

# **P R A V I D L A**

## **RADY MĚSTA LOUN**

**č. P7/2017**

**(ve znění pravidel č. P8/2017, č. P2/2019 a č. P8/2019)  
„pro nájem bytů v majetku města Loun“**

**květen 2019**

## **Článek 1**

### **Základní ustanovení**

Rada města Louny schválila tato pravidla, která upravují pronajímání bytů ve vlastnictví města Louny, mimo bytů v domech s pečovatelskou službou a startovacích bytů.

## **Článek 2**

### **Nájemní smlouva**

- 1) Nájem k bytu ve vlastnictví města vzniká na základě písemné nájemní smlouvy.
- 2) Základní náležitosti nájemní smlouvy upravuje občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění (dále jen zákon).
- 3) Nájemní smlouvu včetně případných dodatků uzavírá jménem města Louny správce bytových jednotek (dále jen „správce“), kterým je Městská pečovatelská služba s denním stacionářem Louny, příspěvková organizace, a to po pokynu vydaném odborem správy majetku Městského úřadu Louny (dále jen „odbor“).

## **Článek 3**

### **Výběr nájemce bytu**

- 1) Výběr nájemce nebo společných nájemců (dále jen „nájemce“) bytu se provádí obálkovým výběrem.
- 2) Obálkový výběr nájemce se provádí pro každou bytovou jednotku samostatně.
- 3) Nebude-li o budoucím nájemci rozhodnuto obálkovým výběrem, postupuje se dle článku 8 těchto pravidel.
- 4) Město Louny si vyhrazuje právo ve výjimečných a zvláště zdůvodněných případech hodných zvláštního zřetele ve vztahu k potřebám města odchýlit se od těchto pravidel. V těchto případech o uzavření nájemní smlouvy rozhodne rada města (dále též „RM“) na základě návrhu odboru. Správce uzavře nájemní smlouvu za podmínek schválených RM.

## **Článek 4**

### **Podmínky obálkového výběru nájemce**

- 1) Obálkového výběru nájemce se může zúčastnit pouze zájemce, který ve lhůtě nejpozději 5 pracovních dnů před dnem konání obálkového výběru nájemce podá přihlášku k účasti v obálkovém výběru (dále jen „přihláška“) včetně příloh dle odst. 2 tohoto článku.
- 2) Přihlášku může podat kterákoliv fyzická osoba, která splňuje následující podmínky:
  - a) dosáhla věku 18 let – doloží kopií občanského průkazu,
  - b) nemá u Města Louny evidovány dluhy po lhůtě splatnosti ani sjednán splátkový kalendář, včetně všech osob starších 15 let žijících s ním ve společné domácnosti – doloží čestným prohlášením, bude ověřeno,
  - c) není evidována v Centrální evidenci exekucí (dále jen „CEE“) – doloží originálem nebo úředně ověřenou kopií výpisu z CEE,
  - d) není vedena v Insolvenčním rejstříku (dále jen „IR“) - doloží originálem nebo úředně ověřenou kopií výpisu z IR,
  - e) nemá dluhy u zdravotní pojišťovny a na sociálním pojištění – doloží čestným prohlášením,
  - f) není vlastníkem nebo většinovým spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení, podílovým spoluvlastníkem nemovitosti s právem užívání ucelené části domu určené k bydlení nebo nájemcem bytu na dobu neurčitou ani členem žádného bytového družstva – doloží čestným prohlášením,
  - g) má trvalý pobyt na území města Louny včetně městských částí Brloh a Nečichy – doloží kopií občanského průkazu, nebo na území města Louny soustavně samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem – doloží živnostenským oprávněním, výpisem z obchodního rejstříku či jiné evidence, nebo je v pracovním poměru

u zaměstnavatele na území města Louny – doloží originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení zaměstnavatele nebo pracovní smlouvy,

- h) prokáže, že výše nájemného odpovídá jeho příjmovým možnostem, případně příjmovým možnostem všech osob, které by byt užívaly společně s žadatelem – dokladem se rozumí originál nebo úředně ověřená kopie potvrzení zaměstnavatele o výši příjmů ze závislé činnosti (ne starší 3 měsíců, po uplynutí zkušební doby, minimálně za 3 poslední kalendářní měsíce) nebo úředně ověřené daňové přiznání za uplynulý kalendářní rok s podacím razítkem příslušného Finančního úřadu, případně rozhodnutí nebo potvrzení o výši pobíraného starobního důchodu.

V případě manželského páru, registrovaného partnerství či členů společné domácnosti ve vztahu druh/družka musí podmínky ad a), g), h) splňovat alespoň jeden z manželů/partnerů. Ostatní podmínky musí splňovat oba manželé/partneři.

- 3) Přihláška musí být podána písemně ve stanoveném termínu, v uzavřené neporušené obálce, označené „PŘIHLÁŠKA K ÚČASTI V OBÁLKOVÉM VÝBĚRU NÁJEMCE BYTU Č. ...“ a výzvou „NEOTEVÍRAT“.
- 4) Přihlášku je možné zaslat poštou na adresu Městský úřad Louny, odbor správy majetku, Mírové náměstí 35, 440 23 Louny nebo podat osobně do podatelny na téže adrese.
- 5) Rozhodujícím kritériem pro výběr nájemce nabízeného bytu je zájemcem nabídnuté platební období, tj. období, na které zájemce nabízí zaplacení nájemného předem, nejpozději do 10. dne příslušného platebního období.
- 6) Minimální nabídnuté platební období je požadováno v délce 12 měsíců. Délka nabídnutého platebního období musí být určena v celých měsících.
- 7) Přijetím přihlášky nevzniká Městu Louny vůči zájemci žádný závazek. Přihlášky ani přílohy se zájemcům nevrací, ani se nehradí náklady spojené s jejich pořízením.

## **Článek 5**

### **Zveřejnění nabídky a kontrola podaných přihlášek**

- 1) Správce sdělí odboru identifikaci nabízeného bytu (číslo bytu, umístění v domě, podlahová plocha bytu apod.) a výši aktuálního (k datu nabídky) měsíčního nájemného.
- 2) Odbor zveřejní po dobu minimálně 30 kalendářních dnů způsobem v místě obvyklým záměr pronájmu bytu – v nabídce uvede popis bytu, termín prohlídky, termín pro podání přihlášky, termín konání obálkového výběru a délku požadovaného platebního období.
- 3) Po uplynutí termínu pro podání přihlášky minimálně 2 zaměstnanci odboru provedou otevření obálek a následně ověří, zda jsou přihlášky vyplněny úplně a splňují podmínky pro účast v obálkovém výběru nájemce.
- 4) Z přihlášek splňujících podmínky odbor po ověření poskytnutých údajů, zejména bezdlužnosti vůči městu a potvrzení zaměstnavatele, vytvoří seznam zájemců.
- 5) Přihlášky nesplňující stanovené podmínky nebo obsahující nepravdivé či neúplné údaje budou vyřazeny, o čemž bude pořízen záznam. O této skutečnosti budou zájemci vyrozuměni písemně a nebude jim umožněna účast na obálkovém výběru nájemce.

## **Článek 6**

### **Organizační zabezpečení a průběh obálkového výběru nájemce**

- 1) Průběh obálkového výběru zajišťuje odbor, vlastní průběh výběru řídí komise jmenovaná místostarostou.
- 2) Místostarosta jmenuje 5člennou komisi, která provede vlastní obálkový výběr. V komisi jsou zastoupeni vždy minimálně dva členové zastupitelstva města.
- 3) Komise je způsobilá obálkový výběr provést, pokud jsou přítomni minimálně tři její členové, z toho minimálně jeden člen zastupitelstva města.
- 4) Komise před zahájením obálkového výběru zvolí ze svého středu předsedu komise.
- 5) Obálkového výběru se může zúčastnit jen oprávněný zájemce dle čl. 4, uvedený v seznamu zájemců dle čl. 5 odst. 4).

- 6) Zastupuje-li některého zájemce pověřená osoba (zástupce), je povinna se prokázat plnou mocí zájemce s ověřeným podpisem a dokladem totožnosti.
- 7) Obálkový výběr zahájí předseda komise. Oznámí, který byt je nabízen do nájmu, že nejnižší požadované platební období nájemného je 12 měsíců a poučí zájemce o tom, jaký obsah má mít nabídka. Poté vyzve zájemce, aby do 10 minut předložili do jeho rukou své nabídky. Nabídka bude uložena v uzavřené obálce a bude obsahovat tyto údaje:
  - o číslo nebo jiné určení nabízeného bytu,
  - o jméno a příjmení zájemce a jeho podpis,
  - o nabízené platební období v měsících (minimálně v délce požadovaného).
- 8) Po skončení časového limitu předseda komise ukončí přijímání nabídek. Poté postupně otevírá jednotlivé nabídky a oznamuje jméno a příjmení zájemce a délku nabídnutého platebního období. Nabídky neodpovídající obsahem odst. 7) tohoto článku jsou ihned vyřazeny. Na základě toho je po přečtení všech nabídek rozhodnuto, který ze zájemců nabídl nejdelší platební období, a tedy se umístil jako první v pořadí a předseda oznámí jméno budoucího nájemce. Současně je určeno pořadí ostatních zájemců dle výše nabídnutého platebního období. Údaje jsou zapsány do protokolu o průběhu obálkového výběru.
- 9) Pokud dva nebo více zájemců nabídnou stejně dlouhé nejdelší platební období, je pouze mezi nimi proveden opakovaný výběr. Zájemci učiní opakovanou nabídku délky platebního období, její výše musí být minimálně ve stejné výši jako nabídka původní. Tento postup se opakuje až do doby výběru jedné nejvyšší nabídky. Za platnou je považována poslední nabídka, která rozhodla o budoucím nájemci.
- 10) Je-li pořádán v jeden den obálkový výběr nájemců více bytových jednotek, nemůže se vybraný budoucí nájemce zúčastnit následujících obálkových výběrů nájemců dalších bytů.

## **Článek 7**

### **Uzavření nájemní smlouvy**

- 1) Vybraný nájemce je povinen do 15 kalendářních dnů od data obálkového výběru uzavřít smlouvu o nájmu bytu (dále též „smlouva“), začátek platebního období může být sjednán nejpozději na první kalendářní den třetího měsíce následujícího po dni konání obálkového výběru, nájemné je splatné nejpozději do 10. dne sjednaného období.
- 2) Pokud vybraný nájemce neuzavře ve stanoveném termínu smlouvu, neuhradí peněžitou jistotu nebo od uzavření smlouvy odstoupí, ztrácí zájemce právo na uzavření smlouvy a bude vyzrazen zájemce, který se v obálkovém výběru umístil druhý v pořadí.
- 3) Pokud ani tento zájemce do 15 kalendářních dnů ode dne převzetí vyzrazení neuzavře smlouvu, neuhradí peněžitou jistotu nebo od uzavření smlouvy odstoupí, ztrácí právo na uzavření smlouvy a obálkový výběr se opakuje.
- 4) Smlouva se uzavírá na dobu určitou v počtu měsíců odpovídajících nabídnutému platebnímu období, s možností jejího prodloužení.
- 5) Nájemce složí na určený účet peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu.
- 6) Jistota je stanovena ve výši maxima stanoveného obecně závazným právním předpisem.
- 7) Při skončení nájmu bude jistota nájemci vrácena v souladu s obecně závazným právním předpisem.
- 8) Jistota je hrazena na základě uzavřené smlouvy o peněžní jistotě, která stanovuje též pravidla jejího použití.
- 9) Součástí smlouvy o nájmu bude vždy dohoda o případném srážení nájemného z příslušných poskytnutých dávek.
- 10) Měsíční nájemné je stanoveno dle platných právních předpisů v době uzavření smlouvy (v případě bytů vystavěných se státní dotací věcně usměrňované nájemné, v případě

ostatních bytů tzv. smluvní nájemné v souladu s příslušným usnesením RM). Správce provede jednou ročně vyúčtování nájemného se složeným nájemným.

- 11) Úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu bude nájemce hradit v souladu s pokynem správce. Případný dluh na těchto úhradách je pronajímatel oprávněn zúčtovat na vrub složeného nájemného.
- 12) Pokud bude nájem ukončen před vyčerpáním složeného nájemného, bude provedeno vyúčtování ke dni ukončení nájmu a nevyčerpaný zůstatek bude nájemci vrácen.

## **Článek 8**

### **Výběr nájemce bytu na základě žádosti**

- 1) V případě, že z obálkového výběru nevzejde žádný nájemce bytu, zveřejní odbor nabídku nájmu bytu způsobem v místě obvyklým bez omezení termínu pro podání žádosti – tzv. volná nabídka.
- 2) Byt lze pronajmout žadateli, který podá na podatelnu MÚ Louny písemnou žádost o uzavření nájemní smlouvy. Žadatel musí splňovat podmínky dle článku 4 odst. 2).
- 3) Odbor ověří, zda je žádost vyplněna úplně a splňuje podmínky pro přidělení bytu. Žádost nesplňující podmínky, případně obsahující nepravdivé či neúplné údaje, bude vyřazena. O této skutečnosti bude žadatel vyrozuměn písemně.
- 4) Po ověření žádosti bude podmínky splňující žadatel písemně vyrozuměn do 15 kalendářních dnů ode dne přijetí jeho žádosti. Město je svým návrhem na uzavření nájemní smlouvy vázáno 7 kalendářních dnů od doručení vyrozumění žadateli.
- 5) Žadatel je povinen do 7 kalendářních dnů od doručení vyrozumění uzavřít smlouvu, platební období je stanoveno na 12 měsíců, nájemné je splatné nejpozději do 10. dne sjednaného platebního období. Nájemce je dále povinen uhradit jistotu dle článku 7 odst. 6), a to do 7 kalendářních dnů od doručení vyrozumění dle odst. 4) tohoto článku.
- 6) Rada města svěřuje odboru pravomoc schvalovat nájem bytu dle tohoto článku.
- 7) Předloží-li žádost o uzavření smlouvy více žadatelů, bude při splnění podmínek uvedených v odst. 4) a 5) uzavřena smlouva o nájmu s tím, kdo podal žádost jako první (rozhoduje čas podání).

## **Článek 9**

### **Prodloužení nájemní smlouvy**

- 1) Smlouva může být prodlužována, a to i opakovaně, na základě žádosti nájemce o prodloužení, maximálně však v jednotlivých případech o 12 měsíců.
- 2) Při prodloužení nájemní smlouvy dodatkem bude sjednáno platební období 1 měsíc.
- 3) Správce předá odboru přehled smluv navržených k prodloužení, obsahující informaci o bezdlužnosti nájemce, případně vyčíslení dluhu nájemce.
- 4) Podmínkou prodloužení smlouvy je, že nájemce plní řádně své povinnosti ze smlouvy vyplývající a současně splňuje podmínku, že město nemá vůči jeho osobě a ani osobám starším 15 let, které s ním žijí ve společné domácnosti, pohledávky po lhůtě splatnosti.
- 5) Rada města svěřuje odboru pravomoc schvalovat prodloužení nájemních smluv nájemcům splňujícím podmínku dle odst. 4) tohoto článku.
- 6) V případě nájemce nesplňujícího podmínku dle odst. 4) tohoto článku budou odborem předloženy podklady nejbližšímu jednání komise sociálních věcí a zdravotnictví RM (dále též „komise RM“). O případném prodloužení a podmínkách nájmu rozhodne RM na základě doporučení této komise.

## **Článek 10**

### **Společný nájem bytu**

- 1) Rada města svěřuje odboru pravomoc schvalovat vznik společného nájmu bytu či vyjmutí ze společného nájmu bytu na žádost nájemce, v průběhu trvání nájmu.

**Článek 11**  
**Následky smrti nájemce**

- 1) Přejedchod práv a povinností z nájmu bytu se řídí ustanoveními § 2279 - § 2284 zákona.
- 2) V případě přechodu nájmu vyžadujícím souhlas tento vydává RM na základě doporučení komise RM.

**Článek 12**  
**Podnájem bytu**

- 1) Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele.
- 2) Nebydlí-li nájemce trvale v bytě, může jej nebo jeho část dát třetí osobě do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele. Souhlas lze vydat na sjednanou dobu nájmu bez dalšího prodloužení smlouvy. Žádost o udělení souhlasu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu.
- 3) Dá-li nájemce do podnájmu byt nebo jeho část v rozporu s bodem 1) a 2) tohoto článku, hrubě tím poruší svou povinnost.
- 4) Souhlas s podnájmem bytu nebo jeho části třetí osobě vydává RM na základě doporučení komise RM.

**Článek 13**  
**Trvalý pobyt**

- 1) Rada města svěřuje odboru pravomoc souhlasit se změnou trvalého pobytu pro další osoby v průběhu trvání nájmu, je-li dle speciálního zákona takový souhlas třeba.

**Článek 14**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Těmito pravidly se zrušují pravidla RM č. P 14/2013 a P 7/2015.
2. Tato pravidla RM č. P7/2017 byla schválena usnesením RM č. 220/2017 ze dne 26.06.2017 a nabývají účinnosti dne 01.07.2017. Pravidla RM č. P8/2017, kterými se mění pravidla Rady města Loun č. P7/2017, byla schválena usnesením RM č. 328/2017 dne 30.10.2017 a nabývají účinnosti dnem 01.12.2017. Pravidla RM č. P2/2019, kterými se mění pravidla Rady města Loun č. P7/2017, byla schválena usnesením RM č. 11/2019 dne 07.01.2019 a nabývají účinnosti dnem 01.02.2019. Pravidla RM č. P8/2019, kterými se mění pravidla Rady města Loun č. P7/2017, byla schválena usnesením RM č. 166/2019 dne 20.05.2019 a nabývají účinnosti dnem 01.06.2019.

**Mgr. Pavel Janda, v.r.**  
starosta města

**Mgr. Vladimír Antonín Hons, v.r.**  
místostarosta