MĚSTO VODŇANY

PRAVIDLA
pro postup při hospodaření s byty ve vlastnictví města Vodňany

Rada města Vodňany (dále jen Rada) pro zajištění výkonu vlastnického práva a práva Pronajímatele bytů v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů, stanovuje Pravidla pro postup při hospodaření s byty (dále jen Pravidla) ve vlastnictví města Vodňany (dále jen Pronajímatel).

Čl. 1
Základní ustanovení

1. **Rada** ve věcech majetkového a bytového fondu ve vlastnictví Pronajímatele rozhoduje**:**
   a) o uzavření nájemní smlouvy na byt na základě zveřejněných záměrů a výběrového řízení
   b) v případě opakovaného záměru pronájmu bytu u výběrového řízení na podání nabídky základního měsíčního nájemného za m^2 podlahové plochy bytu může Rada rozhodnout, že nemusí být splněny všechny podmínky stanovené pro podání nabídky dle článku 4. těchto Pravidel
   c) o uzavření nájemní smlouvy na byt služební, bytovou náhradu atd.
   d) o přidělení bytu v obecním zájmu
   e) o uzavření nové nájemní smlouvy na byt se stávajícími nájemci, kterým byla dána výpověď z nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 2288 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů
   f) o přidělení přístřeší
   g) o výměně bytu v případě, že nájemníci již mají uzavřenou nájemní smlouvu s městem Vodňany
   h) o udělení souhlasu k podání výpovědi z nájmu bytu
   i) o udělení souhlasu k zpětvzetí výpovědi nájmu bytu
   j) o schválení dohody o ukončení nájmu bytu
   k) o vydání souhlasu k dělení, slučování bytů nebo změně způsobu užívání bytu
   l) o uzavření dohody o společném nájmu bytu
2. **Majetková a bytová komise** je poradní orgán Rady v bytových záležitostech, která:
   a) projednává žádosti týkající se bytových záležitostí a organizuje výběrová řízení
   b) vyjadřuje se k podaným žádostem a přihláškám do výběrového řízení
   c) připravuje podklady, návrhy a doporučení pro jednání Rady
3. **Správa bytů a nebytových prostor** je pověřena k plnění úkolů souvisejících s řešením bytových záležitostí:
   a) vede veškerou agendu související se správou a údržbou majetkového a bytového fondu
   b) připravuje podklady pro zveřejňování záměrů pronájmu bytů
   c) vyhlašuje záměry pronájmů bytů
   d) zpracovává podklady pro výběrová řízení
   e) vyjadřuje se k podnájmu obecních bytů
   f) vyjadřuje se k uzavření dohody o společném nájmu bytu
   g) vydává souhlas s přechodem nájmu bytu
   h) podává návrh na výpověď z nájmu bytu
   i) vyjadřuje se k výměně obecních bytů ve městě
   j) předkládá návrh dohody o ukončení nájmu bytu
   k) umožňuje prohlídky bytů
   l) na základě usnesení Rady uzavírá smlouvy o nájmu bytu
   m) na základě usnesení Rady a žádosti Centra sociální pomoci Vodňany uzavírá nájemní smlouvy v Domě s pečovatelskou službou ve Vodňanech (dále jen DPS)

n) podává právnímu zástupci návrhy na vyklizení bytu

Čl. 2
Základní pojmy

Pro účely těchto pravidel se rozumí, že:

a) **bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení
b) **záměrem** dochází ke zveřejnění nabídky a podmínek pronájmu konkrétního bytu z majetkového a bytového fondu Pronajímatele
c) **žádost o přidělení městského bytu výběrovým řízením (dále jen Žádost)** je formulář, který naleznete:
   I. na stránkách městského úřadu Vodňany; odboru správy majetku a investic v sekci Formuláře „Žádost o přidělení městského bytu“ (https://www.vodnany.eu/formular/d-431402/p1=36737)
   II. v tištěné podobě k vyzvednutí na odboru správy majetku a investic v kanceláři správy bytových a nebytových prostor nebo na podatelně městského úřadu
   III. u zveřejněného záměru o pronájmu bytu
d) **žadatelem musí být fyzická svéprávná osoba starší 18-ti let věku,** v případě omezení svéprávnosti žadatele jeho opatrovník. Žadatel si může podat Žádost pouze v případě, že on a další osoby, které budou s žadatelem sdílet společnou domácnost, nevlastní byt nebo jinou nemovitost nebo její část určenou k bydlení, za předpokladu, že tyto prostory jsou vhodné pro řešení aktuální bytové situace žadatele.
e) **výběrovým řízením** je zjištění nabídky zájemců při pronajímání bytu a jejich posouzení v souladu se zveřejněným záměrem
f) **nastane-li tíživá životní situace, postupuje se dle zásad popsaných v Příloze č. 1, těchto Pravidel**

Čl. 3
Rozdělení bytů dle kvality

Byt třídy „A“

Jedná se o byt po celkové rekonstrukci ve **výborném technickém stavu**.

Doba nájmu: Na dobu **určitou jeden rok**.

Možnost obnovení: vždy o **další jeden rok** na základě podané žádosti o prodloužení nájmu nejpozději 30 dnů před uplynutím doby nájmu, pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou a pokud Rada nerozhodne jinak. **K žádosti o prodloužení je nutno vždy dokládat potvrzení o bezdlužnosti všech členů domácnosti.**

Nájemné: výše nájemného se stanovuje na základě výběrového řízení, minimálně ve výši **110,- Kč/m^2/měsíc**.

Jistota: Vybraný nájemce před podpisem nájemní smlouvy složí jistotu ve výši **trojnásobku měsíčního prostého nájemného** (pojem prosté nájemné – viz. čl. 4 odst. 4. písm b)

Byt třídy „B“

Jedná se o byt po částečné rekonstrukci ve **velmi dobrém technickém stavu**.

Doba nájmu: Na dobu **určitou jeden rok**.

Možnost obnovení: vždy o **další jeden rok** na základě podané žádosti o prodloužení nájmu nejpozději 30 dnů před uplynutím doby nájmu, pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou a pokud Rada nerozhodne jinak. **K žádosti o prodloužení je nutno vždy dokládat potvrzení o bezdlužnosti všech členů domácnosti.**

Nájemné: výše nájemného se stanovuje na základě výběrového řízení, minimálně ve výši **92,- Kč/m²/měsíc**.

Jistota: Vybraný nájemce před podpisem nájemní smlouvy složí jistotu ve výši **trojnásobku měsíčního prostého nájemného**.

Byt třídy „C“

Jedná se o byt ve **standardním technickém stavu, běžně udržovaný, se základním vybavením**.

Doba nájmu: Na dobu **určitou jeden rok**.

Možnost obnovení: vždy o **další jeden rok** na základě podané žádosti o prodloužení nájmu nejpozději 30 dnů před uplynutím doby nájmu, pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou a pokud Rada nerozhodne jinak. **K žádosti o prodloužení je nutno vždy dokládat potvrzení o bezdlužnosti všech členů domácnosti.**

Nájemné: výše nájemného se stanovuje na základě výběrového řízení, minimálně ve výši **55,- Kč/m²/měsíc**.

Jistota: Vybraný nájemce před podpisem nájemní smlouvy složí jistotu ve výši **trojnásobku měsíčního prostého nájemného**.

Čl. 4
Výběrové řízení

1. **Vyvěšení záměru pronájmu bytu**
   a) město Vodňany zveřejní záměr pronájmu bytu na úřední desce nejméně po dobu 15 dnů
   b) záměr bude obsahovat popis předmětného bytu, informace o způsobu uzavření nájemní smlouvy, způsob sjednání nájemného, termín podání žádostí do výběrového řízení
   c) termín výběrového řízení je vyvěšen spolu se zveřejněným záměrem na pronájem bytů
   d) během zveřejnění záměru jsou určeny termíny osobních prohlídek bytů, kterých se žadatel může zúčastnit. Prohlídky bytů zajišťuje referent správy bytových a nebytových prostor
2. **Podání žádosti do výběrového řízení**
   Vyplněnou žádost (včetně všech povinných příloh) v listinné podobě podá žadatel v zalepené obálce označené „*Žádost o přidělení městského bytu*“ na **podatelně městského úřadu Vodňany.** Po podání žadatel obdrží pozvánku na výběrové řízení, kde je uvedeno místo, datum a čas konání. Kompletní žádost lze podat i formou datové schránky na adresu fb9bfyg.
3. **Kontrola žádosti**
   Po uplynutí termínu pro podávání žádostí do výběrového řízení se provede kontrola údajů uvedených v žádosti včetně splnění základních podmínek a doložení všech příloh uvedených v žádosti. Bude-li zjištěno, že žádost neobsahuje veškeré dané náležitosti, bude žadatel telefonicky kontaktován a vyzván k bezodkladnému doplnění údajů, maximálně však do **5 kalendářních dnů** od upozornění. Pokud žadatel toto neučiní, jeho žádost bude **vyřazena** a žadatel nebude mít možnost zúčastnit se výběrového řízení.
4. **Postup při vyhodnocení žádostí do výběrového řízení a uzavření nájemní smlouvy**
   a) účastníci výběrového řízení jsou seznámeni s průběhem a podmínkami výběrového řízení
   b) žadatelé nabídnou na předepsaných tiskopisech cenu prostého měsíčního nájemného za m² započitatelné plochy bytu (tato cena neobsahuje úhrady za vybavení bytu jako je kuchyňská linka, sporák, bojler, kamna, vestavné skříně apod., a dále neobsahuje služby spojené s užíváním bytu jako je teplo, vodné a stočné, teplá voda, osvětlení společných prostor, užívání výtahu apod.)
   c) majetková a bytová komise oznámí účastníkům výběrového řízení výši nabídnuté ceny prostého měsíčního nájemného za m² jednotlivými žadateli
   d) majetková a bytová komise po posouzení všech kritérií doporučí Radě vhodného žadatele na pronájem bytu a žadatelé, kteří nebyli vybráni majetkovou a bytovou komisí, budou

písemně informováni
e) Rada po projednání rozhodne o budoucím nájemci
f) Rada má vyhrazeno právo od záměru odstoupit a nevybrat žádného nájemce
g) v případě, že na základě zveřejnění záměru pronájmu bytu nebude doručena žádná přihláška do výběrového řízení nebo po vyhodnocení nabídek nebude vybrán žádný budoucí nájemce, bude záměr vyhlášen v novém termínu
h) po uzavření nájemní smlouvy vzniká nájemní vztah mezi Pronajímatelem a nájemcem. Nájemce je povinen dodržovat ustanovení o nájmu bytu dle občanského zákoníku

5. **Kritéria výběrového řízení:**
   a) výše nabízeného nájemného za m² /měsíc
   b) sociální, majetková a bytová situace žadatele
   c) skutečnost, je-li žadatel občanem města Vodňany
   d) skutečnost, zda žadatel pracuje či podniká ve Vodňanech či blízkém okolí
   e) počet podaných přihlášek do výběrového řízení na nájem ostatních bytů

Čl. 5
Byty v obecním zájmu

1. Přidělit byt v obecním zájmu může Rada na základě žádosti starosty města
2. Důvod obecního zájmu musí být přesně specifikován.

Nájemné: Výše nájemného bude určena dohodou na základě zařazení do třídy přiděleného bytu.
Doba nájmu: Na dobu určitou po dobu trvání obecního zájmu.

Čl. 6
Výměna bytů

Žádost o povolení výměny bytů posoudí majetková a bytová komise a po seznámení se s jejím stanoviskem o schválení výměny rozhodne Rada.

Nájemné: Výše nájemného za m² /měsíc bude sjednáno dohodou, minimální výše nájemného však bude činit částku na základě zařazení bytu do třídy „A“, „B“, „C“.

Čl. 7
Společný nájem bytu

Souhlas k uzavření dohody o společném nájmu bytu, ve smyslu ustanovení občanského zákoníku, uděluje Rada po předchozím projednání a doporučení majetkové a bytové komise.

Čl. 8
Přenechání bytu do podnájmu

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen na základě rozhodnutí Rady, po předchozím projednání a doporučení majetkové a bytové komise.
2. Souhlas je vydáván nájemcům, kteří nemohou pronajatý byt dočasně užívat (např. z důvodu studijního či pracovního pobytu mimo bydliště).
3. Žádost o souhlas k přenechání bytu do podnájmu musí být řádně odůvodněna a doložena doklady, které prokazují její odůvodněnost (potvrzení o studiu, pracovní smlouva atd.).
4. V žádosti o souhlas k přenechání bytu do podnájmu žadatel uvede, zda byl v minulosti byt již přenechán do podnájmu, jména podnájemce (podnájemců) a dobu trvání podnájmu.
5. V žádosti o souhlas s přenecháním bytu do podnájmu žadatel uvede adresu, na které se bude zdržovat po dobu podnájmu bytu a kontaktní telefon.
6. Podnájem lze sjednat pouze na dobu určitou, max. na dobu jednoho roku.
7. Žádost o souhlas k přenechání bytu do podnájmu lze podat opakovaně, nejvíce však 2x.
8. V případě užívání bytu podnájemcem po uplynutí městem odsouhlasené doby podnájmu (popř. zcela bez souhlasu) se bude jednat o porušení pravidel nájmu s možností výpovědi nájmu
9. Po udělení souhlasu je nájemce bytu povinen ve stanovené lhůtě předložit na odbor správy majetku a investic – správu bytů a nebytových prostor podnájemní smlouvu, jinak souhlas

pozbývá platnosti.

10. Porušení povinností stanovených v předchozích odstavcích tohoto článku jsou důvodem pro výpověď nájmu bytu podle ustanovení občanského zákoníku.

Čl. 9
Přechod nájmu bytu

1. Přechod nájmu bytu je upraven ustanovením § 2279 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Po uplynutí dvou let ode dne, kdy nájem přešel, nájem zaniká.
2. Pokud oprávněná osoba bude splňovat podmínky pro přechod nájmu bytu, město Vodňany, odbor správy majetku a investic – správa bytů a nebytových prostor vydá souhlas s přechodem nájmu.

Čl. 10
Dělení a slučování bytů

1. Rozdělit byt na dva nebo více bytů, sloučit jej nebo jeho část se sousedním bytem, lze jen s písemným souhlasem Pronajímatele, po projednání v Radě.
2. Souhlas Pronajímatele podle odstavce 1 nenahrazuje stavební povolení nebo jiné rozhodnutí či opatření dle zvláštních předpisů.

Čl. 11
Ukončení nájmu bytu

1. Nájem bytu skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se Pronajímatel s nájemcem jinak.
2. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Pronajímatel může vypovědět nájem jen z důvodů stanovených v zákoně.

Čl. 12
Přechodná ustanovení

Přidělování bytů zvláštního určení vychází ze Zásad pro přidělení bytů zvláštního určení v Domě s pečovatelskou službou ve Vodňanech (dále jen DPS), které jsou uvedeny v **Příloze č. 2** těchto Pravidel.

Další otázky spojené s užíváním bytu ve vlastnictví Pronajímatele v těchto Pravidlech nezahrnuté se řeší podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a dalších souvisejících právních norem.

Čl. 13
Výjimky z pravidel

1. Rada může rozhodnout o přidělení bytu bez výběrového řízení pro zaměstnance městského úřadu Vodňany, Městského hospodářství Vodňany, s. r. o., a organizací zřízených městem Vodňany, a to pouze na dobu trvání pracovního poměru.
2. Starosta města může ve výjimečných a řádně odůvodněných případech požádat Radu města o přidělení bytu bez výběrového řízení.
3. Rada může rozhodnout o přidělení bytu bez výběrového řízení dle Přílohy č. 1. nebo dle Přílohy č. 2.

Čl. 14
Závěrečná ustanovení

a) Tato Pravidla schválila Rada města dne 16. 03. 2026 pod č. usnesení 2458
b) Ruší se Pravidla schválená Radou dne 25. 08. 2025 pod č. usnesení 2056 účinná od 01. 09. 2025
c) Tato Pravidla nabývají účinnosti dnem 01. 04. 2026

Martin Macháč, v. r.
starosta města

Přílohy

Příloha č. 1

Zásady pro hospodaření s byty ve vlastnictví města Vodňany ve vzniklé tíživé životní situaci (dále jen Zásady I.)

Zásady I. stanovují postup přidělování bytů ve vlastnictví města Vodňany pro osoby v tíživé životní situaci.

Čl. 1
Základní ustanovení

1. Posuzování poskytnutí bytu pro osoby ve vzniklé tíživé životní situaci řeší Pracovní skupina, která je složena:
    a. místostarosty města Vodňany
    b. vedoucího odboru sociálních věcí, zdravotnictví a školství
    c. referenta bytové správy
    d. sociálního pracovníka pro dospělé
    e. pracovníka OSPODu
    f. vedoucího odboru správy majetku a investic
    g. vedoucí finančního odboru.

   Předsedou komise je ustanoven působící místostarosta.
2. Odbor sociálních věcí, zdravotnictví a školství může provést sociální šetření na základě podané žádosti.
3. Pracovní skupina vyhodnotí podanou žádost a rozhodne o přidělení/nepřidělení bytu.
4. Rada na základě závěrů Pracovní skupiny rozhodne o přidělení bytu v tíživé životní situaci.
5. Starosta města je pověřen k rozhodování o přidělení bytu žadateli v tíživé životní situaci dle čl. 2 odst. 2., a)
6. Odbor správy majetku na základě usnesení Rady nebo rozhodnutí starosty města uzavře nájemní smlouvu na poskytnutí bytu v tíživé životní situaci.

Čl. 2
Základní pojmy

Pro účely těchto zásad se rozumí:

1. **bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení
2. **tíživou životní situací spojenou s bydlením** se rozumí**:**
    a) ztráta bydlení z důvodu přírodní katastrofy nebo katastrofy způsobené činností člověka (havárie, požár, apod.)
    b) rozvodové řízení a životní situace po rozvodu nebo rozchodu životních partnerů
    c) případy výskytu domácího násilí
    d) rychlá a nenadálá ztráta bydlení
    e) z důvodu prudkého poklesu příjmů v situaci:
        I. nemoc, úraz
        II. úmrtí manžela/manželky, druha/družky.
3. **byt pro osoby v tíživé životní situaci** je byt ve vlastnictví města Vodňany, který je aktuálně k dispozici a vhodný k nastěhování.
4. **žádost o poskytnutí městského bytu v tíživé životní situaci** (dále jen Žádost) je formulář dostupný na odboru správy majetku a investic nebo odboru sociálních věcí, zdravotnictví a školství.
5. **žadatel musí být fyzická svéprávná osoba starší 18-ti let věku,** v případě omezení svéprávnosti žadatele jeho opatrovník. Žadatel si může podat Žádost pouze v případě, že on a další osoby, které

budou s žadatelem sdílet společnou domácnost, nevlastní byt nebo jinou nemovitost nebo její část určenou k bydlení, za předpokladu, že tyto prostory jsou vhodné pro řešení aktuální situace žadatele. Dále má trvalý pobyt ve Vodňanech nebo v obcích ORP Vodňany po dobu alespoň 6 měsíců před podáním žádosti.

Čl. 3
Přidělení bytu při tíživé životní události

1. Ocitne-li se žadatel v nepříznivé a tíživé životní situaci (dle čl. 2, odstavec 2.), vyzvedne si Žádost dostupnou na odboru správy majetku a investic (kancelář správy bytových a nebytových prostor) nebo odboru sociálních věcí, zdravotnictví a školství. V Žádosti uvede důvod podání.
2. Žádost v listinné podobě žadatel podá v zalepené obálce označené „Žádost o dostupné bydlení“ na podatelně městského úřadu Vodňany. Kompletní žádost lze podat i formou datové schránky na adresu fb9bfyg.
3. Evidenci žadatelů vede odbor správy majetku a investic – správa bytových a nebytových prostor. Po podání Žádosti provede kontrolu správnosti a pravdivosti údajů. Při zjištění neúplnosti bude žadatel telefonicky kontaktován a vyzván k bezodkladnému doplnění údajů, maximálně však **do 5 kalendářních dnů** od upozornění. Pokud žadatel toto neučiní, nebude jeho žádost projednána.
4. Následně bude sociálním pracovníkem provedeno sociální šetření zaměřené na specifikaci tíživé sociální situace.
5. Po provedeném sociálním šetření bude svolána odborem správy majetku a investic nebo odborem sociálních věcí, zdravotnictví a školství Pracovní skupina, která případně rozhodne o přidělení volného bytu. V případě, kdy žadatel v tíživé životní situaci je již nájemcem městského bytu v majetku města Vodňany a je s ním uzavřena řádná nájemní smlouva, je možné uzavřít novou nájemní smlouvu na stávající byt v režimu přidělení bytu při tíživé životní situaci, tzn. za stejných podmínek a použitých postupů.
6. **Doba nájmu**: Na dobu **určitou jeden rok**.
7. **Minimální výše nájemného se stanovuje následovně**:
    - doba trvání nájmu 0-6 kalendářních měsíců ve výši **30,- Kč/m^2/měsíc**
    - doba trvání nájmu 7-12 kalendářních měsíců ve výši **50**,- **Kč/m^2/měsíc**
    - v odůvodněných případech lze stanovit nájemné v jiné výši, a to po určitou dobu, na základě uvážení Pracovní skupiny
        i. ke snížení výše nájemného může dojít zejména v případě, kdy žadatelův příjem zjevně nepostačuje ani na hrazení stanoveného minimálního nájemného
        ii. ke zvýšení výše nájemného může dojít zejména v případě, kdy žadatel má dostatečný příjem (zaměstnání, důchod) na to, aby byl schopen hradit vyšší nájemné
8. V případě požádání o prodloužení nájemní smlouvy o další **jeden rok,** bude stanoveno nájemné ve výši dle článku 4. těchto Zásad.
9. **Podmínka**: po dobu trvání nájemní smlouvy v tíživé životní situaci je nutná aktivní a pravidelná spolupráce s odborem sociálních věcí, zdravotnictví a školství se zaměřením na stabilizaci tíživé sociální situace.

Čl. 4
Rozdělení bytů dle kvality

Byt třídy „A“

Jedná se o byt po celkové rekonstrukci ve **výborném technickém stavu**.

Doba nájmu: Na dobu **určitou jeden rok**.

Možnost obnovení: vždy o **další jeden rok** na základě podané Žádosti o prodloužení nájmu

nejpozději 30 dnů před uplynutím doby nájmu, pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou a pokud Rada nerozhodne jinak. **K žádosti o prodloužení je nutno vždy dokládat Potvrzení o bezdlužnosti všech členů domácnosti.**

Nájemné: minimálně ve výši **110,- Kč/m^2/měsíc**.

Jistota: Nájemce před podpisem nájemní smlouvy složí jistotu ve výši **trojnásobku měsíčního prostého nájemného**. V případě, že se nájemce nacházel v tíživé životní situaci, může být jistota splácena prostřednictvím předem stanovených splátek.

Byt třídy „B“

Jedná se o byt po částečné rekonstrukci, ve **velmi dobrém technickém stavu**.

Doba nájmu: Na dobu **určitou jeden rok**.

Možnost obnovení: vždy o **další jeden rok** na základě podané Žádosti o prodloužení nájmu nejpozději 30 dnů před uplynutím doby nájmu, pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou a pokud Rada nerozhodne jinak. **K žádosti o prodloužení je nutno vždy dokládat Potvrzení o bezdlužnosti všech členů domácnosti.**

Nájemné: minimálně ve výši **92,- Kč/m^2/měsíc**.

Jistota: Nájemce před podpisem nájemní smlouvy složí jistotu ve výši **trojnásobku měsíčního prostého nájemného**. V případě, že se nájemce nacházel v tíživé životní situaci, může být jistota splácena prostřednictvím předem stanovených splátek.

Byt třídy „C“

Jedná se o byt ve standardním technickém stavu, běžně udržovaný, se základním vybavením.

Doba nájmu: Na dobu **určitou jeden rok**.

Možnost obnovení: vždy o **další jeden rok** na základě podané Žádosti o prodloužení nájmu nejpozději 30 dnů před uplynutím doby nájmu, pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou a pokud Rada nerozhodne jinak. **K žádosti o prodloužení je nutno vždy dokládat Potvrzení o bezdlužnosti všech členů domácnosti.**

Nájemné: minimálně ve výši **55,- Kč/m^2/měsíc**.

Jistota: Nájemce před podpisem nájemní smlouvy složí jistotu ve výši **trojnásobku měsíčního prostého nájemného**. V případě, že se nájemce nacházel v tíživé životní situaci, může být jistota splácena prostřednictvím předem stanovených splátek.

Čl. 5
Ukončení nájmu bytu

1. Nájem bytu skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se Pronajímatel s nájemcem jinak.
2. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Pronajímatel může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.
3. V případě, kdy nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, tím je myšleno, poškozuje-li byt závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo ostatním osobám, které v domě bydlí, nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu než bylo ujednáno, má Pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Čl. 6.
Závěrečná ustanovení

Těmito Zásadami I. se ruší Zásady pro hospodaření s byty ve vlastnictví města Vodňany ve vzniklé tíživé životní situaci schválené usnesením Rady č. 2056 ze dne 25. 08. 2025.
Zásady byly projednány a schváleny usnesením Rady města č. 2458 ze dne 16. 03. 2026
Zásady nabývají účinnosti dnem 01. 04. 2026

Příloha č. 2
Zásady pro přidělení bytů zvláštního určení v Domě s pečovatelskou službou ve Vodňanech (dále jen Zásady II.)

Čl. 1.
Účel zásad

Zásady II. stanovují postup, způsob podávání a vyřizování žádostí o přidělení bytů zvláštního určení v Domě s pečovatelskou službou ve Vodňanech (dále jen DPS), které jsou v majetku města Vodňany a stanovují podmínky pro uzavírání nájemní smlouvy na byt v DPS.

Čl. 2.
Úvodní ustanovení

1. Byty v DPS jsou dle ustanovení § 2300 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník), byty zvláštního určení.
2. Byty v DPS slouží k ubytování osob se sníženou soběstačností z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, jimž je zpravidla přiznán příspěvek na péči v 1. stupni, využívají úkony pečovatelské služby a jsou poživateli starobního nebo plného invalidního důchodu.
3. Uzavírání, ukončení nájemních smluv i výměna bytu v DPS se řídí příslušným ustanovením občanského zákoníku.
4. Nájemné v DPS není stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou, ale věcně usměrňované ve výši 29,20 Kč/m^2/měsíc, a to za předpokladu čerpání úkonů pečovatelské služby dle čl. 5.

Čl. 3.
Podmínky pro podání žádosti o přidělení bytu v DPS

1. Žádost o přidělení bytu v DPS se podává na předepsaném tiskopise zaměstnancům sociální služby pečovatelská služba Centra sociální pomoci Vodňany (dále jen pečovatelská služba). Žádost může podat občan ČR, který je starší 18 let, nemá omezení vztahující se na tento typ úkonů a splňuje podmínky uvedené v článku 2. bod 2. (mimo povinnosti využívání úkonů pečovatelské služby a přiznání příspěvku na péči). V případě omezení svéprávnosti žadatele pak podává žádost jeho opatrovník.
2. Žádost může podat jednotlivec i dvojice (manželé, registrovaní partneři, druh a družka, sourozenecké dvojice, rodič a zletilé dítě). V případě dvojic musí splňovat podmínky přidělení bytu v DPS každý z dvojice (každý z dvojice podává svoji žádost) nebo tyto podmínky splňuje alespoň jeden z dvojice, přičemž druhý z dvojice mu z vážných důvodů nemůže potřebnou péči zabezpečit.
3. Podmínkou Žádosti je stanovisko lékaře s vyjádřením, že zdravotní stav žadatele není kontraindikací pro soužití osob v DPS, souhlas se zpracováním osobních údajů (obojí součástí žádosti) a důchodový výměr.
4. V případě, že žadatel má uzavřenou nájemní smlouvu k bytu ve vlastnictví města Vodňany, je povinen nájemní vztah k tomuto bytu ukončit a byt odevzdat městu, a to nejpozději do 30 dnů od podpisu nájemní smlouvy k bytu v DPS.
5. Podmínky pro přijetí Žádosti o přidělení bytu v domech zvláštního určení nesplňují žadatelé:
   a) trvale upoutaní na lůžko, neschopní sebeobsluhy, jejichž zdravotní stav vyžaduje trvalou celodenní péči nebo dohled
   b) s psychickými poruchami, kteří potřebují dohled, a kteří mohou ohrozit sebe nebo druhé a narušovali by soužití obyvatel v DPS, včetně občanů vykazujících konfliktní či asociální jednání, rysy nesnášenlivosti
   c) s chronickým alkoholismem, toxikomanií nebo jinými patologickými závislostmi neslučitelnými s klidným soužitím obyvatel DPS

Čl. 4.
Evidence žádostí

1. Evidenci žadatelů o nájem bytů v DPS vede pečovatelská služba.
2. Při počtu žadatelů přesahující počet volných bytů v DPS, jsou tito žadatelé zařazeni do evidence čekatelů na přidělení bytu v DPS. O této skutečnosti bezodkladně zašle pečovatelská služba žadateli písemné vyrozumění.
3. Důvody k vyřazení žádosti z evidence jsou:
   a) vlastní žádost
   b) úmrtí žadatele
   c) žadatel uvedl do žádosti nebo do příloh nepravdivé údaje
   d) žadatel dvakrát odmítl nabídnutou možnost přidělení bytu
   e) žadatel začal trvale využívat pobytovou sociální službu
   f) změna stavu žadatele do té míry, že nesplňuje podmínky dle čl. 3.
4. Povinnými náležitostmi vyrozumění o přijetí do evidence jsou: datum přijetí žádosti o byt v DPS, poučení o povinnosti žadatele nahlásit změny ve skutečnostech rozhodných k posouzení žádosti a **povinnost žadatele jednou za rok písemně potvrdit, že na své žádosti trvá a dříve uvedené údaje jsou nezměněny**. V případě změny rozhodných skutečností je žadatel **povinen tuto změnu nahlásit písemně do 8 dnů pečovatelské službě**.

Pokud nebude žádost aktualizována nebo nebude dodržena roční lhůta a žadatel ani po písemné výzvě tak neučiní ve lhůtě 30 dnů od doručení výzvy, bude jeho žádost ze seznamu žadatelů vyřazena. Novou žádost pak lze podat nejdříve po 6 měsících od vyřazení.

Čl. 5.
Přidělení bytu

1. Bytové jednotky v DPS jsou primárně určeny:
   a) 1+0 - pro jednotlivce
   b) 1+1 - pro dvojice
2. Pečovatelská služba ověří před rozhodnutím Rady splnění podmínek pro přidělení bytu zvláštního určení v DPS ze strany žadatele.
3. Nájemní smlouva bude následně uzavírána dle ustanovení § 2235 a § 2300 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, Radou na základě návrhu pečovatelské služby, který bude vycházet z bodového systému pro přijetí do DPS (viz čl. 7).
4. Uzavření nájemní smlouvy o přidělení bytu zvláštního určení v DPS zajistí odbor správy majetku a investic městského úřadu Vodňany (dále jen „OSMI“).
5. Nájemci bytu v DPS není dovoleno přenechat část nebo celý svůj byt k bydlení jiné osobě.
6. V případě, že nájemce nevyužívá úkony pečovatelské služby, a to minimálně po dobu 2 měsíců v rozsahu alespoň 5 úkonů měsíčně, mění se nájemné na výši tržní ve výši 55 Kč/m^2/měsíc, tj. cenu v místě a čase obvyklou.
7. Po uplynutí 6 kalendářních měsíců hrazení zvýšeného nájemného může nájemce požádat Radu města Vodňany o opětovné snížení nájemného, avšak pouze při splnění podmínky využívání úkonů pečovatelské služby v rozsahu alespoň 5 úkonů měsíčně.

Čl. 6.
Zánik nájmu bytu

Nájem bytu zanikne

a) na základě písemné dohody mezi Pronajímatelem a nájemcem
b) úmrtím nájemce.

Čl. 7.
Bodový systém pro přijetí do DPS

1. Každému žadateli je po zařazení do evidence stanoven na základě níže uvedeného bodového systému příslušný počet bodů ze strany pečovatelské služby. Tento počet je aktualizován dle žadateli nahlášených změn, popř. zjištěných změn.
2. V případě uvolnění bytu zvláštního určení v DPS je obratem předán ze strany pečovatelské služby Radě návrh na uzavření smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení s žadatelem s aktuálně nejvyšším počtem bodů zařazeným v evidenci žadatelů.

Kritérium	**Počet bodů**
Trvalé bydliště na území ORP Vodňany, ale mimo město Vodňany	1
Trvalé bydliště ve městě Vodňany	2
Podána žádost o příspěvek na péči	1
Požívání příspěvku na péči	2
Čerpání úkonu pečovatelské služby v rozsahu alespoň 5 x měsíčně	1
Čerpání úkonu pečovatelské služby v rozsahu alespoň 10 x měsíčně	2
Čerpání úkonu pečovatelské služby v rozsahu alespoň 10 x měsíčně včetně úkonů mimo zajištění a dovozu stravy	5
Bytové podmínky – nevhodný byt (např. zdravotně, vybavení, dispozice)	1
Bytové podmínky – výrazně omezená mobilita žadatele v domě bez výtahu	2
Bytové podmínky – zcela bez přístřeší	2
Bytové podmínky – možnost vrácení městského bytu	1
Osamělost (péče příbuzných reálná i potenciální, ostatní dostupné zdroje pomoci)	až 2
Délka evidence žádosti – více než 1 rok	1
Délka evidence žádosti – více než 2 roky včetně	2
Věk nad 75 let	1
Mimořádné důvody hodné zvláštního zřetele (např. faktické bydliště na území města Vodňany více než 10 let, průkaz osoby se zdravotním postižením, odkázání movitého majetku městu Vodňany)	až 3

Čl. 8.
Závěrečná ustanovení

Těmito Zásadami II. se ruší Zásady pro přidělení bytů v DPS schválené usnesením Rady č. 2056 ze dne 25. 08. 2025.
Zásady II. byly projednány a schváleny usnesením Rady města č. 2458 ze dne 16. 03. 2026
Zásady II. nabývají účinnosti dnem 01. 04. 2026