

## **Směrnice č.44**

### **ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ S NÁJEMNÍMI BYTY V MAJETKU OBCE BUKOVANY**

#### **Článek I.**

##### **Základní ustanovení**

1. Zásady pro hospodaření s nájemními byty v majetku obce (dále jen „Zásady“) stanoví podmínky pro přidělování a hospodaření s nájemními byty ve vlastnictví obce Bukovany (dále jen „obec“).
2. Žádosti o přidělení bytu pro potřeby těchto zásad se rozumí žádost o pronájem bytu v majetku obce Bukovany.
3. Podání žádosti o přidělení bytu a její zařazení do seznamu uchazečů o byt (nejedná se o pořadník) nezakládá povinnost obci byt žadateli přidělit a uzavřít s žadatelem smlouvu o nájmu bytu.

#### **Článek II.**

##### **Podání a evidence žádostí v seznamu uchazečů o byt**

1. Podat žádost o zařazení do seznamu uchazečů o byt může občan, který
  - a) je starší 18 let
  - b) cizinec s platným povolením k trvalému nebo dlouhodobému pobytu na území ČR
2. Žádost bude zařazena do seznamu uchazečů o byt žadateli, který splňuje následující podmínky:
  - a) nemá uzavřenou nájemní smlouvu k žádnému jinému bytu, v případě manželů (druha/družky) nemá uzavřenou nájemní smlouvu žádný z nich (doloží čestným prohlášením),
  - b) není nebo nebyl vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti určené k bydlení, v případě manželů (druha/družky) není vlastníkem nebo spoluvlastníkem žádný z nich (doloží čestným prohlášením),
  - c) není dlužníkem vůči obci ani jinému pronajímateli a nemají pohledávky vůči obci ani blízcí příbuzní nebo druh/družka, se kterými bydlí nebo do doby podání žádosti bydleli ve společné domácnosti.
  - d) nedopustil se neoprávněného poskytnutí podnájmu či neoprávněného obsazení bytu, domu (nebo jeho části) v majetku obce nebo jiného pronajímatele,
  - e) nevlastní nemovitost určenou k bydlení
  - f) nemá pohledávky vůči ČR u Celního úřadu, který vydá potvrzení na základě žádosti
  - g) nemá pohledávky vůči zdravotní pojišťovně, jejímž je klientem a která vydá potvrzení na základě žádost žadatele.
3. Žádost, která splňuje všechny podmínky je zařazena do seznamu uchazečů.
4. Žadatel je povinen nahlásit a doložit všechny změny údajů uvedených v žádosti o zařazení do seznamu uchazečů o byt, které vznikly od data (sňatek, úmrtí, narození dítěte, změna bydliště apod.). Změna údajů v žádosti o byt nemá vliv na datum podání. Pokud si žadatel nesplní uvedenou povinnost, vystavuje se vyřazení ze seznamu uchazečů o byt.

#### **Článek III.**

##### **Nepřijetí žádosti do seznamu uchazečů o byt**

1. Do seznamu uchazečů o byt nebude zařazena nebo může být dodatečně vyřazena žádost uchazeče, který:
  - a) uvedl nepravdivé nebo neúplné údaje v žádosti,
  - b) byl opakovaně projednáván v komisi pro projednávání přestupků,
  - c) je hlášený k trvalému pobytu na úřední adrese – Bukovany čp. 47. V případě úřední adresy nemůže žadatel prokázat skutečný pobyt na adrese trvalého pobytu. Trvalý pobyt je stanoven zákonem a jde pouze o evidenční údaj, který nezakládá právo na přidělení bytu.

d) spáchal přestupek nebo trestný čin na majetku.

#### **Článek IV.**

##### **Vyřazení žádosti ze seznamu uchazečů o byt**

Žádost ze seznamu uchazečů o byt bude vyřazena:

- a) zjistí-li se, že se žadatel dopustil protiprávního obsazení bytu,
- b) jestliže žadatel bez vážných důvodů (zdravotní důvody, rodinné důvody) odmítne pronájem bytu, který je z hlediska jeho žádosti přiměřený,
- c) zjistí-li se, že žadatel při podání, aktualizaci či změně své žádosti uvedl nesprávné údaje, které ho neoprávněně zvýhodní,

#### **Článek V.**

##### **Kritéria pro nájem bytu v domech v majetku obce**

1. Pověřená pracovnice předkládá Zastupitelstvu obce Bukovany ke schválení Oznámení pronajmout byt ve vlastnictví obce, které zveřejní na webových stránkách obce a informační tabuli obce.
2. Po dobu zveřejnění oznámení, mohou zájemci podat žádost o přidělení bytu. Předložené žádosti pracovnice zpracuje a předá k projednání zastupitelstvu obce. Při zpracování se posuzuje:
  - a) zařazení do seznamu uchazečů o byt
  - b) nemá nebo neměl u obce dluh
  - c) je schopen hradit nájemné
  - d) nepáchá nebo nepáchal trestnou činnost na majetku obce
  - e) nebyl opakovaně řešen v komisi pro projednávání přestupků
  - f) nemá pohledávky vůči ČR u Celního úřadu, který vydá potvrzení na základě žádosti žadatele
  - g) nemá pohledávky vůči zdravotní pojišťovně, jejímž je klientem a která vydá potvrzení na základě žádosti žadatele.
3. Před fyzickým přidělením bytu musí žadatel o byt splnit následující podmínky:
  - a) doložit, že v době přidělení není vlastníkem jiného bytu, ani vlastníkem nebo spoluvlastníkem rodinného domu,
  - b) u chráněného bytu v obci: od podpisu smlouvy do tří měsíců nesmí být vlastníkem jiného bytu
  - c) uhradit na účet obce finanční jistotu při přidělení bytu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného (zákon č. 89/2012 Sb.) Výjimka stanovena u chráněného bytu – bez kauce.
  - d) prokázat dostatečný příjem
4. Žádost o přidělení bytu si mohou podat občané, kteří mají uzavřenou nájemní smlouvu na užívání bytu a žádají o výměnu stávajícího bytu za větší nebo menší.
5. Žádost o přidělení bytu musí být předložena prostřednictvím podatelny Obecního úřadu Bukovany (dále jen „OÚ“) na předepsaném formuláři. Údaje musí být uvedeny pravdivě.
6. Žádost o pronájem bytu nelze převést na jinou osobu včetně blízkého příbuzného.
7. Předložené žádosti předkládá pověřená pracovnice OÚ zastupitelstvu obce.
8. O určení nájemce volného bytu v majetku obce rozhodne zastupitelstvo obce usnesením.
9. Pověřená pracovnice na základě přiděleného usnesení zastupitelstva obce oznámí žadateli/žadatelům rozhodnutí o přidělení bytu
10. Žadatel je povinen dostavit se k podpisu smlouvy do 5 dnů ode dne doručení oznámení a přihlásit se k trvalému pobytu do přiděleného bytu
11. Žadateli, který se nedostaví bez závažného důvodu do 5 dnů od doručení oznámení o přidělení

bytu na OÚ Bukovany k podpisu nájemní smlouvy, zanikne jeho nárok na uzavření nájemní smlouvy. Přidělený byt bude nabídnut dalšímu schválenému zájemci nebo bude vyhlášeno nové řízení.

12. Zastupitelstvo obce si vyhrazuje právo stanovit výši smluvního nájemného dohodou, zvláště pak v bytech, kde budou provedeny úpravy většího rozsahu. Výše nájemného v těchto případech bude stanovena individuálně (bude se odvíjet od nákladů na rekonstrukci bytu nebo bytového domu).
13. Žadatel, který odmítne přidělený byt zastupitelstvem obce, bude vyřazen ze seznamu uchazečů o byt. Odmítnutí přiděleného bytu je možné pouze ze závažných důvodů (např. dlouhodobé zdravotní problémy, dlouhodobý pobyt mimo obec aj.) Skutečnosti vedoucí k odmítnutí bytu je žadatel povinen doložit.

## **Článek VI.**

### **Výměna bytů**

1. O udělení souhlasu s výměnou bytů v majetku obce, kdy alespoň jeden z vyměňovaných bytů je v majetku obce rozhoduje zastupitelstvo obce
2. Žadatelé o výměnu bytu předloží žádost na předepsaném tiskopise v podatelně OÚ Bukovany.
3. Žadatelé o výměnu bytů doloží k žádosti následující doklady:
  - a) platný průkaz totožnosti (občanský průkaz), povolení k trvalému nebo dlouhodobému pobytu,
  - b) platnou nájemní smlouvu příp. jiný doklad o právu k užívání bytu,
  - c) souhlas s výměnou všech pronajímatelů,
  - d) doklad pronajímatele o vlastnictví, spoluvlastnictví či dispozičním právu k bytovému domu (např. výpis z katastru nemovitostí)
  - e) potvrzení od vlastníka příp. správce bytového fondu, že žadatel nedluží na nájemném a služby spojené s užíváním bytu, pokud bude žadatel z jiného města, také doklad, že nemá pohledávky vůči městu,
4. Každá řádně vyplněná žádost o souhlas s výměnou bytů bude zaevidována. Pověřená pracovnice žádost prověří a poté předloží zastupitelstvu obce k projednání.
5. V případě, že jeden z žadatelů bude majitelem nebo spolumajitelem bytu nebo rodinného domu, nebude žádosti vyhověno.

## **Článek VII.**

### **Přechod nájmu**

Přechod nájmu bytu upravuje § 2279-2284 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a předpisů.

1. Rozhodujícím dnem, kdy dochází k přechodu nájmu je:
  - a) den úmrtí nájemce bytu,
  - b) den úmrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu,
  - c) den trvalého opuštění společné domácnosti.
2. Oprávněná osoba, na kterou v souladu s občanským zákoníkem přechází nájem bytu předloží žádost na předepsaném tiskopise a doloží oprávněnost přechodu nájmu bytu následujícími doklady:
  - a) příbuzenský vztah k bývalému nájemci,
  - b) kopií úmrtního listu nájemce bytu
  - c) kopií platné nájemní smlouvy,
  - d) úředně ověřené čestné prohlášení, že nevlastní a ani nemá v nájmu jiný byt či dům,
  - e) doklad o době soužití ve společné domácnosti (úředně ověřené čestné prohlášení ostatních nájemců domu, peněžní poukázky apod.),

- f) rozvedení manželé doloží pravomocný rozsudek o rozvodu a písemnou úředně ověřenou dohodu o užívání bytu po rozvodu manželů. Manžel/ka, který/á se vzdává bytu ve prospěch rozvedeného manžela/ky, je povinen si zajistit bytovou náhradu.
3. Pověřená pracovnice každou žádost zaeviduje, prověří správnost a platnost údajů předkládaných dokladů. Pokud oprávněná osoba bude splňovat podmínky pro přechod nájmu bytu, uzavře pověřená pracovnice nájemní smlouvu nejpozději do 30 dnů od podání žádosti.

#### **Článek VIII.**

##### **Přenechání bytu nebo části bytu do podnájmu**

1. Přenechání bytu nebo části bytu do podnájmu řeší § 2274-2278 občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn a předpisů.
2. Nájemce bytu v majetku obce může přenechat pronajatý byt nebo jeho část do podnájmu jiné osobě pouze se souhlasem pronajímatele.
3. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti podle § 2276 občanského zákoníku.
4. Žádost nájemce o souhlas s podnájmem projednává zastupitelstvo obce.

#### **Článek IX.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Zastupitelstvo obce si vyhrazuje právo jednat o výjimkách ze Zásad.
2. Další vztahy pronajímatele a nájemce, které nejsou uvedeny v těchto Zásadách se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
3. Tyto Zásady pro hospodaření s byty v majetku obce Bukovany schválilo Zastupitelstvo obce Bukovany na svém zasedání dne 14.01.2026 usnesením č. 6/38/2026 a nabývají účinnosti dne 15.1.2026.

OBEC BUKOVANY  
BUKOVANY 47  
357 55