



MĚSTO VIMPERK

PRAVIDLA RADY MĚSTA VIMPERK

upravující otázky související s nájmem bytů
ve vlastnictví města Vimperk

(dále jen „**Pravidla**“)

Preambule

- (A) Podle § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, patří uspokojování potřeby bydlení občanů do samostatné působnosti města Vimperk.
- (B) Rozhodovací pravomoc v oblasti nájemního bydlení vykonává Rada města Vimperk, (dále jen „**rada**“), a to v rozsahu podle čl. V. až VII. těchto Pravidel.
- (C) Podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, Rada pověřuje rozhodovací pravomocí v oblasti nájemního bydlení hospodářský a bytový odbor MěÚ Vimperk, (dále jen „**odbor HB**“), a to v rozsahu podle čl. II. a III. těchto Pravidel.
- (D) Vyhodnocování konkrétních nabídek žadatelů o přidělení Bytu provádí bytová komise jmenovaná Radou, (dále jen „**bytová komise**“).
- (E) Tato Pravidla se vydávají v zájmu zajištění transparentnosti při hospodaření s Byty ve vlastnictví města Vimperk.

Čl. I. Působnost Pravidel

- 1.1. **Bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu ve vlastnictví města Vimperk, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

1.2. Tato Pravidla stanoví způsob výběru nájemníka Bytu ze žadatelů o nájem Bytu a související otázky.

1.3. Tato Pravidla **se nepoužijí** na:

- a) byt, který vznikne z nebytových nebo společných prostor za finanční nebo majetkové účasti fyzické nebo právnické osoby jiné než město Vimperk,
- b) byt v domě zvláštního určení,
- c) byt v nemocničním areálu za podmínky, že se nájemcem stane osoba podílející se na zajišťování zdravotnických služeb pro obyvatelstvo, a
- d) sociální byt.

Čl. II. Seznam žadatelů a žádost o zařazení do Seznamu žadatelů

2.1. Město Vimperk vede seznam žadatelů o Byt, v rámci kterého eviduje i žádosti o zajištění Bytové náhrady ve smyslu odst. 2.4. těchto Pravidel, (dále jen „**seznam žadatelů**“).

2.2. Žádost o zařazení do Seznamu žadatelů se podává na předtištěném formuláři, který je k dispozici na Odboru HB nebo ke stažení na internetových stránkách města Vimperk.

2.3. Žádost o zařazení do Seznamu žadatelů může podat při dodržení stanovených podmínek žadatel, který:

- a) je zletilý,
- b) a současně:
 - i. má na území města Vimperk trvalý pobyt občana či trvalý pobyt nebo přechodný pobyt cizince, nebo
 - ii. má na území města Vimperk sídlo podnikání nebo pracuje v provozovně na území města Vimperk
 - iii. vlastní na území města Vimperk nemovitost.

2.4. Žádost o zařazení do Seznamu žadatelů může podat i:

- a) vlastník domu, jemuž stavební úřad povolil nebo nařídil odstranění stavby, přičemž dům se nachází na území města Vimperk,
- b) kterýkoliv z rozvedených manželů, a to pro toho z rozvedených manželů, který podle rozhodnutí soudu nebo dohody rozvedených manželů má povinnost se z bytu vystěhovat, nachází-li se byt na území města Vimperk.

(dále jen „**bytová náhrada**“).

2.5. Žádost o zařazení do Seznamu žadatelů se doručuje:

- a) v listinné podobě osobně na podatelnu města Vimperk, nebo
- b) v listinné podobě poštovní zásilkou na adresu sídla města Vimperk,
- c) elektronicky: datovou schránkou či emailem se zaručeným elektronickým podpisem.

2.6. Žadatel je povinen informovat bezodkladně písemně o jakékoliv změně údajů uvedených v žádosti o zařazení do Seznamu žadatelů, pokud nastala po dni podání žádosti.

2.7. K žádosti o zařazení do Seznamu žadatelů musí žadatel předložit následující doklady:

- a) u zajištění Bytové náhrady na základě rozhodnutí soudu, toto rozhodnutí soudu s doložkou právní moci,
- b) u žadatele, jehož společné nájemní právo manželů bylo zrušeno, rozhodnutí soudu s doložkou právní moci nebo písemnou dohodu (bývalých) manželů s úředně ověřenými podpisy účastníků. Ověřených podpisů není potřeba, pokud účastníci podepíší dohodu před referentem Odboru HB.

2.8. Má-li žádost o zařazení do Seznamu žadatelů veškeré náležitosti a jsou-li k ní přiloženy doklady podle odst. 2.7. výše, bude tato žádost přezkoumána městem Vimperk, zda žadatel splňuje podmínky stanovené v odst. 2.10. níže.

- 2.9. Jestliže nebude mít žádost o zařazení do Seznamu žadatelů veškeré náležitosti nebo nebudou k ní přiloženy doklady podle odst. 2.7. výše, vyzve město Vimperk ve lhůtě 30 dnů od podání žádosti žadatele, aby chybějící náležitosti doplnil nebo uvedené doklady doložil ve lhůtě 30 dnů od doručení výzvy. Dokud žadatel k výzvě neodstraní nedostatky žádosti, nebude k žádosti brán zřetel. Město Vimperk je také oprávněno vyzvat žadatele k doložení žádosti dalšími doklady.
- 2.10. Město Vimperk posoudí podanou žádost o zařazení do Seznamu žadatelů z hlediska splnění následujících podmínek:
- a) Žadatel splnil podmínky podle odst. 2.3 těchto Pravidel,
 - b) Žadatel není nájemcem jiného bytu či vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ledaže žadatel uvede a prokáže, že existuje okolnost zvláštního zřetele hodná spočívající v reálných sociálních nebo ekonomických poměrech žadatele uvedených v odst. 4.1. písm. c) těchto Pravidel; a
 - c) Žadatel nemá žádné finanční závazky vůči městu Vimperk, ledaže uvede a prokáže, že sice takové závazky má, ale došlo k uzavření dohody o úhradě těchto závazků a dohoda je z jeho strany řádně plněna, popř. uvede a prokáže, že ohledně neexistence závazku je veden soudní spor. Pokud však závazky pocházejí z dlužného nájemného, nelze k existenci takové dohody přihlížet.
- 2.11. Budou-li splněny podmínky dle odst. 2.10 výše, bude žadatel zařazen do Seznamu žadatelů. O zařazení či nezařazení do Seznamu žadatelů bude město Vimperk žadatele písemně informovat.

Čl. III. Zveřejnění záměru pronajmout Byt a vyhodnocování nabídek

- 3.1. V případě, že město Vimperk bude mít k dispozici konkrétní Byt k pronajmutí, zveřejní:
- a) popis bytu,
 - b) upřesnění doby, kdy si je možné Byt prohlédnout za asistence odpovědného pracovníka Městské správy domů Vimperk s.r.o.,
 - c) termín, do kdy může žadatel sdělit, že má zájem o přidělení Bytu do nájmu,
 - d) popř. i další kritéria pro výběr konkrétního nájemce.
- 3.2. Ke zveřejnění záměru pronajmout Byt dochází vhodným a v místě obvyklým způsobem, a to zejména:
- a) na listinné úřední desce i elektronické úřední desce (Internet), a
 - b) v informačních skříňkách umístěných ve městě Vimperk.
- 3.3. Žádost o přidělení Bytu musí v reakci na zveřejnění konkrétního Bytu dle odst. 3.1. a 3.2. těchto Pravidel doručit žadatel ve stanoveném termínu:
- a) v listinné podobě osobně na podatelnu města Vimperk,
 - b) v listinné podobě poštovní zásilkou na adresu sídla města Vimperk, nebo
 - c) elektronicky: datovou schránkou či emailem s obvyčejným (tj. nezaručeným) podpisem odeslaným na emailovou adresu epodatelna@mesto.vimperk.cz.
- 3.4. Pokud žadatel splňuje ke dni podání nabídky všechny podmínky uvedené v odst. 2.10. těchto Pravidel, postoupí Odbor HB nabídku Bytové komisi, která provede vyhodnocení konkrétních nabídek žadatelů o přidělení Bytu podaných v reakci na zveřejnění konkrétního Bytu dle odst. 3.1. a 3.2. těchto Pravidel.
- 3.5. Při vyhodnocování konkrétních žádostí o přidělení Bytu přihlíží Bytová komise ke kritériím dle odst. 4.1. těchto Pravidel. Pokud však budou součástí zveřejnění záměru pronajmout Byt i další kritéria, pak bude prioritně přihlíženo k těmto kritériím.
- 3.6. V případě možnosti přidělení Bytu v havarijním stavu lze jako kritérium pro jeho přidělení zveřejnit, že bude přidělen tomu ze žadatelů, který se zaváže Byt opravit vlastním nákladem.

- 3.7. Bytová komise pořídí o vyhodnocení nabídek podle kritérií dle odst. 4.1. těchto Pravidel zápis. Na základě vyhodnocení konkrétních žádostí o přidělení Bytu stanoví Bytová komise konkrétního žadatele o Byt, se kterým doporučuje uzavřít nájemní smlouvu.

Čl. IV. Kritéria výběru nájemce

4.1. Bytová komise se při výběru nájemce řídí těmito kritérii:

- a) Doba, po kterou je žadatel evidován v Seznamu žadatelů;
- b) Počet osob v domácnosti (ve vztahu ke konkrétní velikosti Bytu);
- c) Existence okolností spočívající v reálných sociálních nebo ekonomických poměrech žadatele, čímž se rozumí tyto skutečnosti:
 - i. žadatel byl o svůj byt či dům připraven živelní pohromou,
 - ii. nařízení vyklizení či odstranění stavby stavebním úřadem z důvodu ohrožení života či zdraví osob,
 - iii. nezletilé děti svěřené do výchovy žadatele potřebují zajistit oddělené bydlení od dalších osob bydlících v bytě žadatele z důvodu zajištění zdravého mravního vývoje nezletilých dětí,
 - iv. žadatelův dosavadní byt podle velikosti a vybavení nezajišťuje lidsky důstojné ubytování žadatele a členů jeho domácnosti, přičemž v neutěšené bytové situaci se žadatel neocitl vlastním přičiněním, nebo
 - v. jiná tíživá životní situace žadatele.
- d) Doba trvání trvalého pobytu občana či trvalého pobytu nebo přechodného pobytu cizince na území města Vimperk;
- e) Žadatel provozuje v obvodu města Vimperk podnikání nebo zaměstnání, jehož výkon je veřejně prospěšný z hlediska zajištění lepší životní úrovně obyvatel a jeho okolí, zejména co se týče lékařské péče a dalších služeb, jejichž poskytování je zpravidla podmíněno potřebnou (vysokou) kvalifikací, případně má pozitivní vliv na rozvoj zaměstnanosti v obvodu města Vimperk, popř. zajišťuje pro město Vimperk nebo Městský úřad Vimperk nezbytné služby nebo se zavázal vykonávat práce, se kterými je spojeno právo na nájem služebního bytu (např. domovníký byt). Žádost o přidělení Bytu může v takových případech podat i zaměstnavatel za svého zaměstnance. Rada může při rozhodování o uzavírání nájemní smlouvy s žadatelem výše uvedeným rozhodnout, že doba nájmu může být omezena pouze na dobu, po kterou bude žadatel splňovat kritéria uvedená v tomto ustanovení, popř. může stanovit, že nájem zanikne v případě, že tato kritéria nebudou splněna alespoň po určitou dobu;
- f) Další okolnosti hodné zvláštního zřetele (dle úvahy Bytové komise).

Čl. V. Nájemní smlouva

- 5.1. Návrh na uzavření nájemní smlouvy s konkrétním žadatelem předkládá Odbor HB na základě vyhodnocení provedeného Bytovou komisí Radě. Nájemní smlouvu schvaluje Rada.
- 5.2. Jestliže Rada rozhodne uzavřít nájemní smlouvu na dobu určitou nebo v minulosti byla uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou, může Rada na základě žádosti rozhodnout o prodloužení nájemního vztahu k Bytu, a to i opakovaně. Pokud nebude žádost podána 1 měsíc před ukončením nájemního vztahu k Bytu, může Rada v odůvodněných případech rozhodnout o uzavření nové nájemní smlouvy na dobu určitou, a to s platností ode dne, který bude stanoven rozhodnutím Rady.

- 5.3. V případě, že byla podána výpověď z nájmu Bytu ve smyslu ust. § 2288 odst. 1 písm. a) nebo § 2291 občanského zákoníku a tato výpověď nebyla v zákonem stanovené lhůtě napadena žalobou, popř. pokud byla tato žaloba pravomocně zamítnuta, může Rada v odůvodněných případech k žádosti uživatele takového Bytu rozhodnout o uzavření nové nájemní smlouvy k Bytu s jeho uživatelem, avšak pouze za předpokladu, že již neexistují důvody pro podání výpovědi ve smyslu ust. § 2288 odst. 1 písm. a) nebo § 2291 občanského zákoníku, takový žadatel i v mezidobí po zániku nájemní smlouvy řádně plnil své povinnosti ve smyslu ust. § 2295 občanského zákoníku a svým chováním dal najevo, že se do budoucna není nutno obávat vzniku stejného výpovědního důvodu. Takovouto novou nájemní smlouvu k Bytu lze uzavřít pouze na dobu určitou.
- 5.4. V případě, že jeden ze společných nájemců Bytu, popř. nájemce Bytu, se kterým v bytě žijí osoby, jež mají od jeho nájemního práva odvozeno právo bydlení v daném Bytě (např. § 2272 občanského zákoníku), trvale opustí Byt, může Rada k žádosti druhého nájemce Bytu, popř. osoby, která právo bydlení v Bytě odvozovala od nájemního práva takového nájemce, rozhodnout, že Byt bude po ukončení nájmu s původním nájemcem nadále pronajat takovému žadateli na základě nové nájemní smlouvy, a to pouze za předpokladu, je-li žadatelem nájemcův rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk a současně nemá-li žadatel vlastní byt. Tím není dotčeno společné nájemní právo bydlení manžela nebo partnera. Ostatní ustanovení těchto Pravidel se na takový postup nevztahují.
- 5.5. Odmítne-li konkrétní žadatel o Byt vybraný na základě vyhodnocení nabídek podle kritérií dle odst. 4.1. těchto Pravidel uzavřít nájemní smlouvu, opakuje se postup podle čl. IV. a V. těchto Pravidel.
- 5.6. Vyhodnocení přijatých žádostí o zařazení do Seznamu žadatelů předkládá jedenkrát měsíčně Odbor HB pro informaci Radě, a to včetně odůvodnění u žádostí, které nebyly do tohoto Seznamu žadatelů zařazeny.
- 5.7. Odbor HB dále předkládá Radě vždy na konci každého čtvrtletí roku číselný přehled evidovaných žádostí o zařazení do Seznamu žadatelů k tomuto období.

Čl. VI. Výměna bytu

- 6.1. Rada může na základě žádosti nájemce provést výměnu Bytu za jiný uvolněný Byt. V takovém případě se u přidělení Bytu, který žadatel výměnou získává, nepoužije postup podle čl. IV. a V. těchto Pravidel.
- 6.2. Obdobným způsobem může k žádosti nájemců dvou různých bytů Rada udělit souhlas s výměnou Bytů tak, že stávající nájemníci dvou různých Bytů si Byty vymění a odpovídajícím způsobem dojde i k uzavření nových nájemních smluv.
- 6.3. Výměna může být provedena i mezi nájemci Bytu ve vlastnictví města Vimperk a nájemci bytu ve vlastnictví jiné osoby za předpokladu, že vlastník daného bytu s takovým postupem bude souhlasit. Při takovéto výměně nájmů bytů se důvody žádosti neposuzují a záleží jen na úvaze Rady, zda žádosti vyhoví dle konkrétních okolností.
- 6.4. Při výměně Bytu dochází k uzavření nových nájemních smluv.

Čl. VII. Odchytky od těchto Pravidel

- 7.1. Rada má právo rozhodnout o přidělení Bytu žadateli z důvodu zvláštního zřetele hodného bez ohledu na ostatní ustanovení těchto Pravidel.

- 7.2. V případě zvláště atraktivního Bytu, zejména polohou, výměrou, vybavením, modernizací, rekonstrukcí, může Rada vybrat nájemce Bytu na základě soutěžního řízení, kterým bude vybrán uchazeč, který podal nabídku na nejvyšší smluvní nájemné nebo nejvyšší složenou zálohu na smluvní nájemné. V tomto případě může být vybrán i uchazeč, který není zařazen v Seznamu žadatelů, jestliže má trvalý pobyt na území města Vimperk. Pravidla soutěžního řízení určí Rada.
- 7.3. V případě záměru demolice bytového domu učiněné ve prospěch veřejně prospěšné stavby na území města Vimperk může Rada uzavřít smlouvu o nájmu Bytu s osobou bydlící v takovém bytovém domě bez přihlédnutí k Seznamu žadatelů.

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Tato Pravidla schválila Rada města Vimperk usnesením č. 416 ze dne 19.05.2025 a nabývají účinnosti dnem 20.05.2025.
- 8.2. Podle těchto Pravidel budou posuzovány i žádosti, o kterých doposud nebylo rozhodnuto a které byly podány v době před nabytím účinnosti těchto Pravidel.
- 8.3. „Pravidla Rady města Vimperk upravující otázky související s nájmem bytů ve vlastnictví města Vimperk“ schválená Radou města Vimperk usnesením č. 123 ze dne 10.02.2020 byla zrušena ke dni 19.05.2025 Radou města Vimperk usnesením č. 415 ze dne 19.05.2025.