OPATŘENÍ OBCE č. 1/2026

Pravidla pro poskytování bydlení v nájemních bytech v majetku města Město Albrechtice

Rada města Město Albrechtice stanoví tato pravidla pro nakládání s bytovým fondem ve vlastnictví města, pro výběr nájemců a pro uzavírání, trvání a ukončování nájemních vztahů.

I. Předmět úpravy

1. Pravidla upravují podmínky pronajímání bytů ve vlastnictví města Město Albrechtice (dále jen „město "), postup při výběru nájemců, zvláštní způsoby přidělení bytů, základní podmínky nájemního vztahu a výměny bytů.
2. Pravidla se použijí, nestanoví-li zvláštní právní předpis, dotační podmínky vztahující se ke konkrétnímu bytu nebo rozhodnutí příslušného orgánu města jinak.
3. Na pronájem konkrétního bytu ve vlastnictví města není právní nárok. Podání žádosti, účast ve výběrovém řízení, splnění podmínek ani dosažení nejvyššího hodnocení samo o sobě nezakládá právo na uzavření nájemní smlouvy.
4. Při nakládání s bytovým fondem město postupuje hospodárně a transparentně, respektuje zásadu rovného zacházení a sleduje legitimní cíle své bytové, personální a místní rozvojové politiky.

II. Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
2. Nájemným se rozumí cena za užívání pronajatého bytu; úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nejsou součástí nájemného.
3. Zveřejněním se rozumí zveřejnění nabídky pronájmu bytu po dobu nejméně 15 kalendářních dnů na úřední desce, elektronické úřední desce nebo internetových stránkách města; nabídka obsahuje alespoň identifikaci bytu, základní nájemné, lhůtu a způsob podání nabídky a hodnoticí kritéria.
4. Skutečným bydlištěm na území města se rozumí místo, v němž uchazeč fakticky a dlouhodobě žije a kde se nachází centrum jeho běžného života. Samotný údaj o místu trvalého pobytu není bez dalšího rozhodující.
5. Pracovní nebo podnikatelskou vazbou na město se rozumí zejména dlouhodobý výkon zaměstnání, samostatné výdělečné činnosti nebo jiné obdobné pracovní činnosti, která je fakticky vykonávána na území města.
6. Výběrovým řízením se rozumí postup města při výběru nájemce konkrétního volného bytu podle těchto pravidel.
7. Bytem přiděleným z důvodu veřejného zájmu města se rozumí byt pronajatý mimo standardní výběrové řízení osobě, jejíž bydlení na území města je odůvodněno významným personálním, bezpečnostním, zdravotním, vzdělávacím, sociálním nebo jiným veřejným zájmem města.

III. Obecné podmínky nájmu

1. Žadatelem může být fyzická osoba starší 18 let, která nemá vůči městu splatný dluh, ledaže rada města v odůvodněném případě rozhodne jinak, zejména je-li dluh řádně splácen podle uzavřené dohody.
2. Žadatel je povinen uvést pravdivé a úplné údaje rozhodné pro posouzení žádosti a na výzvu města je doložit. Nepravdivé nebo podstatně neúplné údaje mohou být důvodem pro vyřazení žádosti.

3. Nájemní smlouvy se zpravidla uzavírají na dobu určitou. Při prvním sjednání lze nájem uzavřít na 3 měsíce, následně na 6 měsíců a 1 rok. Další nájem lze podle dosavadního průběhu nájemního vztahu a rozhodnutí rady města sjednat až na 3 roky.
4. Prodloužení nebo obnovení nájmu lze podmínit řádným plněním povinností nájemce, zejména úhradou nájemného a služeb, řádným užíváním bytu a dodržováním domovního řádu.
5. Přijme-li nájemce do domácnosti nového člena, postupuje podle občanského zákoníku a nájemní smlouvy.
6. Výměna pronajatých bytů je možná pouze na základě písemné žádosti a po předchozím souhlasu rady města.

IV. Členění bytového fondu a způsoby přidělování bytů

Městský bytový fond se pro účely těchto pravidel člení zejména na:

- běžné městské byty přidělované ve výběrovém řízení,
- byty přidělované z důvodu veřejného zájmu města, včetně bytů určených pro zaměstnance města a vybrané profese,
- byty v domě s byty pro důchodce na adrese Nemocniční 6, Město Albrechtice, případně další byty se zvláštním režimem.

V. Výběrové řízení na pronájem běžného městského bytu

1. O zahájení výběrového řízení na pronájem konkrétního bytu rozhodne příslušný orgán města nebo pověřený odbor v rozsahu schváleném radou města.
2. Nabídka bude zveřejněna způsobem podle čl. II. Nabídka může určit minimální nájemné, požadované doklady a podrobnější pravidla hodnocení.
3. Uchazeč podá ve stanovené lhůtě nabídku obsahující zejména nabídnutou výši měsíčního nájemného a údaje potřebné k posouzení dalších kritérií.
4. Podané nabídky vyhodnotí pověřený referent, nestanoví-li rada města jinak. Referent pořídí o hodnocení záznam a předloží radě města doporučení.
5. O výběru nájemce rozhoduje rada města. Rada není vázána pouze pořadím podle výše nabídnutého nájemného; postupuje podle hodnoticích kritérií uvedených v těchto pravidlech a v konkrétní výzvě.
6. Nejvyšší nabídnutá výše nájemného sama o sobě nezakládá právo na uzavření nájemní smlouvy.

VI. Hodnoticí kritéria

Při výběru nájemce běžného městského bytu se hodnotí zejména tato kritéria:

Kritérium	Váha	Způsob posouzení
Nabídnutá výše nájemného	50 %	Poměr nabídky uchazeče k nejvyšší hodnocené nabídce; výzva stanoví minimální nájemné a může stanovit další pravidla.
Skutečné bydliště na území města	30 %	Pozitivně se hodnotí prokazatelné skutečné bydliště alespoň 3 roky; delší nepřetržitá doba může být hodnocena vyšším počtem bodů.

Pracovní nebo podnikatelská vazba na město	20 %	Pozitivně se hodnotí dlouhodobý skutečný výkon práce nebo podnikání na území města; zohlední se délka vazby.

7. Skutečné bydliště lze prokazovat zejména nájemní nebo vlastnickou dokumentací, doklady o úhradách služeb a energií, potvrzením ubytovatele nebo jinými věrohodnými doklady. Trvalý pobyt může být podpůrným, nikoli jediným důkazem.
8. Pracovní vazba se posuzuje podle místa skutečného výkonu práce, nikoli pouze podle sídla zaměstnavatele. Podnikatelská vazba se posuzuje podle místa faktického výkonu podnikatelské činnosti.
9. Rada města může při rovnosti nebo velmi podobném výsledku přihlédnout k délce vazby na město, k dosavadnímu řádnému plnění povinností vůči městu a k účelu efektivního využití konkrétního bytu.
10. Hodnocení nesmí být založeno na diskriminačním důvodu ani na okolnosti, která nesouvisí s legitimním účelem bytové politiky města.

VII. Zrušení výběrového řízení

1. Rada města je oprávněna výběrové řízení kdykoli do uzavření nájemní smlouvy zrušit, a to i po otevření nebo vyhodnocení nabídek.
2. Výběrové řízení lze zrušit zejména tehdy, změní-li se potřeby města týkající se využití bytu, vznikne-li potřeba využít byt z důvodu veřejného zájmu města, jsou-li zjištěny technické, právní nebo jiné skutečnosti bránící pronájmu, není-li žádná nabídka pro město vhodná nebo nastane-li jiný důvod hodný zvláštního zřetele.
3. Uchazečům nevzniká z účasti ve výběrovém řízení nárok na uzavření nájemní smlouvy ani na náhradu nákladů spojených s účastí v řízení.

VIII. Přidělení bytu z důvodu veřejného zájmu města

1. Rada města může v odůvodněném případě rozhodnout o pronájmu volného bytu mimo standardní výběrové řízení, vyžaduje-li to důležitý veřejný zájem města.
2. Za takový zájem se považuje zejména potřeba získat, stabilizovat nebo udržet osobu, jejíž práce nebo činnost je významná pro řádné fungování města nebo dostupnost veřejných služeb.
3. Byt lze tímto způsobem přidělit zejména: a) zaměstnanci města, b) příslušníkovi nebo zaměstnanci Hasičského záchranného sboru, jednotky požární ochrany, Policie České republiky nebo obecní policie, c) pedagogickému pracovníkovi školy nebo školského zařízení působícího na území města, d) lékaři, zdravotní sestře nebo jinému zdravotnickému pracovníkovi poskytujícímu zdravotní služby na území města nebo v jeho spádovém území, e) pracovníkovi sociálních služeb nebo jiné osobě vykonávající profesi či činnost, jejíž dostupnost rada města vyhodnotí jako významnou pro město.
4. Výčet osob podle předchozího odstavce je demonstrativní. Rozhodnutí rady musí vždy vycházet z konkrétního a věcně odůvodněného zájmu města.
5. U zaměstnance města může být nájem sjednán jako nájem služebního bytu, jsou-li splněny zákonné podmínky. U ostatních osob se nájem sjedná zpravidla na dobu určitou a jeho další trvání může být spojeno s pokračováním důvodu, pro který byl byt přidělen.
6. Rada města může při rozhodnutí určit zvláštní podmínky nájmu, zejména dobu nájmu, minimální dobu výkonu práce nebo činnosti na území města a povinnost oznámit zánik pracovního či profesního vztahu, který byl důvodem přidělení.
7. Na přidělení bytu podle tohoto článku není právní nárok.

IX. Byty v domě s byty pro důchodce

1. Pro byty v domě Nemocniční 6, Město Albrechtice, se zachovává zvláštní režim. Žadatel podává písemnou žádost na předepsaném formuláři a žádost je evidována příslušným odborem města.
2. Byty se obsazují podle evidence žádostí s přihlédnutím k vhodnosti konkrétního bytu a aktuální situaci žadatele. Odmítne-li žadatel bez vážného důvodu nabídnutý vhodný byt, může být jeho žádost přesunuta na konec evidence.
3. Není-li mezi evidovanými žadateli zájemce o uvolněný byt, může město nabídku zveřejnit a rozhodnout o dalším postupu.
4. Výši základního nájemného stanoví rada města nebo jiné platné opatření města.

X. Nájemné a služby

1. Základní nebo minimální nájemné pro jednotlivé kategorie bytů stanoví rada města, případně samostatné opatření města. V konkrétním výběrovém řízení nesmí být sjednané nájemné nižší než minimální nájemné uvedené ve zveřejněné výzvě.
2. Nájemné nezahrnuje zálohy a úhrady za služby spojené s užíváním bytu.
3. Pravidla pro poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů stanoví příloha č. 1 těchto pravidel.
4. Nájemné a služby se hradí podle nájemní smlouvy a platných právních předpisů.

XI. Ostatní ustanovení

1. Domovní řád pro nájemce městských bytů tvoří přílohu č. 2.
2. Správcem bytového fondu je věcně příslušný odbor městského úřadu, který provádí administrativní a organizační úkony podle těchto pravidel.
3. Rada města může v jednotlivém odůvodněném případě rozhodnout o výjimce z těchto pravidel, pokud tím není porušen právní předpis, zásada rovného zacházení nebo dotační podmínka vztahující se ke konkrétnímu bytu. Důvod výjimky musí být zaznamenán.

XII. Závěrečná ustanovení

4. Tato pravidla byla schválena Radou města Město Albrechtice dne 21.8.2026 usnesením č. 26/106R/3
5. Dnem účinnosti těchto pravidel se zrušuje Opatření obce č. 1/2021 – Poskytování bydlení v nájemních bytech v majetku města Město Albrechtice.
6. Tato pravidla nabývají účinnosti dne 15.9.2026.
7. Dosavadní nájemní smlouvy zůstávají těmito pravidly nedotčeny. Probíhající výběrová řízení se dokončí podle pravidel platných v době jejich zahájení, nerozhodne-li rada města o jejich zrušení v souladu s podmínkami konkrétního řízení.

V Městě Albrechticích dne 15. 9. 2026

.....
starosta/starostka

.....
místostarosta/místostarostka



Přílohy:
Příloha č. 1 – Pravidla pro poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů, prostorů sloužících k podnikání a jiných prostorů.
Příloha č. 2 – Domovní řád.

Příloha č. 1

Pravidla pro poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů, prostorů sloužících k podnikání a jiných prostorů

I. Předmět úpravy

Pravidla stanoví postup města Město Albrechtice při poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů, prostorů sloužících k podnikání a jiných prostorů v domech, které jsou ve vlastnictví města Město Albrechtice.
Pravidla jsou vydávána v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostoru v domě s byty ve znění pozdějších předpisu a vyhlášky č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů.

II. Základní pojmy

1. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok od 1. ledna do 31. prosince.
2. Plněním se obecně rozumí dodávka tepla, teplé vody, studené vody a ostatních služeb,
mezi které patří úklid a osvětlení společných prostor v domě, užívání výtahů, služba domovníka, náklady spojené s provozem společné televizní antény, čištění komínů, plateb poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů, apod.
3. Zúčtovací jednotkou pro rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody je dům, jeho část, popřípadě domy nebo jejich části, které mají jedno společné technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření nebo stanovení množství tepla, nákladů na teplo na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody.

III. Určující ustanovení

1. Zúčtovacím obdobím je období kalendářního roku, tj. od 1.1. do 31.12., během kterého jsou poskytovány služby spojené s užíváním bytu, prostoru určeného k podnikání nebo jiného prostoru.
2. Zálohy na plnění dle bodu II. 1. se platí nejpozději do posledního dne daného měsíce v případě bytů, v ostatních případech do 20. dne měsíce následujícího po ukončení příslušného platebního období, pokud není dohodnuto jinak.
3. Základní složku nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce určí poskytovatel služeb pro každé zúčtovací období podle energetické náročnosti budovy v souladu s § 3 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 269/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Takto určenou základní složku lze snížit nebo zvýšit až o 10 procentních bodů.
4. Další podrobnosti rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele za zúčtovací období stanoví platná vyhláška č. 269/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
5. Náklady za stočné a vodné (dále jen SV) za zúčtovací jednotky s instalovanými podružnými vodoměry budou rozúčtovány v poměru hodnot odečtených na poměrových vodoměrech instalovaných v jednotkách. V zúčtovacích jednotkách, kde nejsou osazeny podružné vodoměry, budou rozúčtovány náklady na SV podle směrných čísel roční spotřeby vody.
6. Náklady na provoz výtahu se rozúčtují podle počtu osob užívajících zúčtovací jednotku.
7. Náklady na osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, pokud je sjednán, službu domovníka, popřípadě další služby se rozúčtují podle počtu osob užívajících zúčtovací jednotku,

pokud není dohodnuto jinak. Odlišný klíč lze použít jen při písemném ujednání s alespoň dvoutřetinovou většinou nájemců v domě; změna až pro další zúčtovací období.
8. Náklady na umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu se rozúčtují podle počtu kabelových zásuvek.
9. Náklady na provoz a čištění komínů se rozúčtují podle počtu využívaných zaústění do komínů zúčtovací jednotky.
10. Náklady na odvoz komunálního odpadu se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb. Odlišný způsob lze použít pouze na základě písemného ujednání s alespoň dvoutřetinovou většinou nájemců v domě; změna se použije až od následujícího zúčtovacího období."

IV. Vyúčtování, vypořádání a kontrola

1. Poskytovatel doručí příjemci služeb vyúčtování skutečných nákladů a záloh za jednotlivé služby nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
2. Vyúčtování obsahuje skutečnou výši nákladů na jednotlivé služby, celkovou výši přijatých záloh a další údaje nezbytné k ověření způsobu rozúčtování. Vyúčtování vytápění a společné přípravy teplé vody obsahuje také náležitosti stanovené vyhláškou č. 269/2015 Sb.
3. Přeplatek nebo nedoplatek se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
4. Příjemce služeb může do 30 dnů od doručení vyúčtování písemně požádat o doložení nákladů, způsobu rozúčtování, stanovení záloh a o umožnění pořízení kopií podkladů. Poskytovatel žádosti vyhoví do 30 dnů od jejího doručení.
5. Příjemce služeb může do 30 dnů od doručení vyúčtování, popřípadě od doložení podkladů, písemně uplatnit námitky. Poskytovatel je vyřídí do 30 dnů od jejich doručení.

V. Oznámení změn počtu osob

Příjemce služeb písemně a bez zbytečného odkladu oznámí poskytovateli každou změnu počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb.

Příloha č. 2

Města Město Albrechtice - DOMOVNÍ ŘÁD

Město Město Albrechtice, jako vlastník obecních domů, vydává za účelem zabezpečení pořádku a čistoty a udržování bytového fondu pro nájemce svých bytů tento domovní řád.

I. Obecná ustanovení

1. Plný rozsah práv a povinností pronajímatelů i nájemců bytů vymezuje občanský zákoník, nájemní smlouva a tento domovní řád.

II. Povinnosti nájemce bytu

Nájemce bytu je povinen:

1. Užívat byt a společné prostory s osobami, které tvoří společnou domácnost nájemce tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebování bytu a společných prostor. Při výkonu svých práv je povinen dbát o to, aby zajistil i ostatním nájemcům nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu.
2. Upozornit pronajímatele bytu bez zbytečného odkladu na závady, které brání jeho řádnému užívání.
3. Odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí.
4. Neprovádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, včetně montáže televizních, satelitních a jiných antén.
5. Po zániku nájmu bytu odevzdat tento byt pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal. (S přihlédnutím k obvyklému opotřebení). Nahlásit ukončení nájmu nejméně jeden měsíc předem.

III. Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společnými prostorami jsou vchody, průjezdy, schodiště, půdy, sklepy nebo jejich části a jiné. Rozsah užívání prostor stanoví vlastník domu. Nelze je využívat pro odkládání a skladování věcí či materiálu ani pro umístění jakýchkoliv předmětů nepatřících do vybavení domu.
2. Nájemci jsou povinni v těchto prostorách udržovat čistotu a pořádek. V případě, že není sjednán v domě pravidelný úklid, uklízí prostory postupně všichni nájemci dle stanoveného rozpisu. Pokud znečištění způsobil konkrétní nájemce nebo osoby užívající s ním společně byt, přenáší se povinnost úklidu na něj.
3. Po dohodě s pronajímatelem je možno v domě vymezit zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků, jízdních kol a sáněk.
4. Smetí a odpadky se vysypávají do určených nádob na určeném místě.
5. Větrání bytů do společných prostor domu je zakázáno.
6. Na chodbách, schodištích, půdách, z oken a do světlíků není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.

IV. Informační a jiné zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiné informační zařízení na domovních průčelích a uvnitř domu mohou být umísťovány jen se svolením vlastníka domu. Pokud souhlas podléhá povolení orgánů obce, je možné toto informační zařízení umístit až po jejich souhlasu.

V. Klíče

1. Vlastník domu při předání bytu předá nájemci nejméně jedny klíče od bytu, vchodových dveří a schránky na dopisy.

2. Při skončení nájmu bytu je uživatel povinen odevzdat vlastníku domu všechny klíče, které má k zámkům v domě.
3. Povinností všech nájemců je zajistit vchodové dveře tak, aby byl dům volně přístupný jen jeho uživatelům, poště, vlastníkovi nebo jiným orgánům ve výkonu jejich povinností.
4. Klíče od uzamykatelných prostor v domě jsou uloženy v místě individuálně určeném.

VI. Praní prádla, úklid bytu

Uživatel je povinen provádět úklid bytu, praní prádla, vaření a další činnosti tak, aby tím nerušil ostatní nájemce (např. nadměrným hlukem, prachem, jinými nečistotami). Praní prádla, úklid bytu a další činnosti způsobující hluk lze provozovat v době od 6.00 do 22.00 hodin.

VII. Prádelny a sušárny

1. Pokud jsou v domech společné sušárny, slouží tyto jenom nájemcům bytů daného domu.
2. Sušárny se užívají v pořadí stanoveném dohodou mezi nájemci.

VIII. Sklepy a ukládání paliva

1. Sklepy jsou určeny především k ukládání paliva. Jsou-li ve sklepě ukládány též potraviny, je nájemce bytu povinen učinit takové opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
2. Sklep tvoří příslušenství bytu a je přístupný nájemci po celou dobu užívání bytu.
3. Nájemce je povinen dbát, aby sklepní okénka byla dobře uzavřena a bylo tak zabráněno vniknutí cizí osoby, popřípadě hlodavců. V zimním období musí být sklepní okna dobře uzavřena a zabezpečena proti mrazu.
4. Ve sklepě je zakázáno provozovat jakoukoliv činnost, která nesouvisí s užíváním bytu.
5. Je zakázáno vstupovat do sklepa s otevřeným ohněm.

IX. Vyvěšování a vykládání věci

1. V oknech, na balkónech a lodžiích obrácených do ulic a náměstí je zakázáno viditelné vyvěšování prádla.
2. Předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající není dovoleno vyvěšovat ani vykládat do oken, balkónů a lodžií bytů.
3. Květiny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Jejich pěstování nesmí poškodit dům.

X. Kouření

1. Zakazuje se kouření ve všech společných prostorách domu, zejména na schodištích a ve sklepích.
2. Zakazuje se vyhazování nedopalků kuřiva a zápalek z oken bytů, lodžií a balkónů.

XI. Zvířata

Chovatel zvířete je povinen dbát, aby zvířata neznečišťovala společné prostory a okolí domu, neobtěžovala uživatele domu a nenarušovala soužití nájemců domu.

XII. Klid v domě

1. Klid v domě je stanoven od 22.00 hod. do 6.00 hod. V této době se v bytě zakazuje provádět činnosti, které by způsobovaly hluk a rušily ostatní nájemníky.
2. Uživatelé bytů jsou povinni se chovat po celý den tak, aby ostatní neobtěžovali nadměrným hlukem.