



## MĚSTO ŘÍČANY

Městský úřad v Říčanech | Masarykovo náměstí 53/40 | 251 01 Říčany  
tel.: +420 323 618 111 | fax: +420 323 603 734 | e-mail: podatelna@ricany.cz | [www.ricany.cz](http://www.ricany.cz)

# KRYCÍ LIST SMĚRNICE MĚSTA SMĚRNICE MĚSTA ŘÍČANY Č. 3/2023

Zásady bytové politiky města Říčany

Ve znění směrnic:  
Platnost poslední změny od:  
Účinnost poslední změny od:

Úplné znění směrnice města

Č.ev.: 252378/2023  
Č.j.: 225657/2023/ORM/1744  
Počet stejnopisů: 2

Hlavní garant směrnice: odbor rozvoje města  
Členové garančního týmu:  
První člen: Ing. Milan Fiala  
Druhý člen: Markéta Cremonini  
Datum platnosti směrnice: Dnem schválení zastupitelstva  
Datum účinnosti směrnice: 1.8.2023  
Směrnici vydává: starosta města Říčany  
--  
Vydání směrnice schvaluje: Zastupitelstvo města Říčany  
Číslo usnesení orgánu obce: 23-06-010

Ruší:	č.	/--
Zásady bytové politiky ze dne 13.10.2021		
Ruší směrnici města:	č.	/--
Ruší směrnici města:	č.	/--

Přílohy: *Příloha č. 1 - Přehled domů s bytovými jednotkami*  
*Příloha č. 2 - Základní přehled bytových jednotek*  
*Příloha č. 3 - Standardy vybavení bytů*  
*Příloha č. 4 - Základní sazby nájemného*



Legislativa: *zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*  
*nařízení vlády č. 318/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy*  
*související s užíváním bytu*



# SMĚRNICE MĚSTA ŘÍČANY Č. 3 /2023



ŘÍČANY

## Zásady bytové politiky města Říčany

přijaté Zastupitelstvem města Říčany dne 19. 7. 2023  
pod číslem usnesení 23-06-010

### 1. Úvod

#### 1.1. Základní cíle

Tyto Zásady bytové politiky upravují postupy při poskytování nájmu bytů v objektech v majetku Města Říčany, pravidla pro uzavírání nájemních smluv, přechodů nájmu bytů, případné prodlužování nájmu, poskytování slev z nájemného a dalších činností v oblasti hospodaření s byty.

Hlavní cíle jsou:

- transparentní a zodpovědný systém nájmu bytů
- nájem bytů pro preferované profese
- podpora projektů pro zajištění bydlení osob v tíživé sociální situaci
- kontrola řádného užívání bytů
- opravy a údržba bytového fondu se zaměřením na zlepšení technického stavu bytů

Cílem bytové politiky města Říčany je rovněž ekonomická udržitelnost bytového fondu. Příjmy z nájmu všech prostor v bytových domech ve vlastnictví města Říčany by měly pokrýt náklady na údržbu a opravy bytového fondu a zároveň vytvářet rezervu ve Fondu rozvoje bydlení na technické zhodnocení bytového fondu. Pravidla tvorby a použití fondu rozvoje bydlení jsou dány směrnicí města Říčany č. 1/2021, která byla schválena Zastupitelstvem města Říčany dne 13. 10. 2021. Počet bytů v bytových domech ve vlastnictví města by měl být udržován v nezbytně nutném rozsahu. Cílem města není neúměrné rozšiřování vlastního bytového fondu. V zájmu každého občana v tržní ekonomice je, aby svoji potřebu bydlení řešil vlastními silami.

Město v této snaze pomáhá nejen pronájemem bytů, ale i poradenstvím, zprostředkováním sociální služby, různými programy apod.

#### 1.2. Zkratky a pojmy

Pro přehlednost jsou v textu užívány následující zkratky:

- ČR – Česká republika
- EU – Evropská unie
- Město – město Říčany
- MěÚ – Městský úřad Říčany
- ZmŘ – Zastupitelstvo města Říčany
- RmŘ – Rada města Říčany



ORM – Odbor rozvoje města  
SVJ – Společenství vlastníků jednotek  
DPS – Domov s pečovatelskou službou  
OSVZ – Odboru sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ Říčany  
OZ – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### 1.3. **Současný stav**

Ke dni 15. 6. 2023 disponuje Město celkem 17 objekty s bytovými jednotkami (z toho tři ZŠ, KC Labuť a DPS), uvedenými v příloze č. 1. V těchto objektech se nachází 157 bytových jednotek, uvedených v příloze č. 2. Čísla jednotlivých objektů jsou v příloze přiřazena dle pasportu a evidence nemovitostí města.

### 1.4. **Vlastnické vztahy**

U objektu čp. 1910, Komenského nám., je Město členem Společenství vlastníků jednotek s vlastnickým právem k nebytovým prostorám a 4 bytovým jednotkám. U objektu čp. 705, Bezručova, vlastní město ½. Ostatní bytové domy jsou ve výlučném vlastnictví Města.

### 1.5. **Typy a kategorie bytů**

Byty v bytových objektech jsou rozděleny do těchto typů:

- a) tržní
- b) pro preferované profese – byty vymezené za účelem stabilizace pracovníků preferovaných profesí, kteří vykonávají zaměstnání na území Města,
- c) zvláštního určení – ve smyslu § 2300 odst. 1 OZ se jím rozumí byty zvláště upravené pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou. Jedná se o byty v Domě s pečovatelskou službou SENIOR, hospodaření s nimi je upraveno směrnicí č. 2/2009 a další ustanovení těchto Zásad se na ně nevztahuje.

Kategorie bytů se dělí na vyšší, střední a nižší.

Popis standardů vybavení jednotlivých kategorií bytů obsahuje příloha č. 3 Zásad.

### 1.6. **Sazba nájemného**

Při uzavírání nájemných smluv k bytům a prodlužování nájemných smluv se stanoví základní a snížené sazby nájemného u jednotlivých kategorií standardů bytů dle rozhodnutí RmŘ, které tvoří přílohu č. 4 těchto Zásad. Příloha č. 4 (Základní sazby nájemného) bude každoročně schvalována RmŘ do 31.12., sazby v ní budou upraveny na následující kalendářní rok, a to minimálně s ohledem na inflaci. V odůvodněných případech může RmŘ snížit nebo zvýšit základní sazby s přihlédnutím k aktuálním potřebám Města.

### 1.7. **Způsob hospodaření**

11 objektů s bytovými jednotkami spravuje ORM, o uzavření nájemní smlouvy rozhoduje RmŘ. Objekt čp. 1910 je spravován externí správcovskou firmou Keso Praha spol. s r.o. na základě smlouvy č. 10021006, uzavřené s SVJ dne 28.4.2021. U bytů v objektech svěřených do nájmu či výpůjčky příspěvkovým organizacím města uzavírá nájemní smlouvy ředitel/statutární zástupce příspěvkové organizace, se souhlasem RmŘ. Příspěvkové organizace jsou povinny řídit se při uzavírání nájemných smluv odpovídajícími ustanoveními těchto Zásad a stanovit výši nájemného v souladu se sazbami nájemného dle rozhodnutí RmŘ pro preferované profese.

## 2. **Nájem tržních bytů**

- 2.1. Zásady vycházejí z ustanovení OZ a souvisejících právních předpisů, dle § 2236 OZ se bytem rozumí místnost nebo soubor místností (včetně příslušenství), které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
- 2.2. Město nabízí k nájmu uvolněné byty a aktuální záměr nájmu bude vždy zveřejněn na úřední desce města a na webových stránkách [www.ricany.cz](http://www.ricany.cz), popř. může probíhat inzerce na realitních serverech a v jiných médiích k tomu vhodných.
- 2.3. Výběr nájemce probíhá formou internetové aukce vždy v přesně stanovené době, kde rozhodujícím kritériem pro výběr nájemce je výše nabídnutého nájemného.

- 2.4. Pokud se chce žadatel ucházet o nájem bytu, je povinen registrovat se na webových stránkách, kde probíhají internetové aukce, uvést svůj kontaktní e-mail a telefonní číslo a složit jistotu ve výši 3.000,-Kč dle platebních podmínek stanovených společností provozující internetové aukce.
- 2.5. Po ukončení internetové aukce je neúspěšným žadatelům jistota vrácena. Jistota u žadatele s nejvyšším příhozem bude započítána na jistotu sjednanou dle nájemní smlouvy, nebude-li nájemní smlouva z důvodu na straně žadatele uzavřena, uhrazená jistota se použije na úhradu nákladů zmařené aukce.
- 2.6. Žadateli s nejvyšším příhozem (nejvyšší nabídkou nájmu) vzniká přednostní právo k projednání jeho žádosti o nájem na konkrétní byt v RmŘ. Žadateli s nejvyšší nabídkou nevzniká právní nárok na nájem bytu.
- 2.7. Žadatel je povinen do 5 pracovních dnů od skončení internetové aukce na základě výzvy ORM, která bude zaslána na e-mail uvedený při registraci, předložit Městu žádost s následujícími údaji, popř. přílohy:
- jméno, příjmení a datum narození žadatele,
  - dosavadní trvalé bydliště žadatele,
  - rodinný stav žadatele, jména, příjmení a data narození osob trvale žijících se žadatelem ve společné domácnosti,
  - odůvodnění žádosti – popis dosavadních bytových poměrů, popř. dosavadního bydlení, doložený, pokud možno potvrzením vlastníka nebo správce domu (s jeho identifikačními údaji), v němž žadatel bydlí, o velikosti a kvalitě bytu,
  - souhlas žadatele a osob uvedených pod písm. c) se zpracováním jejich osobních údajů,
  - potvrzení o neexistujícím zápisu v exekučním rejstříku a potvrzení o tom, že proti žadateli nebylo zahájeno insolvenční řízení,
  - čestné prohlášení o bezdlužnosti a bezúhonnosti ,
  - výpis vlastnictví nemovitého majetku v ČR ne starší než 1 měsíc (originál nebo úředně ověřená kopie).
- 2.8. Manželé podávají jen jednu společnou žádost.
- 2.9. Nedodá-li žadatel vyplněnou žádost včetně příloh, nebo nedoplní-li žádost po výzvě v přiměřené lhůtě, bude jeho nabídka označena jako neplatná a bude vyřazena, složená jistota se použije na úhradu nákladů zmařené aukce.
- 2.10. V případě, že žadatel s nejvyšším příhozem nedodá vyplněnou žádost dle odst. 2.9. bude osloven žadatel, který učinil druhý nejvyšší příhoz.
- 2.11. Postup nájmu bytu:
- o nájmu bytu rozhoduje RmŘ usnesením na návrh ORM,
  - nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 1 roku,
  - výše nájemného bude stanovena dohodou dle nabídky žadatele v internetové aukci,
  - součástí nájemní smlouvy je ujednání o složení jistoty ve výši dvou měsíčních nájmu,
  - byt bude užíván výhradně k bydlení nájemce a členů jeho domácnosti.
- 2.12. Nebude-li možné pro nesplnění některé z podmínek žádost o nájem bytu schválit, RmŘ žádost zamítne.

### 3. Nájem bytu pro preferované profese

- 3.1. Preferovanou profesí je míněno především:
- zaměstnanec Města,
  - zaměstnanec příspěvkových organizací zřízených Městem,
  - strategické profese schválené RmŘ.
- 3.2. Žádost o nájem bytu jako preferované profese může podat i:
- zaměstnanec zdravotních zařízení na území Města,
  - zaměstnanec integrovaného záchranného systému (Policie ČR, HZS apod.).
- Těmto zaměstnancům však nebude poskytnuta snížená sazba na nájemném jako v případě zaměstnanců dle odst. 3.1.
- 3.3. Požadavky na žadatele:

- a) žadatel vykonává uvedenou profesi na území Města,<sup>1</sup>
  - b) žadatel musí být způsobilý k právním jednáním a být občanem ČR nebo občanem některého z členských států EU, což doloží svým dokladem totožnosti,
  - c) žadatel nesmí mít vlastnické právo, spoluvlastnické právo nebo právo odpovídající služebnosti užívání k jinému bytu nebo domu v k.ú. Říčany u Prahy (dále jen „nemovitost“), s výjimkou případů, kdy nelze spravedlivě požadovat, aby užíval k trvalému bydlení pouze tuto nemovitost,<sup>2</sup>
  - d) k žádosti předloží doporučení svého nadřízeného.
- 3.4. Žádost o přidělení bytu pro preferované profese podává žadatel na předepsaném formuláři, který je na webových stránkách [www.ricany.cz](http://www.ricany.cz) a musí být doplněna potřebnými přílohami.
- 3.5. Postup nájmu bytu pro preferované profese:
- a) o nájmu bytu rozhoduje RmŘ usnesením na návrh ORM,
  - b) k materiálu o nájmu bytu zaměstnanci Města se přikládá doporučení tajemníka MěÚ u zaměstnanců zařazených do organizační struktury MěÚ, u ostatních zaměstnanců pak starosty Města,
  - c) při uzavírání smluv a prodlužování doby nájmu u bytů pronajatých pro preferované profese se stanoví výše nájemného dle sazeb určených rozhodnutím RmŘ, které tvoří přílohu č. 4 těchto Zásad,
  - d) nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 1 roku,
  - e) součástí nájemní smlouvy je ujednání o složení jistoty ve výši jednoho měsíčního nájmu, RmŘ může případně rozhodnout o prominutí složení jistoty.
- 3.6. V případě, že v době trvání nájmu přestane nájemce splňovat požadavky pro preferované osoby, nájemní smlouvy skončí až dobou v ní sjednanou, ale nájemce bude povinen hradit výši nájemného dle základní sazby stanovené RmŘ od okamžiku, kdy přestal splňovat požadavky pro preferované osoby.

## 4. Nouzové bydlení

- 4.1. K nouzovému bydlení je vyčleněn byt (podlahová plocha 37,9 m<sup>2</sup>, sestávající se ze dvou místností s kuchyňským koutem) na adrese Sokolská Říčany - p. č. st. 426/4 a p. č. st. 4210, k.ú. Říčany u Prahy, s kapacitou pro 4 osoby.
- 4.2. Nouzové bydlení je evidováno v databázi humanitární pomoci (HUPMO).
- 4.3. Poskytnutí nouzového bydlení se řídí podmínkami poskytnutí dotace dle Rozhodnutí o poskytnutí dotace č.j. MMR-73538/2022-57 vydaného ministerstvem pro místní rozvoj.

## 5. Prodloužení nájmu bytu

- 5.1. Požádá-li písemně nájemce nejdříve 3 měsíce a nejpozději 2 měsíce před skončením nájmu o prodloužení nájemní smlouvy, může být nájemní smlouva prodloužena za těchto předpokladů:
  - a) nájemce řádně a včas platil nájemné a úhrady za služby poskytované s užíváním bytu,
  - b) nájemce a osoby žijící ve společné domácnosti jsou v pronajatém bytě řádně přihlášeny k trvalému pobytu,
  - c) nájemce byt užívá řádně a o byt se stará (nedochází k ničení bytu),
  - d) nejsou pochybnosti o užívání bytu nájemcem a případném podnájmu třetí osobě nebo pronajímání v rámci krátkodobého ubytování bez souhlasu pronajímatele,
  - e) nadále u nájemce neexistují zápisy v exekučním rejstříku ani nebylo u nájemce zahájeno insolvenční řízení,
  - f) nadále nájemce splňuje podmínky bezúhonnosti,
  - g) nájemce má v evidenci správy domu řádně nahlášeny všechny osoby, které s ním byt užívají,
  - h) nájemce má dobré sousedské vztahy.

<sup>1</sup> Doloží pracovní smlouvu nebo potvrzení zaměstnavatele.

<sup>2</sup> Jedná se o osoby – žadatele, kteří jsou sice vlastníky nemovitosti, mají však reálné sociální a ekonomické důvody, pro které žádají o nájem bytu, tzn., nacházejí se v reálné bytové nouzi (např. žadatel o byt nemůže z objektivních důvodů nemovitost užívat - např. špatný stavebně-technický stav nemovitosti, nařízení vyklizení nemovitosti z důvodu ohrožení života a zdraví osob atd.).

- 5.2. O prodloužení doby nájmu bytu rozhoduje RmŘ usnesením na návrh ORM. Prodloužení doby nájmu je možné nejvýše o 1 rok, a to opakovaně.
- 5.3. O prodloužení doby nájmu bytu pro preferované profese rozhoduje RmŘ usnesením na návrh ORM, je posuzováno, zda nájemce nadále splňuje požadavky pro nájem bytu pro preferované profese. U zaměstnanců Města zařazených do organizační struktury MěÚ vydává své doporučení tajemník MěÚ, u ostatních zaměstnanců pak starosta Města.
- 5.4. V případě, že příjem domácnosti nájemce bytu pronajatého ze sociálních důvodů překročí hranici uvedenou v požadavcích na žadatele, může být nájem prodloužen s tím, že byt nadále nebude pronajímán ze sociálních důvodů a dojde ke změně sazby nájemného na výši aktuálních základních sazeb nájemného.
- 5.5. Na prodloužení nájemní smlouvy není právní nárok, a to ani při splnění všech výše uvedených podmínek.

## 6. Přechod nájmu bytu

- 6.1. Žádost o přechod nájmu bytu může podat osoba, která byla v bytě hlášena a vedena v evidenci ORM ke dni úmrtí nájemce.
- 6.2. Žádost se podává na předepsaném formuláři uvedeném na webových stránkách [www.ricany.cz](http://www.ricany.cz) a je třeba ji doplnit příslušnými přílohami.
- 6.3. Posouzení, zda ze zákona přešel nájem bytu následkem smrti nájemce, se řídí ustanovením § 2279 OZ.
- 6.4. V případě, že žadatel splní zákonem stanovené podmínky, vyhotoví ORM dodatek ke smlouvě o nájmu bytu, RmŘ bere na vědomí zákonný přechod nájmu bytu.
- 6.5. V případě, že nedojde dle § 2279 OZ k přechodu nájmu bytu na žádnou osobu, která byla členem nájemcovy domácnosti, projedná RmŘ vzniklou situaci a rozhodne, zda uplatní podání výpovědi z nájmu dle § 2283 OZ u dědice nájemce či správce pozůstalosti.

## 7. Souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti

- 7.1. Žádost o souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti může podat pouze oprávněný nájemce bytu. V případě, že je více nájemců, musí být žádost podána všemi nájemci.
- 7.2. Žádost se podává na předepsaném formuláři uvedeném na webových stránkách [www.ricany.cz](http://www.ricany.cz) a je třeba ji doplnit příslušnými přílohami.
- 7.3. Přijetí nového člena nájemcovy domácnosti se řídí § 2272 odst. 2 a 3 OZ. Žádost o souhlas s přijetím nového člena domácnosti se nepodává v případě osoby blízké. Nájemce je však povinen nahlásit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu, nejpozději do dvou měsíců, co změna nastala.
- 7.4. Souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti uděluje ORM.

## 8. Zánik nájmu bytu

- 8.1. Při zániku nájmu provede ORM fyzické převzetí bytu a vyhotoví přijímací protokol, jehož přílohou bude fotodokumentace.
- 8.2. Při zjištění závad nad rámec obvyklého opotřebení uplatní ORM u nájemce písemně náhradu škody, pronajímatel je oprávněn započíst vůči náhradě škody složenou jistotu.
- 8.3. V případě, že při ukončení nájmu, po započtení jistoty, nájemce dluží za nájemné a služby spojené s užíváním bytu, postupuje ORM při vymáhání dluhu v souladu s platnými právními předpisy a vnitřní směrnici o vymáhání pohledávek.

## 9. Opravy a údržba bytů

- 9.1. Běžnou údržbu bytů a drobné opravy zajišťuje a hradí nájemce dle nařízení vlády č. 318/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
- 9.2. U uvolněných bytů zajišťuje ORM před nabídnutím bytu k dalšímu nájmu uvedení bytu do stavu odpovídajícího standardům vybavení (viz příloha č. 3 těchto Zásad). Náklady s tím spojené jsou hrazeny z Fondu rozvoje bydlení.
- 9.3. Opravy a údržba bytů s výjimkou dle odst. 9.1 těchto Zásad jsou hrazeny z Fondu rozvoje bydlení.

## 10. Závěrečná ustanovení

- 10.1. RmŘ je oprávněna jak v případech mimořádných událostí, tak i v případech hodných zvláštního zřetele posoudit jednotlivé případy individuálně a rozhodnout o nájmu bytu, aniž by byly v plném rozsahu splněny podmínky těchto Zásad.
- 10.2. Tyto Zásady ruší Zásady bytové politiky přijaté dne 13. 10. 2021 usnesením č. 21-08-014.
- 10.3. Tyto Zásady byly schváleny usnesením ZmŘ č. 23-06-010 ze dne 19. 7. 2023 a účinnosti nabývají dnem 1. 8. 2023.
- 10.4. Smlouvy uzavřené před účinností těchto Zásad se posuzují podle těchto Zásad okamžikem jejich účinnosti.

### Přílohy:

- Příloha č. 1 - základní přehled domů s bytovými jednotkami
- Příloha č. 2 - základní přehled bytových jednotek
- Příloha č. 3 - standardy minimálního vybavení bytů
- Příloha č. 4 - základní sazby nájemného

V Říčanech dne: 19. 7. 2023



**Ing. David Michalička**  
starosta města Říčany



**Mgr. Hana Špačková**  
místostarostka města Říčany



**Ing. Pavel Matoška**  
místostarosta města Říčany