

Směrnice města Netolice pro oblast bytového hospodářství

(dále jen „**Směrnice**“)

Jakýkoliv tiskový výstup z elektronické verze dokumentu je neřízeným dokumentem.
Před každým užitím tištěného výstupu je nutno ověřit jeho platnost.

Originál dokumentu je umístěn na ekonomickém úseku Města Netolice, pokud není uvedeno jinak.
Platná verze dokumentu je k dispozici v Registru smluv v systému KEO.

Směrnice města Netolice pro oblast bytového hospodářství			
.../2025			
evidenční číslo	název dokumentu		
směrnice	starosta	tajemník	Rada města Netolice č. usnesení:
typ řídicího aktu			
...	místostarostka	správce majetku města	
účinnost	právník	vedoucí technických služeb	
Směrnicí se řídí:			
vedoucí technických služeb, bytová komise, správce majetku města, nájemci a uchazeči o byt			

OBSAH

- I. Úvodní ustanovení
- II. Současný stav bytů
- III. Postup pro přidělování bytů a uzavření nájemní smlouvy
- IV. Doba trvání nájmu a nájemní smlouvy
- V. Další podmínky nájmu
- VI. Splatnost nájemného
- VII. Přijímání jistot za nájem bytu
- VIII. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytů

- IX. Pravidla provádění stavebních úprav nebo jiných změn bytu nájemcem
X. Zařizovací předměty v bytě
XI. Informační povinnost nájemců
XII. Pravidla rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu
XIII. Závěrečná ustanovení
-

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1) Tato Směrnice stanoví závazné zásady a pravidla pro hospodaření s byty ve vlastnictví města Netolice, nacházející se v Jihočeském kraji, okrese Prachatice, s PSČ: 384 11 (dále jen „**Město Netolice**“).
- 2) Byty ve vlastnictví Města Netolice musí být spravovány s péčí řádného hospodáře a v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména v souladu se zákonem č.128/2000 Sb., o obcích, v platném znění (dále jen „**ZO**“) a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**OZ**“).
- 3) Pro účely této Směrnice:
- a) se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení,
 - b) se volným bytem rozumí byt:
 - u kterého skončila nájemní smlouva a byl fyzicky převzat správcem bytového fondu – obchodní společností **Technické služby města Netolice, spol. s r.o.**, IČO: 25189026, se sídlem Václavská 89, 384 11 Netolice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 8572 (dále jen „**Správce**“),
 - byt uvolněný úmrtím nájemce, nedošlo-li k přechodu nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 2279–2284 OZ,
 - byt nově pořízený z prostředků města Netolice,
- 4) Rada Města Netolice (dále jen „**RM**“) jmenuje bytovou komisi, která plní úkoly uložené jí RM v oblasti hospodaření s byty ve vlastnictví Města Netolice (dále jen „**Bytová komise**“).

II. SOUČASNÝ STAV BYTŮ

- 1) Současný stav bytů ve vlastnictví Města Netolice, vše v k.ú. a obci Netolice:

Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 1	číslo jednotky 1
Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 1	číslo jednotky 2
Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 1	číslo jednotky 3
Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 1	číslo jednotky 4
Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 1	číslo jednotky 5
Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 1	číslo jednotky 6
Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 1	číslo jednotky 7
Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 1	číslo jednotky 8
Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 1	číslo jednotky 9
Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 1	číslo jednotky 10
Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 1	číslo jednotky 11
Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 2	číslo jednotky 1
Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 2	číslo jednotky 2
Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 2	číslo jednotky 3
Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 2	číslo jednotky 4
Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 2	číslo jednotky 5

Objekt:	Netolice – Petrův Dvůr 2	číslo jednotky 6
Objekt:	Netolice – Mírové náměstí 1	číslo jednotky 1
Objekt:	Netolice – Mírové náměstí 1	číslo jednotky 2
Objekt:	Netolice – Mírové náměstí 1	číslo jednotky 3
Objekt:	Netolice – Mírové náměstí 1	číslo jednotky 4
Objekt:	Netolice – Mírové náměstí 1	číslo jednotky 5
Objekt:	Netolice – Mírové náměstí 1	číslo jednotky 6
Objekt:	Netolice – Mírové náměstí 1	číslo jednotky 7
Objekt:	Netolice – Mírové náměstí 1	číslo jednotky 8
Objekt:	Netolice – Mírové náměstí 1	číslo jednotky 9
Objekt:	Netolice – Mírové náměstí 208	číslo jednotky 1
Objekt:	Netolice – Školní 130	číslo jednotky 1
Objekt:	Netolice – Školní 130	číslo jednotky 2
Objekt:	Netolice – Školní 130	číslo jednotky 3
Objekt:	Netolice – Školní 130	číslo jednotky 4
Objekt:	Netolice – Školní 130	číslo jednotky 5
Objekt:	Netolice – Školní 130	číslo jednotky 6
Objekt:	Netolice – Václavská 129	číslo jednotky 1
Objekt:	Netolice – Václavská 129	číslo jednotky 2
Objekt:	Netolice – Václavská 129	číslo jednotky 3
Objekt:	Netolice – Václavská 129	číslo jednotky 4
Objekt:	Netolice – Václavská 129	číslo jednotky 5
Objekt:	Netolice – Václavská 129	číslo jednotky 6
Objekt:	Netolice – Václavská 129	číslo jednotky 7
Objekt:	Netolice – Václavská 129	číslo jednotky 8
Objekt:	Netolice – Václavská 129	číslo jednotky 9
Objekt:	Netolice – Václavská 89	číslo jednotky 1
Objekt:	Netolice – Václavská 89	číslo jednotky 2
Objekt:	Netolice – Václavská 89	číslo jednotky 3
Objekt:	Netolice – Václavská 89	číslo jednotky 4
Objekt:	Netolice – Nádražní 404	číslo jednotky 1
Objekt:	Netolice – Nádražní 404	číslo jednotky 2
Objekt:	Netolice – Nádražní 404	číslo jednotky 3
Objekt:	Netolice – Nádražní 404	číslo jednotky 4

Celkový počet bytů: 50

III. POSTUP PRO PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ A UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 1) Město Netolice pronajímá byty ve svém vlastnictví na základě zveřejnění informace o nabídce bytu na úřední desce (zveřejnění záměru pronájmu dle ust. § 39 odst. 1 ZO). Žadatelé mohou o pronajmutí bytu žádat písemnou žádostí. Město Netolice nevede pořadník ani seznam žadatelů o pronájem městských bytů.
- 2) O přidělování bytů ve vlastnictví Města Netolice rozhoduje RM podle pravidel pro přidělování bytů stanovených touto Směrnicí.
- 3) Fyzická osoba, která má trvalé bydliště ve Městě Netolice a jako potenciální nájemce má zájem o nájem bytu ve vlastnictví Města Netolice (dále jen „Žadatel“), musí podat Žádost, a to písemně na předepsaném tiskopise, a Žádost doručit na podatelnu Městského úřadu Města Netolice nejpozději v termínu stanoveném příslušným zveřejněným záměrem. Žádost musí být Žadatelem vyplněna pravdivě a úplně; v případě uvedení neúplných nebo nepravdivých údajů v Žádosti se k této Žádosti nebude přihlížet. V případě uvedení nepravdivých či neúplných údajů v Žádosti bude dále Žadatel vyřazen z okruhu možných zájemců o byt, a takovému Žadateli nebude byt v budoucnu přidělen.

- 4) Žadatel udělí Městu Netolice a Správci spolu se Žádostí písemný souhlas se zpracováním údajů uvedených v žádosti, s využitím osobních údajů pro účely výběrového řízení v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů ve znění pozdějších právních předpisů.
- 5) O přidělení bytu konkrétním Žadatelům rozhoduje RM. RM může rozhodnout o přidělení bytu konkrétnímu Žadateli pouze tehdy, pokud Žadatel splňuje podmínky uvedené v této Směrnici pro přidělení bytu ve vlastnictví Města Netolice.
- 6) Při rozhodování o přidělení bytu se u Žadatele přihlíží zejména:
 - a) k trvalému pobytu Žadatele nebo ve Městě Netolice nebo jeho rodinného příslušníka (např. děti, sourozenci atp.). Pro účely této Směrnice má Žadatel trvalý pobyt ve Městě Netolice, má-li zaevidován trvalý pobyt v nemovitostech v katastrálních územích Města Netolice, v souladu s §10 zákona č.133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel),
 - b) k doloženým příjmům za uplynulých 12 měsíců (zejména zda jsou tyto příjmy dostatečné k zajištění jeho životních potřeb a pokryjí nájemné a zálohy na služby související s nájmem bytu),
 - c) k sociální a zdravotní situaci Žadatele, případně k výjimečným situacím (živelní pohroma, havárie apod.) nebo k stavebně technickým závadám nemovitosti, kterou v době podání Žádosti Žadatel užívá a které nelze odstranit dle písemného stanoviska stavebního úřadu.
- 7) Postup při přidělení a převzetí bytu ve vlastnictví Města Netolice je následující:
 - a) Přidělení bytu ve vlastnictví Města Netolice konkrétním Žadatelům schvaluje RM s přihlédnutím ke stanovisku (doporučení) bytové komise Města Netolice.
 - b) Nájemní smlouvu podepisuje nájemce (vybraný Žadatel) a Správce. Nájemní smlouvu obdrží nájemce při předání bytu. Nedílnou součástí každé nájemní smlouvy je výpočtový list a protokol o převzetí bytu. Vzor nájemní smlouvy je tvořen přílohou č. 1 této Směrnice.
 - c) K převzetí bytu je nutná fyzická přítomnost budoucího nájemce a technika Správce. O převzetí bytu je vždy sepsán písemný protokol, ve kterém je uveden stav bytu a zařizovacích předmětů, hodnoty měřičů energií a vodoměrů bytu, případné závady a termíny jejich odstranění.
 - d) Při ukončení nájmu bytu se za přítomnosti nájemce a technika Správce sepiše písemný protokol o převzetí bytu, jeho stavu, stavu měřičů energií a vodoměrů, případné závady a termíny jejich odstranění nebo určení finanční náhrady a termínu její úhrady.

IV. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU A NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 1) Uzavírá-li Město Netolice jako pronajímatel nájemní smlouvu na byt ve vlastnictví Města Netolice, je vždy uzavírána na dobu určitou, a to na 1 rok. Odchýlit se od tohoto ustanovení je možné pouze s předchozím rozhodnutím RM.
- 2) Při dodržování podmínek řádného užívání bytu, a budou-li obě smluvní strany souhlasit, může být nájemní smlouva prodloužena dodatkem na další období.
- 3) Povinností nájemce je požádat pronajímatele o prodloužení smlouvy o nájmu bytu nejpozději 30 dnů před skončením vypršením platnosti nájemní smlouvy. Podmínkami řádného užívání bytu se rozumí zejména, nikoliv však výlučně:
 - a) řádná úhrada nájemného a úhrad za plnění, která souvisí s užíváním bytu,
 - b) dodržování podmínek užívání bytu a společných prostor uvedených v nájemní smlouvě a dodržování povinností vyplývajících z příslušných právních předpisů vztahujících se k nájmu bytu,
 - c) dodržování domovního řádu pro bytové domy ve vlastnictví Města Netolice a dodržování povinností nájemce vyplývajících z platných ustanovení OZ a nájemní smlouvy.
- 4) Skončení nájmu bytu ve vlastnictví Města Netolice se řídí platnými ustanovením OZ a nájemní smlouvou.

V. DALŠÍ PODMÍNKY NÁJMU

- 1) Výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv na pronájem bytu ve vlastnictví Města Netolice nesmí být s účinností ke dni vyhlášení této Směrnice nižší než 110 Kč/m²/měsíc v lokalitě Petrův Dvůr a 120 Kč/m²/měsíc v ostatních částech města Netolice s tím, že tato částka se každoročně upraví o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok s účinností ke dni 1. 4. příslušného kalendářního roku.

VI. SPLATNOST NÁJEMNÉHO

- 1) Nájemce je povinen hradit nájemné za konkrétní měsíc dle podmínek nájemní smlouvy.

VII. PŘIJÍMÁNÍ JISTOT ZA NÁJEM BYTU

- 1) Z důvodu ochrany majetku Města Netolice bude při uzavírání nových nájemních smluv od nájemníků vybírána vratná jistota ve výši jednoho měsíčního nájmu bez záloh na energie a služby.
- 2) Uhrazená jistota bude uložena na účtu bytového hospodářství Města Netolice č. 11536281/0100 vedeného u společnosti Komerční banka, a.s.
- 3) Doklad o zaplacení jistoty bude předložen ze strany nájemce nejpozději při podpisu nájemní smlouvy nebo bude složen na pokladně pronajímatele. V nájemní smlouvě bude uvedena celková částka jistoty, včetně čísla účtu, na který bude jistota složena.
- 4) Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném, pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě případných dalších závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s nájmem, a to v okamžiku, kdy bude nájemce s úhradou těchto pohledávek či závazků více než 5 dnů v prodlení.
- 5) V případě, že nájemní smlouva bude řádně ukončena, bude zaplacená jistota po úhradě splatných pohledávek vůči Městu Netolice vrácena nájemci nejpozději do 1 měsíce po řádném ukončení nájmu bytu. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu předmětného bytu vrátí nájemci zůstatek jistoty, pokud nedojde k vyčerpání jistoty z důvodů uvedených výše.
- 6) Nová jistota za byt se nehradí v případě, že se jedná o nájemce, kterému se prodlužuje stávající nájemní smlouva dodatkem.

VIII. DROBNÉ OPRAVY A NÁKLADY SPOJENÉ S BĚŽNOU ÚDRŽBOU BYTŮ

- 1) Drobné opravy bytů a náklady spojené s jejich běžnou údržbou jsou vymezeny v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., které tvoří přílohu č. 2 této Směrnice.
- 2) Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytů včetně výměny napájecího zdroje pro hlásiče požáru, detektoru oxidu uhelnatého a jiných podobných zařízení hradí nájemce.

IX. PRAVIDLA PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV NEBO JINÝCH ZMĚN BYTU NÁJEMCEM

- 1) Hodlá-li nájemce bytu provést na vlastní náklady stavební úpravy nebo jiné změny, musí požádat pronajímatele o vydání souhlasu před započetením jejich provádění. Na základě tohoto požadavku rozhodne o udělení souhlasu Rada města.

X. ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY V BYTĚ

- 1) Pokud nedojde mezi pronajímatelem a nájemcem bytu v nájemní smlouvě k jiné dohodě, je byt vybaven zařizovacími předměty ve standardní kvalitě a ceně.
- 2) Zařizovacími předměty se rozumí nově pořízené:
- a) kuchyňská linka
 - b) sporák elektrický
 - c) varná deska
 - d) trouba pečicí
 - e) digestoř
 - f) kotel

(dále jen „**Zařizovací předměty**“)

- 3) Životnost a nájemné za užívání Zařizovacích předmětů jsou stanoveny následující tabulkou:

Zařizovací předmět	Doba životnosti (v letech)	Doba splácení (v letech)
Kuchyňská linka	15	10
Sporák elektrický	10	6
Varná deska	10	6
Trouba pečicí	10	6
Digestoř	10	6
Kotel	10	6

Vysvětlivky k tabulce:

Doba životnosti (v letech): Předpokládaná doba životnosti Zařizovacího předmětu v letech.

Doba splácení (v letech): Počet let, po které se rozpočítává cena Zařizovacího předmětu v kvalitě standard do nájemného za užívání Zařizovacího předmětu (měsíční nájem v době splácení Zařizovacího předmětu).

Uvedené životnosti Zařizovacích předmětů jsou pouze orientační. Uplynutí doby životnosti dle věty předchozí není nezavádá pronajímateli povinnost jakýkoliv Zařizovací předmět vyměnit za nový. Uživatel bytu tedy nevzniká nárok na výměnu Zařizovacího předmětu automaticky, přestože již uplynula minimální doba životnosti.

- 8) Zařizovací předměty budou pronajímatelem vyměněny pouze za současného splnění těchto podmínek:
- a) stav Zařizovacího předmětu brání řádnému užívání bytu,
 - b) oprava Zařizovacího předmětu nebude možná nebo účelná,
 - c) výměnu Zařizovacího předmětu doporučí osoba pověřená pronajímatelem kontrolou Zařizovacího předmětu na místě samém,
 - d) Zařizovací předmět nebyl zničen nebo poškozen nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožnil přístup do bytu nebo nebytového prostoru.

Žádným předpisem není stanovena povinnost pronajímatele vybavit byt vestavěným nábytkem (kuchyňská linka, vestavěné skříně, spíží skříně atd.). Je na uvážení pronajímatele, zda těmito Zařizovacími předměty byt vybaví.

- 9) Při oprávněném a schváleném požadavku nájemce na výměnu Zařizovacího předmětu bude provedena pronajímatelem jeho výměna ve standardní kvalitě. Pokud nájemce bude požadovat dodání Zařizovacího předmětu ve vyšší kvalitě

(nadstandardní materiál), pronajímatel rozhodne, zda provedení takovéto výměny povolí a zároveň může stanovit podmínky k provedení takovéto výměny (např. doplacení rozdílu v ceně).

- 10) Pronajímatel je oprávněn pořizovací náklady Zařizovacího předmětu zahrnout do nájmu jako úhradu za vybavení bytu. Pořizovací náklady Zařizovacího předmětu tvoří kupní cena, účelně vynaložené náklady na jeho dopravu a montáž v bytě, případně úrok z úvěru na jeho pořízení pronajímatelem, vč. dalších prokazatelných nákladů (dále jen „**Pořizovací náklady**“).
- 11) Nájemné za užívání Zařizovacích předmětů je stanoveno tak, že Pořizovací náklady (v korunách českých) se vydělí dobou životnosti Zařizovacích předmětů v měsících (dobu životnosti Zařizovacích předmětů viz výš tabulka v čl. XIII odst. 3 této Směrnice).

XI. INFORMAČNÍ POVINNOST NÁJEMCŮ

- 1) Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu nahlásit Správci:
 - a) potřebu oprav a údržby, které má v bytě zajišťovat pronajímatel,
 - b) potřebu výměny Zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků,
 - c) havarijní stavy v bytě či ve společných prostorách domu.
- 2) V případě, že nájemce nesplní svou povinnost uvedenou v předchozím odstavci, odpovídá za škodu tím vzniklou.
- 3) Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené v bytě na vybavení bytu a Zařizovacích předmětech. Pronajímatel doporučuje nájemci si pro takové případy sjednat pojištění.

XII. PRAVIDLA ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM BYTU

- 1) Poskytování plnění spojených s užíváním bytu ve vlastnictví Města Netolice se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů. Tento řeší zejména vymezení služeb, výši záloh a způsob změny jejich výše, rozúčtování nákladů na služby, vyúčtování a splatnost přepлатků, možnost nahlížení do podkladů k vyúčtování. Pro nájem bytů ve vlastnictví Města Netolice platí tato pravidla:
 - a) **Úklid společných prostor**
 - Nájemníci si dle vyvěšeného harmonogramu provádí úklid společných prostor sami a na své náklady.
 - b) **Osvětlení společných částí domu (společná elektřina)**
 - Náklady jsou rozúčtovány v poměru počtu osob užívajících byt ve zúčtovacím období. Do nákladů osvětlení společných prostor se zahrnují pouze náklady za spotřebu el. energie a poplatků dodavatele.
 - c) **Kominické služby**
 - Dvakrát za rok je objednána kontrola a čištění komínů odborným pracovníkem a náklady na kontrolu a čištění komínu jsou účtovány podle počtu vyústění do komínového průduchu v jednotlivých bytech nebo nebytových prostorách.

XIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1) Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklad nájemce pronajímatel.
- 2) Je-li rozpor mezi jakýmkoliv ustanovením této Směrnice a nájemní smlouvou uzavřenou mezi nájemcem a pronajímatelem, má ustanovení nájemní smlouvy vždy přednost.

- 3) Veškeré práce zajišťované pronajímatelem budou účtovány nájemci ve složení materiál, montáž, doprava a režijní náklady.
- 4) O oprávněnosti úhrad oprav, údržby, stavebních úprav a výměn Zařizovacích předmětů v bytech ve vlastnictví Města Netolice, které nejsou obsaženy v této Směrnici, rozhoduje pronajímatel.
- 5) Tato směrnice byla projednána Radou města Netolice dne 13. 1. 2025 a schválena usnesením RM č. 4/2025.
- 6) Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 13. 1. 2025.
- 7) Tato směrnice v plném rozsahu nahrazuje Směrnici pro stanovení výše nájmu v bytech ve vlastnictví města Netolice schválené usnesením RM č. 164/2023 dne 24. 7. 2023.
- 8) Součástí této Směrnice jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1 Vzor nájemní smlouvy
 - Příloha č. 2 Drobné opravy bytů a náklady spojené s jejich běžnou údržbou

V Netolicích dne 13. 1. 2025

Mgr. Vladimír Pešek v. r.
starosta města