

SMĚRNICE Č. xx/2023

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. Žadateli 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, ani žádný ze žadatelem uvedených členů jeho domácnosti, není vlastníkem či spoluvlastníkem objektu způsobilého k trvalému bydlení, a dále není nájemcem 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 nesplňuje 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. Evidence 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 Pardubice uzavírány nájemní smlouvy, a to výlučně v písemné formě a výhradně v souladu s usnesením Rady města Pardubice.

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 Pardubice.

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 Pardubice.

Nájemní smlouvy jsou uzavírány s fyzickými nebo právnickými osobami. U fyzických osob s jednotlivci, v případě společného nájmu bytu manžely 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 Pardubice, Odbor majetku a investic Magistrátu města Pardubice (OMI). Podepisovat nájemní smlouvy je oprávněn vedoucí tohoto odboru či jiná osoba k tomu určená Organizačním řádem Magistrátu města Pardubice.

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 nesplňují 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 – sleva z nájemného za užívání bytu

2.4.1 Nájemce, který je fyzickou osobou a má v nájmu byt ve vlastnictví statutárního města Pardubice (dále také jako „pronajímatel“), a nájemné za užívání tohoto bytu je sjednáno, příp. určeno nebo rozhodnutím soudu stanoveno, ve výši 85,- Kč/1m² přepočtené podlahové plochy bytu/měsíc, je nájemce oprávněn podat žádost o poskytnutí slevy z nájemného za užívání bytu (dále jen „Žádost o slevu“) za podmínek stanovených v tomto čl. 2.4 těchto pravidel.

2.4.2 Podmínky pro poskytnutí slevy z nájemného za užívání bytu:

- a) nájemce dovrší ke dni podání Žádosti o slevu věku 65 let a žije v bytě sám, nebo
- b) nájemce dovrší ke dni podání Žádosti o slevu věku 65 let a žije ve společné domácnosti pouze s jednou další osobou, která také dovršila ke dni podání Žádosti o slevu 65 let,
- c) nájemce řádně plní povinnosti související s užíváním bytu, zejména řádně a včas platí nájemné,
- d) nájemci nebyla sleva z nájemného odebrána na základě bodu 2.4.4 písm. e) těchto pravidel.

2.4.3 Sleva z nájemného za užívání bytu za podmínek stanovených v tomto čl. 2.4 pravidel bude nájemci poskytnuta **ve výši 12,31 Kč/1 m² přepočtené podlahové plochy bytu/měsíc**. Slevu z nájemného za užívání bytu nelze poskytovat se zpětnou účinností.

2.4.4 Podmínky pro odebrání slevy z nájemného za užívání bytu:

- a) nájemce přestal splňovat některou z podmínek uvedených v bodě 2.4.2 písm. a) nebo b) těchto pravidel,
- b) nájemce, přestože byl pronajímatelem vyzván k nápravě, řádně neplní povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy či jinak související s užíváním bytu, ledaže jsou dány výjimečné důvody nastalé situace (vážné důvody, pro které nájemce dočasně nemohl platit nájemné, a snaha nájemce tuto situaci bez zbytečného odkladu napravit),
- c) Rada města Pardubic rozhodla o zvýšení nájemného,
- d) Rada města Pardubic rozhodla o změně výše poskytované slevy z nájemného,
- e) nájemce hrubě porušil podmínky pro poskytnutí slevy z nájemného za užívání bytu (bod 2.4.6 těchto pravidel).

O odebrání slevy z nájemného za užívání bytu podle bodu 2.4.4 písm. b) a e) těchto pravidel rozhoduje Rada města Pardubic. V ostatních případech rozhoduje o odebrání slevy z nájemného za užívání bytu OMI (Odbor majetku a investic Magistrátu města Pardubic).

V případě, že nastane některý z důvodů uvedených výše pod písm. a) až e) tohoto bodu 2.4.4 pravidel pro odebrání slevy z nájemného za užívání bytu, pronajímatel písemně oznámí nájemci, že je sleva z nájemného odebrána, v jakém rozsahu a z jakého důvodu (dále jen „Oznámení“). Spolu s písemným Oznámením o odebrání slevy z nájemného zašle pronajímatel nájemci nový výpočtový list a nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné včetně úhrad

za služby spojené s užíváním bytu ve výši stanovené v tomto novém výpočtovém listu. Sleva z nájemného za užívání bytu je odebrána s účinností od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení Oznámení, ledaže nový výpočtový list, který je přílohou Oznámení, stanoví pozdější datum účinnosti odebrání slevy z nájemného za užívání bytu. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na náhradu za nájemcem neoprávněně čerpanou slevu z nájemného za užívání bytu dle bodu 2.4.6 těchto pravidel.

2.4.5 Podání a vyřízení žádosti o poskytnutí slevy z nájemného za užívání bytu:

- Žádost o slevu se podává na předepsaném formuláři, který je k dispozici na OMI/OSBDNP nebo ke stažení na internetových stránkách statutárního města Pardubice <https://pardubice.eu/pronajem-bytu>. Přílohou Žádosti o slevu je nájemcem podepsané čestné prohlášení o pravdivosti údajů uvedených v Žádosti o slevu a o seznámení se s podmínkami pro poskytování a odebrání slevy z nájemného za užívání bytu.
- Žádost o slevu lze podat osobně na OMI/OSBDNP nebo zaslat poštou (Žádost o slevu včetně příloh musí být podepsána s úředně ověřeným podpisem) na adresu OMI/OSBDNP, U Divadla 828, 530 21 Pardubice, datovou zprávou či emailem podepsaným s uznávaným elektronickým podpisem.
- Na základě Žádosti o slevu podané nájemcem posoudí OMI/OSBDNP splnění podmínek pro poskytnutí slevy z nájemného za užívání bytu uvedených v bodě 2.4.2 těchto pravidel. Za tímto účelem je OMI/OSBDNP oprávněno žádat po nájemci doložení splnění uvedených podmínek příslušnými dokumenty a požadovat poskytnutí nezbytné součinnosti nájemce. Posouzení Žádosti o slevu, tedy splnění podmínek pro poskytnutí slevy z nájemného za užívání bytu, bude ukončeno nejpozději do 1 měsíce ode dne podání Žádosti o slevu za předpokladu, že nájemce poskytne pronajímateli potřebnou součinnost k vyřízení Žádosti o slevu a provedení šetření podmínek pro poskytnutí slevy z nájemného za užívání bytu.
- Bude-li po provedeném posouzení Žádosti o slevu ze strany OMI/OSBDNP zjištěno, že jsou splněny veškeré podmínky dle bodu 2.4.2 těchto pravidel, rozhodne OMI/OSBDNP o poskytnutí slevy na nájemném za užívání bytu, a to formou zaslání písemného oznámení o poskytnutí slevy z nájemného za užívání bytu spolu s novým výpočtovým listem se stanovenou výší nájemného po zohlednění slevy z nájemného za užívání bytu s účinností od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení, ledaže je v novém výpočtovém listu uvedeno datum pozdější.

2.4.6 Nájemce, jemuž byla poskytnuta sleva z nájemného za užívání bytu, je povinen oznámit OMI/OSBDNP nejpozději do 15 kalendářních dnů každou změnu, která má vliv na poskytnutí slevy z nájemného za užívání bytu. Za takovou změnu se považuje zejména změna počtu členů domácnosti nájemce, tj. osob žijících v bytě s nájemcem. Uvedení nesprávných či nepravdivých údajů v Žádosti o slevu nebo neoznámení změn dle tohoto bodu 2.4.6 pravidel je hrubým porušením podmínek pro poskytnutí slevy z nájemného za užívání bytu. V takovém případě je nájemce povinen zaplatit pronajímateli k jeho písemné výzvě náhradu ve výši odpovídající částce poskytnuté slevy z nájemného za užívání bytu za období, ve kterém nájemce z důvodů poskytnutí nesprávných údajů nebo neoznámení změn, které mají vliv na poskytnutí slevy z nájemného za užívání bytu, neoprávněně čerpal slevu z nájemného za užívání bytu.

2.4.7 Nájemce je oprávněn kdykoliv požádat písemně pronajímatele o odebrání slevy z nájemného za užívání bytu. Nájemce podá žádost o odebrání slevy z nájemného za užívání bytu osobně na OMI/OSBDNP nebo tuto zašle poštou (žádost musí být podepsána s úředně ověřeným podpisem) na adresu OMI/OSBDNP, U Divadla 828, 530 21 Pardubice, datovou zprávou či

emailem podepsaným s uznávaným elektronickým podpisem. Nájemce v žádosti uvede datum, od kterého žádá odebrat slevu z nájemného za užívání bytu, nejdříve však od prvního dne měsíce následujícího po doručení žádosti pronajímateli, pokud tato byla pronajímateli doručena nejpozději 15. dne příslušného měsíce, jinak od prvního dne druhého měsíce následujícího po doručení žádosti pronajímateli.

Čl. 2.5 Speciální ustanovení – sleva z nájemného za užívání bytu v rámci dohody o změně výše nájemného

Nájemce, který ke dni 31. 12. 2022 splňuje podmínky podle bodu 2.4.2 písm. a) a b) těchto pravidel a má sjednáno, určeno nebo rozhodnutím soudu stanoveno nájemné za užívání bytu ve vlastnictví statutárního města Pardubice ve výši 72,69 Kč/1m² přepočtené podlahové plochy bytu/měsíc, nepodává v případě, že je mezi nájemcem a pronajímatelem uzavírána dohoda o změně výše nájemného za užívání bytu na částku 85,- Kč/1m² přepočtené podlahové plochy bytu/měsíc, Žádost o slevu. Tomuto nájemci je sleva z nájemného za užívání bytu, za předpokladu splnění podmínek dle bodu 2.4.2 těchto pravidel, poskytnuta v rozsahu dle bodu 2.4.3 těchto pravidel v rámci dohody o změně výše nájemného.

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 Pardubice 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 Pardubice, 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) jednatel – 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 Pardubice (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. V případě, že bude na nabízený byt přijata jedna žádost, stává se výhercem tento žadatel automaticky. Pokud nebude některý z bytů obsazen, bude nabídnut náhradníkovi z druhého losování, které proběhne ve stejný den po ukončení prvního losování. Do tohoto druhého losování budou zařazeni všichni žadatelé, kteří neuspěli v prvním losování, včetně náhradníků. To vše za předpokladu, že ve své žádosti udělili souhlas se zařazením do případného druhého losování.

V rámci druhého losování bude losováno celkem až dvacet uchazečů, kterým bude nabídnut dosud nepřidělený byt podle pořadí, v jakém budou vylosováni.

O výsledku losování bude pořízen zápis, který bude zveřejněn na webových stránkách města.

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 adresu 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. Právnícká 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 služebního bytu do nájmu:

- a) Splnění podmínek dle čl. 1 odst. 2. těchto pravidel.
- b) Žadatel o nájem bytu je osobou, která vykonává práci v pracovním poměru ke statutárnímu městu Pardubice s minimální výší týdenní pracovní doby 20 hodin.
- c) Žadatel o nájem služebního bytu se ke dni podání žádosti nachází v tíživé bytové situaci či mu tato tíživá bytová situace bezprostředně hrozí a v žádosti o nájem služebního bytu učiní čestné prohlášení o existenci tíživé bytové situace či bezprostřední hrozbě jejího vzniku včetně odůvodnění vzniku této situace.
- d) Žadatel o nájem služebního bytu doloží spolu se žádostí odůvodněné stanovisko svého nadřízeného k poskytnutí služebního bytu do nájmu a dále vyjádření tajemníka Magistrátu města Pardubic.

6.2. Postup podání a vyřízení žádosti:

Žadatel o nájem služebního bytu podá žádost na předepsaném formuláři „Žádost o služební byt“ na OMI/OSBDNP. Pracovníci zmíněného oddělení ověří splnění podmínek pro podání žádosti a následně žádost předloží Radě města Pardubic k rozhodnutí o poskytnutí služebního bytu do nájmu v pořadí, v jakém byla žádost o nájem služebního bytu na OMI/OSBDNP doručena. Tajemník Magistrátu města Pardubic je oprávněn na základě závažnosti tíživé bytové situace žadatele rozhodnout o přednostním umístění žádosti v pořadníku. Za tímto účelem je tajemník Magistrátu města Pardubic oprávněn vyžadovat prokázání tíživé bytové situace žadatele nebo jiných podstatných okolností, které by vedly k přednostnímu umístění žadatele v pořadníku.

Nájem služebního bytu lze prodloužit na základě písemné žádosti nájemce na předepsaném formuláři „Žádost o prodloužení nájmu služebního bytu“ podané nejpozději 2 měsíce před

ukončením nájmu služebního bytu na OMI/OSBDNP spolu s odůvodněným stanoviskem svého nadřízeného k prodloužení nájmu služebního bytu. OMI/OSBDNP připojí k žádosti žadatele své stanovisko a předloží ji tajemníkovi Magistrátu města Pardubic. O prodloužení nájmu služebního bytu rozhoduje tajemník Magistrátu města Pardubic. Prodloužení nájmu služebního bytu je možné pouze za předpokladu, že trvají podmínky pro poskytnutí služebního bytu do nájmu dle čl. 6. odst. 6.1. písm. a) až c) těchto pravidel a přetrvává tíživá bytová situace nájemce, což je nájemce povinen doložit v Žádosti o prodloužení nájmu služebního bytu čestným prohlášením o existenci tíživé bytové situace s odůvodněním přetrvávání této tíživé bytové situace nájemce. Tajemník Magistrátu města Pardubic je oprávněn vyžadovat prokázání přetrvávání tíživé bytové situace nájemce.

6.3. Uzavření nájemní smlouvy:

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to po dobu výkonu práce žadatele v pracovním poměru ke statutárnímu městu Pardubice s minimální výší týdenní pracovní doby 20 hodin, nejdéle však na dobu 1 roku s možností dalšího prodloužení, vždy však nejvýše o jeden další rok.

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, ve vztahu k organizaci zřizované městem či organizaci, v nichž město vlastní větší než 50% podíl, nevztahují.
- b) 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 pracovním poměru s minimální výší týdenní pracovní doby 20 hodin (dále také jen "zaměstnanec organizace").
- c) Žadatel o nájem bytu uvede v žádosti konkrétní důvody pro podání žádosti, tedy že jsou u zaměstnance organizace splněny podmínky dle čl. 1 odst. 2. těchto pravidel a dále, že se zaměstnanec organizace ke dni podání žádosti nachází v tíživé bytové situaci či mu tato tíživá bytová situace bezprostředně hrozí, což doloží čestným prohlášením zaměstnance organizace o existenci tíživé bytové situace či bezprostřední hrozbě jejího vzniku včetně odůvodnění vzniku této situace.

7.2. Postup podání a vyřízení žádosti:

Žadatel o nájem bytu podá žádost, která bude mít požadované náležitosti dle čl. 7. odst. 7.1. těchto pravidel 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. Rada města Pardubic rozhoduje o poskytnutí bytu do nájmu organizacím zřizovaným městem či organizacím, v nichž město vlastní větší než 50% podíl.

7.3. Uzavření nájemní smlouvy:

Nájemní smlouva se uzavírá dle čl. 1 odst. 5. těchto pravidel. Smlouva se uzavírá na dobu určitou 1 roku s možností automatického obnovení trvání nájemní smlouvy vždy o další

jeden rok, maximálně však na dobu 3 let. Nájemné je stanoveno minimálně ve výši 100,-- Kč/m² přepočtené podlahové plochy bytu/měsíc. Změna osoby zaměstnance organizace, jehož čestné prohlášení bylo dle čl. 7. odst. 7.1. písm. c) připojeno k žádosti žadatele o nájem bytu, v průběhu trvání doby nájmu bytu je možná pouze s předchozím písemným souhlasem města, který je oprávněn udělit Odbor majetku a investic, vedoucí OSBDNP, a to k odůvodněné žádosti žadatele o nájem bytu, resp. organizace zřizované městem či organizace, v nichž město vlastní větší než 50% podíl, jakožto nájemce, za předpokladu, že osoba nového zaměstnance organizace splňuje podmínky dle čl. 7 odst. 7.1. písm. b) a písm. c) těchto pravidel. Uvedené platí také pro případ rozhodování o dalších následujících změnách osob zaměstnance organizace v průběhu trvání doby nájmu bytu.

8. Přechod nájmu bytu

Přechod nájmu bytu 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 nájmu bytu 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 nájmu bytu. 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 nájmu. V případě schválení nájmu bytu 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 nájmu

9.1. Podmínky pro přidělení jiného bytu do nájmu:

- 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 přihlášeni 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 nájmu bytu.
- d) Žadatel o nájem bytu uvede v žádosti konkrétní důvody pro přidělení jiného bytu do nájmu.

9.2. Postup podání a vyřízení žádosti:

Stávající nájemce, který požádá o přidělení jiného bytu do nájmu, 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 nájmu žadateli poskytnout. OMI/OSBDNP, dle možností bytového fondu, vytipuje vhodný byt a předloží žádost Radě města Pardubic k rozhodnutí o poskytnutí bytu do nájmu.

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) a nebytových prostor v majetku statutárního města Pardubic, dále jen „Zásady“

I. Nájem prostor sloužících podnikání (objektů) a nebytových prostor

A) Před uzavřením nájemní smlouvy

Postup projednání žádostí:

1. Nabídka nájmu uvolněného prostoru sloužícího podnikání je na 15 dnů vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Pardubic. V této době mohou podat žadatelé žádost o nájem uvolněného prostoru sloužícího podnikání na formuláři, který je k dispozici na webových stránkách statutárního města Pardubice nebo na OMI, a jehož nedílnou součástí je nabídka nájemného připojená v zalepené obálce k žádosti. Žádost lze podat na OMI nebo na podatelnu Magistrátu města Pardubic – nám. Republiky 12.
2. Pokud se jedná o prostor sloužící podnikání (objekt) s výlohou, je žadatel povinen spolu se žádostí předložit doklad o složení kauce 10.000,- Kč na depozitní účet statutárního města Pardubic dle pokynů uvedených na žádosti. Nevybraným žadatelům je kauce vrácena po zveřejnění ověřeného zápisu z jednání příslušné RmP na webových stránkách města, vybranému žadateli je kauce vrácena po uzavření nájemní smlouvy. Pokud vybraný žadatel nájemní smlouvu neuzavře, propadá kauce statutárnímu městu Pardubice.
3. Všechny doručené žádosti o nájem prostoru sloužícího podnikání jsou předány k vyjádření Radě příslušného městského obvodu (dále jen „RMO“).
4. Všechny doručené žádosti včetně vyjádření RMO jsou projednány Komisí pro bytové a nebytové prostory (dále jen „KBNP“) a touto jsou otevřeny obálky s nabídkou nájemného.
5. Všechny žádosti s vyjádřením RMO a doporučením KBNP jsou v souladu s ustanovením § 102 zákona 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) předloženy Radě města Pardubic (dále jen „RmP“), která vybere žadatele, se kterým OMI uzavře nájemní smlouvu na nájem prostor sloužících podnikání (objektů).

Pravidla, kterými se řídí KBNP a RmP při výběru žadatelů o nájem prostor sloužících podnikání (objektů) a nebytových prostor a při stanovení výše nájemného:

1. Výše nájemného, bude-li prostor sloužící podnikání pronajat za účelem provozování podnikatelské činnosti - platí smluvní nájemné bez omezení ovšem s podmínkou dodržení minimální výše nájemného, viz níže. Tedy výše nájemného se určí dle nabídek jednotlivých žadatelů, o konečné výši nájemného rozhoduje RmP.
 - 1.1. V prostorech sloužících podnikání pronajatých za účelem využití jako kanceláře, obchody, restaurace, lékárny a zdravotnická či rehabilitační zařízení včetně příslušenství je stanovena minimální výše nájemného 1.399,79 Kč/m² podlahové plochy prostor sloužících podnikání/rok bez DPH. (V areálu bývalých kasáren Hůrka je stanovena minimální výše nájemného za kanceláře 449,73 Kč/m² podlahové plochy prostor sloužících podnikání /rok bez DPH a v areálu letiště Pardubice 599,54 Kč/m² podlahové plochy prostor sloužících podnikání /rok bez DPH).
 - 1.2. V prostorech sloužících podnikání pronajatých za účelem využití jako hotely, ubytovny, provozovny služeb (kadeřnictví, pedikúra, kosmetika, pošta, čistírna atd.), dílny, laboratoře, sklady apod. včetně příslušenství je stanovena minimální výše nájemného 1.018,99 Kč/m² podlahové plochy prostor sloužících podnikání /rok bez DPH. (V areálu bývalých kasáren Hůrka je stanovena minimální výše nájemného za nájem dílny nebo skladu 320,73 Kč/m² podlahové plochy prostor sloužících podnikání /rok bez DPH).
2. Výše nájemného za nájem nebytového prostoru (garáže nebo garážového stání) pro nájemce, kteří jsou uživateli bytů v objektech, v nichž se garáž nebo garážové stání nachází nebo k tomuto přináleží, platí níže uvedené nájemné. Pro ostatní nájemce garáže nebo garážového stání platí smluvní nájemné bez omezení s podmínkou dodržení minimální výše nájemného, viz níže. Tedy výše nájemného se určí dle nabídek jednotlivých žadatelů, o konečné výši nájemného rozhoduje RmP.
 - 2.1. Minimální výše nájemného za nájem nebytového prostoru sloužícího jako garáž činí 1.133,43 Kč/m²/rok vč. DPH.
 - 2.2. Minimální výše nájemného za nájem nebytového prostoru sloužícího jako garážové stání činí 793,46 Kč/m²/rok vč. DPH. V bytovém domě ul. Sokolovská čp. 2721 a čp. 2731 činí minimální částka nájemného za nájem garážového stání 670,03 Kč/m²/rok vč. DPH.
3. Je-li nájemcem prostor sloužících podnikání a nebytových prostor nezisková organizace (sociální, zdravotní, sportovní, zájmové spolky atd.) a školská zařízení nezřizovaná statutárním městem Pardubice je stanovena minimální výše nájemného 537,45 Kč/m²/rok bez DPH. Zaváže-li se nezisková organizace či školské zařízení nezřizované statutárním městem Pardubice z pozice nájemce areálu sestávajícího se z nebytových prostor a pozemků pronajatých ke sportovní činnosti, že umožní jeho užívání veřejnosti a ve prospěch veřejného života, kultury a zdraví, včetně pořádání významných akcí, a to na nekomerční bázi a při dodržení pravidel veřejné podpory, vypočte se nájemné pouze z výměry nebytových prostor.
4. Uzavření smlouvy o výpůjčce prostor sloužících podnikání je možné pouze s příspěvkovými organizacemi, zřizovanými statutárním městem Pardubice.
5. V případě, že žadatelem nabízené nájemné za prostor sloužící podnikání ve vypsáném výběrovém řízení bude nižší, než stanovují pravidla v bodech 1. a 2. výše; (oddíl Pravidla, kterými se řídí KBNP a RmP při výběru žadatelů o nájem prostor sloužících podnikání (objektů) a nebytových prostor a

při stanovení výše nájemného), bude nájemní smlouva uzavřena vždy na dobu určitou maximálně 5 let.

6. RmP může v odůvodněných případech stanovit nájemné nižší, než je uvedeno v bodech 1. a 2. výše (oddíl Pravidla, kterými se řídí KBNP a RmP při výběru žadatelů o nájem prostor sloužících podnikání (objektů) a nebytových prostor a při stanovení výše nájemného).
7. Pokud bude prostor sloužící podnikání nebo jeho část nevyhovující (technickým stavem nebo umístěním v objektu) bude nájemné za nevyhovující část nebytového prostoru stanoveno ve výši 1/2 výše nájemného dle daného účelu nájmu.
8. Minimální částky nájemného stanoveného v „Zásadách“ mohou být dotčeny z důvodu inflace.
9. Plátcům DPH je k nájemnému připočtena DPH v platné výši.

Účel nájmu

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

Pokud budou podány 2 nebo více shodných záměrů na užívání prostoru sloužícího podnikání, je rozhodující pro rozhodnutí o výběru vítězné žádosti výše cenové nabídky nájemného.

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

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

Splatnost nájemného a způsob jeho platby

Nájemné za prostory sloužící podnikání (objekty) je nájemce povinen hradit ročně, případně je možné rozdělit úhradu nájemného, avšak pouze do měsíčních splátek. O jiném způsobu úhrady nájemného rozhodne RmP.

Statutární město Pardubice má pro příjem nájemného za nájem prostor sloužících podnikání (objektů) zřízeno několik účtů – podle jednotlivých správců objektů či areálů. Konkrétní účet, na který bude nájemce povinen hradit nájemné určí OMI v nájemní smlouvě.

B) Během nájemní smlouvy

1. Nájemné uvedené v čl. I bod 1. až 3. (oddíl Pravidla, kterými se řídí KBNP a RmP při výběru žadatelů o nájem prostor sloužících podnikání (objektů) a nebytových prostor a při stanovení výše nájemného) je každoročně povyšováno o míru inflace předchozího roku, pokud RmP nerozhodne jinak. Tato úprava výše nájemného bude nájemci oznámena vždy do 28. 2. kalendářního roku a nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od 1. 4. daného kalendářního roku, ve kterém k oznámení došlo. U nájemních smluv s nájemným vyšším než 1,5násobek minimálního nájemného stanoveného dle platných Zásad nájmu a prodeje prostor sloužících podnikání (objektů) a nebytových prostor v majetku statutárního města Pardubic a trvajících bezproblémově minimálně 5 let, nebude nájemné zvyšováno o inflaci.
2. V případě, že nájemce přebírá prostor sloužící podnikání (objekt) ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému účelu či provádí předem vlastníkem prostoru sloužícího podnikání (objektu) schválené stavební úpravy, stanovuje se úhrada za rezervaci (užívání za účelem uvedení do způsobilého stavu nebo provedení stavebních úprav) nebytového prostoru 212,18 Kč/m²/rok bez DPH.

3. Veškeré stavební úpravy nebo opravy prováděné nájemcem v prostoru sloužícím podnikání (objektu) musí být předem projednány v KBNP na základě žádosti podané nájemcem.
Žádost o souhlas vlastníka s provedením stavebních úprav nebo oprav prostoru sloužícího podnikání (objektu) podá nájemce na OMI, 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“) prostor sloužících podnikání (objektů), rozhoduje RmP na doporučení KBNP. Souhlas se uděluje v rámci dohody, jejíž součástí je též ujednání o tom, že bude-li stavební úpravou nebo opravou majetek města zhodnocen, město za toto zhodnocení nájemci neposkytne žádnou náhradu. KBNP je Radou města Pardubic pověřena pouze k udělování souhlasu vlastníka s opravami prostor sloužících podnikání (objektů). Stavební úpravy provede nájemce na vlastní náklady a tyto zaplatí. 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. K podnájmu nájemce potřebuje souhlas města.

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

1. Prodej prostor sloužících podnikání a objektů může být realizován za předpokladu, že prokazatelně došlo k všestrannému posouzení toho, zda tyto prostory nebudou využity pro potřeby statutárního města Pardubice (včetně městských obvodů).
2. V KBNP a RmP 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 statutárního města Pardubice 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 nemovitostí.
4. Po sejmutí z úřední desky bude již samotný prodej znovu předložen k projednání orgánům města (KBNP, RmP a Zastupitelstvo města Pardubic), kde bude projednán i způsob a podmínky prodeje, tzn. že v případě doručení dalších žádostí zájemců o koupi nemovitosti včetně stávajících nájemců bude předloženo k projednání více návrhů usnesení (veřejná dražba nebo případný tzv. přímý prodej zájemcům), ze kterých bude mít KBNP možnost jedno doporučit a zbylé nedoporučit. Doporučení komise bude následně předloženo ke schválení v RmP a poté i v Zastupitelstvu města Pardubic.

Tato směrnice ruší a nahrazuje Směrnicí č. 8/2022.

Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 1. 6. 2023.

Bc. Jan Nadrchal
primátor statutárního města Pardubic