



# MĚSTO PÍSEK

## PRAVIDLA o přidělování bytů do nájmu

### ČÁST PRVNÍ ÚVOD

#### Článek 1 Základní ustanovení

1. Rada města Písku (dále jen „rada města“) na svém zasedání dne 02.11.2020 pod č. 622/20 schválila v souladu s § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů tato pravidla o přidělování obecních bytů do nájmu občanů (dále jen „pravidla“) doplněná o přechodná ustanovení schválena radou města dne 25.01.2021 pod č. usnesení 48/21 a o změny schválené radou města dne 17.01.2022 pod č. usnesení 40/22 a dne 19.10.2023 pod č. usnesení 616/23.
2. Tato pravidla upravují postup a podmínky pro nakládání s částí bytového fondu určeného pro bydlení.

#### Článek 2 Základní pojmy

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení dle ustanovení § 2236 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

### ČÁST DRUHÁ ZPŮSOBY PŘIDĚLENÍ A PODMÍNKY ŽÁDOSTI

#### Článek 3 Způsoby přidělování bytu

1. Obec přiděluje do nájmu ze svého majetku byty:
  - a) obecní byty přidělované na základě bodového hodnocení (tzn. byty běžné);
  - b) obecní byty přidělované výběrovým řízením na základě nabídnuté výše nájemného (tzn. byty komerční);
  - c) obecní byty přidělované v celoměstském zájmu (tzn. byty v celoměstském zájmu);
  - d) byty pro tréninkové bydlení.
2. O režimu pronájmu uvolněného bytu rozhoduje rada města na návrh odboru správy majetku. Na základě usnesení rady města je uvolněný byt vyvěšen na úřední desce městského úřadu po dobu min. 15 dnů. Žadosti o přidělení obecního bytu (dále jen „žádost“) se podávají na předepsaném formuláři na podatelně Městského úřadu Písek. Žadosti jsou evidovány na odboru správy majetku. V době zveřejnění obecního bytu má žadatel možnost účasti na osobní prohlídce bytu v určeném termínu. Prohlídky nabízených bytů zajišťuje Domovní a bytová správa města Písku (dále jen „DBS“).

3. Formulář žádosti je zveřejněn na webových stránkách města Písku a DBS. Formulář žádosti si lze osobně vyzvednout na kontaktním místě bydlení, odboru správy majetku a DBS. Na těchto místech je také možné získat poradenství k podání žádosti.
4. V případě současného podání žádostí o byt komerční a byt běžný, kdy je žadatel vítězem v obou případech, bude mu přidělen byt komerční.

#### Článek 4

##### Základní podmínky pro podání žádosti o byt

Žadatelem o přidělení obecního bytu může být pouze občan Evropské Unie. Žadatel si může podat žádost pouze v případě, že nevlastní byt nebo jinou nemovitost nebo její část určenou k bydlení, což žadatel doloží čestným prohlášením uvedeným v žádosti; a žadatel nebo všechny zletilé osoby, které budou sdílet s žadatelem společnou domácnost, nemají dluhy vůči městu Písek a DBS, což všechny tyto zletilé osoby doloží čestným prohlášením uvedeným v žádosti.

#### Článek 5

##### Doba nájmu a jistota

1. Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu jednoho roku s možností obnovení nájmu bytu za předpokladu, že budou dodrženy základní podmínky pro podání žádosti (viz. čl. 4 těchto pravidel). DBS přijímá žádosti o obnovení nájmu, zpracovává materiál a předává jej k projednání radě města. Žádost o obnovení nájmu je vhodné podat na DBS minimálně 2 měsíce před skončením nájmu.
2. U přiděleného bytu je třeba složit před podpisem smlouvy o nájmu jistotu ve výši dvojnásobku požadovaného měsíčního nájemného a sjednat ve smlouvě o nájmu smluvní pokutu ve výši jednoho nájemného. Pokud uchazeč tuto podmínku nesplní, připadne právo na přidělení obecního bytu náhradníkovi za stejných podmínek.

## ČÁST TŘETÍ ŽÁDOSTI O BYTY PŘIDĚLOVÁNÉ NA ZÁKLADĚ BODOVÉHO HODNOCENÍ

#### Článek 6

##### Optimální dispozice a velikost obecních bytů

Obecní byty budou žadatelům přidělovány podle počtu osob domácnosti žadatele. Uvedené hodnoty jsou orientační a v konkrétním případě může být zohledněna aktuální situace a bytová nouze žadatelů. Obecní byty budou v jednotlivých kategoriích přidělovány podle aktuální nabídky volných obecních bytů. Žadatel, který žádá o optimální dispozici a velikost obecního bytu, bude bodově zvýhodněn oproti ostatním žadatelům dle stanoveného bodového hodnocení.

	určení bytu	dispozice bytu	výměra bytu včetně příslušenství
I.	1 dospělý nebo 1 dospělý s 1 dítětem	1+0, 1+1, 1+kk	do 38 m <sup>2</sup> včetně
II.	1 dospělý s 1-2 dětmi nebo 2 dospělí nebo 2 dospělí s 1 dítětem	1+0, 1+1, 2+1	od 38 m <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup> včetně
III.	1 dospělý s 1-2 dětmi nebo 2 dospělí s 1-2 dětmi nebo 3 dospělí	1+1, 2+kk, 2+1, 3+1	od 50 m <sup>2</sup> do 60 m <sup>2</sup> včetně
IV.	min. 2 dospělí s 2 dětmi nebo min. 1 dospělou osobu s 3 a více dětmi	1+1, 2+kk, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1	nad 60 m <sup>2</sup>

## **Článek 7**

### **Proces kontroly a hodnocení žádostí**

1. Po přijetí žádosti provede odbor správy majetku formální kontrolu základních podmínek včetně povinných příloh uvedených v žádosti. V případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty a splněny všechny podmínky pro podání žádosti, bude žádost vyřazena. Odbor správy majetku ve spolupráci s kontaktním místem bydlení (zaměstnanec odboru sociálních věcí a zaměstnanec DBS) a předsedou bytové komise, jehož účast není podmínkou bodování, žádosti oboduje dle bodového hodnocení, které je přílohou A těchto pravidel.

Kontaktní místo bydlení může na základě uvedených informací v žádosti doporučit sociální šetření u žadatele.

2. Sociální šetření provede sociální pracovník odboru sociálních věcí. Zpracované a obodované žádosti jsou prostřednictvím odboru správy majetku předány k projednání bytové komisi.
3. Bytová komise může případně bodové hodnocení doplnit počtem bodů, které má k dispozici a to tak, že může přidělit 3 body jednomu z žadatelů, který se umístil na prvním až třetím místě dle bodového hodnocení. Na přidělení těchto bodů se musí bytová komise shodnout nadpoloviční většinou přítomných členů. V případě rovnosti bodů žadatelů rozhoduje o pořadí na prvních dvou místech bytová komise. Umístění na druhém místě v pořadí znamená být náhradníkem. Na základě komplexního posouzení doporučí bytová komise budoucího nájemce bytu a náhradníka. O přidělení bytu rozhoduje rada města na základě doporučení bytové komise.

## **Článek 8**

### **Kritéria hodnocení žádostí**

Žádosti jsou hodnoceny pomocí bodů v následujících kritériích:

- a) příjmy žadatele;
- b) délka trvalého nebo skutečného pobytu ve městě Písku;
- c) délka trvalého nebo skutečného pobytu v Obci spadající do správního obvodu ORP Písek (dále jen „ORP“);
- d) pracovní poměr ve městě Písek včetně místa výkonu práce, sídla nebo pobočky;
- e) bytová nouze;
- f) znevýhodněná životní situace;
- g) vrácení obecního bytu městu Písek;
- h) optimální dispozice a velikost bytu;
- i) pozice náhradníka.

## **Článek 9**

### **Výše nájemného**

Výše nájemného u všech nájemních vztahů sjednaných smlouvou v roce 2024 je stanovena na částku 90 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Výše nájemného u všech nájemních vztahů sjednaných smlouvou v roce 2025 je stanovena na částku 95 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Výše nájemného u všech nájemních vztahů sjednaných smlouvou v roce 2026 je stanovena na částku 100 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc,

vyjma nájemních vztahů, u kterých byla výše nájemného stanovena podle přidělení bytů:

- a) výběrovým řízením na základě nabídnuté výše nájemného,
- b) u nájemních vztahů, u kterých bylo navyšování nájemného sjednáno ve smlouvě o míru inflace za předchozí kalendářní rok,
- c) u nájemních vztahů, u kterých je výše nájemného stanovena dotačním programem.

Od 01.07.2027 bude nájemné navyšováno o míru inflace za předchozí kalendářní rok.

## **ČÁST ČTVRTÁ OSTATNÍ REŽIMY OBECNÍCH BYTŮ**

### **Článek 10**

#### **Obecní byty přidělované výběrovým řízením na základě nabídnuté výše nájemného**

Pokud rada města rozhodne o tom, že bude obecní byt přidělován výběrovým řízením na základě nabídnuté výše nájemného, vypíše odbor správy majetku výběrové řízení na daný obecní byt. Cena za 1 m<sup>2</sup> a měsíc bude v takovém případě min. 120 Kč a vítězem výběrového řízení bude žadatel, který nabídne nejvyšší cenu a zároveň splní všechny podmínky pro účast ve výběrovém řízení dle čl. 4 těchto pravidel. V případě rovnosti nabízené nejvyšší ceny rozhoduje o vítězi bytová komise na základě dalších skutečností uvedených žadatelem v žádosti. Se žadatelem o byt formou výběrového řízení s nabídnutou výší nájemného nesmí být zahájeno insolvenční nebo exekuční řízení. Žadatel musí doložit zdroj vlastních příjmů pro hrazení nájemného (tj. potvrzení zaměstnavatele, daňové přiznání u osoby samostatně výdělečně činné, všechny typy důchodů, příspěvek na mateřské a rodičovské dovolené). Žadatel musí doložit, že nabízená částka nájmu není vyšší než 35% doloženého vlastního čistého příjmu za poslední tři měsíce (lze doložit potvrzení o příjmech dalších zletilých osob, které budou sdílet s žadatelem společnou domácnost a jsou uvedeny v žádosti).

### **Článek 11**

#### **Obecní byty přidělované v celoměstském zájmu**

1. Osobám vykonávajícím profesi potřebné z hlediska zajištění fungování veřejných služeb ve městě Písku bude poskytnut nájemní byt rozhodnutím rady města. Nájem obecního bytu je vázán na zaměstnanecký poměr či výkon potřebné profese.
2. Podmínkou pro přidělení obecního bytu je doporučení od navrhující organizace. Totéž platí i při žádosti o obnovení nájmu obecního bytu. V případě žádosti o obnovení nájmu obecního bytu pro potřebné profese bude uzavírána nová smlouva o nájmu obecního bytu na dobu vázanou na výkon potřebné profese.

### **Článek 12**

#### **Obecní byty pro tréninkové bydlení**

1. Město Písek poskytuje dva obecní byty organizaci Fokus, ve kterých probíhá tréninkové bydlení v rámci interních pravidel tréninkového bydlení organizace Fokus pro žadatele tréninkového bydlení s trvalým pobytem na území města Písku nebo ORP Písek.
2. Žadatelé o tréninkové bydlení musí splňovat základní podmínky podání žádosti o obecní byt dle čl. 3 těchto pravidel. Zástupci Fokus Písek budou podávat zprávy o bytové situaci klientů kontaktnímu místu bydlení. Organizace Fokus neskládá před převzetím bytu jistotu a není sjednána smluvní pokuta. Smlouva o nájmu bytu je sjednána vždy na dobu jednoho roku s možností obnovení nájmu.

# **ČÁST PÁTÁ USTANOVENÍ PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ**

## **Článek 13**

### **Přechodná ustanovení**

1. Od účinnosti těchto pravidel se bytová komise schází za účasti zástupce kontaktního místa bydlení (zaměstnanec odboru sociálních věcí a DBS) a zaměstnance odboru správy majetku s možností poradního hlasu.
2. Tato pravidla neupravují přidělování bytů spojených s výkonem práce pro pronajímatele a přidělování bytů v areálech školských zařízení. Pravidla dále neupravují přidělování bytů zvláštního určení zvláště upravených pro bydlení osob se zdravotním postižením a bytů v domech s pečovatelskou službou v majetku města Písku. O přidělování těchto bytů rozhoduje na základě samostatných pravidel rada města na návrh pracovní skupiny, která je k posuzování žádostí o tyto byty radou města zmocněna.
3. Tato pravidla umožňují uskutečnit směnu bytů, a to v případě, že se jedná o byty ve vlastnictví města Písku se stejnými i s různými podmínkami nájmu, ale pouze za předpokladu, pokud se zájemci na této směně dohodnou a předloží takto svoji žádost na odboru správy majetku. Tato směna se uskuteční formou ukončení původního nájemního vztahu dohodou a uzavření nové smlouvy o nájmu bytů schválené radou města. V tomto případě nebude provedeno výběrové řízení na přidělení obou bytů. Předem ujednané podmínky nájmu jsou vázány na byt. Při směně bude dokládána bezdlužnost vůči městu Písek a DBS.
4. Od 01.01.2021 se budou všechny nově vzniklé nájemní vztahy a jejich právní poměry, a to zejména výše nájemného, výše jistiny a výše smluvní pokuty řídit podle aktuálně platných pravidel o přidělování bytů do nájmu.
5. Byty s navýšováním nájemného o výši inflace za předchozí kalendářní rok - při obnovení nájmu zůstává v těchto případech výše nájemného, způsob navýšování nájemného a výše jistiny dle předchozího smluvního ujednání.
6. Pokud žadatel odmítne přidělený obecní byt ve lhůtě jednoho měsíce od doručení oznámení o přidělení bytu, bude z dalšího přidělování obecních bytů automaticky vyřazován po dobu 2 let.

## **Článek 14**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Výjimky z ustanovení těchto pravidel uděluje rada města po uvážení všech okolností konkrétního případu.
2. Tato doplněná pravidla nabývají platnosti a účinnosti dnem 01.01.2024.

## Příloha A

### Bodové hodnocení žádostí – město Písek

#### 1. Příjmy žadatele (max. 2 body) – dále jen PŽ

PŽ je menší než 1,50x ŽM nebo větší než 6,5x ŽM	0 bodů
PŽ > 1,50x ŽM	0,5 bodů
PŽ > 2,50x ŽM	1 bod
PŽ > 3,00x ŽM	1,5 bodů
PŽ > 3,50x ŽM	2 body

Příjmy započítávané do výpočtu celkového čistého příjmu žadatele zahrnují všechny čisté peněžní příjmy žadatele (z pracovní činnosti, z podnikání, z kapitálového majetku, z pronájmu, důchody, dávky nemocenského pojištění, dávky státní sociální podpory a dávky hmotné nouze, podpory v nezaměstnanosti a při rekvalifikaci, atd.) s výjimkou:

- příspěvku na bydlení, doplatku na bydlení a jednorázových sociálních dávek;
- příjmů z prodeje nemovitostí a odstupného za uvolnění bytu použitých k úhradě nákladů na uspokojení bytové potřeby;
- náhrady škody a finančních prostředků na odstranění následků živelní pohromy;
- peněžní pomoci obětem trestné činnosti;
- sociální výpomoci poskytované zaměstnavatelem;
- podpory z prostředků nadací a občanských sdružení
- stipendií;
- odměn za darování krve;
- daňového bonusu;
- příspěvku na péči;
- části příspěvku na úhradu potřeb dítěte, který náleží ze zdravotních důvodů;
- příspěvku na mobilitu a příspěvku na zvláštní pomůcku;
- zvláštního příspěvku k důchodu pro účastníky národního boje za vznik a osvobození Československa;
- příjmu plynoucího na základě rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva z titulu spravedlivého zadostiučinění nebo z titulu smírného urovnání záležitostí.

## 2. Délka trvalého nebo skutečného pobytu ve městě Písku (max. 6 bodů)

V případě skutečného pobytu je nutné doložit například nájemní, podnájemní, ubytovací nebo pracovní smlouvou.

Trvalý/skutečný pobyt v Písku – méně než 1 rok	0 bodů
Trvalý/skutečný pobyt v Písku – alespoň 1 rok a méně než 3 roky	2 body
Trvalý/skutečný pobyt v Písku – alespoň 3 roky a méně než 5 let	4 body
Trvalý/skutečný pobyt v Písku – více jak 5 let	6 bodů

## 3. Délka trvalého nebo skutečného pobytu v ORP Písek (max. 3 body)<sup>1</sup>

V případě skutečného pobytu je nutné doložit například nájemní, podnájemní, ubytovací, nebo pracovní smlouvou.

Trvalý/skutečný pobyt v ORP Písek – méně než 1 rok	0 bodů
Trvalý/skutečný pobyt v ORP Písek – alespoň 1 rok a méně než 3 roky	1 bod
Trvalý/skutečný pobyt v ORP Písek – alespoň 3 roky a méně než 5 let	2 body
Trvalý/skutečný pobyt v ORP Písek – více jak 5 let	3 body

## 4. Délka pracovního poměru ve městě Písek včetně místa výkonu práce, sídla nebo pobočky (max. 6 bodů) v době podání žádosti

Je nutné doložit pracovní smlouvou, dohodou o pracovní činnosti nebo daňovým přiznáním.

Pracovní poměr – méně než 1 rok	2 body
Pracovní poměr – alespoň 1 rok a méně než 3 roky	4 body
Pracovní poměr – alespoň 3 roky a více	6 bodů

## 5. Bytová nouze (body se sčítají max. 4 body)

Končící platnost nájemní smlouvy/ztráta bydlení v horizontu 6 měsíců bez možnosti prodloužení (s výjimkou důvodů výpovědi pro nehrzení nájemného nebo porušování dobrých mravů v domě)	2 body
Absence nájemní/ubytovací smlouvy	2 body
Poživatel dávky státní sociální podpory příspěvku na bydlení (nutno doložit potvrzením)	2 body
Byt se sníženou kvalitou (nevyhovující technické zázemí bytu, topení pouze na tuhá paliva, WC či koupelna mimo bytovou jednotku, nadměrná vlhkost bytu)	2 body

<sup>1</sup> Body z kritéria 2. a 3. nelze sčítat.

Současné nevyhovující bydlení u rodičů, příbuzných nebo známých, nepřiměřenost velikosti bytu vzhledem k počtu členů v domácnosti (přebydlenost či naopak příliš velký byt)	2 body
Ubytovna	2 body

#### 6. Znevýhodněná životní situace (body se sčítají max. 6 bodů)

Péče alespoň o jedno nezaopatřené dítě ve společné domácnosti	2 body
Péče o dítě v náhradní rodinné péči	2 body
Těhotenství	2 body
Samoživitelství	2 body
Poživatel starobního/invalidního důchodu	2 body
Návrat z ústavní péče	2 body
Osamostatnění po náhradní rodinné péči	2 body
Oběť domácího násilí	2 body
Opuštění azylového domu, domu na půl cesty, chráněného bydlení, terapeutické komunity apod.	2 body
Osoba s postižením nehodící se do bytu s pečovatelskou službou (např. mladý žadatel, děti ve společné domácnosti)	2 body
Péče o osobu blízkou s PnP, ZTP, ZTP/P nebo s chronickým onemocněním	2 body
Žadatel do 25 let věku	2 body

#### 7. Ostatní (max. 6 bodů)

Vrácení obecního bytu městu Písek z důvodu již nevyhovující dispozice a velikosti bytu podle počtu osob v domácnosti dle čl. 6 Pravidel o přidělování obecních bytů do nájmu občanů.	2 body
Optimální dispozice a velikost žádaného bytu.	2 body
Žadatel byl náhradníkem u přidělení obecního bytu v posledních 12 měsících	2 body

#### 8. Body přidělené bytovou komisí dle uvážení (max. 3 body)

Pouze ve věcech, které nejsou zohledněny ve výši zmíněných kategoriích (např. doporučení neziskové organizace).

**Celkem max. bodů: 33 (včetně 3 bodů bytové komise).**