pro příjmově vymezenou skupinu obyvatel
  - c) bydlení v bytech v domě zvláštního určení (to znamená byty v domech s pečovatelskou službou, sociální byty a krizové byty)
2. Správou městských bytů, uzavíráním nájemních smluv a všech ostatních náležitostí spojených s nájemním vztahem k bytům je pověřen Odbor správy majetku města Čáslav (dále jen „správce“).
3. O přidělování městských bytů a bytů v domech zvláštního určení k pronájmu jednotlivým žadatelům rozhoduje Rada města Čáslavi (dále jen „Rada“) usnesením.

### Čl. II. Žadatel o byt dle Čl. I., bodu 1, písmene a), b).

1. Žadatelem o městský byt se rozumí fyzická osoba způsobilá k právním úkonům, která má trvalý pobyt v Čáslavi nebo v čáslavském regionu nebo zde má zaměstnání. Žadatel nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu, ani rodinného domu, který užívá (může užívat) k zabezpečení svých bytových potřeb (např. věcné břemeno užívání, odvozené právo užívání atd.).
2. Žadatel nesmí být dlužníkem vůči městu Čáslav, ani subjektům zřízeným, či založeným městem Čáslav.
3. Žadatel o byt musí doložit čestné prohlášení, že není evidován v insolvenčním rejstříku a není vedena proti němu exekuce.
4. Žadatel o byt pro příjmově vymezenou skupinu obyvatel, dle Čl. I, bodu 1, písm. b), musí být pouze osoba, která splňuje podmínky Nařízení vlády č. 146/2003 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Žadatel a společně posuzované osoby žadatelovy domácnosti dokládají všechny příjmy za předchozí kalendářní rok.

### Čl. III. Bydlení v bytech v domě zvláštního určení – domy s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“)

1. Byty v DPS jsou byty zvláštního určení pro bydlení seniorů a zdravotně postižených dospělých občanů, zejména občanů žijících osaměle, příjemců sociální služby, občanů, kteří potřebují pomoc a podporu v zajištění některých základních životních úkonů z důvodu věku nebo zdravotního stavu. Tato pomoc je v DPS poskytována formou ubytování a sociální služby.
2. Bydlení v DPS není určeno osobám, které jsou z důvodu zdravotního postižení odkázány na komplexní péči jiné osoby po dobu 24 hodin denně. Dále není určeno osobám, které z důvodu zdravotního postižení nemohou nebo neumí dodržovat zásady občanského soužití, osobám závislým na alkoholu a návykových látkách.
3. Nabídka volného bytu v DPS vhodného k uzavření nájemní smlouvy se zveřejňuje na úřední desce, webových stránkách města v rubrice sociální oblast, rubrika výběrové řízení byt v DPS. Oznámení se

zveřejní po dobu 20 dnů, přičemž konečný termín předložení žádosti u konkrétního bytu musí být stanoven v oznámení.

4. Žádost o byt v DPS může podat pouze žadatel, který nemá závazky po lhůtě platnosti vůči městu Čáslav.
5. Žádost o nájem bytu v DPS se podává způsobem a v termínu vyhlášeném Odborem správy majetku MěÚ, na předtištěném tiskopise, který si žadatel vyzvedne na podatelně MěÚ nebo stáhne na internetových stránkách města v rubrice sociální oblast – žádosti.
6. Žádost o nájem bytu v DPS musí žadatel doručit na podatelnu Městského úřadu Žižkovo náměstí 1, Čáslav v uzavřené obálce zřetelně označené:

**„NEOTVÍRAT – žádost o byt č...v Domě s pečovatelskou službou.“**

Pracovník podatelny předá žádosti na odbor správy majetku.

7. Odbor správy majetku předloží doručené žádosti v termínu do sedmi dnů, předsedovi sociální komise:
  - sociální komise na nejbližším jednání projedná předložené žádosti a:
    - určí termín, do kterého budou provedena sociální šetření
    - určí pořadí žadatelů, u kterých bude provedeno „sociální šetření“,
  - sociální šetření bude realizováno ve spolupráci určeného sociálního pracovníka města a sociálního pracovníka dané sociální služby,
  - sociálního pracovníka města určí vedoucí pracovník sociálního odboru,
  - záznamy ze sociálních šetření předloží určení sociální pracovníci předsedovi sociální komise,
  - výstupy sociálního šetření budou projednány v sociální komisi, která navrhne žadatele k přidělení bytu DPS – návrh předloží radě města k projednání.
8. Výběr a pořadí žadatelů na volný byt v DPS určí sociální komise dle „Kritérií pro posuzování žádosti o přidělení bytu v DPS.“ V případě, že vybraný žadatel následně písemně odmítne uzavřít nájemní smlouvu, na jeho místo nastupuje další v pořadí dle doporučení sociální komise.
9. V případě rovnosti shodných výsledků (závažnost sociální situace) u několika žadatelů budou použita pomocná kritéria (viz. bod. 13 - Kritéria pro posuzování žádosti o přidělení bytu v DPS).
10. Výši nájemného u nově obsazovaných bytů v DPS stanoví RM vždy pro daný kalendářní rok.
11. Nájemce bytu v DPS je povinen přihlásit se k trvalému pobytu v bytě, který je mu pronajat, nejpozději od 1 měsíce ode dne vzniku nájmu, tento trvalý pobyt zachovat po celou dobu trvání nájmu a potvrzení o přihlášení k trvalém pobytu neprodleně doložit na Odbor správy majetku, nejpozději do 1 měsíce od převzetí bytu. "
12. Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu určitou a to 2 roky s možností automatické prolongace.
13. Kritéria pro posuzování žádosti o přidělení bytu v DPS:
  - Závažnost sociální situace (ověřeno sociálním šetřením)  
tj. míra podpory druhé osoby při zajištění základních životních potřeb, kterou nelze zajistit vlastními zdroji:
    - v rozsahu péče o vlastní osobu (hygiena apod.)
    - v rozsahu podpory při zajištění celodenního stravování
  - v rozsahu zajištění kontaktu s přirozeným prostředím (doprovod např. k lékaři)
  - v rozsahu základní péče o domácnost

- Nevhodné bytové podmínky, které nelze řešit jinými dostupnými zdroji

Pomocná kritéria (při rovnosti sociální situace):

- Žadatel má trvalé bydliště v obci Čáslav
- Blízké osoby žadatele mají trvalé bydliště v obci Čáslav
- Žadatel uvolní nájemní byt, který je v majetku obce Čáslav

#### **Čl. IV. Bydlení v bytech zvláštního určení – sociální a krizové byty**

1. Sociální byty jsou v domě č. p. 640, ul. Boženy Němcové a v domě č. p. 574 v ulici Filipovská.
2. Sociální byty jsou určeny osobám, které jsou kromě příjmové situace znevýhodněny v přístupu k bydlení též z dalších důvodů sociálních. Před sepsáním smlouvy jsou tyto osoby povinny složit finanční jistotu ve výši jednoho měsíčního nájmu. V odůvodněných případech lze tuto jistotu nesložit a to na základě souhlasu RM.
3. Krizový byt je určen osobám, které se ocitli v krizi. Za tu je považováno např. násilí v rodině, živelná událost (vyhoření bytu, porušení statiky po výbuchu plynu apod.). Za krizový byt je určen byt. č. 12 v domě č. p. 640, ul. Boženy Němcové. Rada může na základě svého rozhodnutí rozhodnout v mimořádné situaci o přechodném zařazení dalších bytů města jako bytů krizových.
4. Seznam žadatelů o přidělení sociálních bytů vede Odbor sociálních věcí a zdravotnictví Městského úřadu v Čáslavi.
5. O přidělení sociálních a krizových bytů rozhoduje rada města, na návrh odboru sociálních věcí a zdravotnictví Městského úřadu v Čáslavi.
6. V urgentních případech může být přidělen krizový byt pracovníkem odboru sociálních věcí a zdravotnictví se souhlasem starosty nebo místostarosty. Toto přidělení bytu bude následně schváleno/neschváleno radou města při nejbližším zasedání rady. V případě neschválení musí nájemce krizový byt opustit.
7. Nájemní smlouva u bytů sociálních a krizových je uzavírána na dobu určitou.
8. Sepsání smlouvy a administrativní činnost s tím spojená je v kompetenci odboru správy majetku. Krizový byt předává a přebírá odbor sociálních věcí a zdravotnictví.

#### **Čl. V. Žádost o byt**

1. Byty v majetku města Čáslav jsou poskytovány k pronájmu na základě podané písemné žádosti na předepsaném tiskopise, včetně všech požadovaných příloh.
2. a) Tiskopisy žádostí o přidělení městského bytu včetně příloh, jsou k dispozici v tištěné podobě u správce nebo na webových stránkách města Čáslav. Poplatek za podání žádosti činí 200,- Kč. Poplatek je nevratný.  
b) Tiskopisy žádostí o přidělení bytů zvláštního určení – domů s pečovatelskou službou včetně přílohy, jsou k dispozici na Odboru sociálních věcí a zdravotnictví Městského úřadu v Čáslavi.  
c) Zájemci o byty zvláštního určení – sociální byty jsou na základě osobní návštěvy zapsáni do seznamu uchazečů o byty zvláštního určení – sociální byty.
3. a) Přijaté žádosti o městský byt jsou evidovány správcem, bytovým oddělením, o zápisu do seznamu žadatelů je žadatel písemně vyzooměn nejpozději do 30 dnů ode dne podání žádosti (žádost je zaevidovaná, pokud splňuje všechny náležitosti).  
b) Přijaté žádosti o přidělení bytů zvláštního určení – domů s pečovatelskou službou, jsou evidovány na Odboru sociálních věcí a zdravotnictví Městského úřadu v Čáslavi (žádost je zaevidovaná, pokud splňuje všechny náležitosti).
4. Je povinností žadatele dbát na to, aby všechny údaje uvedené v žádosti byly úplné a odpovídaly skutečnosti. Při změně údajů uvedených v žádosti je žadatel povinen, písemně, oznámit jejich změnu, provést upřesnění.

5. Žadatel má povinnost aktualizovat svou žádost o byt dle bodu 1. typů a) a b) (netýká se žádostí o byt v domech zvláštního určení) alespoň 1x ročně, vždy před koncem kalendářního roku správci.
6. Nebude-li žádost pravidelně aktualizována, je po uplynutí roční lhůty automaticky vyřazena ze seznamu (netýká se žádostí o přidělení bytu v domech zvláštního určení).
7. Zařazením žadatele do evidence žádostí nevytváří pro žadatele vůči městu právní nárok na uzavření nájemní smlouvy, ani vznik povinnosti města žadateli byt do nájmu poskytnout.

#### **Čl. VI. Kritéria pro výběr žadatelů**

1. Osoba trvale bydlící v Čáslavi nebo čáslavském regionu nebo má pracovní poměr v Čáslavi.
2. Osoba, která doloží, že měla v předchozím roce příjem z pracovního poměru či vykázala zisk z podnikání (OSVČ), byla vedena v evidenci na úřadu práce, na mateřské nebo rodičovské dovolené, pobírá invalidní nebo starobní důchod.
3. Doba zařazení žádosti v evidenci.
4. Přímé rozhodnutí rady.

#### **Čl. VII. Způsob výběru nájemce z okruhu žadatelů**

1. O přidělení městského bytu rozhoduje rada svým usnesením.
2. Správce provede výběr ze žádostí o byt, tři vhodné uchazeče, jejichž žádosti splňují kritéria rozhodná pro uzavření nájemní smlouvy podle:
  - a) vyhodnocení výše příjmu domácnosti
  - b) data zařazení žádosti do evidence
3. Návrhy a doporučení na přidělení městského bytu, včetně délky trvání nájemního vztahu předkládá radě správce, po odsouhlasení komise pro nakládání s nemovitým majetkem města.
4. Městské byty jsou přidělovány na dobu určitou.
5. Délka trvání nájemního vztahu je stanovena dle klíče:
  - a) nové smlouvy o nájmu bytu – doba určitá: 6 měsíců
  - b) prodlužované nájemní smlouvy:
    - I. bezproblémový nájemní vztah, pravidelné platby nájmu a služeb – doba určitá: 1 rok
    - II. prodleva v úhradě nájmeného a služeb 1 měsíc + aktivní účast dosavadního nájemce bytu na řešení úhrady dluhu, např. sepsáním splátkového kalendáře – doba určitá: 3 měsíce
    - III. porušování nájemního vztahu zvláště závažným způsobem, zejména nezaplacením nájmeného a nákladů na služby za dobu delší než 3 měsíce, poškozování bytu, působení škod pronajímateli, či osobám, které bydlí v domě – neprodloužení nájemního vztahu
6. Seznam žadatelů o byt je aktualizován v průběhu kalendářního roku. Na vyžádání může být předložen radě. Seznam žadatelů je neveřejný.
7. V případech hodných zvláštního zřetele si rada vyhrazuje právo odchýlit se při svém rozhodování od těchto pravidel uvedených v této směrnici. Rada města tak může svým usnesením rozhodnout o zařazení žádosti o pronájem městského bytu do seznamu žadatelů nebo o uzavření nájemní smlouvy k bytu.
8. Na základě návrhu komise pro nakládání s nemovitým majetkem města může rada města dát souhlas s pronájmem bytu mimo seznam v následujících případech:
  - a) pronajímat byty v případě živelné pohromy nebo na základě rozhodnutí stavebního úřadu o demolici nebo rekonstrukci domu,
  - b) pronajímat byty pro potřeby nezbytných služeb města,
  - c) pronajímat náhradní byty na základě rozhodnutí soudu.

### **Čl. VIII. Uzavření nájemní smlouvy**

1. Správce připraví nájemní smlouvu do 30 dnů ode dne zveřejnění usnesení rady města.
2. Umožní, před uzavřením nájemního vztahu, prohlídku předmětného bytu.

Nájemní smlouvy na městské byty jsou uzavírány na dobu určitou, prodlužovány jsou automaticky, pokud nájemce neporušuje hrubě svou povinnost vyplývající z nájemního vztahu. (hrubým porušením je myšleno zejména: nezaplatil-li nájemce nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno). Každoročně je zvýšeno nájemné o výši inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok.

3. Pokud nebude nájemní smlouva uzavřena ani s náhradníky pro přidělení, budou ze seznamu vybráni další 3 žadatelé. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce městského bytu se řídí Občanským zákoníkem. Novým občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb., dále jen „NOZ“) ve znění pozdějších předpisů.

### **Čl. IX. Výměna bytu**

1. Žádosti o výměny městských bytů projednává a doporučuje radě ke schválení pověřený pracovník správce.
2. Žádost o výměnu bytu předloží žadatel písemnou formou na předepsané žádosti.

### **Čl. X. Závěrečná ustanovení**

1. Nabytím účinnosti těchto zásad se ruší Zásady poskytování bytů ve vlastnictví města Čáslavi ze dne 2. 2. 2015
2. Zásady pronajímání bytů v majetku města Čáslavi schválila rada města dne 27.11.2017 usnesením č. 409/2017 nabývají platnosti dnem schválení a účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po dni jejich platnosti.
3. Novelizaci zásad schválila Rada města Čáslavi dne 29.5.2019, usnesením č. 312/2019 a dne 12.6.2019, usnesením č. 350/2019.

V Čáslavi dne: 14.6. 2019

---

JUDr. Vlastislav Málek, starosta města