



## **Vnitřní předpis č. 17/2019**

### **Pravidla pro pronajímání bytů v majetku města Benešov**

Rada města Benešov vydává s účinností od 01.06.2019 tato Pravidla pro pronajímání bytů v majetku města Benešov, která upravují pronajímání bytů v majetku města Benešov a zcela nahrazují vnitřní předpis č. 24/2017 – Pravidla pro pronajímání bytů v majetku města Benešov, schválená usnesením Rady města Benešov č. 640-17/2017/RM ze dne 19.07.2017.

#### **Článek 1**

##### **Obecná část**

1. Hospodaření s bytovým fondem spadá dle ustanovení § 35 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), do samostatné působnosti obcí. Rozhodovací pravomoci v oblasti nájemního bydlení, zejména rozhodování záležitostí, které podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), náleží vlastníku bytu, vykonává na základě ustanovení § 102 odst. 3 zákona o obcích rada města.
2. V zájmu zajištění efektivního a transparentního hospodaření s byty vydala rada města tato Pravidla pro pronajímání bytů v majetku města Benešov a kritéria Bytové komise pro posuzování žádostí o pronájem bytu. Tato kritéria stanoví způsob výběru nájemníka ze zájemců o nájemní bydlení na základě zveřejněných záměrů.

#### **Článek 2**

##### **Způsob pronajímání uvolněných bytů**

1. Uvolněné byty budou pronajímány na základě zveřejnění záměrů na pronájem volných bytů.
2. Informace o bytu nabízeném k pronájmu bude zveřejněna na úřední desce Městského úřadu v Benešově a na oficiálních webových stránkách města [www.benesov-city.cz](http://www.benesov-city.cz), a to po dobu minimálně 30 dnů.
3. Nabídku záměru pronájmu volných bytů zveřejní Odbor správy majetku. Po uplynutí stanoveného termínu po zveřejnění se ukončí příjem žádostí o pronájem volných bytů a dojde k sejmutí záměrů z úřední desky.
4. Nabídka pronájmu volných bytů bude obsahovat základní charakteristiku bytu a jeho označení pro potřeby zveřejnění. Bude zveřejněn termín a místo odevzdání písemných žádostí o pronájem bytu, základní výše nájemného, výše jistoty a další potřebné informace. Dále bude zveřejněn termín rady města, na kterém budou tyto žádosti projednány.

### Článek 3

#### Všeobecné podmínky pro žadatele o byt

1. Žadatelem je fyzická osoba, v potřebném rozsahu svéprávná, starší 18 let, mající trvalý pobyt v Benešově nebo občan pracující v Benešově a je státním občanem České republiky, nebo má povolen trvalý pobyt.
2. Žadatel a osoby, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost, nejsou dlužníky města Benešov.
3. Pokud je žadatel nájemcem bytu v majetku města Benešov, musí původní byt městu Benešov vrátit, a to nejpozději při podpisu nájemní smlouvy na nově přidělený byt.
4. Žadatel a osoby, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost, nevlastní byt ani jiný objekt určený k bydlení nebo jeho část (rodinný dům, bytový dům, objekt k bydlení atd.) na území České republiky.
5. Žadatel, který je v rozvodovém řízení nebo je žadatelem osoba vdaná/ženatý, žádající samostatně bez manžela/ky, může žádost podat až po ukončení rozvodového řízení.
6. Žadatel a osoby, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost, nesmí mít uzavřenou nájemní smlouvu k družstevnímu bytu (družstevník) nebo k obecnímu bytu v jiné obci (nájemce).
7. Žadatel složí předepsanou jistotu bezhotovostním převodem na depozitní účet města č. 6015-320035309/0800. Variabilním symbolem pro identifikaci platby bude datum narození žadatele ve tvaru DDMMRR.
8. V případě, že s žadatelem bude uzavřena nájemní smlouva, bude jistota použita na úhradu nebo částečnou úhradu jistoty z nájemní smlouvy dle ustanovení § 2254 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nájemní jistota“). Částka, o kterou jistota případně převyšší nájemní jistotu, bude po uzavření smlouvy vrácena uchazeči. Nebude-li nájemní jistota zcela zaplacená jistotou, je uchazeč povinen rozdíl zaplatit městu Benešov na výše uvedený depozitní účet před podpisem nájemní smlouvy. Město Benešov má právo použít jistotu na úhradu případných jiných splatných pohledávek, které má vůči uchazeči, včetně pohledávek na náhradu škody a nutných nákladů vzniklých např. tím, že žadatel, se kterým má být uzavřena nájemní smlouva, tuto smlouvu neuzavře a městu Benešov vzniknou náklady spojené s novým řízením. Složením jistoty žadatel s tímto postupem města Benešov souhlasí.
9. Žadatel je v době podání žádosti schopen hradit nájemné a další úhrady spojené s užíváním bytu.
10. Pokud probíhá současně několik řízení o přidělení bytu na větší počet bytů, žadatel může podat i více přihlášek. V tomto případě skládá jistotu pouze 1krát.
11. Žadatelem nemůže být osoba, která hrubě nebo zvláště závažně porušovala povinnosti vyplývající z nájmu (tzn. špatná platební morálka – hrazení nájemného po řádném termínu splatnosti, pronajímání bytu třetí osobně, porušování občanského soužití). Žadatelem nemůže být také osoba, která byla v důsledku soudního řízení (výpověď z nájmu bytu, žaloba o vyklizení bytu, exekuční výkon) vystěhována z bytu.
12. Žádosti o pronájem bytu v majetku města Benešov, které nebudou splňovat „Všeobecné podmínky pro žadatele“ uvedené v článku 3 těchto pravidel, budou postoupeny na jednání Bytové komise, která se s žádostmi seznámí, a následně budou žadatelé vyzumení o nesplnění podmínek. Přílohy žádostí včetně kaucí budou vráceny zpět žadateli.

## **Článek 4**

### **Zvláštní podmínky pro žadatele o byt**

Rada města může v závislosti na velikosti, umístění či kvalitě nabízeného bytu stanovit další podmínky pro konkrétní řízení o přidělení bytu, které musí žadatelé splnit kromě všeobecných podmínek stanovených v čl. 3 těchto pravidel.

## **Článek 5**

### **Náležitosti žádosti o pronájem bytu**

1. Žadatel uvede na příslušném formuláři (který je připraven ke stažení na webových stránkách města nebo k dispozici na podatelně/informacích Městského úřadu v Benešově) své jméno a příjmení, adresu trvalého bydliště, datum narození, rodinný stav a dále jména a příjmení, data narození osob, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost.
2. Žadatel a osoby, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost, starší 18 let, dokládají „přehled vlastnictví“ vydaný katastrálním úřadem svědčící o tom, že osoby spolubydlíci nevlastní byt nebo objekt určený k bydlení nebo jeho část (rodinný dům, bytový dům atd.) na území České republiky. Tento „přehled vlastnictví“ musí být katastrálním úřadem vydaný max. 6 měsíců před podáním žádosti.
3. Žadatel vyplní do žádosti následující údaje:
  - a) čestné prohlášení o schopnosti žadatele hradit pravidelně nájemné a poplatky za služby v předpokládané výši a doklad o zaplacení jistoty,
  - b) prohlášení žadatele o tom, že se v případě uzavření nájemní smlouvy s městem Benešov přihlásí k trvalému pobytu na adrese nájemního bytu včetně nezaopatřených dětí, o které pečuje a které s ním sdílí společnou domácnost,
  - c) důvody podání žádosti o pronájem bytu v majetku města.
4. Žádosti označené číslem bytu, které je uvedeno na každé nabídce na byt uveřejněné na úřední desce přijímá podatelna MěÚ Benešov, která každou žádost označí podacím razítkem podatelny s uvedením data podání a na požádání potvrdí doklad o převzetí žádosti. Žádosti lze zasílat i elektronicky na e-mailovou adresu: byty@benesov-city.

## **Článek 6**

### **Postup řízení o přidělení bytu**

1. Bytová komise projednává a posuzuje žádosti o pronájem bytu dle schválených kritérií s doporučením Radě města Benešov. Bytová komise má právo vyzvat kteréhokoli uchazeče k doplnění jeho žádosti o další potřebné k jejímu rozhodování nebo k prokázání kterékoliv skutečnosti potřebné k jejímu rozhodování. Bytová komise doporučí radě města uzavřít nájemní smlouvu s navrženým žadatelem. Následně je předložen návrh Bytové komise na schůzi rady města, která rozhodne o uzavření nájemní smlouvy. Výběr provedený Bytovou komisí má charakter doporučení, neboť Bytová komise je pouze poradním orgánem rady města. Rozhodovací pravomoci má rada města a konečný výběr se může lišit od doporučení Bytové komise.
2. Rada města projedná návrh Bytové komise a rozhodne o novém nájemci volného bytu. Rada města si vyhrazuje právo nevybrat žádného z žadatelů.

## **Článek 7**

### **Uzavření smlouvy o nájmu bytu**

1. Rada města na své schůzi rozhodne o uzavření nájemní smlouvy s žadatelem. Rada města má právo rozhodnout, že neuzavře nájemní smlouvu se žádným zúčastněným žadatelem. Proti rozhodnutí rady města není odvolání.
2. Odbor správy majetku vyzve vybraného žadatele k uzavření nájemní smlouvy dle usnesení rady města. Odbor správy majetku provádí pouze administraci žádostí a s nimi souvisejících úkonů.
3. Řízení o přidělení bytu je ukončeno tehdy, kdy rada města vydá usnesení o přidělení bytu vybranému žadateli.
4. Nájemní smlouvu musí vybraný žadatel o pronájem bytu uzavřít s městem Benešov nejpozději do 15 dnů od výzvy pronajímatele. Pokud žadatel tak neučiní, má město Benešov za to, že o nájem bytu žadatel již nemá zájem.
5. Smlouvy o nájmu bytu jsou uzavírány písemnou formou na dobu určitou, a to na dobu jednoho roku s možností dalšího prodloužení, pokud nájemník řádně plní podmínky nájemní smlouvy.
6. Žadatel, který nebyl vybrán k uzavření nájemní smlouvy na byt, je telefonicky vyrozuměn. Nevybraný žadatel, který na základě žádosti o pronájem bytu má složenou jistotu, může kdykoliv požádat o její vrácení. Jistota složená žadatelem, který nebyl vybrán, bude vrácena na účet uvedený v žádosti o pronájem bytu, a to do 30 dnů od podání žádosti o vrácení jistoty.

## **Článek 8**

### **Výměna bytu**

1. Město Benešov jako pronajímatel nebude v žádném případě vyjadřovat souhlas s dohodami o výměně bytů mezi občany, a to ani v případě, že půjde o dohody o výměně bytů, které jsou všechny v majetku města Benešov.
2. Nájemce bytu v majetku města Benešov může vyměnit tento byt v rámci své rodiny s příbuzným v řadě přímé (rodiče, děti, prarodiče) nebo pobočné (sourozenci), který je také nájemcem bytu v majetku města Benešov, a to na základě písemné dohody o výměně bytu, kterou předloží městu Benešov jako pronajímateli k posouzení a vyslovení předchozího písemného souhlasu s touto výměnou. Za město Benešov takový souhlas vyslovuje Rada města Benešov a na jeho vydání není právní nárok. Nová nájemní smlouva bude uzavřena na dobu dle původní nájemní smlouvy na byt, který nájemce doposud užíval.
3. U každého jednotlivého nájemce bytu ve vlastnictví města Benešov, který projeví zájem o sjednání nájmu k jinému bytu v majetku města Benešov podáním formální žádosti (dále jen „žadatel“), bude tato formální žádost předložena Radě města Benešov k posouzení a vydání usnesení, obsahujícího rozhodnutí o dohodě o ukončení nájmu stávajícího bytu a vrácení bytu zpět pronajímateli, o přidělení nového bytu žadateli a o uzavření nájemní smlouvy k novému bytu, vždy se stanovenou dobou účinnosti. Na základě tohoto usnesení bude každý jednotlivý žadatel vyzván k uzavření dohody o ukončení nájmu bytu, vrácení bytu zpět pronajímateli a uzavření nové nájemní smlouvy tak, aby byly tyto podmínky dodrženy nejpozději do data účinnosti podle usnesení pronajímatele. Nová nájemní smlouva bude uzavřena na dobu dle původní nájemní smlouvy na byt, žadatelem vracený.

Nájemci bytu, který má již složenou na účtu pronajímatele jistotu, bude tato jistota při výměně bytu aktualizována dle výše nájemného.

4. Nájemce, který užívá byt v domě stavěném nebo rekonstruovaném za pomoci dotace ze státního rozpočtu nebo Státního fondu rozvoje bydlení, a který projeví zájem o sjednání nájmu k jinému bytu v majetku města Benešov podáním formální žádosti (dále jen „žadatel“), bude tato formální žádost předložena Radě města Benešov k posouzení a vydání usnesení, obsahujícího rozhodnutí o dohodě o ukončení nájmu stávajícího bytu a vrácení bytu zpět pronajímateli, o přidělení nového bytu žadateli a o uzavření nájemní smlouvy k novému bytu, vždy se stanovenou dobou účinnosti. Na základě tohoto usnesení bude každý jednotlivý žadatel vyzván k uzavření dohody o ukončení nájmu bytu, vrácení bytu zpět pronajímateli a uzavření nové nájemní smlouvy tak, aby byly tyto podmínky dodrženy nejpozději do data účinnosti podle usnesení pronajímatele. Nová nájemní smlouva bude uzavřena na dobu dle původní nájemní smlouvy na byt a dále bude žadatelem složena příslušná jistota.
5. Nájemce, který užívá byt v domě stavěném nebo rekonstruovaném za pomoci dotace ze státního rozpočtu nebo Státního fondu rozvoje bydlení a nesplní podmínky pro prodloužení stávající nájemní smlouvy (tzn. překročení stanoveného příjmu), může podat žádost o pronájem jiného bytu v majetku města Benešov. Bytová komise projedná a posoudí žádost o pronájem bytu s doporučením radě města. Rada města vyhrazuje právo rozhodnout o přidělení jiného bytu (zejména bytu jiné výměry a velikosti) v majetku města Benešova, než na který byla podána žádost.

## **Článek 9**

### **Způsob prodlužování nájemních smluv k bytu**

1. Nájemní smlouvy na byt, které byly uzavřené na dobu určitou, jsou prodlužovány uzavřením dodatku za podmínky, že nájemce řádně bydlí, dodržuje závazkové právo, nepoškozuje a udržuje pronajatý majetek, chová se ohleduplně k spolubydlícím i k okolí, neporušuje zákony a občanské soužití.
2. Dodatek prodlužující nájemní vztah na období jednoho roku město Benešov uzavře s nájemcem za podmínky, že nájemce nedluží městu Benešov nájemné a/nebo poplatky za služby spojené s užíváním bytu. Nájemce v průběhu nájemního vztahu platil nájemné ve stanoveném termínu splatnosti, přičemž nájemce se po dobu trvání nájemního vztahu dostal do prodlení s úhradou nájemného a/nebo poplatky za služby spojené s užíváním bytu nejvýše dvakrát.
3. Dodatek prodlužující nájemní vztah na období šesti měsíců město Benešov uzavře s nájemcem za podmínky, že nájemce nedluží městu Benešov nájemné a/nebo poplatky za služby spojené s užíváním bytu, ale v průběhu uplynulého období nájemního vztahu nájemníky zaplatil tři a více nájmů a/nebo poplatků za služby spojené s užíváním bytu po termínu splatnosti nájemného. V případě, že nájemník následně v období šesti měsíců po sobě jdoucích hradí nájemné a úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu v řádné splatnosti, je nájemní smlouva poté prodloužena opět na dobu určitou jednoho roku.

## **Článek 10**

### **Uzavření nájemní smlouvy na byt v domě stavěném nebo rekonstruovaném za pomoci dotace ze státního rozpočtu nebo Státního fondu rozvoje bydlení**

1. Žadatelé, kteří byli vybráni k uzavření nájemní smlouvy na byt, který je v domě stavěném nebo rekonstruovaném za pomoci dotace ze státního rozpočtu nebo Státního fondu rozvoje bydlení, konkrétně domy č. p. 2097 ul. Pražského povstání, č. p. 526 ul. U Elektrárny, č. p. 146 ul. Pražská, č. p. 405 ul. Křížíkova, č. p. 739 ul. Husova, č. p. 740 ul. Husova, č. p. 2239 ul. Žižkova, mají povinnost složit předepsanou jistotu dle velikosti bytu na depozitní účet města Benešov.
2. Nájemní smlouva na standardní byt s žadatelem, který ukončil nájemní smlouvu s městem na byt na adrese uvedený v čl. 10 bod 1, bude uzavřena na dobu určitou 12 měsíců.
3. Žadatel, který má uzavřenou nájemní smlouvu na byt v domech č. p. 415 ul. Vlašimská, č. p. 544 ul. Vlašimská, č. p. 1076 ul. Vlašimská, č. p. 897 ul. Vlašimská, a bude žádat o ukončení této nájemní smlouvy a uzavření nové nájemní smlouvy na volný byt v majetku města, který bude zveřejněn na úřední desce, nemá povinnost složit předepsanou jistotu dle velikosti bytu na depozitní účet města Benešov. Nájemní smlouva na standardní byt s žadatelem, který ukončil nájemní smlouvu s městem na byt na výše uvedené adrese, bude uzavřena na dobu určitou 6 měsíců.

## **Článek 11**

### **Kritéria Bytové komise pro posuzování žádostí o pronájem bytu**

Tato kritéria stanoví postup Bytové komise a způsob výběru nájemníka ze zájemců o nájemní bydlení na základě zveřejněných záměrů. Žadatel musí splnit „Všeobecné podmínky pro žadatele o byt“ dle článku 3 Pravidel pro pronajímání bytů v majetku města Benešov, tj.:

- Žadatelem je fyzická osoba, v potřebném rozsahu svéprávná, starší 18 let, mající trvalý pobyt v Benešově nebo občan pracující v Benešově a je státním občanem České republiky, nebo má povolen trvalý pobyt.
- Žadatel a osoby, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost, nejsou dlužníky města Benešov.
- Pokud je žadatel nájemcem bytu v majetku města Benešov, musí původní byt městu Benešov vrátit, a to nejpozději při podpisu nájemní smlouvy na nově přidělený byt.
- Žadatel a osoby, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost, nevlastní byt ani jiný objekt určený k bydlení nebo jeho část (rodinný dům, bytový dům, objekt k bydlení atd.) na území České republiky.
- Žadatel, který je v rozvodovém řízení nebo je žadatelem osoba vdaná/ženatý, žádající samostatně bez manžela/ky, může žádost podat až po ukončení rozvodového řízení.
- Žadatel a osoby, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost, nesmí mít uzavřenou nájemní smlouvu k družstevnímu bytu (družstevník) nebo k obecnímu bytu v jiné obci (nájemce).
- Žadatel složí předepsanou jistotu bezhotovostním převodem na depozitní účet města č. 6015-320035309/0800. Variabilním symbolem pro identifikaci platby bude datum narození žadatele ve tvaru DDMMRR.
- V případě, že s žadatelem bude uzavřena nájemní smlouva, bude jistota použita na úhradu nebo částečnou úhradu jistoty z nájemní smlouvy dle ustanovení § 2254 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nájemní jistota“). Částka, o kterou

jistota případně převýší nájemní jistotu, bude po uzavření smlouvy vrácena uchazeči. Nebude-li nájemní jistota zcela zaplacená jistotou, je uchazeč povinen rozdíl zaplatit městu Benešov na výše uvedený depozitní účet před podpisem nájemní smlouvy. Město Benešov má právo použít jistotu na úhradu případných jiných splatných pohledávek, které má vůči uchazeči, včetně pohledávek na náhradu škody a nutných nákladů vzniklých např. tím, že žadatel, se kterým má být uzavřena nájemní smlouva, tuto smlouvu neuzavře a městu Benešov vzniknou náklady spojené s novým řízením. Složením jistoty žadatel s tímto postupem města Benešov souhlasí.

- Žadatel je v době podání žádosti schopen hradit nájemné a další úhrady spojené s užíváním bytu.

Posuzovány dále budou mimo jiné i následující skutečnosti:

- Délka podávání žádostí o pronájem bytu.
- Délka trvalého pobytu ve městě Benešov (zda se jedná o dlouhodobého obyvatele města nebo trvalý pobyt vznikl krátce před podáním žádosti).
- Počet osob, které jsou žádostí řešeny.
- Struktura rodiny žadatele o byt a osob, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost (zda se jedná o rodinu s dětmi, tj. manželé + nezletilé děti, druh + družka + nezletilé děti, matka samoživitelka s nezletilými dětmi atd).
- Další skutečnosti dle uvážení Bytové komise nebo Rady města Benešov, jakkoliv významné pro jejich rozhodování.

## Článek 12

### Závěrečná ustanovení

1. Na přidělení bytu v domech, které jsou v majetku města Benešov, není právní nárok, a proto se nelze domáhat právní cestou uzavření nájemní smlouvy k těmto bytům.
2. Rada města Benešov si vyhrazuje právo na změnu, doplnění, náhradu nebo zrušení.
3. Tato Pravidla pro pronajímání bytů v majetku města Benešov nabývají účinnosti od 01.06.2019.
4. S účinností ke dni 31.05.2019 se ruší vnitřní předpis města Benešov č. 24/2017.

Schváleno usnesením Rady města Benešov č. 299-11/2019/RM ze dne 15.05.2019.

V Benešově dne: 24. května 2019

  
Ing. Jaroslav Hlavnička  
starosta

  
Mgr. Zdeněk Zahradníček  
místostarosta