



Pardubice

Statutární město Pardubice
Magistrát města Pardubic

SMĚRNICE Č. 9/2021 NAKLÁDÁNÍ S BYTY A S PROSTORY SLOUŽÍCÍMI PODNIKÁNÍ

Rada města Pardubic v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění vydává tato pravidla, která stanoví pravidla a postupy pro nakládání s byty a s prostory sloužícími podnikání, včetně postupu při výběru účastníků či žadatelů o nájem a uzavírání smluv o nájmu bytů a prostor sloužících podnikání v budovách ve vlastnictví statutárního města Pardubice.

PRAVIDLA PRO NÁJEM BYTŮ V MAJETKU OBCE

Pravidla pro nájem bytů v majetku obce stanoví postupy pro poskytování bytů ve vlastnictví statutárního města Pardubice do nájmu, určující podmínky a postup pro podávání žádostí o nájem bytu, postup projednání žádostí, způsob výběru nájemce, postup uzavírání nájemních smluv, způsob výpočtu nájemného, dobu nájmu a odkazují na příslušné právní předpisy.

Statutární město Pardubice přednostně poskytuje do nájmu byty osobám v bytové nouzi, domácnostem s nižšími příjmy, které nemohou na zajištění svého bydlení finančně participovat, a osobám se zvláštními potřebami z hlediska věku a zdravotního stavu. Rozhodování o vzniku, změnách a zániku nájmu nemovitého majetku obce je zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích svěřeno Radě obce.

Jakékoliv výjimky z těchto pravidel jsou ve výlučné pravomoci Rady města Pardubic po projednání Odborem sociálních věcí (OSV), Komisí pro bytové a nebytové prostory a Komisí pro sociální a zdravotní věci.

Čl. 1 Obecná ustanovení

1. Určení bytů

Z priorit a stavebně-technických požadavků pro specifické skupiny vyplývá i určení bytů:

- 1.1. Sociální byty jsou určeny pro osoby, které se ocitly v bytové nouzi, případně jim bytová nouze akutně hrozí. Svoji situaci nejsou schopny řešit vlastními prostředky. Dále jsou určeny pro osoby, které vynakládají vysoké procento z příjmu na bydlení.
- 1.2. Byty zvláštního určení, pro seniory, zdravotně postižené a byty bezbariérové jsou výhradně určeny jako pomoc skupině občanů (seniorů a zdravotně postižených), kteří jsou poživateli starobního nebo invalidního důchodu ve II. nebo ve III. stupni

a nemohou svoji bytovou situaci řešit vlastními prostředky

- 1.3. Startovací byty pro mladé jsou určeny pro ekonomicky aktivní žadatele, ve věku 18 - 30let
- 1.4. Byty poskytované na základě losování výběr nájemců z neurčitého počtu zájemců veřejným losováním
- 1.5. Byty pro organizace sdružené v komunitním plánování města Pardubic jsou určeny pro právnické osoby poskytující zdravotnické nebo sociální služby, které jsou zapojeny do procesu komunitního plánování města Pardubic
- 1.6. Byty služební jsou poskytované osobám vykonávajícím práci v zaměstnaneckém poměru pro Statutární město Pardubice nebo Městskou policii
- 1.7. Byty poskytované organizacím zřizovaným městem, či organizacím, v nichž město vlastní větší než 50% podíl
- 1.8. Přechod nájmu
- 1.9. Přidělení jiného bytu do nájmu

2. Obecná kritéria pro přidělení bytu do nájmu

- 2.1. Žadatel o nájem bytu je státním občanem České republiky nebo má na území ČR povolen trvalý pobyt nebo je státním příslušníkem členského státu Evropské unie a je na území ČR zaměstnán.
- 2.2. Žadatel o nájem bytu dosáhl zletilosti (tj. dovršením 18 let nebo uzavřením manželství).
- 2.3. Žadatel o nájem bytu a žadatelem uvedeným členům jeho domácnosti není a nikdy nebyla statutárním městem Pardubice dána výpověď z nájmu bytu a nikdy na ně nebyla podána žaloba o vyklizení bytu užívaného bez právního důvodu, ani o zaplacení dluhu vzniklého v souvislosti s užíváním bytu ve vlastnictví města.
- 2.4. Žadatel o nájem bytu a žadatelem uvedení členové jeho domácnosti nejsou dlužníky statutárního města Pardubice, není-li u jednotlivých forem poskytování bytů do nájmu stanoveno jinak.
- 2.5. Žadatel o nájem bytu a žadatelem uvedení členové jeho domácnosti nejsou vlastníky bytové jednotky, rodinného či bytového domu nebo nejsou většinovými spoluvlastníky bytového domu (51% a více), nejsou nájemci jiného bytu ve vlastnictví statutárního města Pardubice, není-li u jednotlivých forem poskytování bytů do nájmu stanoveno jinak.
- 2.6. Žadatel o nájem bytu a žadatelem uvedení členové jeho domácnosti, neprivatizoval/li byt, který byl v majetku statutárního města Pardubice.

Pokud žadatel nespĺňuje některé ze společných či specifických vstupních kritérií pro daný byt, OMI/OSBDNP žádost předloží k posouzení příslušné komisi a následně Radě města Pardubic. O skutečnosti, že žádost nebyla zařazena do evidence bude žadatel vyrozuměn písemnou formou.

3. Evidenci žadatelů o pronájem bytu

Evidenci žadatelů o byt vede Odbor majetku a investic (OMI), oddělení správy bytových domů a nebytových prostor (OSBDNP). Evidenci vede odděleně podle určení bytů dle bodu 1. těchto pravidel a podle datumu podání žádosti.

Žádost podává vždy jedna osoba. Vícečlenné domácnosti podávají jednu společnou žádost. V tomto případě dodávají doklady o všech osobách, které v době podání žádosti sdílejí společnou domácnost (dále jen členové domácnosti), případně o osobách, které se spolu s žadatelem budou stěhovat do bytu.

Všechny podklady vztahující se k dokumentaci žadatele a členů jeho domácnosti musí být aktuální. V případě pozdějšího projednávání jeho žádosti je žadatel povinen na vyzvání OMI/OSBDNP či OSV/OSSP doplnit aktuální doklady.

4. Důvody k vyřazení žadatele z evidence

4.1. Žadatel nesplňuje některé z obecných či specifických kritérií.

4.2. Žadatel podá neúplnou žádost, kterou ani po vyzvání nedoplní.

4.3. Žadatel odmítne nabízený byt.

4.4. Žadatel odmítne uzavřít nájemní smlouvu.

4.5. Žadatel odmítne převzít byt, přestože podepsal nájemní smlouvu.

5. Nájemní smlouvy

Se všemi žadateli o nájem bytu ve vlastnictví statutárního města Pardubice jsou po předchozím schválení nájmu Radou města Pardubic uzavírány nájemní smlouvy, a to výlučně v písemné formě a výhradně v souladu s usnesením Rady města Pardubic.

Nájemní smlouvy mají standardní obsah, který může být v návaznosti na konkrétní podmínky toho kterého smluvního vztahu doplněn či jinak upraven, ovšem pouze po dohodě obou smluvních stran a po odsouhlasení Radou města Pardubic.

Výše nájemného se vypočítává dle podlahové plochy bytu, přičemž podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou (dále jen „přepočtená podlahová plocha bytu“). V nájemních smlouvách bude nájemné stanoveno podle jednotlivých forem poskytování bytů do nájmu.

Doba, na kterou jsou nájemní smlouvy uzavírány, je popsána u jednotlivých forem poskytování bytů do nájmu. Pokud se na nájemní vztah ke dni skončení sjednané doby nájmu vztahuje některý zákonný důvod pro výpověď z nájmu bytu dle § 2288 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a nájemce odstraní důvody pro výpověď nájemního vztahu, pronajímatel deklaruje ochotu přistoupit k uzavření nové nájemní smlouvy. Tyto případy budou posuzovány individuálně Komisí pro bytové a nebytové prostory statutárního města Pardubice a předkládány k rozhodnutí Radě města Pardubic.

Nájemní smlouvy jsou uzavírány s fyzickými nebo právnickými osobami. U fyzických osob s jednotlivci, v případě společného nájmu bytu manželé s oběma manžely a v případě společného nájmu bytu se všemi fyzickými osobami, které se mají stát společnými nájemci bytu.

K uzavírání nájemních smluv je pověřen, po předchozím schválení Radou města Pardubic, Odbor majetku a investic Magistrátu města Pardubic (OMI). Podepisovat nájemní smlouvy je oprávněn vedoucí tohoto odboru či jiná osoba k tomu určená Organizačním řádem Magistrátu města Pardubic.

Čl. 2

Specifická ustanovení pro poskytování bytů do nájmu

1. Sociální byty

Jsou určeny pro osoby, které se ocitly v bytové nouzi, případně jim bytová nouze akutně hrozí. Svoji situaci nejsou schopny řešit vlastními prostředky. Dále jsou určeny pro osoby, které vynakládají vysoké procento z příjmu na bydlení.

1.1. Podmínky pro poskytnutí bytu do nájmu:

- a) Splnění podmínek dle čl. 1 odst. 2.1., 2.2., 2.3., 2.5., 2.6. těchto pravidel.
- b) Žadatel o nájem bytu a žadatelem uvedení členové jeho domácnosti mají trvalý pobyt na území města Pardubice, přičemž minimálně jeden ze žadatelů má trvalý pobyt na území města Pardubice alespoň dva roky před podáním žádosti.
- c) Žadatel o nájem bytu a žadatelem uvedení členové jeho domácnosti nesmí mít dluh na nájemném za městský byt a za přestupky, které jsou evidované na oddělení daní a daňových pohledávek.
- d) Žadatel o nájem bytu a žadatelem uvedení členové jeho domácnosti předloží při podání žádosti potvrzení o bezdlužnosti. Byt do nájmu může být poskytnut těm žadatelům, kteří nemají dluh vůči městu přesahující částku v součtu 5.000 Kč. Jedná se o dluhy vůči městu za svoz komunálního odpadu, poplatky za psa, pokuty za neuhrazené jízdné u Dopravního podniku a.s. Podmínkou pro přidělení bytu je aktivní spolupráce se sociálním pracovníkem OSV a plnění individuálního plánu, který má za cíl uhrazení dluhu vůči městu Pardubice.

1.2. Postup podání a vyřízení žádosti

Žadatel o nájem bytu se dostaví na OSV/OSSP, kde si vyzvedne žádost. Pracovníci OSV/OSSP se žadatelem provedou vstupní pohovor, mimo jiné ho seznámí s procesem podání a vyřízení žádosti. Žadatel o nájem bytu předloží vyplněnou žádost a veškeré potřebné náležitosti, které mu sdělí pracovník OSV/OSSP - týká se všech osob, které žadatel uvede jako členy své domácnosti. Pracovník OSV/OSSP zkontroluje formální správnost žádosti.

Následně žadatel o nájem bytu podá žádost na OMI/OSBDNP, kde je zaevidována a zařazena do pořadníku. Žádosti o sociální byt se vyřizují postupně, dle pořadníku. OSV/OSSP může po důkladném posouzení celkové situace projednat žádost přednostně. OSV/OSSP připravuje podklady na základě posouzení sociální a bytové situace žadatelů o sociální byt, své stanovisko přikládá také OMI/OSBDNP. Podklady jsou předány Komisi pro sociální a zdravotní věci, která dává doporučení/nedoporučení k přidělení sociálního bytu. V případě doporučení bytu do nájmu OMI/OSBDNP dle možností bytového fondu vytipuje ve spolupráci s OSV/OSSP vhodný byt a předloží žádost Radě města Pardubic k rozhodnutí o poskytnutí bytu do nájmu.

V případě, že žadatel a žadatelem uvedení členové jeho domácnosti nesplňují podmínky pro přidělení sociálního bytu stanovené touto směrnicí, je jeho žádost postoupena k posouzení Komisi pro sociální a zdravotní věci, Komisi pro bytové a nebytové prostory a následně Radě města Pardubic, která má pravomoc rozhodnout o udělení výjimky z těchto pravidel. Výjimkami se rozumí nesplnění podmínek dle čl. 1 odst. 2. těchto pravidel, čl.2., odst. 1.1., a, b, c těchto pravidel. Tímto procesem bude rozhodnuto, zda bude žádost zařazena do pořadníku k ostatním žádostem o sociální byt. O této

skutečnosti bude žadatel o nájem bytu vyrozuměn písemnou formou.

1.3. Uzavření nájemní smlouvy

Nájemní smlouva se uzavírá dle čl. 1 odst. 5. těchto pravidel.

Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, maximálně na dobu jednoho roku s možností následného prodloužení vždy o jeden rok, při řádném plnění povinností nájemce, vyjma těch nájemních vztahů, na něž by se ke dni skončení sjednané doby nájmu vztahoval některý zákonný důvod pro výpověď z nájmu bytu dle § 2288 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Výše nájemného se odvíjí od počtu let užívání sociálního bydlení. První tři roky je nájemné stanoveno ve výši 80,-- Kč/m² přepočtené podlahové plochy bytu /měs. Počínaje čtvrtým rokem bude nájemné zvýšeno na částku 85,-- Kč/m² přepočtené podlahové plochy bytu /měs. V ceně nájemného nejsou zahrnuty služby spojené s užíváním bytu a náklady na energie.

2. Byty zvláštního určení, pro seniory, zdravotně postižené a byty bezbariérové

jsou výhradně určeny jako pomoc skupině občanů (seniorů a zdravotně postižených), kteří jsou poživateli starobního nebo invalidního důchodu ve II. nebo ve III. stupni a nemohou svoji bytovou situaci řešit vlastními prostředky

2.1 Podmínky pro poskytnutí bytu do nájmu:

- a) Splnění podmínek dle čl. 1 odst. 2. těchto pravidel.
- b) Žadatel o nájem bytu a žadatelem uvedení členové jeho domácnosti, mají trvalý pobyt na území města Pardubice, přičemž minimálně jeden ze žadatelů má trvalý pobyt na území města Pardubice alespoň dva roky před podáním žádosti.
- c) Žadatel o nájem bytu a žadatelem uvedení členové jeho domácnosti nesmí mít evidován dluh ve vztahu k městu Pardubice. Jedná se o dluhy vůči městu za svoz komunálního odpadu, poplatky za psa, pokuty za neuhrazené jízdné u Dopravního podniku a.s., dluhy na nájemném za městský byt a za přestupky, které jsou evidované na oddělení daní a daňových pohledávek.
- d) Žadatel o nájem bytu je poživatelem starobního důchodu či invalidního důchodu II. nebo III. stupně.
- e) Žadatel o nájem bytu doloží lékařské doporučení, které je součástí žádosti.

2.2 Postup podání a vyřízení žádosti

Žadatel o nájem bytu podá vyplněnou žádost s potřebnými náležitostmi pracovníkům OMI/OSBDNP, kteří zkontrolují formální správnost žádosti, žádost zaevidují a zařadí do pořadníku.

Žádosti o byty zvláštního určení se vyřizují postupně, dle pořadníku. OSV/OSSP může po důkladném posouzení celkové situace projednat žádost přednostně.

OSV/OSSP připravuje podklady na základě posouzení sociální a bytové situace žadatelů o byt zvláštního určení, své stanovisko přikládá také OMI/OSBDNP. Podklady jsou předány Komisi pro sociální a zdravotní věci, která dává doporučení/nedoporučení k přidělení bytu zvláštního určení. V případě doporučení bytu do nájmu OMI/OSBDNP dle možností bytového fondu vytipuje ve spolupráci s OSV/OSSP vhodný byt a předloží žádost Radě města Pardubic k rozhodnutí o poskytnutí bytu do nájmu.

V případě, že žadatel a žadatelem uvedení členové jeho domácnosti nespĺňují podmínky

pro přidělení bytu zvláštního určení stanovené touto směrnicí, je jeho žádost postoupena k posouzení Komisi pro sociální a zdravotní věci, Komisi pro bytové a nebytové prostory a následně Radě města Pardubic, která má pravomoc rozhodnout o udělení výjimky z těchto pravidel. Výjimkami se rozumí nesplnění podmínek dle čl. 1 odst. 2. těchto pravidel, čl.2., odst. 2.1., a, b, c, d, e těchto pravidel. Tímto procesem bude rozhodnuto, zda bude žádost zařazena do pořadníku k ostatním žádostem. O této skutečnosti bude žadatel o nájem bytu vyrozuměn písemnou formou.

2.3 Uzavření nájemní smlouvy

Nájemní smlouva se uzavírá dle čl. 1 odst. 5. těchto pravidel.

Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, maximálně na dobu jednoho roku s možností následného prodloužení vždy o jeden rok, při řádném plnění povinností nájemce, vyjma těch nájemních vztahů, na něž by se ke dni skončení sjednané doby nájmu vztahoval některý zákonný důvod pro výpověď z nájmu bytu dle § 2288 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Výše nájemného je stanoveno na částku 72,69 Kč/m² přepočtené podlahové plochy bytu /měs. V ceně nájemného nejsou zahrnuty služby spojené s užíváním bytu a náklady na energie.

2.4 Speciální ustanovení

Pokud v domech, které nejsou označeny jako domy zvláštního určení, dovrší nájemce (společní nájemci, případně osoba, která žije s nájemcem ve společné domácnosti) věku 65let, může nájemce (společní nájemci) požádat pronajímatele (statutární město Pardubice) o snížení nájemného na částku 72,69 Kč/m² přepočtené podlahové plochy bytu /měs.

Podmínky pro snížení výše nájemného:

- dosažení věku 65 let
- jednočlenná nebo max. dvoučlenná domácnost seniorů 65+

Postup podání žádosti:

Pokud nájemce městského bytu dosáhne věku 65let, je oprávněn podat žádost o snížení výše nájemného na částku 72,69 Kč/m² přepočtené podlahové plochy bytu /měs. O tuto slevu lze požádat pouze v případě, že se jedná o jednočlennou nebo max. dvoučlennou domácnost seniorů, kdy oba jsou ve věku 65+. V ceně nájemného nejsou zahrnuty služby spojené s užíváním bytu a náklady na energie. Nájemce, který splní výše uvedené podmínky, podá žádost na OMI/OSBDNP, pracovníci ověří splnění podmínek a žádost postoupí Komisi pro bytové a nebytové prostory a následně Radě města Pardubic ke schválení. Sleva bude poskytnuta po třech měsících od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém OMI/OSBDNP obdržel žádost o snížení nájemného.

V případě, že se do bytu ke starobnímu důchodci přistěhuje osoba v produktivním věku nebo se zvýší počet osob v bytě, pomíjí důvod k poskytnutí této slevy. V takovémto případě bude výše nájemného zvýšena na částku 85,-- Kč/ m² přepočtené podlahové plochy bytu /měs. Zvýšení počtu osob v bytě je nájemce povinen bezodkladně ohlásit pronajímateli.

3. Startovací byty pro mladé

Jsou určeny pro ekonomicky aktivní žadatele, ve věku 18 - 30let. Pro startovací bydlení bude vyčleněno pro daný kalendářní rok minimálně 25 bytů, pokud Rada města Pardubic nerozhodne jinak.

3.1. Výběr žadatele losem:

Žadatel o startovací byt pro mladé bude vybrán losem z neurčitého počtu žadatelů ve veřejném losování, s nímž bude za předpokladu splnění všech podmínek, po odsouhlasení Radou města Pardubic, uzavřena nájemní smlouva ke startovacímu bytu pro mladé.

3.2. Podmínky účasti ve veřejném losování:

Žádost o startovací byt pro mladé si mohou podat jednotlivci, nesezdané páry, manželé či registrovaní partneři bez podmínky trvalého bydliště v Pardubicích v případě, že splňují následující kritéria:

- a) splnění podmínek dle čl. 1 odst. 2. těchto pravidel
- b) jednotlivec – žadatel musí být ve věku 18–30 let, v den podání žádosti nesmí být žadatel starší 30 let a zároveň mladší 18 let
- c) nesezdané páry – jeden ze žadatelů musí být ve věku 18–30 let, celkový součet věku partnerů bude max. 65 let
- d) manželé/registrovaní partneři – jeden ze žadatelů musí být ve věku 18–30 let, celkový součet věku partnerů bude max. 65 let
- e) žadatel je ekonomicky aktivní
- f) příjem jednoho ze žadatelů musí být minimálně 16.000, -- Kč/hrubá mzda/měs.
- g) do příjmu se nezapočítávají dávky státní sociální podpory ani dávky hmotné nouze

3.3. Zveřejnění seznamu nabízených bytů:

Seznam bytů nabízených do nájmu a technické údaje společně s fotografiemi bytů, budou zveřejněny na webových stránkách města Pardubic (www.pardubice.eu).

Spolu s tímto seznamem bude zveřejněn termín pro odevzdání žádostí a termín konání losování.

3.4. Postup podání žádosti:

Každý žadatel si může podat pouze jednu žádost. Ta je podávána na konkrétní byt, který si vybere žadatel předem z nabídky volných bytů zveřejněných na stránkách města. Žadatel o nájem bytu podá žádost, která bude mít požadované náležitosti, na OMI/OSBDNP. Vzor žádosti a žádost k vyplnění jsou umístěny na webových stránkách města (www.pardubice.eu). Nesprávně či neúplně vyplněné žádosti nebudou zařazeny do losování. Žádosti budou přijímány pracovníky OMI/OSBDNP v předem stanoveném termínu. Ke každé žádosti a žadateli bude přiřazeno pořadové číslo. Pod tímto číslem bude žádost i žadatel veden v dalších krocích procesu.

Řádně vyplněné žádosti budou postoupeny do losování. Neúspěšní uchazeči si budou moci podat žádost znovu na nově nabízené byty v dalších kolech Startovacího bydlení.

3.5. Losování:

Veřejné losování proběhne v předem stanoveném a zveřejněném termínu za přítomnosti

zástupců OMI/OSBDNP, Útvaru interního auditu a člena Komise pro bytové a nebytové prostory. Z osudí budou losována vždy tři čísla na konkrétní startovací byt pro mladé. První vylosované číslo bude vítězné, ostatní dvě budou představovat náhradníky. O výsledku losování bude pořízen zápis, který bude zveřejněn na webových stránkách města. V případě, že bude na nabízený byt přijata jedna žádost, stává se výhercem tento žadatel automaticky.

3.6. Oslovení výherců:

Výherci a náhradníci losování doloží v daném termínu nezbytné přílohy, které potvrzují pravdivost výše uvedených kritérií. Žádosti výherců a náhradníků losování, doplněné přílohami, budou předány členům Komise pro bytové a nebytové prostory, kteří provedou kontrolu formální správnosti.

Výherci a náhradníci losování, kteří nesplní zadaná kritéria, budou vyřazeni. V takovém případě budou osloveni náhradníci dle pořadníku. Výsledek hodnotící komise bude umístěn na stránkách města Pardubic (www.pardubice.eu). Žadatelé naleznou svou žádost pod číslem, jež jim bylo přiřazeno na počátku celého procesu.

Podmínkou přidělení startovacího bytu pro mladé do nájmu, je přehlášení trvalého bydliště žadatele na adresu losovaného bytu v případě, že výherce nemá trvalé bydliště v Pardubicích. Přihlášení trvalého bydliště na adrese bytu, o který si výherce žádal, zajistí pracovník OSBDNP v součinnosti s výhercem před podpisem nájemní smlouvy.

Výherci, kteří nebudou ochotni přehlásit své trvalé bydliště na adresu losovaného bytu, budou vyřazeni a nebude s nimi podepsána nájemní smlouva. V takovémto případě budou osloveni náhradníci dle pořadníku.

Přílohy žádosti:

- a) potvrzení o bezdlužnosti vůči městu Pardubice dle čl. 1, odst. 2. této směrnice (ke stažení na webových stránkách města - www.pardubice.eu)
- b) přehled vlastnictví v ČR ne starší 14 dnů
- c) doklad o výši měsíčního příjmu
- d) zaměstnanec – potvrzení od zaměstnavatele o výši měsíční hrubé mzdy za poslední měsíc před podáním žádosti
- e) podnikatel – daňové přiznání
- f) aktuální výpis ze zdravotní pojišťovny o průběhu evidence zaměstnání

3.7. Uzavření nájemní smlouvy:

Návrh usnesení ke schválení nájmu startovacího bytu pro mladé včetně jména konečného výherce bytu bude předán Radě města Pardubic.

Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, nejdéle však na 4 roky.

Výše nájemného se odvíjí od počtu let užívání startovacího bydlení. První tři roky je nájemné stanoveno ve výši 80,-- Kč/m² přepočtené podlahové plochy bytu/měs. Čtvrtý rok bude nájemné zvýšeno na částku 100,-- Kč/m² přepočtené podlahové plochy bytu /měs. V ceně nájemného nejsou zahrnuty služby spojené s užíváním bytu a náklady na energie.

4. Byty poskytované na základě losování

4.1. Výběr žadatele losem:

Losování je řízení, jehož cílem je z neurčitého počtu zájemců vybrat toho, s nímž bude za předpokladu splnění všech podmínek, po odsouhlasení Radou města Pardubic, uzavřena

nájemní smlouva k bytu ve vlastnictví města Pardubic.

4.2. Podmínky účasti ve veřejném losování:

- a) Splnění podmínek dle čl. 1, odst. 2. těchto pravidel
- b) Zájemce je zaměstnán na území ORP Pardubice (obec s rozšířenou působností), bez ohledu na trvalý pobyt, minimálně po dobu dvou let před podáním žádosti do losování nebo je osobou samostatně výdělečně činnou na území ORP Pardubice (obec s rozšířenou působností), která již podala daňové přiznání min. za dva roky zpětně před podáním žádosti do losování.

4.3. Zveřejnění seznamu nabízených bytů:

Seznam bytů nabízených do nájmu, technické údaje společně s fotografiemi bytů, budou zveřejněny na úřední desce Magistrátu města Pardubic a na webových stránkách města Pardubic (www.pardubice.eu).

Spolu s tímto seznamem bude zveřejněn termín pro odevzdání žádostí a termín konání losování.

4.4. Postup podání žádosti:

Žadatel o nájem bytu podá žádost, která bude mít požadované náležitosti na OMI/OSBDNP. Vzor žádosti a žádost k vyplnění jsou umístěny na webových stránkách města (www.pardubice.eu). Každý uchazeč si může v jednom kole losování podat max. jednu žádost na jeden konkrétní byt, přičemž manželé nebo registrovaní partneři jsou považováni za jednoho žadatele (tzn. mohou podat pouze jednu žádost na jeden konkrétní byt). Na předmětném formuláři budou uvedeny všechny osoby, které povedou se žadatelem společnou domácnost. Nesprávně či neúplně doložené žádosti nebudou zařazeny do losování. Žádosti budou přijímány pracovníky OMI/OSBDNP v konkrétní dny a hodiny. Ke každé žádosti a žadateli bude přiřazeno pořadové číslo. Pod tímto číslem bude žádost i žadatel veden v dalších krocích procesu. Neúspěšní žadatelé si budou moci podat žádost znovu na nově nabízené byty v dalším kole losování.

4.5. Losování:

Veřejné losování proběhne v předem stanoveném a zveřejněném termínu za přítomnosti zástupců OMI/OSBDNP, Útvaru interního auditu a člena Komise pro bytové a nebytové prostory. Z osudí budou losována vždy tři čísla na konkrétní byt.

První vylosované číslo bude vítězné, ostatní dvě budou představovat náhradníky. O výsledku losování bude pořízen zápis, který bude zveřejněn na webových stránkách města a na úřední desce Magistrátu města Pardubic. V případě, že bude na nabízený byt přijatá jedna žádost, stává se výhercem tento žadatel automaticky.

4.6. Oslovení výherců:

Výherci a náhradníci losování budou osloveni pracovníky OMI/OSBDNP k doložení nezbytných příloh, které potvrzují pravdivost výše uvedených kritérií. Žádosti výherců a náhradníků losování, doplněné přílohami, budou předány členům Komise pro bytové a nebytové prostory, kteří provedou kontrolu formální správnosti. Výherci a náhradníci losování, kteří nesplní zadaná kritéria budou vyřazeni. V takovém případě, budou osloveni náhradníci dle pořadí. Výsledek hodnotící komise bude umístěn na stránkách města Pardubic (www.pardubice.eu) a na úřední desce Magistrátu města Pardubic. Žadatelé najdou svou žádost pod číslem, jež jim bylo přiřazeno na počátku celého procesu.

Přílohy žádosti:

- a) potvrzení o bezdlužnosti vůči městu Pardubice dle čl. 1, odst. 2. této Směrnice (ke stažení na webových stránkách města - www.pardubice.eu)
- b) je-li žadatelem zaměstnanec, potvrzení od zaměstnavatele o době zaměstnání min. 2 roky před podáním žádosti
- c) je-li žadatelem osoba samostatně výdělečně činná, doloží dvě po sobě jdoucí daňová přiznání před podáním žádosti
- d) aktuální výpis ze zdravotní pojišťovny o průběhu evidence zaměstnání

4.7. Uzavření nájemní smlouvy:

Návrh usnesení k sepsání nájemní smlouvy včetně jména konečného výherce bytu bude předán Radě města Pardubic ke schválení. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu jednoho roku, s možností následného prodloužení vždy o jeden rok (viz čl. 1, odst. 5. těchto pravidel), při řádném plnění povinností nájemce.

Výše nájemného je stanovena ve výši 100,-- Kč/m² přepočtené podlahové plochy bytu/měs. V ceně nájemného nejsou zahrnuty služby spojené s užíváním bytu a náklady na energie.

5. Byty pro organizace sdružené v komunitním plánování města Pardubic

5.1. Podmínky pro poskytnutí bytu do nájmu:

- a) Žadatel o nájem bytu je právnickou osobou poskytující zdravotnické nebo sociální služby, která je zapojena do procesu komunitního plánování města Pardubic (zapojení organizace do komunitního plánování je nutná podmínka) a byt potřebuje pro své klienty. Právnická osoba bude ve vztahu k městu Pardubice, jakožto pronajímateli, nájemcem.
- b) Žadatel o nájem bytu uvede v žádosti konkrétní důvody pro podání žádosti a specifikaci, jaký typ klientů bude v bytě bydlet.
- c) Žadatel o nájem bytu předloží model financování úhrady nájemného.
- d) Žadatel o nájem bytu je povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele o všech změnách, které se týkají uživatelů bytu.

5.2. Postup podání a vyřízení žádosti:

Žadatel o nájem bytu podá písemnou žádost o byt s popisem záměru, ve kterém specifikuje, o jaký byt žádá a pro jaký typ klientů bude byt určen. K žádosti předloží způsob financování úhrady nájemného. Žádost podá na OMI/OSBDNP. Pracovníci zmíněného oddělení ověří splnění podmínek pro podání žádosti, vytipují byt. V případě, že bude byt pro organizaci vhodný, následně kompletní žádost spolu s přílohami předloží Komisi pro sociální a zdravotní věci, která doporučí či nedoporučí Radě města Pardubic byt do nájmu žadateli poskytnout.

5.3. Uzavření nájemní smlouvy:

Nájemní smlouva se uzavírá dle čl. 1 odst. 5) těchto pravidel. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Nájemné je stanoveno ve výši 60,-- Kč/m² přepočtené podlahové plochy bytu/měs.

6. Byty služební

6.1. Podmínky pro poskytnutí bytu do nájmu:

- a) Podmínky uvedené v čl. 1 odst. 2. těchto pravidel se na tento způsob poskytnutí bytu do nájmu nevztahují.
- b) Žadatel o nájem bytu uvede v žádosti konkrétní důvody pro podání žádosti.
- c) Žadatel o nájem bytu je osobou, která vykonává práci v zaměstnaneckém či obdobném poměru pro statutární město Pardubice.
- d) Žadatel o nájem bytu není vlastníkem jiného bytu či nemovitosti způsobilé k trvalému bydlení.
- e) Žadatel o nájem bytu doloží odůvodněné stanovisko svého nadřízeného k poskytnutí bytu do nájmu a vyjádření tajemníka Magistrátu města Pardubic.

6.2. Postup podání a vyřízení žádosti:

Žadatel o nájem bytu podá žádost, která bude mít požadované náležitosti, na OMI/OSBDNP. Pracovníci zmíněného oddělení ověří splnění podmínek pro podání žádosti a následně žádost předloží Radě města Pardubic k rozhodnutí o poskytnutí bytu do nájmu.

6.3. Uzavření nájemní smlouvy:

Nájemní smlouva se uzavírá pouze s osobou vykonávající práci v zaměstnaneckém či obdobném poměru pro statutární město Pardubice, a to dle čl. 1 odst. 5) těchto pravidel. Smlouva se uzavírá na dobu výkonu práce pro statutární město Pardubice. Nájemné je stanoveno ve výši 100,-- Kč/m² přepočtené podlahové plochy bytu/měsíc.

7. Byty poskytované organizacím zřizovaným městem, či organizacím, v nichž město vlastní větší než 50% podíl

7.1. Podmínky pro poskytnutí bytu do nájmu:

- a) Podmínky uvedené v čl. 1 odst. 2. těchto pravidel se na tento způsob poskytnutí bytu do nájmu nevztahují.
- b) Žadatel o nájem bytu uvede v žádosti konkrétní důvody pro podání žádosti.
- c) Žadatel o nájem bytu je právnickou osobou a organizací zřizovanou městem či organizací, v nichž město vlastní větší než 50% podíl a potřebuje byt pro osobu, která pro něj vykonává práci v zaměstnaneckém či obdobném poměru.

7.2. Postup podání a vyřízení žádosti:

Žadatel o nájem bytu podá žádost, která bude mít požadované náležitosti na OMI/OSBDNP.

Pracovníci zmíněného oddělení ověří splnění podmínek pro podání žádosti a následně žádost předloží Komisi pro bytové a nebytové prostory, která doporučí či nedoporučí Radě města Pardubic byt do nájmu žadateli poskytnout.

7.3. Uzavření nájemní smlouvy:

Nájemní smlouva se uzavírá dle čl. 1 odst. 5. těchto pravidel. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Nájemné je stanoveno minimálně ve výši 100,-- Kč/m² přepočtené podlahové plochy bytu/měsíc.

8. Přejedání nájemní smlouvy

Přejedání nájemní smlouvy je upraven v Občanském zákoníku (dále jen OZ). Nájemce, na něhož nájem přešel dle §2279 a násl. OZ nebo dle §2301 odst.2 OZ je povinen informovat OMI/OSBDNP, aby mohly být učiněny potřebné právní kroky.

Půl roku před uplynutím doby nájemní smlouvy je nájemce, na něhož nájem přešel, oprávněn podat novou žádost o nájem bytu. Na základě této žádosti bude provedeno šetření OSV/OSSP. Při posuzování žádosti bude přihlédnuto k tomu, zda nájemce byt řádně užívá a plní povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a OZ vztahující se k nájemní smlouvě. Žádost doplněnou vyjádřením OSV/OSSP, předloží pracovníci OMI/OSBDNP k projednání Komisi pro bytové a nebytové prostory a následně Radě města Pardubic k rozhodnutí o poskytnutí bytu do nájemní smlouvy. V případě schválení nájemní smlouvy Radou města Pardubic, bude uzavřena nová nájemní smlouva ke stávajícímu bytu dle čl. 1 odst. 5. těchto pravidel.

Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, maximálně na dobu jednoho roku s možností následného prodloužení vždy o jeden rok, za nájemné ve výši 85,-- Kč/m² přepočtené podlahové plochy bytu/měs. (vyjma žadatele dle čl. 2 odst. 2.) V ceně nájemného nejsou zahrnuty služby spojené s užíváním bytu a náklady na energie.

9. Přidělení jiného bytu do nájemní smlouvy

9.1. Podmínky pro přidělení jiného bytu do nájemní smlouvy:

- a) Splnění podmínek dle čl. 1 odst. 2. těchto pravidel.
- b) Žadatel o nájem bytu (nájemce) má trvalý pobyt na adrese stávajícího bytu ve vlastnictví města Pardubic. Osoby, které s nájemcem sdílí společnou domácnost, mají trvalý pobyt na adrese stávajícího bytu ve vlastnictví města Pardubic, nebo jsou v tomto bytě přihlášení na služby, tzn. jsou vedeni jako uživatelé tohoto bytu.
- c) Žadatel řádně užívá stávající byt ve vlastnictví města Pardubic a plní povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a OZ vztahující se k nájemní smlouvě.
- d) Žadatel o nájem bytu uvede v žádosti konkrétní důvody pro přidělení jiného bytu do nájemní smlouvy.

9.2. Postup podání a vyřízení žádosti:

Stávající nájemce, který požádá o přidělení jiného bytu do nájemní smlouvy, podá žádost na OMI/OSBDNP. Žádosti budou řešeny postupně v závislosti na volné kapacitě bytů, dle data podání žádosti. Žádost posouzená OSV/OSSP, případně doplněná o vyjádření technika OMI/OSBDNP, bude předložena k projednání Komisi pro bytové a nebytové prostory, která doporučí či nedoporučí byt do nájemní smlouvy žadateli poskytnout. OMI/OSBDNP, dle možností bytového fondu, vytipuje vhodný byt a předloží žádost Radě města Pardubic k rozhodnutí o poskytnutí bytu do nájemní smlouvy.

9.3. Uzavření nájemní smlouvy:

Nájemní smlouva se uzavírá dle čl. 1 odst. 5. těchto pravidel.

Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, maximálně na dobu jednoho roku s možností následného prodloužení vždy o jeden rok, při řádném plnění povinností

nájemce, vyjma těch nájemních vztahů, na něž by se ke dni skončení sjednané doby nájmu vztahoval některý zákonný důvod pro výpověď z nájmu bytu dle § 2288 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Výše nájemného je stanovena podle jednotlivých forem poskytování bytů do nájmu.

Zásady nájmu a prodeje prostor sloužících podnikání (objektů) v majetku statutárního města Pardubic

I. Nájem prostor sloužících podnikání (objektů)

A) Před uzavřením nájemní smlouvy

Postup projednání žádostí:

1. Nabídka nájmu uvolněného prostoru sloužícího podnikání je na 15 dnů vyvěšena na úřední desku v této době mohou zájemci podat žádost na formuláři, který je k dispozici na odboru majetku a investic a jehož nedílnou součástí je nabídka nájemného v zalepené obálce.
2. Pokud se jedná o prostor (objekt) s výlohou, je zájemce povinen spolu se žádostí předložit doklad o složení kauce 10 tis. Kč na depozitní účet města dle dispozic na žádosti. Nevybraným zájemcům je kauce vrácena po obdržení ověřeného zápisu z jednání příslušné RmP, vybranému zájemci až po uzavření nájemní smlouvy. Pokud vybraný zájemce od uzavření smlouvy odstoupí, propadá kauce městu.
3. Všechny došlé žádosti jsou předány k vyjádření radě příslušného městského obvodu.
4. Všechny došlé žádosti včetně vyjádření RMO jsou projednány komisí pro bytové a nebytové prostory (dále jen KBNP) a jsou otevřeny obálky s nabídkou nájemného.
5. Všechny žádosti s vyjádřením RMO a doporučením KBNP jsou v souladu s ustanovením § 102 zák. 128/2000 Sb. předloženy Radě města Pardubic, která vybere zájemce, se kterým odbor majetku a investic uzavře nájemní smlouvu.

Pravidla, kterými se řídí KBNP a RmP při výběru zájemců a při stanovení výše nájemného:

1. Výše nájemného pro komerční činnost - platí smluvní ceny bez omezení ovšem s podmínkou dodržení minimální výše nájemného, viz níže. V praxi to znamená, že výše nájemného se určí dle nabídek jednotlivých zájemců, o konečné výši nájemného rozhoduje RmP.
 - 1.1. V prostorech sloužících podnikání užívaných jako kanceláře, obchody, restaurace, lékárny a zdravotnická či rehabilitační zařízení včetně příslušenství je stanovena minimální částka

nájemného **1.348,55** Kč/m²/rok bez DPH. (V areálu bývalých kasáren Hůrka je stanovena minimální částka nájemného za kanceláře **433,27** Kč/m²/rok bez DPH a v areálu letiště Pardubice **577,59** Kč/m²/rok bez DPH).

- 1.2. V prostorech sloužících podnikání užívaných jako hotely, ubytovny, provozovny služeb (kadeřnictví, pedikúra, kosmetika, pošta, čistírna atd.), dílny, laboratoře, sklady apod. včetně příslušenství je stanovena minimální částka nájemného **981,69** Kč/m²/rok bez DPH. (V areálu bývalých kasáren Hůrka je stanovena minimální částka nájemného za dílny a sklady na **308,99** Kč/m²/rok bez DPH).
2. Výše nájemného za garáže a garážová stání – pro uživatele bytů v těchto objektech platí níže uvedené částky. Pro ostatní nájemce smluvní ceny bez omezení s podmínkou dodržení minimální výše nájemného viz níže. Postup stejný jako v bodě 1.
 - 2.1. Minimální částka nájemného za nebytové prostory sloužící jako garáž (Bělehradská 513, Staňkova 2244-45) 1.091,94 Kč/m²/rok vč. DPH. Minimální částka za budovu sloužící jako garáž 1.091,94 Kč/m²/rok bez DPH.
 - 2.2. Minimální částka nájemného za garážová stání **764,41** Kč/m²/rok vč. DPH. V bytovém domě ul. Sokolovská čp. 2721 a čp. 2731 bude minimální částka nájemného za garážová stání **645,50** Kč/m²/rok vč. DPH.
3. Pro neziskové organizace (sociální, zdravotní, sportovní, zájmové spolky atd.) a školská zařízení nezřizovaná statutárním městem Pardubice je stanovena minimální částka nájemného **517,77** Kč/m²/rok bez DPH.
4. Uzavření smlouvy o výpůjčce na prostory sloužící podnikání je možné pouze příspěvkovým organizacím, zřizovaným statutárním městem Pardubice.
5. V případě, že nabízené nájemné za prostor sloužící podnikání v nově vypsáném výběrovém řízení **bude nižší**, než stanovují Zásady v bodech 1 a 2; pododdílu Nájemné; oddílu Pravidla, kterými se řídí KBNP a RmP při výběru zájemců a při stanovení výše nájemného; hlavy A); části I. platných Zásad nájmu a prodeje prostor sloužících podnikání a objektů v majetku statutárního města Pardubic, bude nájemní smlouva uzavřena vždy **na dobu určitou maximálně 5 let**.
6. Rada města Pardubic může v odůvodněných případech stanovit nájemné nižší, než je uvedeno v bodech 1 a 2.
7. Pokud bude prostor nebo jeho část nevyhovující (technickým stavem nebo umístěním v objektu) bude výše nájemného za nevyhovující část nebytového prostoru stanovena na ½ sazby dle daného účelu nájmu.
8. Plátcům DPH je k nájemnému připočtena DPH v platné výši.

Účel nájmu

Podstatný vliv na doporučení KBNP a rozhodování RmP má účel nájmu a úroveň předloženého záměru a lokalita, ve které se prostor sloužící podnikání (objekt) nachází.

Pokud se sejdou 2 nebo více shodných záměrů, rozhoduje cenová nabídka.

Nájem prostor sloužících podnikání není přidělován pro účely heren a tržnic.

Upřednostňovány jsou nabídky provozování služeb, jsou-li dle názoru RmP v dané lokalitě potřebné.

Splatnost nájemného a způsob jeho platby

Splatnost roční částky nájemného za prostory sloužící podnikání (objekty) je možné rozdělit **pouze do měsíčních splátek**. O jiném způsobu úhrady nájemného rozhodne RmP.

Statutární město Pardubice má pro příjem nájemného za prostory sloužící podnikání (objekty) zřízeno několik účtů – podle jednotlivých správců objektů či areálů. Konkrétní účet, na který bude nájemce hradit nájemné určí odbor majetku a investic v nájemní smlouvě.

B) Během nájemní smlouvy

1. Nájemné uvedené v čl. I bod 1 až 3 je každoročně povyšováno o míru inflace předchozího roku. Tato úprava výše nájemného bude nájemci oznámena vždy do 28. 2. běžného roku a nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od 1. 4. každého roku, ve kterém k oznámení došlo. U nájemních smluv s nájemným vyšším než 1,5násobek minimálního nájemného dle platných Zásad nájmu a prodeje prostor sloužících podnikání (objektů) v majetku statutárního města Pardubic a trvajících bezproblémově minimálně 5 let, nebude nájemné zvyšováno o inflaci.
2. V případě, že nájemce přebírá prostor (objekt) ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému účelu či provádí předem schválené stavební úpravy, stanovuje se úhrada za rezervaci nebytového prostoru **204,41 Kč/m²/rok bez DPH**.
3. Veškeré **stavební úpravy** nebo opravy prováděné nájemcem musí být předem **projednány** v komisi pro bytové a nebytové prostory na základě žádosti podané nájemcem. Žádost o souhlas vlastníka s provedením stavebních úprav nebo oprav podá nájemce na odbor majetku a investic MmP, který zajistí její projednání v příslušných orgánech města. V příloze žádosti uvede nájemce popis zamýšlených stavebních úprav nebo oprav spolu s předpokládaným rozpočtem.
O udělení souhlasu vlastníka se stavebními úpravami (technické zhodnocení, dále jen „TZ“), rozhoduje Rada města Pardubic na doporučení komise pro bytové a nebytové prostory. Souhlas se uděluje v rámci dohody, jejíž součástí je též ujednání o tom, že se vlastník se po skončení nájmu s nájemcem nijak nevyrovná. Komise pro bytové a nebytové prostory je Radou města Pardubic pověřena pouze k udělování souhlasu vlastníka s opravami. Stavební úpravy provede nájemce na svůj náklad. Vlastník (město) uzavře s nájemcem smlouvu o odepisování TZ nájemcem. V souvislosti s provedením TZ může nájemce požádat o změnu doby nájmu v nájemní smlouvě z neurčité na určitou (maximálně 10 let podle výše TZ). Po uplynutí této doby určité bude doba nájmu v nájemní smlouvě změněna zpět na dobu neurčitou (při zachování stejných podmínek ve zbývajících částech nájemní smlouvy).
4. Povolení podnájmu – do podnájmu pouze část prostoru, přičemž plocha, která bude nájemcem poskytnuta do režimu podnájmu, musí být menší než ½ plochy pronajaté.

II. Prodej prostor sloužících podnikání (objektů) a postup projednávání prodeje

1. Prodej prostor sloužících podnikání a objektů může být realizován za podmínek, že prokazatelně došlo k všestrannému posouzení, zda tyto prostory nebudou využity pro potřeby MmP (včetně městských obvodů).
2. V komisi pro bytové a nebytové prostory a Radě města Pardubic bude projednán záměr prodeje bez určení způsobu prodeje (nebude uvedeno, zda se jedná o veřejnou dražbu či tzv. přímý prodej). Tímto krokem bude rozhodnuto, zda je záměrem města nemovitost prodat či nikoliv.
3. Pokud záměr prodeje bude doporučen v KBNP a posléze schválen v RmP, bude následně zveřejněn po dobu min. 15 dní na úřední desce (v souladu se zákonem). Souběžně se zveřejněním, OMI podá informaci stávajícím nájemcům o záměru prodeje nebytových jednotek a vyvěšením na úřední desce.
4. Po sejmutí z úřední desky bude již samotný prodej znovu předložen k projednání orgánům města (KBNP, RmP a ZmP), kde bude projednán i způsob a podmínky prodeje, tzn. že v případě doručení dalších žádostí zájemců včetně stávajících nájemců bude předloženo k projednání více návrhů usnesení (veřejná dražba nebo případný tzv. přímý prodej zájemců), ze kterých bude mít komise možnost jedno doporučit a zbylé nedoporučit. Doporučení komise bude následně předloženo ke schválení v RmP a poté i v ZmP.

Tato směrnice ruší a nahrazuje Směrnicí č. 17/2016.

Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 1. 10. 2021.

Ing. Martin Charvát
primátor statutárního města Pardubic