

Pravidla pro pronajímání bytů v majetku a správě CHOMUTOVSKÉ BYTOVÉ a.s.

Karel Lipmann
člen představenstva

Jiří Touška, MBA
člen představenstva

PRAVIDLA

pro pronajímání bytů v majetku a správě CHOMUTOVSKÉ BYTOVÉ a.s.

Článek 1

Úvodní ustanovení

- 1/ Tato pravidla se vztahují na byty v majetku a správě CHOMUTOVSKÉ BYTOVÉ a.s., dále jen „společnost“, a byla schválena usnesením představenstva společnosti č. 61/20 ze dne 26.11.2020 a upravena usnesením č. 28/21 ze dne 17.05.2021; č. 15/23 ze dne 02.05.2023, č. 30/24 ze dne 23.09.2024; č.04/25 ze dne 31.01.2025.
- 2/ Společnost je vlastníkem bytového fondu a správcem bytového fondu ve vlastnictví Statutárního města Chomutov (dále jen SMCH), specifikovaného v přílohách těchto pravidel.
- 3/ Práva a povinnosti pronajímatelů a nájemců bytů upravuje zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník (dále jen zákon) v platném znění, nájemní smlouva a Domovní řád. Právo nájmu vzniká občanovi uzavřením písemné nájemní smlouvy.
- 4/ Společnost vede seznam volných bytů, které má ve svém majetku a ve správě.

Článek 2

Poskytování bytů ve vlastnictví společnosti

- 1/ Volné byty, jak opravené, tak nezpůsobilé k bydlení, jsou poskytovány formou veřejné nabídky (dále jen VN).
- 2/ Na základě usnesení představenstva společnosti lze byty poskytovat individuálně formou veřejného výběrového řízení (dále jen VVR).
- 3/ O poskytnutí bytu ve vlastnictví společnosti mimo tato pravidla z důvodů hodných zvláštního zřetele, rozhoduje na základě písemné žádosti představenstvo společnosti, případně jím pověřená osoba.
- 4/ **Na poskytnutí bytu v majetku a správě společnosti není právní nárok.**

Článek 3

Poskytování bytů ve vlastnictví SMCH, spravovaných společností

- 1/ Byty v majetku SMCH, spravované společností, jsou poskytovány následovně:
 - a/ byty zvláštního určení (bezbariérové byty a byty v DPS Merkur) jsou poskytovány v souladu s Pravidly pro nájem bytů zvláštního určení v obci Chomutov, schválenými usnesením RSMCH,
 - b/ Startovací byty jsou poskytovány v souladu s Pravidly pro pronajímání startovacích bytů, schválenými usnesením RSMCH,

- c/ byty sociální jsou poskytovány na základě Lokální koncepce sociálního bydlení v Chomutově a v souladu s usnesením RSMCH
- d/ na ostatní byty v majetku SMCH se vztahují dále uvedená Pravidla pro pronajímání bytů v majetku a správě společnosti, a to po odsouhlasení Odborem majetku města - MMCH.
- 2/ O poskytnutí bytu mimo tato pravidla z důvodů hodných zvláštního zřetele, rozhoduje na základě písemné žádosti RSMCH, případně pověřená osoba.

Článek 4

Veřejná nabídka (VN)

- 1/ Byty ve VN jsou zveřejňovány průběžně.
- 2/ Nabízeny jsou byty ve stavu způsobilém k bydlení, a byty nezpůsobilé k bydlení,
- 3/ Poplatky za poskytnutí bytu ve VN jsou stanoveny následovně:
Byty způsobilé k bydlení :
0+1 – 7.500,- Kč + DPH
1+1 - 12.500,- Kč + DPH
1+2 - 17.500,- Kč + DPH
1+3 - 22.500,- Kč + DPH
1+4 - 27.500,- Kč + DPH
- Byty nezpůsobilé k bydlení:
Jednotná výše 14.000,- Kč + DPH
- 4/ Zveřejnění nabídky volných bytů je na sídle společnosti a webových stránkách společnosti (www.chomutovska-bytova.cz), a obsahuje následující údaje:
- přesná adresa, číslo bytu
 - velikost bytu
 - poplatek za poskytnutí bytu, který je nevratný
- 5/ Byt je pronajat prvnímu zájemci, který se dostaví na sídlo společnosti s hotovostí, rovnající se zveřejněnému poplatku, který je nevratný, a splňuje kritéria, uvedená v čl. 5.
- 6/ Se zájemcem je uzavřena Smlouva o budoucí nájemní smlouvě.
- 7/ V případě odstoupení zájemce o byt od Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě před podpisem nájemní smlouvy na byt je zájemci navrácen uhrazený poplatek, který je zkrácen o manipulační poplatek ve výši 1.000,- Kč + DPH v zákonné výši.

Článek 4a)

Půdní vestavby

- 1/ Se zájemcem o půdní vestavbu bude sepsána Smlouva o výstavbě, ve které budou stanoveny podmínky pro realizaci zřízení bytu z nebytových prostor.
- 2/ Před podpisem Smlouvy o výstavbě uhradí zájemce nevratný administrativní poplatek ve výši 1.000,- Kč + DPH v zákonné výši.

- 2/ Každý zájemce, který hodlá žádat o povolení provést půdní vestavbu v budově ve vlastnictví společnosti musí splňovat, mimo kritérií, uvedených v článku 5/ těchto pravidel, následující kritéria:
- a) doloží, že má dostatečné prostředky pro realizaci vestavby (vlastní prostředky v minimální výši předpokládané ceny vestavby)
 - b) doloží, že není v exekuci (výpisem z centrální evidence exekucí) ani v insolvenčním řízení v pozici dlužníka, nebo že takové řízení je po dobu delší než 24 měsíců před podáním žádosti skončeno.
- 3/ Po dokončení půdní vestavby bude s novým nájemcem sepsána nájemní smlouva na dobu neurčitou.

Článek 5

Kritéria pro zájemce o poskytnutí bytu

Každý zájemce o účast ve VN musí splňovat následující kritéria:

- a) fyzická, právně způsobilá osoba, starší 18-ti let
- b) je občanem EU
- c) nemá vůči SMCH či společnosti žádné dluhy
- d) není řešen nepojistnými sociálními dávkami (dávky hmotné nouze) od úřadu práce dle trvalého bydliště nejméně po dobu 6-ti měsíců ke dni projevení zájmu o byt ve VN – u studujících, což je doloženo, musí splňovat alespoň jeden z rodičů zájemce
- e) je v hlavním pracovním poměru nebo OSVČ minimálně 6 měsíců ke dni projevení zájmu o byt ve VN
 - u studujících, což je doloženo, musí splňovat a doložit alespoň jeden z rodičů
 - osoby pobírající mateřský nebo rodičovský příspěvek musí být stále vedeny u svého zaměstnavatele
 - VN se mohou účastnit i osoby pobírající starobní či plný invalidní důchod
- f) není na něj vyhlášen konkurz.

Uvedená kritéria musí splňovat i zájemce o přidělení bytu po osvědčeném přechodu nájmu bytu.

Zájemce o poskytnutí bytu nezpůsobilého k bydlení musí navíc splňovat tato kritéria:

- a) má dostatečné prostředky pro realizaci opravy (vlastní prostředky v minimální výši předpokládané ceny opravy bytu) – doloží
- b) není v exekuci (výpisem z centrální evidence exekucí) ani v insolvenčním řízení v pozici dlužníka, nebo že takové řízení je po dobu delší než 24 měsíců před podáním uzavření nájemní smlouvy skončeno.

Zájemci o přepis nájmu bytu musí navíc splňovat tato kritéria:

- a) není v insolvenčním řízení v pozici dlužníka.
- b) má dostatečné finanční prostředky na úhradu požadované částky na přepis nájmu bytu, v případě úvěru stanovit maximální termín 10 pracovních dnů**

U manželů musí uvedené podmínky splňovat oba dva manželé, vyjma bodu b), d), e), kdy postačí, když tato kritéria splní jeden z manželů.

V případě rozvodového řízení musí být toto pravomocně ukončeno, není-li mezi manželi uzavřena dohoda manželů o odděleném bydlení (§ 743 zákona).

Článek 6

Uzavření nájemní smlouvy

- 1/ Se zájemcem o byt formou VN bude uzavřena nájemní smlouva po splnění podmínek, uvedených ve Smlouvě o budoucí nájemní smlouvě.
- 2/ Nájemní smlouva na byt se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu max. 1 roku s možností prolongace, tj. automatické obnovy v případě plnění všech podmínek, vyplývajících z nájemního vztahu.
- 3/ Na byty nezpůsobilé k bydlení je uzavřena nájemní smlouva po splnění podmínek uvedených ve Smlouvě o budoucí nájemní smlouvě. Nájemní smlouva se uzavírá společně s Dohodou o opravě a vypořádání práv k bytu nezpůsobilého k užívání, a to na dobu určitou, stanovenou dle doby oprav bytu. Po dokončení oprav bytu bude uzavřena nájemní smlouva dle odst. 2 tohoto článku.
- 4/ V případě manželů či společných nájemců, je smlouva uzavřena se všemi společnými nájemci. Jestliže manželé požadují uzavření nájemní smlouvy pouze na jednoho z nich, předloží uzavřenou Dohodu manželů o odděleném bydlení (§ 743 zákona).
- 5/ V případě opětovného přidělení bytu bude před podpisem NS ze strany nájemce uhrazen administrativní poplatek ve výši 2.000,- Kč + DPH v zákonné výši.
- 6/ V případě přidělení bytu po osvědčeném přechodu nájmu bytu bude před podpisem NS ze strany budoucího nájemce uhrazen nevratný poplatek dle článku 4/, odst. 3., to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla věku šedesáti pěti let. Tato osoba bude hradit nevratný poplatek ve výši 8.000,- Kč + DPH, a případný dluh po zemřelém nájemci.

Článek 7

Výměny bytů

- 1/ Stávající nájemci bytů ve vlastnictví či správě společnosti mohou provádět výměny těchto bytů jen s písemným souhlasem vlastníka bytu.
- 2/ Za udělení písemného souhlasu pronajímatele s dohodou o výměně bytů je hrazen administrativní poplatek ve výši:
 - v případě výměny bytů, které jsou pouze ve vlastnictví či správě společnosti 4.000,- Kč + DPH
 - v případě výměny bytů, kdy jeden z měněných bytů je v jiném vlastnictví 8.000,- Kč + DPH
- 3/ V případě výměny bytů, kdy jeden z měněných bytů je v jiném vlastnictví, musí budoucí nájemce bytu ve vlastnictví či správě společnosti splňovat podmínky dle článku 5 těchto pravidel.
- 4/ Na základě schválené výměny je s nájemci uzavřena nájemní smlouva v souladu s článkem 6/ těchto pravidel
- 5/ Na schválení výměny nemá nájemce žádný právní nárok.

Článek 8

Byt za byt

- 1/ Nájemce má možnost požádat o poskytnutí jiného bytu s tím, že vrátí zpět svůj stávající byt.

- 2/ V případě požadavku o menší byt z finančních důvodů je za poskytnutí bytu hrazen poplatek ve výši 1.000,- Kč + DPH.
- 3/ V případě požadavku o byt stejné či větší velikosti je hrazen poplatek ve výši 2.000,- Kč + DPH.
- 4/ Žadatel nesmí vůči SMCH či společnosti mít žádné dluhy.
- 5/ Stávající byt je nájemce povinen odevzdat ve stavu způsobilém k bydlení, vybílěný, čistý a bez zbytků tapet, stropnic a podobného zbytkového materiálu. V případě, že tato podmínka nebude splněna, opravy budou provedeny na jeho náklady.
- 6/ Na nově poskytnutý byt je se zájemcem uzavřena nájemní smlouva v souladu s článkem 6/ těchto pravidel.
- 7/ Na poskytnutí jiného bytu není právní nárok.

Článek 9

Podnájem bytu

- 1/ Nájemce smí přenechat byt do podnájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele, a to na základě posouzení opodstatněnosti uvedených důvodů, pro které byt přenechává do podnájmu. U bytů v majetku SMCH bude podnájem schválen pouze po odsouhlasení Odborem majetku města MMCH.
- 2/ Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce podle § 2276 zákona
- 3/ Délka podnájmu je stanovena na dobu 1 roku, a to maximálně 2x. Na delší dobu je povolen pouze v odůvodněných případech na základě usnesení představenstva společnosti.
- 4/ Za udělení písemného souhlasu pronajímatele bytu nájemci k podnájmu bytu hradí nájemce administrativní poplatek ve výši 8.000,- Kč + DPH, a to za každé jednotlivé udělení souhlasu k podnájmu.

Článek 10

Přepis nájmu bytu na jinou osobu

- 1/ Nájemce má možnost požádat o přepis bytu na jinou osobu, a to pouze v případě, že byt nadále nechce užívat a v bytě plně na své náklady, **se souhlasem pronajímatele**, provedl úpravy, za které se s ním případný zájemce finančně vyrovná, a to **pouze** prostřednictvím pronajímatele.
- 2/ S nájemcem bude uzavřena Dohoda o zprostředkování nabídky bytu (dále jen dohoda), jejíž součástí bude i dohodnutá cena za nabízený byt. Před uzavřením dohody bude provedeno místní šetření v bytě. Součástí dohody bude i úhrada administrativního poplatku ve výši 2.000,- Kč + DPH v zákonné výši.
- 3/ Na základě uzavřené dohody pronajímatel zveřejnění na svých webových stránkách, a vývěskách v sídle společnosti, nabídku předmětného bytu. Zveřejnění bude obsahovat cenu za úpravy, hrazenou původnímu nájemci prostřednictvím účtu pronajímatele, výši nevratného poplatku pronajímateli za uzavření nájemní smlouvy na byt, fotografie bytu a forma prohlídky bytu.

- 4/ Nevratný poplatek za uzavření nájemní smlouvy dle tohoto článku je následující:
- a) byt o vel. 0+1 – 15.000,- Kč + DPH; tj. 18.150,- Kč
 - b) byt o vel. 1+1 - 20.000,- Kč + DPH; tj. 24.200,- Kč
 - c) byt o vel. 1+2 - 35.000,- Kč + DPH; tj. 42.350,- Kč
 - d) byt o vel. 1+3 - 40.000,- Kč + DPH; tj. 48.400,- Kč
 - e) byt o vel. 1+4 - 45.000,- Kč + DPH; tj. 54.450,- Kč,
- 5/ U přepisu bytu na osobu v přímém příbuzenském vztahu (děti, rodiče, sourozenci, vnuci, prarodiče), která s nájemcem žila ve společné domácnosti minimálně po dobu 6-ti měsíců, bude hrazen poplatek ve výši 1.000,- Kč + DPH. V případě, že není splněna podmínka společné domácnosti, bude hrazen poplatek dle odstavce 4/ tohoto článku, ale nebude vyžadováno zprostředkování podle odst. 2/ a 3/ tohoto článku. U osob ve společné domácnosti, kteří nejsou v přímém příbuzenském vztahu, nebude rovněž vyžadováno zprostředkování dle odst. 2/ a 3/ tohoto článku, avšak poplatek bude dle odst. 4 tohoto článku.
- 6/ V případě přepisu dle odst. 5/ tohoto článku není vyžadováno splnění podmínky dle odst. 1/ tohoto článku, zájemce je však povinen prokázat existenci příbuzenského vztahu se stávajícím nájemcem, případně společnou domácnost.
- 7/ Bude-li zjištěno, že nájemce byt nabízí i jinou formou, např. přes realitní kanceláře, nebude mu přepis nájmu povolen a bude vyzván k neprodlenému odevzdání bytu.
- 8/ Přepis lze uskutečnit i v případě přistoupení zájemce k dluhu původního nájemce, včetně jeho příslušenství, a to se splatností v den podpisu nájemní smlouvy; v takovém případě není vyžadováno splnění podmínky dle odst. 1/ tohoto článku, poplatková povinnost zájemce podle odst. 4/ tohoto článku tím není dotčena.
- 9/ V případě přepisu nájmu bytu musí budoucí nájemce bytu splňovat podmínky dle článku 5 těchto pravidel.
- 10/ Nájemní smlouva se uzavírá v souladu s článkem 6/ těchto pravidel.
- 11/ Nájem je stanoven ve výši smluvního nájmu platného v době uzavření NS.
- 12/ Výjimka z článku 10/ se stanovuje u přepisu půdních vestaveb.
- 13/ Na přepis nájmu bytu není právní nárok.

Článek 11

Nájemné

Nájemné u všech nově uzavíraných nájemních smluv je od **01.11.2024** stanoveno smluvní, a to:

- v bytech ve stavu způsobilém k bydlení **84,00 Kč/1m² měsíčně**
- v bytech ve stavu nezpůsobilém k bydlení **84,00 Kč/1m² měsíčně**

Tyto výše nájemného jsou každoročně navyšovány o míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem

- v půdních vestavbách: **25,00 Kč/m² měsíčně**

Změna výše nájemného se nevztahuje na případy nově vystavovaných nájemních smluv z důvodu:

- změny na straně nájemce (úmrť, sňatek, opuštění společné domácnosti)
- změny na straně předmětu nájmu (např. rozšíření bytu)

Pronajímatel si vyhrazuje právo stanovit ve výjimečných případech nájemné individuálně mimo výše uvedené částky.

Pronajímatel je oprávněn každoročně upravit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12-ti předcházejících měsíců zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Úpravu ve smyslu zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn učinit písemně výměrem nájemného (evidenčním listem bytu) do konce února každého roku s účinností od 1. března uvedeného roku. Výměr zvýšeného nájemného (evidenční list nájemného) zasílá pronajímatel na poslední nájemcem uvedenou adresu.