



MĚSTO ČELÁKOVICE

ZÁSADY PRONAJÍMÁNÍ BYTŮ V MAJETKU MĚSTA ČELÁKOVIC

Platné s účinností od 1. 1. 2022

Čl. I.

Základní ustanovení

1. Tento dokument (dále jen „Zásady“) upravuje podmínky pronájmu bytů ve vlastnictví města Čelákovice (dále jen „obecních bytů“).
2. Bytovým orgánem města (dále jen „bytový orgán“) pověřeným výkonem vlastnických práv je Rada města Čelákovice (dále jen „RM“). Poradním orgánem RM je pracovní skupina pro bytové a sociální záležitosti (dále jen „pracovní skupina“).
3. Správu obecních bytů vykonává město Čelákovice prostřednictvím správní městské firmy Q-BYT Čelákovice spol. s r.o., IČ 629 58 887, se sídlem Čelákovice, J. Zeyera 1697 (dále jen „Správní firma“) na základě Příkazní smlouvy o zajištění výkonu správy nemovitostí.
4. Obecní byty jsou určeny pro zajištění rozvoje města, zabezpečení nezbytných služeb, k zajištění bytových náhrad pro oprávněné osoby dle vykonatelných rozhodnutí soudů a správních orgánů a k řešení bytových potřeb ostatních obyvatel města, kteří nemají vlastní bydlení.
5. Při dispozici s obecními byty činí bytový orgán v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a zákona o obcích, v platném znění, zejména tyto právní úkony:
 - a) jako pronajímatel rozhoduje o nájemcích obecních bytů a dává písemný souhlas k uzavření nájemní smlouvy,
 - b) dává písemný souhlas k uzavírání dohody o společném nájmu bytu,
 - c) posuzuje přechod nájmu bytu,
 - d) při splnění zákonných podmínek k přechodu nájmu bytu rozhoduje o vyznačení změny osoby nájemce v nájemní smlouvě, vydává výzvu k vyklizení bytu, při neplnění této výzvy podává soudu návrh na vyklizení bytu,
 - e) rozhoduje o uzavření dohody s nájemcem o zániku nájmu bytu,
 - f) rozhoduje o výpovědi z nájmu bytu,
 - g) rozhoduje o podání návrhu soudu na přivolení výpovědi nájmu bytu, zúčastňuje se tohoto soudního řízení a činí potřebné právní úkony,
 - h) uděluje nájemci souhlas k výměně bytu.
6. Právními úkony podle odst. 5. bodu b), d), e) a g) tohoto článku Zásad může bytový orgán pověřit Správní firmu. Některými právními úkony, specifikovanými v bodě 5. může bytový orgán pověřit též pracovní skupinu.

Čl. II.

Obecná ustanovení

1. Město Čelákovice nabízí k nájmu:
 - a) uvolněné obecní byty,
 - b) byty zvláštního určení v domě s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“)

2. Žadatelem obecního bytu může být občan, který (u kterého):
 - a) dovršil 18 let, je způsobilý k právním úkonům,
 - b) žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí/resp. bude sdílet domácnost, nemá uzavřenou nájemní smlouvu k jiné bytové jednotce v majetku města Čelákovice,
 - c) nedošlo za uplynulých 5 let k ukončení užívání bytu v majetku města Čelákovice této osobě, nebo osobě, která s ním sdílí/resp. bude sdílet domácnost, pokud ukončení užívání bytu bylo formou soudního rozhodnutí, výpovědi pronajímatele či uzavřením dohody o ukončení užívání bytu, pokud důvodem pro tento postup bylo porušení povinností ze strany žadatele, nebo osoby, která s ním sdílí/resp. bude sdílet domácnost,
 - d) žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí/resp. bude sdílet domácnost, nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani mít právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu,
 - e) žadatel i osoby, které s ním sdílí/resp. budou sdílet domácnost, nemají závazky po lhůtě splatnosti vůči městu Čelákovice nebo vůči organizacím zřizovaným městem Čelákovice a není proti nim vedeno exekuční řízení,
 - f) žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí/resp. bude sdílet domácnost, nezažádal insolvenční řízení, není v insolvenci (konkurz, oddlužení, zák. 182/2006 Sb.),
 - g) nesdílel společnou domácnost s neplatiči nájemného (v době vzniku dluhu již byl plnoletý a výdělečně činný).
3. Podmínky dle bodu 2. může zmírnit RM.
4. Žadatelé odpovídají za správnost a úplnost jimi uváděných informací.
5. Nájem konkrétního bytu je vázán na hlediska hygienická a stavební (např. počet osob, zdravotní vhodnost, velikost bytu).

Čl. III.

Nájem uvolněných obecních bytů

1. Správní firma předloží RM po projednání v pracovní skupině návrh záměru na pronájem uvolněného obecního bytu, ve kterém budou určeny podmínky, za kterých je možné se o nabízený byt ucházet a bude stanovena minimální výše nájemného.
2.
 - a) Přednostně budou uvolněné byty nabízeny k nájmu z důvodu obecné prospěšnosti ve prospěch města Čelákovice, tj. zástupcům profesí nutných k zabezpečení obsazení policie, školství, zdravotnictví a zaměstnancům Městského úřadu Čelákovice, města Čelákovice a příspěvkových organizací zřizovaných městem Čelákovice. Byt bude přidělen po dobu trvání obecné prospěšnosti ve prospěch města Čelákovice nebo pracovního poměru. Po ukončení obecné prospěšnosti ve prospěch města Čelákovice nebo pracovního poměru je nutné byt předat do jednoho měsíce provozovateli. Dále občanům, kteří se ocitli v tíživých sociálních

podmínkách nebo jejich životní a sociální situace vykazuje jasné znaky krize. V ostatních případech jsou byty přidělovány obálkovou metodou. O přidělení bytu rozhoduje RM.

- b) Přednost na pronájem bytu má vždy občan, který má minimálně 2 roky trvalý pobyt ve městě Čelákovice, a to na jiné adrese, než je evidenční adresa Městského úřadu Čelákovice, nám. 5. května č. p. 1, 250 88 Čelákovice, nebo případně manželé (registrovaní partneři), z nichž alespoň jeden má minimálně 2 roky trvalý pobyt ve městě Čelákovice, a to na jiné adrese, než je evidenční adresa Městského úřadu Čelákovice, nám. 5. května č. p. 1, 250 88 Čelákovice.
3. Záměr na pronájem obecního bytu schválený usnesením RM, bude zveřejněn na úřední desce a na internetových stránkách města Čelákovice po dobu nejméně 15 dnů. Dále může být záměr zveřejněn na internetových stránkách Správní firmy a v místním tisku.
 4. Žadatel, který podává nabídku na pronájem obecního bytu schválený usnesením RM, musí složit jistinu ve výši 5000 Kč, která mu bude vrácena v případě, kdy jeho nabídka nebude vyhodnocena jako nejvýhodnější, nebo bude započtena oproti skládané kauci v případě uzavření nájemní smlouvy. V ostatních případech se kauce nevrací.
 5. Došlé nabídky shromažďuje a eviduje Městský úřad Čelákovice. Vyhodnocení nabídek provede komise pro otevírání obálek jmenovaná starostou v budově Městského úřadu Čelákovice.
 6. V případě předložení více shodných nabídek na 1. místě vyzve Správní firma zájemce, kteří nabídky předložili, k dalšímu kolu soutěže stejným způsobem. V tomto případě se nabídka nájmu již nebude zveřejňovat dle bodu 3. čl. III. Zásad.
 7. Jestliže vítěz od uvažovaného nájmu z jakékoliv příčiny odstoupí nebo nesplní stanovené podmínky, bude nájem nabídnut dalšímu zájemci v pořadí. V případě, že další zájemce nebude k dispozici, bude vypsáno nové nabídkové řízení.
 8. Návrh na uzavření nájemní smlouvy předkládá RM Správní firma.
 9. Byt bude přidělen na základě kladného usnesení RM, ovšem samotný nájemní vztah mezi žadatelem jakožto nájemcem a městem Čelákovice jakožto pronajímatelem vzniká až uzavřením samotné nájemní smlouvy.
 10. U manželů (registrovaných partnerů) jde o společný nájem.
 11. Nájemní smlouvu s konkrétním žadatelem uzavírá v zastoupení města Čelákovice Správní firma na základě usnesení RM.
 12. Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy je zaplacení peněžité jistoty dle § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Výše této jistoty představuje trojnásobek měsíčního nájemného. Jistota je uložena na zvláštním účtu města Čelákovice a je určena k zajištění nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem. Jistota, popřípadě její nevyčerpaná část se vrací nájemci po skončení nájemního vztahu, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal bez závad pronajímateli. Pokud dojde ke zvýšení nebo snížení nájemného, bude podle toho upravena i výše jistoty (§ 2017 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění).
 13. Nájemní smlouvy s novými nájemci se uzavírají na dobu určitou maximálně 2 let. Nájem bytu bude nájemci prodloužen o stejnou dobu bez projednání v RM v případě, že nájemce po dobu nájmu neporušoval povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zvláště pak nebyl ve zpoždění s úhradou nájmu a služeb, řádným způsobem nahlásil skutečný počet bydlících osob, nepoškozoval on ani osoby spolubydlící zařízení domu či bytu, neporušoval závažným způsobem pořádek a klid v domě.

14. Nový nájemce je povinen přihlásit se k trvalému pobytu na adrese přiděleného bytu, včetně všech příslušníků domácnosti. Po skončení užívání bytu jsou povinni neprodleně se z trvalého pobytu odhlásit.

Čl. IV.

Nájem bytů zvláštního určení v domě s pečovatelskou službou (DPS)

1. Žádosti o nájem bytu zvláštního určení v DPS jsou přijímány na předepsaném formuláři na podatelně Městského úřadu Čelákovice s doloženým vyjádřením a doporučením ošetřujícího lékaře o aktuálním zdravotním stavu žadatele.
2. Seznam žadatelů sestavuje pracovní skupina na základě podkladů odboru pro občanské záležitosti Městského úřadu Čelákovice, žadatelé o byt jsou v seznamu evidováni dle data podání žádosti o byt.
3. V odůvodněných případech může pracovní skupina rozhodnout o provedení místního šetření v současném bydlišti žadatele v průběhu jednání o jeho žádosti o byt.
4. Žadatel může být zapsán do seznamu pouze jednou. U manželů a registrovaných partnerů jde o společnou žádost.
5. Zařazením do seznamu nevzniká žadateli automaticky nárok na přidělení bytu.
6. V případě, že se nájemci bytu v DPS zhorší zdravotní stav natolik, že nebude splňovat Pravidla pro přijetí do DPS, zajistí případnou celodenní péči rodinní příslušníci nebo nájemce sám podá žádost do zařízení, které odpovídá jeho celkovému stavu.
7. Byty v DPS lze pronajmout:
 - a) žadateli, který je příjemcem invalidního či starobního důchodu a má dostatečný příjem na pokrytí nákladů spojených s bydlením v DPS a na poskytnuté sociální služby,
 - b) žadateli, jehož zdravotní stav odůvodňuje poskytování pečovatelské služby – musí být doloženo lékařským potvrzením,
 - c) žadateli, který má neúnosné bytové poměry ve vztahu k jeho zdravotnímu stavu,
 - d) žadateli, který žije v neúnosných sociálních poměrech,
 - e) manželské dvojici, registrovaným partnerům, druhovi a družce, jestliže alespoň u jednoho z nich zdravotní stav a sociální poměry odůvodňují poskytování pečovatelské služby a druhý mu z vážných důvodů potřebnou péči nemůže poskytovat.
8. Byty v DPS nelze pronajmout:
 - a) žadateli trvale nepohyblivému,
 - b) žadateli, který trpí psychickou poruchou, která způsobuje změny chování žadatele, kterými ohrožuje sebe nebo okolí,
 - c) žadateli s asociálním chováním,
 - d) žadateli se závislostí na návykových látkách,
 - e) občanovi trpícímu přenosnou chorobou, nebo který je bacilonosič.
9. V případě, že žadatel odmítne bez závažných důvodů nabízený byt v DPS, může být vyřazen ze seznamu žadatelů.
10. Nájem bytu v DPS se řídí ustanovením § 2301 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Pro byty zvláštního určení neplatí ustanovení § 2279 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
11. O nájmu bytu v DPS rozhoduje RM po předložení stanoviska pracovní skupiny.
12. Nájemní smlouvy na byty v DPS se uzavírají na dobu neurčitou, pronajímatel nevyžaduje úhradu jistoty dle ustanovení § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
13. Nájemní smlouvu s konkrétním žadatelem uzavírá v zastoupení města Čelákovice Správní firma.

Čl. V.

Přechod nájmu bytu, bydlení po zániku manželství, trvalé opuštění společné domácnosti

1. Přechod nájmu je možný pouze v případě úmrtí nájemce. Žádosti o souhlas s přechodem nájmu obecního bytu eviduje Správní firma.
2. Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Souhlas či nesouhlas s přechodem nájmu vysloví Správní firma. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud RM s přechodem nájmu souhlasí.
3. Nájem bytu po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím 2 let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku 70 let. Dále to neplatí v případě, pokud nedosáhla 18 let, v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. V případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedluží městu Čelákovice a organizacím, jejichž je město Čelákovice zřizovatelem, pravidelně hradí nájemné a zálohy na služby a nedochází k porušení ustanovení nájemní smlouvy, může město Čelákovice uzavřít s touto osobou novou nájemní smlouvu na dobu určitou s možností prodloužení.
4. Splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně.
5. Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí.
6. Zaniklo-li manželství rozvodem a manželé měli k bytu stejné nebo společné právo, předloží Správní firmě doklad o tom, kdo z nich má právo byt nadále užívat.
7. Zaniklo-li registrované partnerství zrušením a registrovaní partneři měli k bytu stejné nebo společné právo, předloží Správní firmě doklad o tom, kdo z nich má právo byt nadále užívat.
8. V případě trvalého opuštění domácnosti je nájemce povinen nejpozději do 15 dnů po odstěhování písemně informovat Správní firmu.
9. V případě, že nájemce hodlá opustit společnou domácnost a v bytě s ním žijí jeho děti starší 18 let, může písemně požádat RM o převedení nájmu na dítě, které s ním sdílí společnou domácnost. Podmínkou schválení žádosti jsou pravidelné platby nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu, bezdlužnost vůči městu Čelákovice a organizacím, jejichž je město Čelákovice zřizovatelem, dodržování ustanovení nájemní smlouvy a předložení potvrzení zaměstnavatele o příjmu za poslední 3 měsíce. Nová nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou maximálně 2 roky s možností prodloužení.

Čl. VI.

Podnájem bytu

1. Město Čelákovice neuděluje souhlas s podnájemem bytu třetí osobě (§ 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění).

Čl. VII.

Výměna bytů určených k nájemnímu bydlení

1. Město Čelákovice umožní svým nájemcům výměnu bytů pouze v rámci bytových jednotek, které má ve svém vlastnictví. Výměny bytů mohou být provedeny pouze po odsouhlasení RM.
2. Podmínky:
 - a) podání žádosti o výměnu bytu, formulář k výměně bytů musí vyplnit obě strany,
 - b) nájemní smlouva s oběma nájemci bude uzavřena na dobu určitou s možností prodloužení,
 - c) oba nájemci uhradí jistotu dle Čl. III. bod 12.,
 - d) oba nájemci doloží bezdlužnost,
 - e) oba nájemci splňují podmínku uvedenou v Čl. II. bod 2. těchto Zásad.

Čl. VIII.

Zánik nájmu obecního bytu

1. Při zániku nájmu provede Správní firma fyzickou převjemku bytu a vyhotoví převjímací protokol, jehož přílohou bude fotodokumentace.
2. Při zjištění závad nad rámec obvyklého opotřebení uplatní u nájemce písemně náhradu škody, pronajímatel je oprávněn uhradit škodu ze složené jistoty.
3. V případě, že nájemce ke dni ukončení nájmu dluží za nájemné a služby spojené s užíváním bytu, postupuje Správní firma v souladu s platnými právními předpisy.

Čl. IX.


Závěrečná a přechodná ustanovení

1. RM může z důvodů hodných zvláštního zřetele rozhodnout i jinak, než je stanoveno v těchto Zásadách a odlišně od doporučení pracovní skupiny.
2. Tyto Zásady pronajímání bytů v majetku města Čelákovice schválila na své schůzi Rada města Čelákovice dne 14. 12. 2021 usnesením číslo 27/2021/8.6 a nabývají účinnosti dnem 1. 1. 2022.
3. Dnem účinnosti těchto Zásad pronajímání bytů v majetku města Čelákovice se zrušují zásady doposud platné, schválené RM dne 30. 12. 2020 usnesením číslo 39/2020/8.1 s účinností od 1. 1. 2021.
4. Nedílnou součástí Zásad pronajímání bytů v majetku města Čelákovice tvoří přílohy:
 - Souhlas se zpracováním osobních údajů,
 - Žádost o nájem bytu zvláštního určení v Domě s pečovatelskou službou,
 - Žádost o souhlas s dohodou o směně bytu.

V Čelákovících dne 28. 12. 2021


Ing. Josef Pátek
starosta města




Ing. Petr Studnička, PhD.
místostarosta města I