



Město Ústí nad Orlicí

SMĚRNICE

PRO NAKLÁDÁNÍ S BYTY VE VLASTNICTVÍ MĚSTA ÚSTÍ NAD
ORLICÍ, NEBO KE KTERÝM MÁ MĚSTO ÚSTÍ NAD ORLICÍ
DISPOZIČNÍ PRÁVO

č. jednací:	MUUO/35360/2025/OPŽ/nov	Pořadové číslo:	7/S/2025
č. spisu:	1461/2025	počet listů:	6
počet příloh:	2	počet listů příloh:	4
zpracoval:	Ing. Jiří Hruška	dne:	21.03.2025
schválil (č. usnesení):	346/16/ZM/2025	dne:	14.04. 2025
platnost od:	14.04.2025	platnost do:	
účinnost od:	01.05.2025	interval revize:	2 roky
předchozí úprava:	1/S/2023	ze dne:	24.04.2023

Obsah

I.	ROZSAH ÚPRAVY	3
II.	NAKLÁDÁNÍ S BYTY PODLE JEDNOTLIVÝCH SKUPIN	4
	Skupina 1. Byty v domech, kde se jednotlivé byty prodávají	4
	Skupina 2. Byty v domech Ústeckoorlického bytového družstva	4
	Skupina 3. Byty v domech, které nelze privatizovat	4
	Skupina 4. Byty stabilizační	5
	Skupina 5. Byty zvláštního určení	5
	Skupina 6. Byty v objektech škol, mateřských škol a hasičských sborů - služební	6
	Skupina 7. Byty překlenovací	6
III.	EVIDENCE ŽÁDOSTÍ O BYTY A UZAVÍRÁNÍ NÁJEMNÍCH SMLUV	7
	3.1 Evidence žádostí o byty	6
	3.2. Uzavírání nájemních smluv	7
	3.3 Prodloužení nájemních smluv	8
	3.4 Podnájem, přechod nájmu, společný nájem bytů	9
	3.5 Uzavírání nájemní smlouvy s právnickou osobu	10
	3.6. Dohoda o postoupení nájemní smlouvy k bytu (směna bytu)	10
IV.	JISTOTA	11
	4.1 Podmínky jistoty	10
V.	UKONČENÍ NÁJMU	11
	5.1 Podmínky ukončení nájmu	11
VI.	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	11

I. ROZSAH ÚPRAVY

Tato směrnice upravuje nakládání s byty ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí a s byty ve vlastnictví Ústeckoorlického bytového družstva, ke kterým má město Ústí nad Orlicí dispoziční právo. Pro účely této směrnice se za nájemce považují i jiné oprávněné osoby užívající byty Ústeckoorlického bytového družstva na základě platného právního jednání, např. podnájemci na základě podnájemní smlouvy. Směrnice dále upravuje nakládání s byty, na které není uzavřena platná nájemní smlouva.

Podmínky této směrnice se vztahují i na žádosti o uzavření nájemní/podnájemní či jiné užívací smlouvy, podané před účinností této směrnice, včetně žádostí o uzavření nájemní smlouvy na byt, určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením, určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou (dále jen byty zvláštního určení – viz ustanovení § 2300 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)).

Byty jsou podle charakteru rozděleny do šesti skupin.

Byty v domech určených k privatizaci

Skupina 1. dům, který je určen k prodeji

- ul. Na Rámech č. p. 207.

Byty v domech, které nelze privatizovat

Skupina 2. v domech Ústeckoorlického bytového družstva, ke kterým má město Ústí nad Orlicí dispoziční právo plynoucí přímo z členství města v družstvu a/nebo plynoucí ze smlouvy či jiného právního jednání uzavřeného mezi městem a družstvem.

- ul. Heranova č. p. 1206 – 1207, 1234 – 1235, 1243 – 1246, ul. Chodská č. p. 1193 – 1196, ul. Jilemnického č. p. 295 – 299, ul. Na Pláni č. p. 1282, 1284, 1285, ul. Nová č. p. 1334, ul. Okružní č. p. 302 – 304, 337, 338, ul. Polní č. p. 1339 – 1342, ul. Polská č. p. 1219, 1262 – 1264, 1266 – 1267, ul. Popradská č. p. 1286, 1290, 1291, 1328, ul. Příčná č. p. 1330, 1331.

Skupina 3. v domech vyjmutých z privatizace na základě usnesení Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí:

- ul. Blažkova č. p. 1119, ul. Bratří Čapků č. p. 1169, Černovír č. p. 9, 90, Dolní Libchavy č. p. 246, ul. Dukelská č. p. 300 (byty č. 15–27), 302, 323, ul. Hřbitovní č. p. 756, ul. J. K. Tyla č. p. 1092, 1093, ul. Letohradská č. p. 1356, 1357, 1417, ul. Lukesova č. p. 412, 1014, ul. Mazánkova č. p. 683, 1204, 1205, ul. M. J. Kociana č. p. 85, ul. M. R. Štefánika č. p. 251, ul. Na Štěpnici č. p. 1123, 1208, 1209, ul. Nová č. p. 1326, ul. Pivovarská č. p. 40, ~~ul. Pražská č. p. 77~~, ul. Příčná č. p. 1304, ul. Sokolská č. p. 26, 27, 29, 64, 138, 215, ul. Staré Oldřichovice č. p. 12, ul. Svat. Čecha č. p. 1108, 1109, 1110, ul. Špindlerova č. p. 1140, 1142, 1146, Švermova č. p. 148, 149, 178, 199, ul. T. G. Masaryka č. p. 168, 173, 174, ul. Třebovská č. p. 50, 128, 221, 436, 218, 295, 298, U Hřiště č. p. 1281, ul. Vrbová č. p. 438,

Byty v domech, které nelze privatizovat – se speciálním režimem

Skupina 4. byty stabilizační

- ul. U Hřiště č. p. 1416
- ul. Dukelská č. p. 300 (byty č. 1-14)

Skupina 5. byty zvláštního určení

- ul. Na Pláni č. p. 1432, 1433, 1434, ul. Kladská č. p. 1501, 1502, 1503,
ul. T. G. Masaryka č. p. 105

- ul. Na Pláni č. p. 1343

Skupina 6. byty v objektech škol, mateřských škol a hasičských sborů - služební

- základní školy:
ul. Komenského č. p. 11, ul. Na Štěpnici č. p. 222, 300, ul. Bratří Čapků č. p. 1332
- mateřské školy:
ul. Dělnická č. p. 67, ul. Na Výsluní č. p. 200, ul. Heranova č. p. 1348
- hasičské sbory:
ul. M. J. Kociana č. p. 54.

Skupina 7. byty překlenovací

- ul. Pražská č. p. 77

II.

NAKLÁDÁNÍ S BYTY PODLE JEDNOTLIVÝCH SKUPIN

Skupina 1. dům, který je určen k prodeji

1. V případě uvolnění bytu, zůstává byt ve vlastnictví Města Ústí nad Orlicí.
2. Uvolněný dům bude prodán za cenu tržní, stanovenou Radou města Ústí nad Orlicí.

Skupina 2. Byty v domech Ústeckoorlického bytového družstva, které nelze privatizovat

1. V případě uvolnění bytu v domech Ústeckoorlického bytového družstva, které jsou vyjmuty z privatizace, zůstává družstevní podíl a s tímto podílem spojená práva k danému bytu ve vlastnictví Města Ústí nad Orlicí. Uvolněním bytu v domech Ústeckoorlického bytového družstva se pro účely této směrnice rozumí skončení nájmu či skončení jiného užívacího práva k bytu kteroukoli ze smluvních stran, jakýmkoliv způsobem a z jakéhokoliv důvodu bez právního nástupce. K uvolnění bytu nedochází v případě přechodu nájmu bytu ve smyslu § 2279 a násl. občanského zákoníku.
2. Na uvolněné byty, na které má Město Ústí nad Orlicí uzavřenou jako nájemce smlouvu o nájmu bytu, příp. uzavřenou s Ústeckoorlickým bytovým družstvem jinou smlouvu nebo právní jednání, na základě kterého je Město Ústí nad Orlicí oprávněno užívat či požívat uvolněný byt, budou uzavřeny podnájemní smlouvy, nájemní smlouvy či jiné platné smlouvy opravňující k užívání uvolněného bytu, a to na dobu určitou a se žadateli, kteří jsou vedeni v evidenci žadatelů o byty, dle článku III. této směrnice. O druhu smlouvy umožňující žadateli užívání uvolněného bytu, která má být uzavřena mezi městem a žadatelem, rozhodne v každém konkrétním případě město s ohledem na svoje aktuální užívací či požívací právo k bytu (s ohledem na právní jednání uzavřené k danému bytu mezi družstvem a městem).
3. Podnájemné v těchto bytech, nájemné či jiná úplata za užívání uvolněného bytu, bude stanoveno dle podmínek vymezených v právních předpisech a ve výši stanovené příslušným usnesením Rady města Ústí nad Orlicí.

Skupina 3. Byty v domech, které nelze privatizovat

1. V případě uvolnění bytu ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí v domech, které jsou vyjmuty z privatizace, zůstává byt ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí.
2. Na uvolněné byty budou uzavřeny nájemní smlouvy na dobu určitou se žadateli, kteří jsou vedeni v evidenci žadatelů o byty, dle článku III. této směrnice.
3. Nájemné v těchto bytech bude stanoveno dle podmínek, stanovených v ustanovení § 2246, odst. 1) občanského zákoníku ve výši, stanovené příslušným usnesením Rady města Ústí nad Orlicí.

Skupina 4. Byty stabilizační

1. V případě uvolnění stabilizačního bytu v domě, určeného pro zaměstnance specializovaných orgánů státní správy, orgánů územní veřejné správy, organizací jimi zřízených a založených, soudu, státního zastupitelství, se sídlem na území města Ústí nad Orlicí a dále s Nemocnicí Pardubického kraje, a.s. Orlickoústecká nemocnice, zůstává byt ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí.
2. Zájemci o stabilizační byt k žádosti dokládají doporučení zaměstnavatele, v případě více žádostí z jedné organizace určuje pořadí zaměstnavatel.
3. Nájemní smlouvy se uzavírají podle článku III., odst. 3.2, bodu 5. této směrnice. K žádosti o přidělení bytu i k žádosti o prodloužení nájemní smlouvy je nutné předložit potvrzení o trvání pracovního poměru s doporučením organizace, na jejíž návrh byla nájemní smlouva uzavřena. Bez tohoto doporučení nelze nájemní smlouvu prodloužit.
4. Nájemné v těchto bytech bude stanoveno dle podmínek, stanovených v ustanovení § 2246, odst. 1) občanského zákoníku ve výši, stanovené příslušným usnesením Rady města Ústí nad Orlicí.

Skupina 5. Byty zvláštního určení

1. Byty jsou určeny osobám
 - a) se sníženou soběstačností v důsledku zdravotního postižení nebo v důsledku pokročilého věku. Jedná se zejména o osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, mentálně postižené osoby, dlouhodobě nemocné osoby, které žijí v nepříznivých sociálních podmínkách (jsou osamělí, příbuzní žijí mimo trvalé bydliště žadatele, příbuzní se o žadatele řádně nestarají a péči nelze zajistit prostřednictvím terénní sociální služby),
 - b) které žijí v bytě, jehož kvalita jim a jejich rodině neumožňuje zajistit dostatečnou péči o ně (byt v poschodí bez výtahu, topení na pevná paliva, špatné hygienické podmínky).
2. Žádosti o přidělení bytu zvláštního určení mohou podat osoby starší 70 let, které splňují podmínky článku III. této směrnice, dále osoby, které při podání žádosti prokážou, že jsou příjemci důchodu pro invaliditu II. a III. stupně nebo držitelé průkazky ZTP a ZTP/P nebo příjemci příspěvku na péči.

3. O přidělení bytu zvláštního určení na adrese Ústí nad Orlicí T. G. Masaryka čp. 105 mohou požádat též osoby, které nesplňují podmínky uvedené ve skupině 5., odstavci 2., ale vzhledem k jejich sociální situaci a zdravotnímu stavu je doporučí bytová komise jako případy hodné zvláštního zřetele.
4. Pokud je žadatel nájemcem bytu ve vlastnictví města, bude smlouva o nájmu bytu zvláštního určení uzavřena za podmínky, že ukončí nájem dosavadního obecního bytu a tento byt žadatel bezodkladně uvolní pro potřeby vlastníka ve lhůtě, kterou vlastník žadateli určí. Předání bytu zvláštního určení po ukončení nájmu bude řešeno v souladu s ustanovením § 2301 odst. 1 občanského zákoníku. Výjimka z této podmínky platí jen pro případ, že s nájemcem žili ve společné domácnosti členové rodiny – příslušníci domácnosti, kteří splňují podmínky pro přechod nájmu bytu podle ustanovení § 2279 občanského zákoníku.
5. Vyjádřením praktického lékaře na žádosti je nutno doložit, že se jedná o žadatele, který je vhodnou osobou pro tento typ bydlení.
6. V bytech zvláštního určení je poskytována pečovatelská služba. Úhrada za tuto službu není součástí úhrady nájemného a zálohy na úhradu za plnění, poskytované v souvislosti s užíváním bytu. Pečovatelskou službou není úklid společných prostor.
7. První nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, zpravidla na dobu tří měsíců, dále se prodlužuje dle článku III., odst. 3.2, bod 5. této směrnice.
8. Bližší podmínky pro podání žádosti a uzavírání nájemních smluv upravuje článek III. této směrnice.

Skupina 6. Byty v objektech škol, mateřských škol a hasičských sborů – služební

1. Jedná se o byty ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí, které slouží především k bydlení zaměstnanců příspěvkových organizací a organizačních složek, zřízených městem.
2. Bytová komise předkládá Radě města návrhy na uzavření nájemních smluv na byty v objektech hasičských sborů dle podkladů předaných od příslušného odboru Městského úřadu Ústí nad Orlicí. Bližší podmínky upravuje článek III. této směrnice.
3. Návrhy na uzavření nájemních smluv na byty v objektech škol a mateřských škol předkládá Radě města přímo příslušný odbor Městského úřadu Ústí nad Orlicí, bez předchozího projednání v bytové komisi.
4. Nájemné v těchto bytech bude stanoveno dohodou.

Skupina 7. Byty překlenovací

1. Jedná se o byty ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí, které slouží především k bydlení na kratší dobu. Nájemní smlouvy se uzavírají vždy na dobu určitou, první zpravidla na tři měsíce, po uplynutí sjednané doby se prodlužují vždy k 1. lednu, 1. dubnu, 1. červenci a 1. říjnu maximálně na celkovou dobu nájmu dvou let ode dne uzavření nájemní smlouvy bez možnosti dalšího prodloužení.

2. V případě uvolnění bytu ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí v domech, které jsou vyjmuty z privatizace, zůstává byt ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí.
3. Bytová komise předkládá Radě města návrhy na uzavření nájemních smluv na byty překlenovací. Bližší podmínky upravuje článek III. této směrnice.
4. Nájemné v těchto bytech bude stanoveno dle podmínek, stanovených v ustanovení § 2246, odst. 1) občanského zákoníku ve výši, stanovené příslušným usnesením Rady města Ústí nad Orlicí.

III.

EVIDENCE ŽÁDOSTÍ O BYTY A UZAVÍRÁNÍ NÁJEMNÍCH SMLUV

3.1 Evidence žádostí o byty

1. Žádosti o uzavření a o prodloužení nájemní smlouvy na byt ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí anebo podnájemní smlouvy či jiné užívací smlouvy v uvolněných bytech Ústeckoorlického bytového družstva (dále společně jen nájemní smlouva), podané na předepsaných tiskopisech, přijímá odbor správy majetku města Městského úřadu Ústí nad Orlicí. Bytová komise rozhoduje o přijetí žádosti do evidence podle toho, zda žadatel plní podmínky pro evidenci. O zařazení nebo nezařazení do evidence je žadatel písemně vyrozuměn. V evidenci jsou žádosti vedeny po dobu jednoho běžného roku od podání, poté jsou vyřazeny a lze podat žádost novou. Výjimkou jsou žádosti o byty ve skupině 4. (stabilizační) a skupině 5. (zvláštního určení), které zůstávají evidovány až do vyřízení.
2. Podmínky pro žadatele a jeho manželku (manžela), platné pro zařazení do evidence a pro uzavření nájemní smlouvy:
 - a) Žadatel/ka má v době podání žádosti trvalý pobyt v Ústí nad Orlicí delší než 1 rok.
Není-li možné prokázat splnění této podmínky občanským průkazem, žadatel/ka tuto skutečnost čestně prohlásí.
Podmínka ročního trvalého pobytu neplatí pro žádosti o byty ve skupině 4. (stabilizační), byty ve skupině 6. (služební). Tato podmínka rovněž neplatí pro byty ve skupině 5. (byty zvláštního určení) v domě č.p. 1343, ul. Na Pláni. V ostatních domech skupiny 5. v případech, kdy v Ústí nad Orlicí žijí osoby žadateli blízké v řadě přímé nebo sourozenci s délkou trvalého pobytu přesahující 10 let a žadatel má v době podání žádosti trvalý pobyt v Ústí nad Orlicí a pro žadatele, kteří měli v průběhu svého života více než 25 let trvalý pobyt v Ústí nad Orlicí.
 - b) Žadatel ani další osoby žijící s ním ve společné domácnosti tj. manžel, druh, děti zaopatřené i nezaopatřené a další spolubydlící (dále jen „osoby žijící ve společné domácnosti“) nemají v době podání žádosti ani ke dni uzavření nájemní smlouvy dluhy za nájem či jiné dluhy, evidované u města Ústí nad Orlicí, nebo jím zřízených či založených subjektů. Výjimkou jsou případy, kdy je na dluhy osob žijících ve společné domácnosti sepsán a dodržován splátkový kalendář (např. sepsaný formou notářského zápisu) nebo je uzavřena a dodržována dohoda o splátkách - takovou skutečnost musí prokázat žadatel při podání žádosti o uzavření nájemní smlouvy i při prodloužení nájemní smlouvy.
 - c) Se žadatelem nebyla v uplynulých 3 letech ukončena nájemní smlouva pro neplacení nájemného, podnájemného či jiné úplaty za užívání bytu (dále společně jen nájemné), porušování dobrých mravů nebo bez vážných důvodů na jeho žádost.

- d) Žadatel v posledních 3 letech bez vážných důvodů neodmítl nabídnutý byt.
- e) Žadatel ani osoby žijící ve společné domácnosti nemají žádný jiný byt či nemovitost určenou k bydlení. Výjimkou z této podmínky jsou:
- žádosti do bytů ve skupině 4. a 5.,
 - žádosti, které písemně doporučí pracovníci oddělení sociálně právní ochrany dětí odboru sociálních služeb Městského úřadu Ústí nad Orlicí,
 - pokud v nemovitosti, kterou vlastní žadatel, žije osoba blízká (s podmínkou sjednání věcného břemena – služebnosti užívání bytu s právem doživotního bydlení), která byla původním vlastníkem nemovitosti a tuto nemovitost na žadatele převedla,
 - žadatel bydlí v nájemním bytě, který je ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí a po přestěhování tento byt žadatel bezodkladně uvolní pro potřeby vlastníka ve lhůtě, kterou vlastník žadateli určí.
- f) Žadatel nemá uzavřenou smlouvu s pobytovým zařízením sociálních služeb na území města Ústí nad Orlicí.

3.2 Uzavírání nájemních smluv

1. Z evidovaných žádostí o byty, vedených dle čl. III. bodu 3.1, vybírá do uvolněných nájemních bytů bytová komise vhodné žadatele dle kompetencí k bydlení uvedených v žádosti o byt nebo na doporučení odboru sociálních služeb Městského úřadu Ústí nad Orlicí (viz čl. III. odst. 2e). Vybraným žadatelům jsou byty nabídnuty a je umožněna prohlídka bytu. V případě zájmu o uzavření nájemní smlouvy je Radě města předložen návrh ke schválení.
2. Pokud žadatel ve lhůtě do 15 kalendářních dnů od převzetí dopisu s usnesením Rady města na uzavření nájemní smlouvy nesjedná termín k uzavření nájemní smlouvy na přidělený byt, bude to považováno za odmítnutí bytu. O této skutečnosti bude žadatel řádně poučen v dopise o přidělení bytu.
3. Uzavřít a vypovědět nájemní smlouvu na byty zvláštního určení (skupina 5.) dle ustanovení § 2300 odst. 2 a § 2301 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku lze jen na základě doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností dle ustanovení § 3075 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
4. Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy po schválení v radě města je podpis notářského zápisu o Dohodě se svolením k přímé vykonatelnosti vyklizením bytu po skončení nájmu. Povinnost podepsat notářský zápis bere na vědomí žadatel již při podpisu žádosti o zařazení do evidence žadatelů o uzavření nájemní smlouvy, tento poplatek hradí město, pokud není v této Směrnici stanoveno jinak.
Je-li byt přidělen manželům, notářský zápis při uzavření nájemní smlouvy podepisují oba. Pokud by došlo k přechodu nájmu po úmrtí jednoho z nich, nebude nutné sepisovat nový notářský zápis. Notářský zápis se neuzavírá u nájmu bytů ve skupině 6. – služební byty.
Při uzavření nájemní smlouvy na základě žádosti o změnu bytu, vyvolané ze strany nájemce, hradí notářský zápis nájemce.
5. Nájemní smlouvy se uzavírají vždy na dobu určitou, a to za předpokladu splnění podmínek, uvedených v čl. III., odst. 3.3, bod 1. a bod 2. této směrnice, není-li v této směrnici stanoveno jinak, potom první zpravidla na tři měsíce, a po uplynutí sjednané doby se prodlužují vždy k 1.

lednu, 1. dubnu, 1. červenci a 1. říjnu. Výjimkou jsou nájemní smlouvy s právnickou osobou, které se uzavírají zpravidla na 2 roky.

3.3 Prodloužení nájemních smluv

1. Žádost o prodloužení nájemní smlouvy nájemce podá na příslušném tiskopisu na odbor správy majetku města Městského úřadu Ústí nad Orlicí nejpozději 1 měsíc před ukončením platnosti stávající nájemní smlouvy. Přílohou žádosti o prodloužení nájmu je v případě uzavřené dohody o splátkách dluhů evidovaných u města Ústí nad Orlicí, nebo jím zřízených či založených subjektů u osob žijících ve společné domácnosti, potvrzení, zda jsou splátky hrazeny dle dohody. Od nájemce, který má dluhy za nájem, bude k prodloužení nájmu požadováno potvrzení o výši dlužného nájmu a jeho splátkách.
2. Pokud nájemce řádně a včas platí nájemné a zálohy na úhradu za plnění, poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a vyúčtování služeb a žádná osoba žijící ve společné domácnosti nemá dluhy evidované u města Ústí nad Orlicí, nebo jím zřízených či založených subjektů, prodlužuje se nájemní smlouva, sjednaná na dobu určitou, zpravidla o další dva roky (**toto neplatí u skupiny 7. byty překlenovací**).

V případě, že nájemce nebo další osoby žijící ve společné domácnosti měli v předchozím období neuhrazené pohledávky, evidované u města Ústí nad Orlicí, nebo jím zřízených či založených subjektů, nebo dluh na nájemném a zálohách na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, a dluh byl zcela uhrazen, prodlužuje se nájemní smlouva **zpravidla** o jeden rok.

Pokud nájemce nebo další osoby žijící ve společné domácnosti v době ukončení nájemní smlouvy dluží na nájemném a zálohách na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a vyúčtování služeb, či má dluhy vůči městu Ústí nad Orlicí nebo jím zřízeným či založeným subjektům a prokáže, že dluh splácí, prodlužuje se nájemní smlouva o tři měsíce.

V případě, že nájemce splácení dluhu dle odstavce 1. řádně neprokáže, k prodloužení nájemní smlouvy nedojde a nájemce je povinen byt vyklidit ke dni ukončení platnosti nájemní smlouvy a vyklizený předat vlastníkově bytu.

3. Výjimkou je smlouva, kde nebyl prodloužen nájem z důvodu, že žádost nebyla podána včas dle čl. III., odst. 3.3, bod 1., nebo z důvodu dluhů (na nájemném a zálohách na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a vyúčtování služeb, či dluhy vůči městu Ústí nad Orlicí nebo jím zřízeným či založeným subjektům), která se uzavírá se stávajícím uživatelem bytu po úhradě veškerých výše uvedených dluhů, a to včetně vzniklých soudních poplatků, exekučních poplatků a nákladů soudního a exekučního řízení. V tomto případě si uživatel hradí notářský zápis z vlastních prostředků, pokud skončila platnost stávajícího notářského zápisu.
4. Pokud je nájemce nebo žadatel zákonným zástupcem nebo opatrovníkem dlužníka (osoby, která má závazky po lhůtě splatnosti na platbách) za komunální odpad, považují se tyto závazky za závazky nájemníka nebo žadatele.
5. Při prodlužování nájemních smluv v bytech zvláštního určení (skupina 5.) se kromě neuhrazených pohledávek proěřuje, zda nájemci splňují podmínky dle čl. II., skupina bytů 5., bod 2. této směrnice.

6. Pokud nájemce v průběhu trvání nájemní smlouvy získá do svého vlastnictví nebo do společného jmění manželů nemovitost určenou k bydlení (včetně bytové jednotky) nebo družstevní byt, je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit na odbor správy majetku města. Další prodloužení nájemní smlouvy již nebude možné, pokud rada města neudělí z důvodů zvláštního zřetele žadateli výjimku. Shora uvedená notifikační povinnost o získání výše uvedené nemovitosti se týká pouze nemovitostí, nacházejících se v katastru obce Ústí nad Orlicí a dále v katastrech obcí, bezprostředně navazujících na katastr obce Ústí nad Orlicí.

3.4 Podnájem, přechod nájmu, společný nájem bytů

1. Uzavření podnájemní smlouvy lze uskutečnit pouze se souhlasem vlastníka bytu, tj. po schválení v Radě města, na základě předchozího doporučení bytové komise. Podnájemní smlouvu nelze uzavřít na dobu delší, než je sjednaná doba nájmu.
2. U bytů ve skupině 2., 4. a 6. a 7. nelze uzavírat podnájemní smlouvy, nestanoví-li tato směrnice jinak.
3. U bytů ve skupině 2., 4., 5. a 6. nedochází k přechodu nájmu bytu, to neplatí u bytů ve skupině 2., na něž je uzavřena nájemní smlouva.
4. U bytů v ostatních skupinách dochází k přechodu nájmu dle ustanovení § 2279 odst. 1) a 2) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
5. Oznámení o skutečnostech, vedoucích k přechodu nájmu, jsou projednány pouze v bytové komisi, stejně jako právo společného nájmu bytu.

3.5 Uzavírání nájemní smlouvy s právnickou osobou

1. U bytů ve skupině 3., 4. a 5. je možné uzavření nájemní smlouvy s právnickou osobou, která poskytuje sociální služby dle zákona č. 108/2016 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů. Maximální počet bytů, na které může být uzavřena nájemní smlouva, je 3 byty.
2. U bytů ve skupině 4. je možné uzavření nájemní smlouvy s právnickou osobou.
3. Nájemní smlouva bude uzavírána vždy maximálně na dobu dvou let a po tuto dobu bude nájem a zálohy na úhradu za plnění, poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a vyúčtování služeb hradit právnická osoba.

3.6. Dohoda o postoupení nájemní smlouvy k bytu (směna bytu)

1. Ve smyslu ustanovení § 1895 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku se nájemci mohou dohodnout o postoupení nájemní smlouvy k bytu (směna bytu). Dohoda musí mít písemnou formu.
2. Dohoda o postoupení nájemní smlouvy k bytu podléhá odsouhlasení vlastníkem bytu.
3. Žádost o souhlas s dohodou o postoupení nájemní smlouvy přijímá odbor správy majetku města Městského úřadu Ústí nad Orlicí. Bytová komise po ověření, že oba účastníci směny bytů hodlají vyměněné byty dlouhodobě užívat, doporučí Radě města Dohodu o postoupení nájemní smlouvy odsouhlasit.

4. O souhlas s dohodou o postoupení nájemní smlouvy k bytu žádá pronajímatele nájemce bytu či jím pověřená osoba.
5. S postoupením nájemní smlouvy přechází i veškeré podmínky, práva a povinnosti nájemníků.

IV. JISTOTA

4.1 Podmínky jistoty

1. Žadatel před uzavřením nájemní smlouvy, s výjimkou bytů ve skupině 5. a 6., složí peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění, poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem.
2. Peněžní prostředky se skládají ve výši 1,5 násobku měsíčního nájemného.
3. Nakládání se složenými peněžními prostředky se řídí dle ustanovení § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
4. V mimořádných případech, kdy to vyžaduje situace, má Rada města právo zrušit jistotu nebo změnit její výši.

V. UKONČENÍ NÁJMU

5.1 Podmínky ukončení nájmu

1. Uplynutím sjednané doby bez dalšího prodloužení.
2. Dohodou.
3. Výpovědí ze strany pronajímatele - s tříměsíční výpovědní lhůtou, při zvlášť závažném porušení povinností i bez výpovědní doby dle ustanovení § 2291 odst. 1., zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Výpovědí města jako nájemce či jiného oprávněného disponenta v souladu s právními předpisy a obsahem podnájemní či jiné smlouvy umožňující užívání bytu.
4. Výpovědí ze strany nájemce.

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Podmínky této směrnice platí i pro žádosti podané před její účinností.
2. Tato směrnice byla schválena usnesením Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí č. //ZM/2026 dne 27. 4. 2026 a nabývá účinností dnem 1. 5. 2026.
3. Schvalování výjimek ze směrnice je plně v kompetenci Rady města.

4. Tato směrnice nahrazuje Směrnici pro nakládání s byty ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí, nebo ke kterým má město Ústí nad Orlicí dispoziční právo, schválenou usnesením Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí č. 346/16/ZM/2025 ze dne 14. 4. 2025.
5. Seznam příloh:
Příloha č. 1 - Žádost o uzavření nájemní smlouvy na byt zvláštního určení DPS.
Příloha č. 2 - Žádost o uzavření nájemní smlouvy na byt ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí.

V Ústí nad Orlicí dne

.....
Petr Hájek
starosta města Ústí nad Orlicí

datum podání žádosti na odboru správy majetku města MěÚ Ústí nad Orlicí:
místo pro úřední záznamy

Žádost o uzavření nájemní smlouvy na byt ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí či **nájemní/podnájemní smlouvy na byt v domě ÚOBD**

(tiskopis se využívá pro nové žadatele vč. žádostí o stabilizační byt,
i pro uživatele nájemních městských bytů k prodloužení nájmu)

Podmínky pro žadatele:

- a) Žadatel má trvalý pobyt v Ústí nad Orlicí déle než jeden rok – neplatí pro žadatele o stabilizační byt.
- b) Žadatel nemá žádné dluhy evidované u města Ústí nad Orlicí a jeho organizací, nebo za nájem – výjimka je pro žadatele v insolvenční při splnění dalších podmínek, uvedených ve Směrnici pro nakládání s byty města Ústí nad Orlicí.
- c) Se žadatelem nebyla v posledních třech letech ukončena nájemní smlouvy pro neplacení nájemného nebo porušování dobrých mravů – výjimka je pro žadatele o uzavření nové nájemní smlouvy po úhradě veškerých dluhů.
- d) Žadatel v posledních třech letech bez vážných důvodů neodmítl nabídnutý byt.
- e) Žadatel ani osoby žijící ve společné domácnosti nemají žádný jiný byt či nemovitost určenou k bydlení – neplatí pro žadatele o stabilizační byt, žadatele, kteří mají nájemní městský byt a po přestěhování ho uvolní, a pro žadatele s písemným doporučením oddělení sociálně právní ochrany dětí.
- f) Žadatel nemá uzavřenou smlouvu s pobytovým zařízením sociálních služeb na území města Ústí nad Orlicí.

1. Osobní údaje žadatele/ žadatelky:

Jméno a příjmení Rodinný stav:

Datum narození: Omezená svéprávnost ANO – NE

Dle předloženého občanského průkazu je trvale přihlášen v Ústí nad Orlicí od:

.....

Adresa současného trvalého pobytu: Ústí nad Orlicí,

.....

Telefonní číslo

Kontaktní adresa (pokud se liší od místa trvalého pobytu):

.....

Žadatel/ka má příjem ze zaměstnání, důchod, sociální dávky, jiný – uveďte jaký:
ve výši: *)

*) *nepovinný údaj*

2. Manžel/manželka žadatele:

Jméno a příjmení:

Datum narození:

Omezená svéprávnost ANO – NE

Adresa trvalého pobytu:

.....

Manžel/ka má příjem ze zaměstnání, důchod, sociální dávky, jiný – uveďte jaký:
ve výši: *)

*) *nepovinný údaj*

.....

Jméno a adresa opatrovníka, má-li žadatel nebo jeho manžel/manželka omezenou svéprávnost:

.....

3. Další osoby, žijících se žadatelem ve společné domácnosti (kromě žadatele a manželky):

Jméno a příjmení jaký?	datum narození	vztah k žadateli	má vlastní příjem –
---------------------------	----------------	------------------	---------------------

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

4. Důvod podání žádosti (zakroužkujte):

a) přidělení bytu - jak velký byt požadujete?: 1+0 1+1 1+2 (větší nájemní byty nejsou k dispozici)

b) výměna bytu - stávající byt je malý nebo nevhodný z důvodu:

c) uzavření nové nájemní smlouvy po zaplacení všech dluhů na stávající byt číslo s počtem místností+1

d) prodloužení nájmu, když poslední nájemní smlouva má platnost do:

5. Popište situaci, která vede k podání žádosti o nájemní městský byt

- tuto část žádosti nemusí vyplňovat žadatelé o uzavření nájemní smlouvy na stabilizační byty, kteří mají povinnost předložit k žádosti o přidělení takového bytu, i k prodloužení nájmu doporučení zaměstnavatele pro stabilizační byt

- nevyplňuje se při žádosti o prodloužení nájmu ostatních nájemních bytů

Podmínky stávajícího bydlení:

kde (např. ubytovna, podnájem, u vlastníka nemovitosti)

s kolika dalšími osobami

v kolika místnostech

je uzavřena pod/nájemní smlouva ANO – NE

s kým

vztah k nájemci, vlastníku

žadatel opustil společnou domácnost dne

z důvodu

žadatel má soudní výpověď ze stávajícího bytu ke dni

z důvodu (doložit)

Případné další sdělení žadatele k projednání této žádosti (pokud nestačí vyhrazené místo, použijte zadní stranu):

6. Prohlášení žadatele (a jeho manžela/manželky):

Prohlašuji/prohlašujeme,

- že splňuji/splňujeme podmínky pro žadatele, uvedené na první straně této žádosti

- že veškeré údaje v této žádosti jsou uvedeny pravdivě,

- že mám/e kompetence k užívání nájemního bytu ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí, tj.

- placení nájmu a služeb s ním spojených jako prioritní výdaj rodinného rozpočtu

- dobré sousedské vztahy a soužití v domě,

- plnění povinností nájemníka, uvedených v nájemní smlouvě a domovním řádu

- adekvátní chování k bytu: způsob topení, větrání, řešení škod, oprav a běžná údržba bytu hrazená nájemcem

a

beru/bereme na vědomí, že pokud dojde k uzavření nájemní smlouvy, současně s ní budu/budeme podepisovat notářský zápis o Dohodě se svolením k přímé vykonatelnosti vyklizením bytu po skončení nájmu. Jako budoucí nájemce dám/e touto dohodou předem výslovný souhlas k tomu, aby byl byt po skončení nájmu exekučně vyklizen, pokud bych/om ho sám/a/sami dobrovolně nevyklidil/a/i, v případě, že nebudou splněny podmínky pro prodloužení nájemní smlouvy.

Dále беру/bereme na vědomí, že před případným uzavřením nájemní smlouvy mám/e povinnost složit jistotu (peněžní plnění) ve výši 1,5 násobku měsíčního nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

datum vyplnění žádosti

podpis žadatele

podpis manžela - manželky

Informace o zpracování osobních údajů:

Poskytnuté osobní údaje bude správce (Město Ústí nad Orlicí, IČO: 00279676) zpracovávat v souladu platnou legislativou pro ochranu osobních údajů (např. Nařízením EU 2016/679 – Obecné nařízení o ochraně osobních údajů - GDPR) pro účely bytové agendy, vycházející ze Směrnice pro nakládání s byty ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí, nebo ke kterým má město Ústí nad Orlicí dispoziční právo.

Zásady ochrany osobních údajů se uplatňují na všechny informace, týkající se identifikované nebo identifikovatelné fyzické osoby. Osobní údaje nejsou zpracovávány k jinému účelu, než ke kterému byly určeny.

Subjekt údajů má v čl. 15 až 22 GDPR garantovaná svá práva, která může uplatňovat u správce.

Subjekt údajů má také právo podat stížnost u dozorového orgánu. Podrobné informace o zpracování osobních údajů naleznete na www.ustinadorlici.cz.

*datum podání žádosti na odboru správy majetku města MěÚ Ústí nad Orlicí:
místo pro úřední záznamy*

Žádost o uzavření nájemní smlouvy na byt zvláštního určení DPS ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí

(tiskopis je pro nové žadatele i k prodloužení nájmu pro uživatele bydlící v bytech zvláštního určení)

Podmínky pro žadatele:

1) Žadatel je osobou starší 70 let, nebo prokáže při podání žádosti, že pobírá příspěvek na péči, nebo důchod pro invaliditu 2. nebo 3. stupně, nebo je držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P.

Pokud o byt zvláštního určení žádají manželé, podává každý z nich samostatnou žádost.

2) Žadatel má v době podání žádosti trvalý pobyt v Ústí nad Orlicí déle než jeden rok, nebo je přihlášen k trvalému pobytu v Ústí nad Orlicí po dobu kratší než jeden rok, ale v Ústí nad Orlicí žijí osoby žadateli blízké v řadě přímé nebo sourozenci s délkou trvalého pobytu přesahující 10 let, nebo v průběhu svého života měl trvalý pobyt v Ústí nad Orlicí déle než 25 let – pokud to nemůže prokázat, čestně to prohlásí.

1. Osobní údaje žadatele/žadatelky

Jméno a příjmení

Datum narození:

Rodinný stav:

Kontaktní telefonní číslo

Adresa trvalého pobytu:

.....

Omezená svéprávnost ANO – NE - pokud ano, uvést Jméno a adresa opatrovníka:

.....

Dle předloženého občanského průkazu je trvale hlášen/a v Ústí nad Orlicí od:

Kontaktní adresa žadatele *(nevypĺňujte, pokud je stejná jako místo trvalého pobytu):*

.....

Mám pravidelný příjem – důchod ve výši *

* nepovinný údaj

Jméno ošetřujícího lékaře:

.....

2. Potvrzení lékaře

(nevyžaduje se k žádosti o prodloužení již uzavřené nájemní smlouvy):

praktický lékař tímto potvrzuje, že žadatel je vhodnou osobou pro tento typ bydlení
(jedná se o standardní nájemní bydlení s možností využití pečovatelské služby).

(razítko a podpis lékaře):

3. Zdravotní stav žadatele (zakroužkujte podle skutečnosti)

jsem osobou starší 70 let ANO - NE

pobírám příspěvek na péči: ANO – NE

ve výši: Kč

jsem držitelem průkazu mimořádných výhod: ANO-NE

stupeň: TP, ZTP, ZTP/P

pobírám důchod pro invaliditu: ANO – NE

stupeň: 1 - 2 - 3

mám uzavřenou smlouvu s Pečovatelskou službou CSP: ANO - NE

4. Požadavek na byt v DPS

počet místností: 1+0 1+1 2+1

bezbariérový: ano - ne

lokalita: T. G. Masaryka (Sladkovna) - sídliště (ul. Na Pláni, Kladská) - ul. Na Pláni čp. 1343

5. Současné bytové podmínky žadatele:

mám byt vlastní – družstevní – nájemní – podnájemní s počtem místností

.....

(nájemní nebo podnájemní smlouva je uzavřena s

.....)

V případě přidělení bytu v DPS uvolním byt pro potřeby města: ANO - NE

6. Spolubydlící osoby ve společné domácnosti – uvést jméno a příjmení, rok narození:

Manžel/ka

děti

vnuci

zeť/snacha

7. Osoby blízké žijící mimo společnou domácnost – uvést vztah, jméno a příjmení, adresu

.....

.....

8. Důvod pro umístění v DPS:

- špatný zdravotní stav
- pokročilý věk
- nepříznivé sociální podmínky* např. osamělost, příbuzní žijí mimo trvalé bydliště žadatele nebo se o žadatele řádně nestarají a péči nelze zajistit terénní sociální službou
- špatné bytové podmínky:* např. byt v poschodí bez výtahu, topení na pevná paliva, špatné hygienické podmínky,
- jiné důvody – jaké:

9. ŽÁDÁM O PRODLOUŽENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY,

která je uzavřena do dne:

na byt v Ústí nad Orlicí číslo v domě čp.

ulici

10. Prohlášení žadatele:

Prohlašuji, že

- veškeré údaje v této žádosti jsem uvedl/a pravdivě,
- nemám dluhy za nájem ani jiné dluhy evidované u města Ústí nad Orlicí nebo jeho zřízených či založených subjektů,

- **nemám uzavřenou smlouvu s pobytovým zařízením sociálních služeb na území města Ústí n. Orlicí**
- **mám kompetence k užívání nájemního bytu ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí, tj.**
 - placení nájmu a služeb s ním spojených jako prioritní výdaj mého rozpočtu
 - dobré sousedské vztahy a soužití v domě,
 - plnění povinností nájemníka, uvedených v nájemní smlouvě a domovním řádu
 - adekvátní chování k bytu:
 - způsob topení, větrání, řešení škod, oprav a běžná údržba bytu hrazená nájemcem

a

- beru na vědomí, že pokud dojde k uzavření nájemní smlouvy, současně s ní budu podepisovat notářský zápis o Dohodě se svolením k přímé vykonatelnosti vyklizením bytu po skončení nájmu. Jako budoucí nájemce dám touto dohodou předem výslovný souhlas k tomu, aby byl byt po skončení nájmu exekučně vyklizen, pokud bych ho sám/sama dobrovolně nevyklidil/a, v případě, že nebudou splněny podmínky pro prodloužení nájemní smlouvy.

.....
datum

.....
podpis žadatele

Informace o zpracování osobních údajů:

Poskytnuté osobní údaje bude správce (Město Ústí nad Orlicí, IČO: 00279676) zpracovávat v souladu platnou legislativou pro ochranu osobních údajů (např. Nařízením EU 2016/679 – Obecné nařízení o ochraně osobních údajů - GDPR) pro účely bytové agendy, vycházející ze Směrnice pro nakládání s byty ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí, nebo ke kterým má město Ústí nad Orlicí dispoziční právo.

Zásady ochrany osobních údajů se uplatňují na všechny informace, týkající se identifikované nebo identifikovatelné fyzické osoby. Osobní údaje nejsou zpracovávány k jinému účelu, než ke kterému byly určeny.

Subjekt údajů má v čl. 15 až 22 GDPR garantovaná svá práva, která může uplatňovat u správce. Subjekt údajů má také právo podat stížnost u dozorového orgánu. Podrobné informace o zpracování osobních údajů naleznete na www.ustinadorlici.cz.