

# Opatření obce č. 1/2021

## Poskytování bydlení v nájemních bytech v majetku města Město Albrechtice

---

### I. Předmět úpravy

1. Tímto opatřením se ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník /dále jen NOZ/ v platném znění stanoví pravidla pro nakládání s bytovým fondem ve vlastnictví města Město Albrechtice
2. Opatření stanoví:
  - a) podmínky získání a trvání nájemního vztahu,
  - b) stanovení hranic pásem pro výpočet nájemného,
  - c) členění městského bytového fondu,
  - d) výši nájemného,
  - e) podmínky výměny bytů

### II. Základní pojmy

Pro účely tohoto opatření se rozumí:

- a) bytem místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení,
- b) bytem se sníženou kvalitou byt, který není vybaven ústředním vytápěním a základním příslušenstvím,
- c) nájemným cena za měsíční užívání podlahové plochy pronajatého bytu,
- d) službami spojenými s užíváním bytu je plnění dodavatelů tepelné energie, vody, elektrické energie pro společné části domů aj., platby za tyto služby jsou zálohové a vyúčtovávají se 1 x ročně,
- e) zveřejněním je nabídka na pronájem bytů přístupná po dobu 15 kalendářních dní na oddělení vnitřních věcí správce, úřední desce MěÚ Města Albrechtic, internetových stránkách Města, v nabídce je uvedena adresa, stručný popis bytu, základní výše nájemného,
- f) veřejnou soutěží je takové řízení, kdy v případě více žadatelů rozhodne nejvyšší nabídková cena, kterou zájemci předloží v zalepené obálce svou nabídku na měsíční pronájem 1 m<sup>2</sup> plochy bytu, postup je popsán v Příloze č. 3,
- g) stanovení hranice pásma je rozdělení ulic ve městě pro určení polohy domu,
- h) pracovní činností je zaměstnanecký poměr, práce osoby samostatně výdělečně činné a práce na základě uzavřené dohody o pracovní činnosti.

### III. Podmínky získání a trvání nájemního vztahu a výměny bytu

1. Nájem městského bytu získá:

- fyzická osoba (dále žadatel) starší 18 let, která nemá dluh po termínu splatnosti vůči Městu.

Žadatel je povinen předložit výpis z registru přestupků a výpis z rejstříku trestů.

2. Nájemní smlouvy se uzavírají na dobu určitou, a to na 3 měsíce při prvním sjednání smlouvy, následně na 6 měs. a 1 rok. Další smlouva může být uzavřena na 3 roky se souhlasem Rady města. Nájemní vztah uzavřený na dobu určitou bude ukončen v případě, že u člena domácnosti v předmětném bytě eviduje město Město Albrechtice dluh na nájemném, zálohách na službách spojených s užíváním bytu, soudních poplatcích a nákladech řízení souvisejících s bydlením v městském bytě v předcházejícím období. V případě pokračování nájemního vztahu s nájemcem bytu, u kterého město eviduje pohledávky za jeho užívání a služeb s tím spojených, se postupuje podle Vnitřních pravidel pro obnovení nájemní smlouvy, které jsou popsány v Příloze č. 3 tohoto Opatření.

3. Přijme-li nájemce nového člena domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli, neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Tato skutečnost může mít za následek výpověď nájmu bytu (§ 2288. 1 písm. d) OZ).

4. Pronajatý byt lze vyměnit jedině na základě písemné žádosti žadatelů o výměnu. Souhlas s výměnou nájemních bytů dává rada města. Žadatelé předloží dohodu o výměně bytu, jejíž součástí je vyjádření, že účastníci výměny jsou se stavem bytu srozuměni a toto berou na vědomí.

#### **IV. Členění městského bytového fondu**

Městský bytový fond tvoří:

##### **1. byty ve vybraných domech,**

a) jsou byty nabízené ve veřejné soutěži, základní nájemné je stanoveno na adrese B. Němcové 13 smluvní měsíční částkou 25,-Kč/m<sup>2</sup>, na ostatních adresách základní nájemné smluvní měsíční částkou 80,-Kč/m<sup>2</sup>.

b) nájem v těchto bytech získá žadatel, který v řízení obálkovou metodou nabídne nejvyšší částku měsíčního pronájmu za 1 m<sup>2</sup> plochy bytu, žádosti se předem nepodávají.

Obálky otevře tříčlenná komise pro otvírání obálek, jmenovaná starostkou města.

##### **2. byty v domě s byty pro důchodce – Nemocniční 6, Město Albrechtice**

a) základní nájemné je stanoveno smluvní měsíční částkou 80,-Kč/m<sup>2</sup>,

b) uchazeč o získání nájmu v těchto bytech podá ve stanoveném termínu písemnou žádost na předepsaném formuláři,

c) žádost o nájem bytu bude zaznamenána do evidence uchazečů o bydlení v domě s byty pro důchodce na odboru VV.

Byty jsou obsazovány postupně dle data podané žádosti. V případě odmítnutí přiděleného volného bytu z řad uchazečů vedených v seznamu na odboru VV, se tato žádost přesouvá na konec seznamu evidovaných zájemců o byt.

V případě, že nikdo z evidovaných uchazečů nebude mít zájem o uvolněný byt, zveřejní odbor VV nabídku pronájmu bytu na úřední desce a internetových stránkách Města.

3. Měsíční nájemné v bytech ve vybraných domech při novém obsazování bytu odpovídá výši nabídky podané budoucími nájemci při podání nabídky, cena za pronájem bytu nabídnutá nájemcem je platná v případě, že není nižší než ceny stanovené opatřením obce pro příslušný dům a rok, základní cena pro stanovení nabídek pronájmu je stanovena dle bodu 1) a 2).

4. Do nájemného se nezapočítávají náklady za nově instalované zařizovací předměty pořízené městem Městem Albrechtice.

5. Nájemné a služby za měsíc, ve kterém byla uzavřena nájemní smlouva, se hradí v plné výši.

## V. Ostatní ujednání

1. Pravidla pro poskytování a rozúčtování nákladů spojených s užíváním bytů stanoví Příloha č. 1.
2. Popis drobných oprav a běžné údržby v bytě včetně rozdělení povinností za jejich úhrady stanoví platné nařízení vlády.
3. Domovní řád platný pro nájemce městských bytů je Přílohou č. 2.
4. Postup odboru správy majetku města při podání výpovědi nebo obnovení nájemního vztahu v případě pohledávky uživatele bytu stanoví Příloha č. 3.

## VI. Zmocňovací ustanovení

1. Správcem bytového fondu je odbor vnitřních věcí, který provádí jednotlivé kroky dle tohoto opatření.

## VII. Závěrečná ustanovení

Toto „Opatření pro poskytování bydlení v nájemních bytech v majetku města Město Albrechtice“ bylo schváleno na 43. schůzi Rady města Město Albrechtice konané dne 29.4.2021 usnesením č. 21/43R/9 a je účinné ode dne schválení.

Ve Městě Albrechticích dne 30.4.2021



Alice Hanková  
místostarostka



Ing. Jana Murová  
starostka

## **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., zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění zákona č. 104/2015 Sb. a vyhlášky MMR ČR č. 269/2015 Sb.

#### **II. Základní pojmy**

1. 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.
2. Zúčtovací jednotkou je jednotlivý byt, společný prostor domu, prostor určený k podnikání nebo jiný prostor užívaný na základě nájemní smlouvy.

#### **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 pátého dne měsíce následujícího po ukončení příslušného platebního období, pokud není dohodnuto jinak.
3. Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 30 %, 70% nákladů tvoří spotřební složku.
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 Ministerstva pro místní rozvoj v platném znění.
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 počtu osob rozhodných pro vyúčtování nebo účelu užívání prostoru.
6. Náklady na provoz, servis a drobné opravy výtahu se rozúčtují podle počtu osob užívajících zúčtovací jednotku.  
Náklady za užívání výtahu jsou rozúčtovány na všechny osoby, které výtah užívají, avšak vždy na osoby užívající jednotky od druhého nadzemního podlaží a výše.
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.

8. Náklady na servis a běžné opravy společné televizní antény se rozúčtují podle počtu zúčtovacích jednotek.

9. Náklady na provoz a čištění komínů se rozúčtují podle počtu využívaných zaústění do komínů zúčtovací jednotky.

10. Případné náklady za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů zúčtovací jednotky se účtují podle podmínek sjednaných ve smlouvě o poskytování 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.**

#### **Článek 1 – Obecná ustanovení**

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

#### **Článek 2 – 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 opotřebenému 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 opotřebenému). Nahlásit ukončení nájmu nejméně jeden měsíc předem.

#### **Článek 3 – Užívání společných prostor a zařízení domu**

1. Společnými prostory 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 prostorech 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 vymežit 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.

#### **Článek 4 – Informační a jiné zařízení**

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

### **Článek 5 – 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.

### **Článek 6 – Praní prádla, úklid bytu**

1. 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.

### **Článek 7 – 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.

### **Článek 8 – 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.

### **Článek 9 – Vyvěšování a vykládání věci**

1. V oknech, na balkónech a lodžiích obrácených do ulic a náměstí je zakázáno viditelné vyvěšování prádla.
2. Předměty nečisté, nevhledné 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.

### **Článek 10 – Kouření**

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

### **Článek 11 – Zvířata**

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

### **Článek 12 – 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.



### **Příloha č. 3**

**Postup odboru vnitřních věcí (VV) při podání výpovědi nebo obnovení nájemního vztahu v případě pohledávky uživatele bytu za městem Město Albrechtice v souvislosti s užíváním bytu**

#### **Varianty:**

1. *Nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou, nájemce neplatí více než 3 měsíce, na výzvy o zaplacení nereaguje.*

Odbor VV posoudí smysluplnost výpovědi z nájmu bytu s ohledem na termín ukončení platnosti nájemní smlouvy a výpovědní dobu. V případě, že nájemce nemá zájem situaci řešit, bude ukončen nájemní vztah výpovědí nebo uplynutím doby platnosti nájemní smlouvy a odbor VV vyzve nájemce k vrácení bytu. O postupu odboru VV je informován odbor sociální (SO).

2. *Nájemní smlouva uzavřená na dobu neurčitou, nájemce neplatí více než 3 měsíce, na výzvy o zaplacení nereaguje.*

Nájemní vztah bude ukončen po předchozí výzvě k úhradě dluhu výpovědí. O postupu odboru VV je informován odbor SO.

3. *Nájemní vztah byl ukončen výpovědí nebo uplynutím doby, na kterou byl sjednán, uživatel bytu uhradil pohledávku z titulu dlužného nájemného a služeb spojených s užíváním bytu včetně příslušenství.*

Nájemní vztah bude obnoven na dobu určitou, resp. odbor VV nevyzve nájemce k vrácení bytu. V případě obnovení nájemního vztahu odbor VV stanoví dobu trvání nájemního vztahu ( 1 až 6 měsíců ). V případě, že uživatel bytu nehradil jistotu před sjednáním prvního nájmu k příslušnému bytu, **jistota se nepožaduje**. V případě, že jistota byla uhrazena, **nevrací se**.

4. *Nájemní vztah byl ukončen výpovědí nebo uplynutím doby, na kterou byl sjednán, uživatel bytu neuhradil pohledávku z titulu dlužného nájemného a služeb spojených s užíváním bytu včetně příslušenství a má zájem pohledávku uhradit, nemá dostatek finančních prostředků na uhrazení celé dlužné částky.*

Odbor VV uzavře s uživatelem bytu dohodu o měsíčních splátkách dluhu (zpravidla 500,- Kč měsíčně) se splatností do 30. dne každého měsíce a uzavře nájemní smlouvu max. na 1 až 6 měsíců. V případě, že bude dluh pravidelně placen a zároveň bude nájemce platit pravidelně nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu, nevyzve odbor VV nájemce k vrácení bytu, jistota se nepožaduje. V případě, že jistota byla uhrazena, nevrací se.

V případě, že nájemce nedodrží podmínky dohody, tzn. neuhradí sjednanou výši splátek k datu ukončení platnosti nájemní smlouvy nebo nebude pravidelně platit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu více než 1 měsíc, odbor VV vyzve nájemce k vrácení bytu. Odbor VV bude o ztrátě bydlení informovat odbor SO. Jestliže ani do 1 měsíce od této výzvy nesplní uživatel bytu podmínky dohody o úhradě dluhu a nezaplatí pravidelné nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu, odbor VV ukončí s uživatelem bytu jednání a učiní nezbytné kroky k převzetí bytu.

Jestliže uživatel bytu do 1 měsíce od zaslání výzvy k vrácení bytu uhradí sjednanou výši dluhu, bude mu obnovena nájemní smlouva.

5. *Nájemní vztah byl ukončen výpovědí nebo uplynutím doby, na kterou byl sjednán, uživatel bytu neuhradil pohledávku z titulu dlužného nájemného, na výzvy k jednání nereaguje.*

Odbor VV vyzve uživatele k vrácení bytu, informuje o tom odbor SO. Jestliže do 1 měsíce od informace zaslané odboru SO se uživatel bytu dostaví na odbor VV a má zájem situaci řešit, postupuje se podle bodu 4. V opačném případě vyzve odbor VV uživatele bytu k jeho definitivnímu vrácení.

Jestliže uživatel bytu po zaslání výzvy k vrácení bytu po vyčerpání postupů dle bodů 1. až 5. byt dobrovolně nevrátí, bude podána žaloba na vyklizení bytu. S uživateli bytů v těchto případech již nebude možné uzavřít nájemní smlouvu k předmětnému bytu.

Případná neplnění dohodnutých termínů z důvodů nezaviněných nájemcem bytu, dohodnou odbory VV a SO společný postup pro zachování nájemního vztahu k bytu.

Pracovníci odboru vnitřních věcí pravidelně sledují zasílané platby za nájemné a služby spojené s užíváním bytu od jednotlivých nájemců. V případě neuhrazeného dlužného nájemného a služeb spojených s užíváním bytu po dobu dvou měsíců zasílají nájemcům upomínku o dlužné platbě. V případě dlužného nájemného a služeb spojených s užíváním bytu po dobu tří měsíců připravují pracovníci odboru VV podklady pro podání výpovědi z nájmu. Jestliže je nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou, řídí se rozhodnutí o podání výpovědi datem ukončení smluvního vztahu.