

Číslo: 783/60/RM/2024/Veřejný  
Datum schválení: 19.12.2024  
Datum účinnosti: 01.01.2025

## Pravidla pro nakládání s bytovým fondem ve vlastnictví města Uherské Hradiště

Rada města Uherské Hradiště v souladu se zákonem číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a usnesením č. 783/60/RM/2024/Veřejný ze dne 19.12.2024 schválila tato „Pravidla pro nakládání s bytovým fondem ve vlastnictví města Uherské Hradiště“ (dále jen „Pravidla“).

### I. Úvodní ustanovení

- Tato Pravidla stanovují základní podmínky a postupy při pronájmech volných bytů v majetku města Uherské Hradiště.
- Byty v majetku města se nachází v různých lokalitách, mají různou kvalitu a velikost a jsou určeny pro různé cílové skupiny. Z těchto důvodů město Uherské Hradiště rozlišuje tyto typy bytů:
  - Byty vhodné k pronájmu formou soutěže nájemného**  
Byty vhodnými k pronájmu formou soutěže nájemného se pro účely těchto Pravidel rozumí nově vystavěné nájemní byty nebo byty po kompletní rekonstrukci určené pro výběrové řízení obálkovou metodou ke stanovení nejvyšší nabídky nájemného.
  - Byty standardní s předem stanoveným nájemným**  
Byty standardními se pro účely těchto Pravidel rozumí běžné nájemní byty.
  - Byty startovací**  
Startovací byty se pro účely těchto Pravidel rozumí nájemní byty umístěné na adrese Jana Žižky č.p. 744, 745 a Štěpnická č.p. 1059, 1185.
  - Byty pro příjmově vymezené osoby**  
Byty pro příjmově vymezené osoby se pro účely těchto Pravidel rozumí nájemní byty vystavěné z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích pro příjmově vymezené osoby dle nařízení vlády č. 146/2003 Sb. Jedná se o 45 bytů, z toho 6 bytů bezbariérových, na ul. Štefánikova č.p. 1275, 1276 a 1277.
- Nájemci na uvolněné byty budou vybírání na základě zveřejněného výběrového řízení na pronájem bytu.

### II. Zveřejnění záměru nájmu bytu

- V případě volných bytů v majetku města Uherské Hradiště dle jejich typů, jak jsou popsány výše, zveřejňuje Odbor správy majetku města se souhlasem vedoucího záměr nájmu bytu. Záměr bude zveřejněn na úřední desce a webových stránkách města ([www.mesto-uh.cz](http://www.mesto-uh.cz)), a to zpravidla minimálně 15 dnů.
- V textu zveřejněného záměru budou uvedeny veškeré důležité informace pro žadatele, jako je

přesná specifikace bytu, podmínky, které musí splňovat žadatel, podmínky uzavření nájemní smlouvy, informace o lhůtě a způsobu podání nabídky, podmínky složení a následného vrácení nebo započtení jistoty za účast ve výběrovém řízení u soutěže nájemného, případně termín prohlídky bytu a další informace. Součástí zveřejněných údajů je i průkaz energetické náročnosti budov (PENB) bytového domu, ve kterém se byt nachází.

### III. Podání žádosti o nájem bytu

1. Žadatelem o nájem bytu v majetku města Uherské Hradiště, není-li stanoveno jinak, může být občan Evropské unie a dlouhodobě pobývajícím rezident z třetích zemí, který dosáhl věku 18 let.
2. Žádost o nájem konkrétního bytu, na který je zveřejněný záměr, musí být žadatelem podána na předepsaném formuláři a obsahuje zejména:
  - Důvod, pro který o uzavření nájemní smlouvy žádá.
  - Prohlášení, že žadatel ani ostatní členové domácnosti nemají vlastnické právo k nemovitosti způsobilé k trvalému bydlení ani jiné věcné právo opravňující je k užívání takové nemovitosti za účelem bydlení a nemají právo užívání bytu spojené s členstvím v bytovém družstvu. Netýká se žádostí o nájem bytu formou soutěže nájmu.
  - Prohlášení, že žadatel ani ostatní členové domácnosti nemají vůči městu Uherské Hradiště žádné finanční závazky, zejména dluhy na místních nebo správních poplatcích, pokutách apod. V případě, že se jedná o nájemce městského bytu, tak zejména dluhy na nájemném či úhradách za služby spojené s bydlením.
  - Potvrzení, že je žadatel schopen řádně platit nájemné a finanční plnění za služby spojené s užíváním bytu z vlastních zdrojů. K žádosti tak doloží potvrzení o výši příjmu nebo jiné doklady prokazující schopnost žadatele plnit výše uvedené povinnosti, například výpisem z účtu, a to za 3 kalendářní měsíce předcházející podání žádosti. Tato potvrzení musí být doložena i za každou osobu v domácnosti, která pobírá příjem.
  - Seznam osob všech budoucích uživatelů bytu s uvedením jména, příjmení, dat jejich narození a současného bydliště. Plánovaný počet osob pro užívání bytu musí být přiměřený velikosti bytu a nesmí bránit tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.
  - Prohlášení, že veškeré uvedené údaje v žádosti jsou pravdivé a všechny změny, které nastanou, budou neprodleně oznámeny. Pravdivost prohlášení obsažených v žádosti je město oprávněno prověřit prostřednictvím příslušného oddělení Odboru správy majetku města zajišťujícího agendu nájmu bytů.
3. Žádost musí obsahovat všechny údaje potřebné pro její posouzení včetně doložení všech požadovaných příloh a musí být prokazatelně doručena ve stanovené lhůtě. Žadatel může k danému bytu podat pouze jednu žádost. Žádost může podat i stávající nájemce jiného bytu v majetku města Uherské Hradiště. V případě, že dojde k uzavření nové nájemní smlouvy s tímto žadatelem, má povinnost vrátit původní byt ve vlastnictví města.
4. V případě, kdy se žadatel uchází o nájem bytu formou soutěže nájemného, je povinen podat žádost včetně cenové nabídky v zalepené obálce nadepsané „Neotvírat – soutěž nájemného č.p./číslo bytu“. Minimální nabídka výše nájemného předložená zájemcem ve výběrovém řízení je stanovena v článku VIII. těchto Pravidel.
5. V příloze k žádosti může žadatel uvést další údaje, které mohou mít vliv na vyhodnocení žádosti např. jeho bytové, sociální, zdravotní nebo finanční podmínky.

6. K žádosti o bezbariérový byt doloží žadatel lékařské potvrzení o nutnosti bezbariérového bytu a sdělení, že je schopen samostatného bydlení.
7. Žádost lze doručit těmito způsoby:
  - poštou na adresu: město Uherské Hradiště, Odbor správy majetku města, Masarykovo náměstí 19, 686 01 Uherské Hradiště. V případě doručení žádosti poštou, je za okamžik podání považováno převzetí zásilky podatelnou.
  - osobně na podatelnu Městského úřadu Uherské Hradiště, Masarykovo náměstí 19, 686 01 Uherské Hradiště, v úředních hodinách podatelny (Po, St: 8-17 hod.; Út: 8-15:30 hod.; Čt: 8-15 hod.; Pá: 8-14 hod.).
  - osobně přímo na Odbor správy majetku města, Městský úřad Uherské Hradiště, Masarykovo náměstí 19, 686 01 Uherské Hradiště, do kanceláře příslušného referenta pro pronájmy bytů,
  - e-mailem na podatelnu městského úřadu: epodatelna@mesto-uh.cz, nebo na emailovou adresu příslušného referenta pro pronájmy bytů
  - datovou schránkou uvedenou v zápatí těchto Pravidel.
8. Rozhodne-li se žadatel žádost o uzavření nájemní smlouvy k nájemnímu bytu vzít zpět, lze tak učinit pouze písemným podáním na příslušném oddělení Odboru správy majetku města nebo zasláním na e-mailovou adresu příslušného referenta pro pronájmy bytů.

#### **IV. Projednání žádosti**

1. Orgány určenými k projednání žádostí a dalších záležitostí spojených s uzavřením nájemní smlouvy včetně vyžádání si dalších potřebných podkladů pro ověření údajů uváděných v písemných žádostech jsou Odbor správy majetku města, Komise pro bydlení a Rada města Uherské Hradiště.
2. Po doručení žádosti je žádost zaevidována v elektronické spisové službě. Následně jsou všechny žádosti na konkrétní byt zpracovány příslušným referentem pro pronájmy bytů, do kompletního materiálu, který je předložen k projednání Komisi pro bydlení. Žádosti o nájem bytu formou soutěže nájemného podané v zalepených obálkách, jsou vedeny v materiálu pouze pod číslem jednacím a v pořadí dle jejich doručení (čas podání nabídky je uveden na obálce). Obálky je možné otevřít i mimo jednání Komise pro bydlení, a to na jednání pracovní skupiny jmenované předsedou Komise pro bydlení.
3. Komise pro bydlení posoudí jednotlivé žádosti a nebude hodnotit ty, které nesplňují požadavky města stanovené ve zveřejněném záměru, u soutěže nájemného zejména stanovenou minimální výší nájemného. Žádosti, které splňují požadavky města, komise vyhodnotí a doporučí radě města uzavřít nájemní smlouvu s uvedeným žadatelem s tím, že může doporučit pořadí žadatelů, s nimiž bude uzavřena nájemní smlouva v případě uvedeném v čl. VI., odst. 2 těchto Pravidel. V případě soutěže nájemného Komise doporučí radě města pořadí žadatelů podle výše nabízeného nájemného. Při rovnosti nabídek rozhoduje dřívější termín podání nabídky. Komise může nevyhodnotit zájemce, který nabídl nepřiměřeně vysoké nájemné v daném čase a místě, a to s ohledem na nedostatečnou výši příjmů, na základě prověření, zda příjem žadatele (případně i dalších bydlících osob) umožňuje po odečtení nákladů na základní životní potřeby (podle zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů) hradit nájemné a služby související s užíváním bytu.
4. Stanovisko Komise pro bydlení je formou návrhu usnesení předloženo spolu s důvodovou zprávou radě města k rozhodnutí.
5. Po rozhodnutí Rady města Uherské Hradiště o přidělení bytu, je v souladu se schváleným usnesením

každému žadateli zaslána informace o výsledku jednání a vyhodnocení žadatelé jsou dle pořadí vyzváni k uzavření nájemní smlouvy.

6. V případech hodných zvláštního zřetele si Rada města Uherské Hradiště vyhrazuje právo odchýlit se při svém rozhodování od těchto Pravidel, a to zejména v případech dotačních programů a projektů, které budou podléhat podmínkám stanoveným právním předpisem. Ve výjimečných případech může Rada města Uherské Hradiště rozhodnout o uzavření smlouvy s žadatelem mimo stanovená Pravidla, a to z důvodu veřejného zájmu či důvodů hodných zvláštního zřetele. Rada města má právo výběrové řízení v jakékoli fázi zrušit.

#### **V. Odišný postup v přidělování bytů**

1. V odůvodněných případech může rada města schválit přidělení služebního bytu. Jako služební byt je pronajímán volný standardní nájemní byt s předem stanoveným nájemným, který je určený zaměstnancům města Uherské Hradiště, zaměstnancům příspěvkových organizací městem založených nebo zřízených a zaměstnancům zařazeným v Městské policii, a to na základě podané žádosti a doporučení tajemníka městského úřadu nebo starosty města či ředitele příspěvkové organizace. Záměr nájmu volného bytu se nezveřejňuje. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou a je vázána na pracovní poměr nájemce.

#### **VI. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy**

1. Nájemní smlouvu uzavírá s žadatelem schválenými Radou města Uherské Hradiště na základě příkazní smlouvy správce, společnost EDUHA, s.r.o., IČ 276 80 657, se sídlem Studentské náměstí 1535, 686 01 Uherské Hradiště, a to za podmínek stanovených těmito Pravidly.
2. Nájemní smlouva musí být uzavřena ze strany žadatele nejpozději do 15 dnů od vyrozumění nebo převzetí výzvy k uzavření nájemní smlouvy. Pokud nebude tato lhůta dodržena, nabídka na uzavření nájemní smlouvy na byt bude zaslána dalšímu žadateli v pořadí určeném rozhodnutím Rady města Uherské Hradiště.
3. Před uzavřením nájemní smlouvy složí budoucí nájemce na účet města vratnou jistotu ve výši stanovené ve zveřejněném záměru dle příslušného typu bytu a o tomto doloží potvrzení. Při skončení nájemního vztahu bude jistota včetně úroků nájemci vrácena, pokud nebude použita na úhradu případných dluhů na nájemném a službách nebo k úhradě škody vzniklé pronajímateli v průběhu nájmu bytu.
4. V případě uzavření nájemní smlouvy v bytovém domě Štefánikova č.p. 1275, 1276 a 1277, je možné uzavřít smlouvu pouze s žadatelem, který je příjmově vymezenou osobou ve smyslu nařízení vlády č. 146/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby. Tuto skutečnost žadatel splňuje, doloží-li, že:
  - jeho příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhne u samostatně žijící osoby 0,5násobek průměrné měsíční mzdy a u osoby s dalšími členy domácnosti 1,1násobek průměrné měsíční mzdy. U žadatelů o bezbariérový byt příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhne u samostatně žijící osoby 0,8násobek průměrné měsíční mzdy a u osoby s dalšími členy domácnosti 1,5násobek průměrné měsíční mzdy (§ 2, písm. f), citovaného nařízení). Totéž platí i pro další osoby, které mají s žadatelem bydlet. Žadatel doloží příjmy za předcházejících 12 kalendářních měsíců (jednotlivě za každý měsíc) samostatně za každou osobu domácnosti, která pobírá příjem.

5. V případě uzavření nájemní smlouvy v bytovém domě Jana Žižky č.p. 744, 745 a Štěpnická č.p. 1059, 1185, je možné uzavřít smlouvu pouze tehdy, kdy alespoň jeden z žadatelů je ve věku 18–35 let. Účelem pronajímání startovacích bytů je pomoci mladým lidem a mladým rodinám se osamostatnit a překonat počáteční tíživou bytovou situaci. Žadatelem o startovací byt může být manželský pár, nesezdaný pár nebo jednotlivec, a to bez dětí či s dětmi. Maximální doba nájmu u startovacích bytů jsou 3 roky. V případě, že nebude o startovací byt zájem, bude nabízen k pronájmu jako byt standardní, tedy bez omezení věku.
6. Nájemce má povinnost ohlásit příslušnému oddělení Odboru správy majetku města zajišťujícímu agendu nájmu bytů nového člena domácnosti. Odbor správy majetku města si ve smyslu § 2272 odst. 2 občanského zákoníku vyhrazuje právo vyslovit souhlas či nesouhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. V případě vyslovení nesouhlasu nemůže tato osoba v bytě bydlet. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné.
7. Nájemce není oprávněn uzavřít s další osobou smlouvu o podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele.
8. Nájemní smlouva bude s novým nájemcem uzavřena na dobu určitou, a to v režimu 1 rok - 2 roky. První smlouva bude uzavřena na dobu určitou jednoho roku, poté budou uzavírány písemné dodatky, dle čl. VII., těchto Pravidel.
9. V případě uzavření nájemní smlouvy v bytovém domě Štefánikova č.p. 1275, 1276 a 1277 bude nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou, a to v režimu 2 roky – 2 roky. První smlouva bude uzavřena na dobu určitou dva roky, poté budou uzavírány písemné dodatky, dle čl. VII., těchto Pravidel.
10. Nájemce se zavazuje, že se společně s ostatními členy domácnosti nejpozději do 3 měsíců po uzavření nájemní smlouvy přihlásí k trvalému pobytu ve městě Uherské Hradiště, jinak mu nebude nájemní smlouva prodloužena. Kontrolu plnění této povinnosti provádí příslušné oddělení Odboru správy majetku města zajišťující agendu nájmu bytů, a to před uzavřením dodatku nebo nové nájemní smlouvy.

## **VII. Prodloužení nájemní smlouvy**

1. O prodloužení nájemní smlouvy rozhoduje rezortně příslušný místostarosta či Rada města Uherské Hradiště, a to na zasedání předcházejícím uplynutí lhůty sjednané v nájemní smlouvě.
2. Před uplynutím lhůty sjednané v nájemní smlouvě provede příslušné oddělení Odboru správy majetku města zajišťující agendu nájmu bytů kontrolu splnění podmínek a plnění povinností plynoucích z nájemní smlouvy a domovního řádu.
3. V případě, že nájemce neporušuje dobré mravy v bytě ani domě, nenarušuje sousedské soužití, není a nebyl u něho evidován dluh vůči městu, zejména dluh na nájemném a službách spojených s bydlením, nemá vlastnické právo k nemovitosti způsobilé k trvalému bydlení ani jiné věcné právo opravňující ho k užívání takové nemovitosti za účelem bydlení a nemá právo užívání bytu spojené s členstvím v bytovém družstvu, lze nájemní vztah opakovaně prodloužit, a to tak, že budou uzavírány písemné dodatky na období 2 let na základě rozhodnutí rezortně příslušného místostarosty.
4. Pokud nájemce nebude řádně užívat byt v souladu s nájemní smlouvou a domovním řádem, či nebude pravidelně hradit nájem a služby, nebude možné automaticky na základě rozhodnutí rezortně příslušného místostarosty uzavřít dodatek k nájemní smlouvě. Nájemce musí podat novou žádost o uzavření dodatku (včetně všech příloh), o jehož uzavření bude rozhodovat Rada města Uherské

Hradiště. Žádost o uzavření dodatku včetně doložení případných změn doručí nájemce odboru správy majetku města minimálně 3 měsíce před termínem ukončení smlouvy či posledního dodatku.

5. V případě prodloužení nájemní smlouvy v bytovém domě Štefánikova č.p. 1275, 1276 a 1277, musí nájemce splňovat všechny podmínky jako při uzavření nájemní smlouvy, zejména skutečnost, že se jedná o příjmově vymezenou osobu, dle čl. VI., odst. 4 těchto Pravidel.
6. Odbor správy majetku města rozhodnutí resortně příslušného místostarosty a Rady města Uherské Hradiště o prodloužení nájemní smlouvy bezodkladně písemně sdělí nájemci a správci bytového fondu města.

## VIII. Výše nájemného

1. O výši nájemného, jako podstatné náležitosti uzavírané smlouvy, rozhoduje Rada města Uherské Hradiště.

### a) Byty vhodné k pronájmu formou soutěže nájemného

Minimální výše nájemného v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc započitatelné podlahové plochy pro učinění nabídky k účasti ve výběrovém řízení je stanovena vždy pro konkrétní byt, a to výpočtem na základě skutečně vynaložených nákladů na rekonstrukci nebo výstavbu bytu rozložených vzhledem k jejich návratnosti do 15 let. Takto stanovená výše nájemného je uvedena ve zveřejněném záměru.

### b), c) Byty standardní s předem stanoveným nájemným a byty startovací

Výše nájemného v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc započitatelné podlahové plochy je schvalována s platností od určitého data a je aktualizována v závislosti na vývoji cen bydlení a v závislosti na ekonomické situaci. Ceny nájmu jsou rozděleny do jednotlivých kategorií v závislosti na stavu bytového domu a jsou veřejně uvedeny v aktuálně platném ceníku nájemného na webových stránkách města.

### d) Byty pro příjmově vymezené osoby

Výše nájemného je stanovena v souladu s nařízením vlády č. 146/2003 Sb., kdy nájemné nesmí být vyšší než součin pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu 0,00333.

2. Nájemné může město každoročně k 1. červenci upravit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem. K první úpravě nájemného může dojít v následujícím kalendářním roce po uzavření nájemní smlouvy, vyjma bytů v bytovém domě Štefánikova č.p. 1275, 1276 a 1277, kdy může dojít k úpravě nájemného nejdříve po 12 měsících trvání nájemního vztahu.

## IX. Přechod nájmu bytu a ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce

1. Přechod nájmu v případě smrti nájemce upravuje ust. § 2279 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
2. Vypoví-li nájemce stávající nájemní smlouvu, bude informace o výpovědi předána na vědomí Komisi pro bydlení a následně radě města.
3. Nájem bytu ze strany nájemce lze ukončit dohodou v souladu s usnesením RM č. 1399/83/RM/2018 ze dne 25.06.2018.

## IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 01.01.2025.
2. Ruší se Pravidla pro nakládání s bytovým fondem schválená dne 20.05.2019 usnesením Rady města Uherské Hradiště č. 235/13/RM/2019, č. 236/13/RM/2019, č. 237/13/RM/2019 a Pravidla pro nakládání s byty pro příjmově vymezené osoby schválena dne 01.04.2019 usnesením Rady města Uherské Hradiště č. 164/9/RM/2019.

Datum podpisu:

Ing. Stanislav Blaha, v.r.  
starosta

Bc. Pavlína Jagošová, v.r.  
místostarostka