



# **PRAVIDLA PRO PRONÁJEM A SMĚNU BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR VE VLASTNICTVÍ MĚSTA LÁZNĚ BĚLOHRAD**

Rada města Lázně Bělohrad se na svém zasedání dne 22. června 2023 usnesením č. 18/3/2023/RM usnesla vydat Pravidla pro pronájem a směnu bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Lázně Bělohrad (dále jen „pravidla“):

## **I. ZÁKLADNÍ POJMY**

**Byt:** Za byt se považuje místnost nebo soubor místností ve vlastnictví města Lázně Bělohrad (dále jen „město“), který byl rozhodnutím, vydaným podle stavebních předpisů, určen k trvalému bydlení.

**Nebytový prostor:** Za nebytový prostor se považuje místnost nebo soubor místností ve vlastnictví města, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu, určeny k jiným účelům než k bydlení.

## **II. ZPŮSOBY PRONÁJMU BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR**

1. Město pronajímá ze svého majetku byty:
  - a) v obecním zájmu,
  - b) pro příjmově vymezené občany,
  - c) na základě výsledku výběrového řízení,
  - d) zvláštního určení v domě s pečovatelskou službou (DPS), které jsou malometrážní a bezbariérové.Jiným způsobem město nemůže být pronajmout.
2. Město pronajímá ze svého majetku nebytové prostory na základě výsledku výběrového řízení. Jiným způsobem město nemůže nebytový prostor pronajmout.

## **III. VŠEOBECNÉ PODMÍNKY PRO PRONÁJEM BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR**

1. Se všemi nájemci bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Lázně Bělohrad (dále jen města) jsou uzavírány nájemní smlouvy v písemné formě. Nájemní smlouvy jsou uzavírány zásadně na jméno žadatele/žadatelů, který podal žádost o pronájem.
2. O pronájmu bytu či nebytového prostoru a uzavření nájemní smlouvy rozhoduje rada města. Podklady pro jednání rady připravuje majetkový odbor
3. Byty jsou pronajímány na dobu určitou 1 rok s možností obnovování - prodloužení nájemní smlouvy, pokud není stanoveno jinak.
4. Obnovení nájemní smlouvy na byt je možné na základě žádosti nájemce podané 2 měsíce před ukončením původní nájemní smlouvy. RM může prodloužit nájemní smlouvu pokud:
  - a) nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí neporušují své povinnosti vyplývající z nájmu bytu (tzn. řádně a včas platí nájemné a služby spojené s užíváním bytu, apod.),
  - b) nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí nejsou dlužníkem města,
  - c) nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, neporušují dobré mravy v domě.
  - d) nájemce doloží čestné prohlášení za sebe i za všechny zletilé osoby, které s ním bydlí, že nemají vlastnické právo nebo právo užívání jiné nemovitosti určené k bydlení v Lázních Bělohradě.

5. U pronajatých bytů i nebytových prostor a u obnovovaných nájemních smluv je stanoveno smluvní nájemné. Výši nájemného, v případě výběrových řízení výši minimálního nájemného stanovuje rada města.
6. Město Lázně Bělohrad si vyhrazuje právo u bytů i nebytových prostor pronajatých na základě těchto pravidel, upravit jednostranně výši smluvního nájemného o valorizaci rovnající se oficiálně stanovené míře inflace indexu spotřebitelských cen. Tato valorizace bude realizována v roce, ve kterém byla inflace indexu spotřebitelských cen stanovena Českým Statistickým Úřadem:
  - a) u bytů vždy k 1. květnu
  - b) u nebytových prostor vždy k 1. červenci.
7. Zájemce o pronájem musí splňovat tyto podmínky:
  - a) být státním občanem České republiky nebo být osoba, která má na území ČR povolen trvalý pobyt nebo být státním příslušníkem členského státu Evropské unie, který je na území ČR zaměstnán,
  - b) být zletilý a svéprávný. V případě, kdy je občan žádající o pronájem bytu v domě s pečovatelskou službou nebo o pronájem bytu pro příjmově vymezené občany omezen ve svéprávnosti, je v celém řízení zastupován opatrovníkem
  - c) on nebo jeho manžel/ka, partner/ka, druh, družka, ani ostatní budoucí uživatelé bytu nejsou ani v posledních 3 letech nebyli dlužníkem města a všechny předešlé závazky vůči městu mají uhrazeny,
  - d) on nebo jeho manžel/ka, partner/ka, druh, družka, ani ostatní budoucí uživatelé bytu nesmí mít vlastnické právo užívání jiné nemovitosti určené k bydlení v Lázních Bělohradě
  - e) být trestně bezúhonný
  - f) uvádět v předepsaných formulářích pravdivé údaje, jinak bude jeho žádost nebo nabídka zamítnuta a jakákoliv další nebude přijímána
  - g) potvrdit souhlas s použitím osobních údajů pro účely evidence podle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

#### **IV. PRONÁJEM BYTŮ V OBCNÍM ZÁJMU**

1. Z důvodu zájmu obce je možno pronajmout byt:
  - a) výjimečným odborníkům a osobnostem z nejrůznějších oborů
  - b) pracovníkům státní správy a samosprávy (policie, školství, hasiči, zdravotnictví, apod.)
  - c) ve specifických případech viz odstavce 6 článku 4
2. Je možné tak učinit pouze na základě jasně specifikované individuální žádosti s ohledem na přiměřenost požadavku, jehož uspokojení ze strany města se nesmí stát předmětem licitace ze strany zájemce o pronájem.
3. Pronájem bytu musí být vázán na výkon konkrétní funkce případně na uzavření pracovního poměru, nebo po dobu trvání specifické situace, přičemž nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou a její prodloužení vázáno na splnění výše uvedených podmínek.
4. Žádost o pronájem bytu do nájmu v obecním zájmu podává za zájemce o pronájem statutární orgán právnické osoby zřízené městem nebo působící na území města, ředitel školského zařízení, statutární orgán zdravotnického zařízení apod. se zdůvodněním žádosti. Žádost za zájemce o pronájem může radě města předložit i starosta města.
5. V žádosti se uvede zejména: jméno a příjmení zájemce; právnická osoba nebo státní orgán, který v zastoupení zájemce o pronájem bytu žádá; osobní údaje o zájemci a jeho rodině; stručné zdůvodnění žádosti.
6. Specifickými případy rozhodnutí rady města je pronájem bytu v zájmu obce z důvodu pomoci obětem živelných událostí, z důvodu řešení výjimečně naléhavých případů soc. potřebnosti a nouze, apod.
7. O pronájmu bytů v obecním zájmu rozhoduje rada města podle svého uvážení vázána zákony a těmito pravidly.

8. Při rozhodování o pronájem bytu v obecním zájmu je rada města povinna přihlídnout zejména:
  - a) k potřebnosti zájemce a jeho rodinných příslušníků pro město,
  - b) k veřejnému zájmu na bezchybném chodu veřejné správy,
  - c) k pověsti zájemce a jeho rodiny.
9. Bytem pronajatým v obecním zájmu bude každý volný byt, bude-li tak radou města rozhodnuto.
10. Výši nájemného určí rada města s přihlédnutím k sociální situaci nájemce a důvodu přidělení bytu.

## **V. PRONÁJEM BYTŮ PRO PŘÍJMOVĚ VYMEZENÉ OBČANY**

1. Zájemce o pronájem bytu pro příjmově vymezené občany musí splňovat tyto podmínky:
  - a) samostatně žijící osoba, která prokáže, že její průměrný měsíční příjem zjištěný v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8násobek průměrné měsíční mzdy zveřejněné Českým statistickým úřadem
  - b) osoba s dalšími členy domácnosti, která prokáže, že průměrný měsíční příjem domácnosti zjištěný v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 1,5násobek průměrné měsíční mzdy zveřejněné Českým statistickým úřadem
  - c) má v Lázních Bělohradě trvalý pobyt delší než 3 roky.
2. Zájemce o pronájem podává žádost na předtištěném formuláři, který mu vydá pověřený pracovník majetkového odboru.
3. Žádost musí obsahovat:
  - a) jméno, příjmení, datum narození zájemce o pronájem a jména, příjmení, data narození a vztah všech budoucích uživatelů bytu k zájemci o pronájem,
  - b) dosavadní bydliště zájemce, v němž má hlášen trvalý pobyt a adresy předchozích trvalých pobytů za předchozí 3 roky,
  - c) vyjádření sociální pracovnice Městského úřadu Lázně Bělohrad o sociální situaci zájemce o pronájem,
  - d) uvedení vlastníka bytu, v němž zájemce bydlí, popis velikosti bytu, jména osob spolubydlících a jejich vztah k zájemci o pronájem,
  - e) prohlášení, že zájemce souhlasí s poskytnutím bytu do nájmu na dobu určitou 1 rok počínaje 1. dnem měsíce následujícího po uzavření nájemní smlouvy a že souhlasí a zavazuje se k vyklizení bytu po uplynutí stanovené doby,
  - f) prohlášení, že v případě změny skutečností uvedených v žádosti se zavazuje toto písemně oznámit,
  - g) prohlášení, že není ani nebyl dlužníkem města,
  - h) doložení veškerých příjmů celé domácnosti za období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy,
  - i) datum a podpis zájemce o pronájem.
4. Platnost žádosti je dvanáct měsíců ode dne podání, pak žádost zaniká.
5. Za byt pro příjmově vymezené občany se určují všechny byty v domě Malé náměstí 105. Na základě rozhodnutí rady města je možné v případech hodných zřetele výjimečně pronajmout, jako byt pro příjmově vymezené občany, byt v jiném domě.
6. Pracovník majetkového odboru posoudí jednotlivé žádosti s přihlédnutím k velikosti a kategorii pronajímaného bytu, k počtu členů rodiny zájemce o pronájem, jejich věku, popř. zdravotnímu stavu, a celkové sociální situaci. O pronájmu bytů pro příjmově vymezené občany rozhodne rada města.
7. Byty do nájmu pro příjmově vymezené občany jsou pronajímány na dobu určitou 1 rok s možností obnovování nájemní smlouvy.
8. Výši nájemného určí rada města s přihlédnutím k sociální situaci nájemce a s přihlédnutím ke stavu a velikosti bytu.

## VI. PRONÁJEM BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR NA ZÁKLADĚ VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

1. Na základě pověření rady města zveřejní starosta města oznámení o záměru pronájmu bytu či nebytového prostoru a výzvu k podání nabídek na úřední desce města, případně dalšími vhodnými způsoby, minimálně po dobu 15 dní.  
V záměru pronájmu se uvede předmět nájmu, ostatní podstatné náležitosti nájemní smlouvy, zejména minimální nájemné, které určí rada města s přihlédnutím k velikosti a stavu bytu či nebytového prostoru, dobu nájmu, lhůta pro doručení nabídek a náležitosti nabídek. Dále bude v oznámení zveřejněn i termín, způsob a místo konání výběrového řízení a výběru nájemce.
2. Za osoby všech budoucích uživatelů bytu či nebytového prostoru může podat nabídku do výběrového řízení pouze jeden. V případě prokázání porušení této zásady budou nabídky, všech takto propojených osob z řízení vyřazeny. Pokud se porušení této zásady prokáže až tím, že byt po uzavření nájemní smlouvy obývá více uživatelů nebo nebytový prostor využívá k podnikání více uživatelů kteří byli účastníky ve stejném výběrovém řízení, bude tato skutečnost rozhodná pro ukončení nebo neprodloužení doby pronájmu.
3. Ve výběrovém řízení odevzdají zájemci o nájem nabízených bytů či nebytových prostor zalepené obálky se svými nabídkami nájemného na předepsaném formuláři, který je na webových stránkách města případně u referenta majetkového odboru.
4. Nabídky otevře referent majetkového odboru s dalším pracovníkem městského úřadu. Otevírání obálek mohou být přítomni předkladatelé nabídek. Výběrové řízení je veřejné a veškeré úkony probíhají tak, aby jeho účastníci mohli posoudit objektivnost jeho průběhu.
5. Výběrovým řízením se posuzují nabídky obsahující veškeré náležitosti v souladu se zveřejněným záměrem.
6. Právo uzavřít nájemní smlouvu na nabízený **byt** získá zájemce o pronájem, který předložil nejvyšší nabídku a zároveň splňuje alespoň jednu z následujících podmínek:
  - a) má nepřetržitě nejméně po dobu 2 let trvalé bydliště v Lázních Bělohradě, a to na jiné adrese, než je adresa sídla Městského úřadu Lázně Bělohrad,
  - b) má zaměstnání v hlavním pracovním poměru v Lázních Bělohradě a uplynula zkušební doba, pokud byla v pracovní smlouvě sjednána,
  - c) má nepřetržitě nejméně po dobu 3 let dle Živnostenského rejstříku adresu sídla podnikání v Lázních Bělohradě.
7. V případě rovnosti nabídek se přihlédne k těmto skutečnostem:
  - a) k tomu, zda nájemce uvolní jiný byt ve vlastnictví města Lázně Bělohrad,
  - b) k počtu nezletilých dětí,
  - c) k bytové situaci zájemce o pronájem.
8. Pokud budou i po tomto posouzení nabídky srovnatelné, rozhodne los.
9. V případě, že žádný ze zájemců o pronájem **bytu** nesplní některou z podmínek uvedených v bodě 6 tohoto článku, může rada města rozhodnout o zmírnění těchto podmínek, jinak rozhodne o vyhlášení nového výběrového řízení.
10. Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy na byt je složení jistoty rovnající se trojnásobku nabízeného měsíčního nájemného. Tato jistota nenahrazuje úhradu nájemného za byt získaný úspěšným zájemcem. Při ukončení nájmu slouží k úhradě případných dlužných částek za nájemné a služby spojené s užíváním bytu nebo škod způsobených na bytovém zařízení. Zbývající část této jistoty, resp. jistota celá nebude-li mít město Lázně Bělohrad vůči bývalému nájemci takovéto pohledávky, bude bývalému nájemci vrácena.
11. Právo uzavřít nájemní smlouvu na nabízený **nebytový prostor** získá zájemce o pronájem, který předložil nejvyšší nabídku.
12. Referent majetkového odboru pořídí zápis o otevírání nabídek a o průběhu výběrového řízení, ve kterém stanoví závazné pořadí nabídek.

13. Pořadí nabídek je podkladem pro jednání rady města, která rozhodne o pronájmu bytu či nebytového prostoru.
14. Oznámení o úspěchu ve výběrovém řízení bude v případě potřeby zasláno úspěšnému zájemci doručenkou na adresu, kterou za tímto účelem uvedl ve své nabídce. Nepřevzetí této doručky v úložní době bude chápáno jako nezáměr o uzavření nájemní smlouvy a tento zájemce bude z daného výběrového řízení vyřazen.
15. Pokud nájemce neuzavře nájemní smlouvu, případně nesplní stanovené podmínky do 30 dnů ode dne doručení oznámení o úspěchu ve výběrovém řízení, bude z daného výběrového řízení vyřazen. Na jeho místo nastupuje další zájemce v pořadí dle zápisu o otevírání nabídek a o průběhu výběrového řízení.
16. V případě, že o výše uvedený byt či nebytový prostor se přihlásí uchazeč, který má v pronájmu jiný byt, bude jeho povinností vrátit tento městu (v případě úspěšnosti ve výběrovém řízení) do 15 dnů od podpisu nové nájemní smlouvy.

## **VII. PRONÁJEM BYTŮ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ – DŮM S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU (DPS)**

1. Byty v DPS jsou určeny pro občany, kteří pobírají starobní důchod nebo jsou osoby zdravotně postižené, pobírající invalidní důchod a jejichž celkový stav je takový, že nepotřebují komplexní péči a jejichž zdravotní stav a věk jim umožňuje vést poměrně samostatný život.
2. Byty v DPS jsou určeny pro občany, kteří mají trvalé bydliště v Lázních Bělohradě nepřetržitě alespoň 3 roky nebo měli v předchozích 30 letech nepřetržitě trvalé bydliště v Lázních Bělohradě alespoň 10 let. Případně jsou byty v DPS určeny pro občany, jejichž děti mají trvalý pobyt v Lázních Bělohradě nepřetržitě alespoň 3 roky před podáním žádosti.
3. Při pronájmu bytu v DPS se neuplatňuje čl. III, odst. 7 d) těchto pravidel.
4. Žádosti o pronájem přijímá vedoucí pečovatelské služby Lázně Bělohrad, která žádosti eviduje.
5. V případě partnerských dvojic (manželé, druh a družka, registrovaní partneři a další dvojice) postačí, pokud alespoň jedna z osob splňuje podmínky dle tohoto čl. VII.
6. Pokud je zájemce o byt v DPS zároveň nájemcem jiného bytu ve vlastnictví města, ukončí v případě pronájmu bytu v DPS z vlastního podnětu dosavadní nájemní vztah. O pronájmu bytů zvláštního určení rozhoduje rada města na návrh vedoucí pečovatelské služby, která na základě sociálního šetření vyhodnotí potřebnost přidělení bytu zájemci, dle jeho zdravotního stavu, sociálních a bytových podmínek a potřeby využití pečovatelské služby.
7. Byty v DPS jsou pronajímány na dobu neurčitou.
8. Výši nájemného určí rada města s přihlédnutím k velikosti a stavu bytu.

## **VIII. VÝMĚNY BYTŮ**

1. Výměnu bytů mohou žádat jejich nájemci za předpokladu, že oba byty jsou ve vlastnictví města Lázně Bělohrad.
2. Žádost o schválení výměny bytů musí být řádně vyplněna, včetně ověřených podpisů žadatelů (u manželů či společných nájemců musí být ověřeny podpisy obou) a potvrzena majetkovým odborem, že nájemci užívají byty v souladu s ustanoveními nájemní smlouvy.
3. Povolení výměny bytů rozhoduje rada města na základě doporučení majetkového odboru. V případě udělení souhlasu s výměnou bytů bude žadatelům účtován manipulační poplatek ve výši 2000,- Kč.

## **IX. PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Není vyloučen souběh žádostí. Zájemce o pronájem může při splnění podmínek žádat zároveň o všechny způsoby pronájmu bytů a nebytových prostor.
2. Uvedení nepravdivých údajů může mít za následek neplatnost nájemní smlouvy dle občanského zákoníku.

3. Žádosti o byty, bytové náhrady a nebytové prostory podané před účinností těchto pravidel se považují za příslušné žádosti, pokud splňují požadované náležitosti dle těchto pravidel.
4. O bytových záležitostech a záležitostech nebytových prostor neupravených těmito pravidly rozhoduje rada města, která si zároveň vyhrazuje právo udělat výjimku v případech hodných zřetele.
5. Za aktualizaci těchto pravidel odpovídá majetkový odbor.
6. Nabytím účinnosti těchto pravidel se zrušují Pravidla pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví města Lázně Bělohrad ze dne 12. září 2018.
7. Tato pravidla pro pronájem a směnu bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Lázně Bělohrad nabývají platnosti dnem schválení a účinnosti dnem 1. července 2023.

V Lázních Bělohradě dne 22. 6. 2023

V Lázních Bělohradě dne 22. 6. 2023

---

Alena Kuželová, DiS.,  
starostka

---

Jiří Bičíště  
místostarosta