

# ZÁSADY PRONAJÍMÁNÍ MĚSTSKÝCH BYTŮ A DOMŮ

Tyto zásady stanoví podmínky a postup při pronajímání bytů v bytových domech a domů ve vlastnictví Města Mikulov (**dále jen vlastník**). Při jejich zpracování bylo vycházeno z příslušných ustanovení občanského zákoníku ve znění platném a účinném do 31. 12. 2013 (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozd. předp.) a po 1. 1. 2014 (zákon č. 89/2012 Sb., dále jen „NOZ“) Správu těchto bytů na základě rozhodnutí zřizovatele (Město Mikulov) a smlouvy o poskytování služeb ze dne 12. 1. 2007, ve znění dodatků vykonává obchodní společnost TEDOS Mikulov s.r.o. se sídlem Mikulov, Pavlovská 139/12, PSČ 692 01, IČ 269 49 962 (**dále jen správce**).

## **Oddíl I.**

### **Obecná část**

#### **čl. I.**

Vlastník ve svých bytových domech zajišťuje pro občany tyto typy bydlení:

1. Bydlení v bytech, příp. domech bez zvláštního režimu
2. Bydlení v bytech zvláštního určení – Domy s pečovatelskou službou (DPS)

#### **čl. II.**

##### **Podmínky pronájmu bytů, příp. domů**

1. Byt, příp. dům může být pronajat zletilému zájemci, který je plně způsobilý k právním úkonům a který není dlužníkem vůči správci nebo vlastníku.
2. Zájemcem nemůže být ten:
  - a) proti kterému byla dříve podána žaloba na přivolení k výpovědi k nájmu bytu dle § 711 odst. 1, písm. c), d), g) obč. zákoníku platného do 31.3.2006 a soud pravomocně rozhodl o přivolení k výpovědi,
  - b) kterému byla doručena výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 obč. zák. ve znění platném od 1. 4. 2006 do 31. 12. 2013,
  - c) kterému byl vypovězen nájem dle § 2288 odst. 1 a § 2291 NOZ po 1.1.2014,
  - d) proti kterému byla podána žaloba na vyklizení bytu nebo proti kterému byl podán návrh na exekuci vyklizením bytu dle notářského zápisu o provedení výkonu rozhodnutí vystěhováním z bytu při marném uplynutí lhůty k vystěhování po skončení nájmu.

#### **čl. III**

##### **Uzavření nájemní smlouvy**

1. Pověřený pracovník vlastníka (pracovník MPO) zašle budoucímu nájemci dopis se sdělením usnesení rady města o rozhodnutí pronajmout byt, ve kterém ho vyzve k uzavření nájemní smlouvy. Lhůtu stanoví tak, aby nebyla kratší než 15 dnů od doručení výzvy.
2. Jestliže budoucí nájemce nájemní smlouvu nepodepíše ve stanovené lhůtě bez závažného důvodu, byt bude pronajat v souladu s těmito Zásadami náhradníkovi, pokud byl radou města schválen. O tomto musí být v dopise (viz odstavec 1) písemně poučen.

#### **čl. IV.**

##### **Nájemné**

1. Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy se sjednává dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Nájemné a úhrady spojené s užíváním bytu jsou specifikovány v tzv. evidenční

listu, který je součástí nájemní smlouvy. Evidenční list podepisují správce a nájemce, jde-li o společný nájem manželů, tak oba manželé.

2. Nájemné pro každý následující rok bude upraveno dle míry inflace (tj. srovnání průměrné cenové hladiny v daném roce s průměrnou cenovou hladinou roku předchozího) stanovené Českým statistickým úřadem.

3. Nájemce bytu, který je v prodlení s placením nájemného a nákladů spojených s užíváním bytu, může požádat správce o posečkání nebo o placení dluhu ve splátkách.

#### **čl. V.**

##### **Podnájem bytu**

1. Byt nebo jeho část může nájemce přenechat do podnájmu jiného, pokud v něm trvale nebydlí, a to jen s písemným souhlasem vlastníka. Žádost o souhlas s podnájemem bytu nájemce podává u bytového referenta vlastníka, tj. pracovníka MPO.

2. Žádost o udělení souhlasu s podnájemem musí mít písemnou formu, musí být podepsána nájemcem, je-li jich více, podepíší tuto žádost všichni nájemci. Pokud bude žádost podepisována jinde než před bytovým referentem vlastníka, podpisy musí být úředně ověřeny. V žádosti nájemce uvede důvody podnájmu a svá tvrzení doloží odpovídající listinou, např. potvrzení o studiu, pracovní smlouva atp. Podnájemní smlouva nesmí být uzavřena na dobu delší než je uzavřena nájemní smlouva.

3. Souhlas k podnájem bytu uděluje rada města.

4. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

5. Předmětem podnájmu nemůže být byt v domech zvláštního určení – DPS.

#### **Oddíl II.**

##### **Byty**

##### **čl. I.**

##### **Způsob výběru nájemce**

Byty jsou pronajímány vždy na základě rozhodnutí rady města:

- a) podle Seznamu žadatelů o byt v domě s pečovatelskou službou,
- b) po provedeném zveřejnění záměru pronajmout byt na úřední desce městského úřadu a doporučení Sociální a bytové komise,
- c) přímým rozhodnutím, a to dle čl. V Odd. II Zásad.

##### **čl. II.**

##### **Zveřejnění záměru pronajmout byt bez dluhu nájemce**

1. Záměr vlastníka pronajmout volný byt bude zveřejněn na úřední desce MěÚ Mikulov po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v radě města.

2. Ve zveřejněném záměru pronajmout byt je nutno uvést:

- označení bytu,
- minimální výše nájemného bez záloh na náklady spojené s užíváním bytu požadované vlastníkem bytu s upozorněním, že byt bude přidělen zájemci s nejvyšší reálnou nabídkou měsíční ceny nájmu bytu,
- cena vybavení bytu,
- výše jistoty, kterou je vybraný uchazeč povinen složit na účet budoucího pronajímatele před uzavřením nájemní smlouvy,
- kdy je možné si byt prohlédnout,
- způsob podání nabídky a její náležitosti,
- místo, datum a hodina otevírání obálek s nabídkami zájemců o pronájem bytu.

3. Zájemce podává svou nabídku podle zveřejněného záměru na podatelnu MěÚ Mikulov v termínu uvedeném ve zveřejněném záměru v zalepené obálce označené v levém horním rohu

jménem a adresou žadatele a v pravém dolním rohu adresou a číslem bytu, který žádá pronajmout. Nabídka musí obsahovat údaje, potvrzení a prohlášení uvedené ve formuláři, který je přílohou č. 1 Zásad. K nabídce musí být současně přiloženy doklady

- pracovní smlouva žadatele (případně dohoda o provedení práce nebo dohoda o pracovní činnosti),

- potvrzení o průměrném čistém měsíčním výdělku žadatele za předchozí čtyři kalendářní čtvrtletí, popřípadě daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob za předchozí zdaňovací období apod., kdy z těchto listin bude zřejmé, že je v možnostech žadatele platit výši navrhovaného nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

- výpis z centrální evidence exekucí, ne starší než jeden měsíc.

Zájemci, kteří podali nabídku, se mohou zúčastnit otevírání obálek s nabídkami. Základním kritériem hodnocení nabídek je nejvyšší nabídnutá cena (nájemné). Při rovnosti nejvyšších nabídek o výběru rozhoduje rada. V odůvodněných případech může rada postupovat odlišně, tj. vybrat zájemce, jehož nabídnutá cena (nájemné) není nejvyšší, příp. zveřejnění záměru zrušit.

Rada má právo vyřadit z hodnocení a výběru nabídky zájemců, kteří mají splatné závazky vůči městu Mikulov a společnosti TEDOS Mikulov, kteří nedoložili požadované doklady k nabídce a neprokázali, že je v jejich možnostech platit výši navrhovaného nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo je vůči nim vedena exekuce. Dále má rada právo vyřadit z hodnocení a výběru nabídky zájemců, kteří řádně neplní, resp. neplnili povinnosti nájemce městského bytu ve smyslu ust. § 687 až 699 občanského zákoníku ve znění platném do 31.12.2013 a ustanovení hlavy II., díl 2, oddíl 3, pododdíl 2 NOZ od 1. 1. 2014 (zejm. jde o povinnosti platit včas nájemné a úhrady spojené s užíváním bytu; užívat byt řádně; udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zajišťovat jeho údržbu a opravy; odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí; dbát, aby při výkonu svých práv nájemce, ani osoby, které s ním bydlí, nenarušovali práva ostatních uživatelů domu na řádné a nerušené užívání bytů, společných prostor a zařízení domu; dodržovat domovní řád a občanské soužití v domě atd.).

Zveřejnění úspěšného žadatele může být uskutečněno jen s jeho souhlasem.

4. Vybraný uchazeč je povinen složit na účet budoucího pronajímatele před uzavřením nájemní smlouvy k bytu peněžitou jistotu ve výši několikanásobku měsíčního nájemného uvedeného v jeho nabídce ke zveřejnění (účelem jistoty je zajištění úhrad nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících z nájmu bytu). O výši peněžitě jistoty rozhoduje rada města.

5. Vybraný uchazeč je povinen se přihlásit k trvalému pobytu na adrese pronajatého bytu tak, aby jeho trvalý pobyt byl na území Města Mikulova, pokud tomu tak není, a to ve lhůtě nejpozději do 30 dnů po uzavření nájemní smlouvy k dotčenému bytu. Pokud tato povinnost nebude splněna nebude s uchazečem uzavřena další nájemní smlouva dle Odd. II, čl. VI, odst. 1 Zásad.

6. Pokud vybraný uchazeč odstoupí od uzavření nájemní smlouvy z jiného důvodu než je uzavření nájemní smlouvy k jinému městskému bytu, je povinen městu Mikulov uhradit ušlé nájemné, a to ve výši jím nabízeného nájemného za dobu ode dne rozhodnutí Rady města o pronájmu bytu uchazeči ke dni zveřejnění nového záměru pronájmu tohoto bytu, nejvýše však za dobu 3 měsíců.

### čl. III.

#### Zveřejnění záměru pronajmout byt s dluhem dosavadního nájemce

1. Byt, k němuž se váže pohledávka vlastníka nebo správce bytu za dosavadním nájemcem na nájemném nebo nákladech spojených s užíváním bytu bude zveřejněn na úřední desce MěÚ

Mikulov po dobu 15 dnů před projednáním radou města. Příslušenství dluhu ke dni, ve kterém se rozhoduje o zveřejnění záměru pronájmu bytu se zveřejňuje společně s dlužným nájemným.

**2. Ve zveřejněném záměru pronajmout byt se uvede**

- označení bytu,
- výše pohledávky,
- minimální výše nájemného bez záloh na náklady spojené s užíváním bytu požadované vlastníkem bytu s upozorněním, že byt bude přidělen zájemci s nejvyšší reálnou nabídkou měsíční ceny nájmu bytu,
- cena vybavení bytu,
- výše jistoty, kterou je vybraný uchazeč povinen složit na účet budoucího pronajímatele před uzavřením nájemní smlouvy,
- kdy je možné si byt prohlédnout,
- způsob podání nabídky a její náležitosti,
- místo, datum a hodina otevírání obálek s nabídkami zájemců o pronájem bytu.

**3. Pro podávání nabídek, označování obálek, účast při otevírání obálek, hodnocení nabídek, vyřazení nabídek, výběru (rozhodování) a zveřejňování výsledků výběru platí úprava obsažená v čl. II. odst. 3 (oddíl II.) Zásad.**

**4. Nájemní smlouva bude s vybraným zájemcem uzavřena při dodržení ostatních podmínek teprve poté, co:**

- budoucí nájemce s dosavadním nájemcem po předchozím písemném souhlasu budoucího pronajímatele uzavře dohodu o převzetí dluhu, včetně příslušenství nebo převezme dluh dle ust. § 1888 odst. 1 NOZ a po zaplacení dlužné částky, včetně příslušenství a dále
- budoucí nájemce složí na účet budoucího pronajímatele peněžitou jistotu ve výši několikanásobku měsíčního nájemného uvedeného v jeho nabídce ke zveřejnění (účelem jistoty je zajištění úhrad nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících z nájmu bytu), o výši peněžitě jistoty rozhoduje rada města.

**5. Vybraný uchazeč je povinen se přihlásit k trvalému pobytu na adrese pronajatého bytu tak, aby jeho trvalý pobyt byl na území Města Mikulova, pokud tomu tak není, a to ve lhůtě nejpozději do 30 dnů po uzavření nájemní smlouvy k dotčenému bytu. Pokud tato povinnost nebude splněna nebude s uchazečem uzavřena další nájemní smlouva ve smyslu Odd. II čl. VI Zásad.**

**6. Pokud vybraný uchazeč odstoupí od uzavření nájemní smlouvy z jiného důvodu než je uzavření nájemní smlouvy k jinému městskému bytu, je povinen městu Mikulov uhradit ušlé nájemné, a to ve výši jím nabízeného nájemného za dobu ode dne rozhodnutí Rady města o pronájmu bytu uchazeči ke dni zveřejnění nového záměru pronájmu tohoto bytu, nejvýše však za dobu 3 měsíců.**

#### **čl. IV.**

##### **Zveřejnění záměru pronajmout byt se závazkem pronajímatele**

**1. Byt, k němuž se váže pohledávka dosavadního nájemce z titulu zhodnocení bytu dle ust. § 667 odst. 1 občanského zákoníku ve znění platném do 31. 12. 2013 a dle ust. § 2220 odst. 1 NOZ bude zveřejněn na úřední desce MěÚ Mikulov po dobu 15 dnů před projednáním radou města.**

**2. Ve zveřejněném záměru pronajmout byt se uvede**

- označení bytu,
- výše pohledávky dosavadního nájemce bytu vůči pronajímateli z titulu zhodnocení bytu,
- minimální výše nájemného bez záloh na náklady spojené s užíváním bytu požadované vlastníkem bytu s upozorněním, že byt bude přidělen zájemci s nejvyšší reálnou nabídkou měsíční ceny nájmu bytu,
- cena vybavení bytu,

- výše jistoty, kterou je vybraný uchazeč povinen složit na účet budoucího pronajímatele před uzavřením nájemní smlouvy,
  - kdy je možné si byt prohlédnout,
  - způsob podání nabídky a její náležitosti,
  - místo, datum a hodina otevírání obálek s nabídkami zájemců o pronájem bytu.
3. Pro podávání nabídek, označování obálek, účast při otevírání obálek, hodnocení nabídek, vyřazení nabídek, výběru (rozhodování) a zveřejňování výsledků výběru platí úprava obsažená v čl. II. odst. 3 (oddíl II.) Zásad.
4. Nájemní smlouva bude s vybraným zájemcem uzavřena při dodržení ostatních podmínek teprve poté, co:
- budoucí nájemce uzavře s budoucím pronajímatelem po předchozím písemném souhlasu dosavadního nájemce bytu smlouvu o převzetí dluhu, včetně příslušenství, a dále
  - budoucí nájemce složí na účet budoucího pronajímatele peněžitou jistotu ve výši několikanásobku měsíčního nájemného uvedeného v jeho nabídce ke zveřejnění (účelem jistoty je zajištění úhrad nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících z nájmu bytu), o výši peněžitě jistoty rozhoduje rada města.
5. Vybraný uchazeč je povinen se přihlásit k trvalému pobytu na adrese pronajatého bytu tak, aby jeho trvalý pobyt byl na území Města Mikulova, pokud tomu tak není, a to ve lhůtě nejpozději do 30 dnů po uzavření nájemní smlouvy k dotčenému bytu. Pokud tato povinnost nebude splněna nebude s uchazečem uzavřena další nájemní smlouva ve smyslu Odd. II čl. VI Zásad.
6. Pokud vybraný uchazeč odstoupí od uzavření nájemní smlouvy z jiného důvodu než je uzavření nájemní smlouvy k jinému městskému bytu, je povinen městu Mikulov uhradit ušlé nájemné, a to ve výši jím nabízeného nájemného za dobu ode dne rozhodnutí Rady města o pronájmu bytu uchazeči ke dni zveřejnění nového záměru pronájmu tohoto bytu, nejvýše však za dobu 3 měsíců.

#### čl. V.

##### **Veřejný zájem a mimořádné případy pro přímé rozhodnutí k uzavření nájmu bytu**

Rada města může v mimořádných případech přímo rozhodnout o nájemci bytu. Jedná se o tyto případy:

- a) ve veřejném zájmu – např. obsazení pracovního místa, které je pro vlastníka důležité pro potřeby města a občanů (např. lékař, zaměstnanci organizací zřízených vlastníkem, státní zaměstnanci např. Policie ČR, učitel, soudce),
- b) ve veřejném zájmu – např. asanace v návaznosti na územní plán a z důvodu investiční výstavby města,
- c) v mimořádných případech:
  - živelné události,
  - z důvodu řešení mimořádné sociální nebo bytové situace občanů města dle stanoviska sociálního odboru a po projednání v Sociální a bytové komisi.

#### čl. VI.

##### **Doba nájmu**

1. Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou, a to na dobu nejprve 6 měsíců. Pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou je možné před uplynutím doby uzavřít další nájemní smlouvu, a to na jeden rok s tím, že tato smlouva bude vždy před uplynutím doby znovu obnovována na dobu dalších 3 let, pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou a pokud rada města nerozhodne jinak.

Nájemní smlouva bude obsahovat:

- a) dohodu mezi pronajímatelem a nájemcem, že v případě zániku nájmu, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, příp. ve lhůtě určené dodatečně správcem, strpí nájemce vyklizení bytu ze strany pronajímatele, uskladnění věcí nájemce z bytu na jeho náklady a dobrovolně předá klíče od bytu a dalších místností a sám dobrovolně opustí byt společně s osobami, které byt s ním užívaly v den jeho vyklizení,
- b) dohodu, že nájemce nedá do podnájmu část bytu, pokud byt užívá, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- c) dohodu o vyloučení obnovy nájemní smlouvy za podmínek uvedených v ust. § 2285, věty první NOZ.

Dále bude nájemní smlouva obsahovat:

a) závazek nájemce, že na adresu pronajímaného bytu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nepřihlásí k trvalému pobytu další osobu, resp. osoby, kromě osob uvedených v nabídce ke zveřejnění záměru pronajmout byt,

b) závazek nájemce, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nepřijme nového člena do své domácnosti v souladu s ust. § 2272 odst. 2 NOZ.

2. Pronajímatel předá nájemci byt bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti nájemní smlouvy. Nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti jejím podpisem smluvními stranami.

3. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán nebo výpovědí smluvních stran.

4. Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí, a to se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej nájemce převzal, pokud se strany nedohodnou jinak. O odevzdání bytu pronajímateli se pořídí zápis v části C Protokolu o převzetí bytu.

### Oddíl III.

#### Čl. I

##### **Byty v domech zvláštního určení (domy s pečovatelskou službou)**

1. Žádosti jsou evidovány u Odboru sociálních věcí MěÚ Mikulov. Před uzavřením nájemní smlouvy musí žadatel předložit vyjádření lékaře o svém zdravotním stavu.
2. Sociální a bytová komise posoudí oprávněnost žádosti, a to s ohledem na zdravotní a osobní stav žadatele. O přidělení bytu žadateli, resp. výběru nájemce rozhoduje rada města na základě návrhu Sociální a bytové komise. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou nebo neurčitou.

### Oddíl IV.

##### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

1. Ostatní vztahy v Zásadách neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tyto Zásady byly projednány a schváleny Radou města Mikulov dne 06.04.2021 a nabývají platnosti a účinnosti dne 06.04.2021.

V Mikulově dne 06.04.2021

Rostislav Košťál  
starosta Města Mikulov

