

Směrnice Rady města Náchoda č. 1/2026

pro přidělování nájemních bytů ve vlastnictví města Náchoda

Cílem směrnice je stanovit transparentní, předvídatelný a nediskriminační systém přidělování nájemních bytů ve vlastnictví města Náchod při současném zohlednění legitimních zájmů města.

Město je jako vlastník bytového fondu oprávněno stanovit pravidla jeho užívání v souladu s právními předpisy a veřejným zájmem.

Čl. 1

Předmět směrnice

1. Tato směrnice stanovuje pravidla pro hospodaření s nájemními byty ve vlastnictví města Náchod (dále jen „město“).
2. Směrnice upravuje:
 - o podmínky podání a evidence žádostí o nájemní byt,
 - o způsob přidělování nájemních bytů,
 - o kritéria hodnocení žadatelů,
 - o postup při schvalování žádostí a kritéria jejich hodnocení.
3. Na přidělení nájemního bytu, ani na uzavření nájemní smlouvy **nevzniká právní nárok**.

Čl. 2

Způsoby přidělování nájemních bytů

1. Nájemní byty jsou přidělovány:
 - a) na základě evidované žádosti v seznamu žadatelů,
 - b) po uplynutí doby nájmu stávajícímu nájemníkovi,
 - c) přednostním přidělením v odůvodněných případech.
2. O přidělení nájemního bytu rozhoduje Rada města Náchod (dále jen „RM“) na návrh bytové komise, kterou RM jmenuje ke konkrétnímu výběrovému řízení. U bytů zvláštního určení návrh podává komise spadající pod odbor sociálních věcí Městského úřadu v Náchodě.

Čl. 3

Podání a evidence žádostí

1. Žádost o nájemní byt se podává na předepsaném formuláři, žádost tvoří **Přílohu č. 1 této směrnice**. Žádost je podávána vždy ke konkrétnímu bytu, který je nabízen ve výběrovém řízení k uzavření nájemní smlouvy a musí být podána ve lhůtě stanovené v tomto výběrovém řízení.
2. Žádosti jsou evidovány v seznamu žadatelů vedeném příslušným odborem městského úřadu – odbor správy majetku.
3. Do seznamu žadatelů jsou žadatelé zařazováni chronologicky podle data doručení žádosti, pokud splní podmínky této směrnice.
4. Podáním žádosti, ani jejím zařazením do seznamu žadatelů, nevzniká právní nárok na přidělení bytu.

Čl. 4

Podmínky pro zařazení žadatele

1. Žadatel musí splňovat podmínky stanovené v **Podmínkách pro žadatele o byt**, které tvoří **Přílohu č. 2 této směrnice**.
2. Splnění podmínek žadatel dokládá čestným prohlášením a příslušnými listinami.
3. RM může v odůvodněných případech rozhodnout o výjimce z těchto podmínek.

Čl. 5

Postup při schvalování žádostí a kritéria jejich hodnocení

1. Bytová komise řádně vyplněnou a doručenou žádost vztahující se na výběrové řízení ke konkrétnímu bytu, včetně všech prokazujících dokladů, zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění
2. Nedoplní-li žadatel ve lhůtě do 10 dnů od doručení výzvy dokumenty nebo nebude-li žádost splňovat některé ze vstupních podmínek, bude žadateli jeho žádost zamítnuta, o čemž bude žadatel informován odborem správy majetku Městského úřadu v Náchodě. Přehled zamítnutých žádostí vede odbor správy majetku Městského úřadu v Náchodě.
3. Bytová komise žádost ohodnotí dle bodového systému upraveného v Příloze **č. 3 této směrnice Bodová tabulka hodnocení žadatelů**.
4. Na základě komplexního posouzení bytová komise navrhne RM, aby schválila uzavření nájemní smlouvy s žadatelem, který obdržel nejvyšší počet bodů. Bodové hodnocení slouží jako podklad pro rozhodování RM. Žadatel, který se uchází o bodové zvýhodnění, musí toto zvýhodnění doložit příslušnými doklady prokazujícími jeho nárok na bodové zvýhodnění. Při hodnocení žádostí může být dále zohledněna vhodnost bytu vzhledem k cenovému pásmu dle čl. 8 této směrnice.
5. Při rovnosti ostatních kritérií jsou upřednostňováni žadatelé, kteří mají pracovní vazbu na město Náchod:
 - a) pracovní poměr na dobu neurčitou podle zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, uzavřený se zaměstnavatelem se sídlem nebo provozovnou na území města Náchod. Žadatel je povinen tuto skutečnost doložit kopií pracovní smlouvy nebo potvrzením zaměstnavatele. Toto kritérium slouží k podpoře dlouhodobé pracovní, ekonomické a sociální stability obyvatel města.
 - b) individuální posouzení RM
6. Pokud žadatel bezdůvodně odmítne uzavřít nájemní smlouvu, rozhodne RM o vyřazení žadatele ze seznamu žadatelů.

Čl. 6

Byty pro potřebné profese

1. Osobám vykonávajícím profese potřebné z hlediska zajištění fungování veřejných služeb může být poskytnut nájemní byt rozhodnutím RM, a to na základě doporučení bytové komise. Nájem bytu je v takovém případě účelově vázán na zaměstnanecký poměr u subjektů se sídlem v Náchodě a na výkon potřebné profese. Podmínkou pro přidělení bytu je doručení žádosti osoby vykonávající potřebnou profesi a doporučení bytové komise.
2. Potřebnými profesemi jsou:
 - Strážník městské policie
 - Lékař
 - Zubař
 - Zdravotní sestra, zdravotnický záchranář
 - Pečovatel v sociálních službách
 - Pedagogický pracovník
 - Pracovník IZS
 - a další profese, potřebné pro výkon veřejné správy a ve veřejném zájmu
3. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, nejdéle však na dobu vázanou na výkon potřebné profese, vyjma odchodu do důchodu.

4. V případě skončení výkonu potřebné profese bude v nájemní smlouvě sjednáno ukončení nájemní smlouvy a nájemci bude stanovena povinnost byt vyklidit.

Čl. 7

Přednostní přidělení nájemního bytu

1. V případech hodných zvláštního zřetele může být nájemní byt přidělen přednostně.
2. Přednostní přidělení podléhá schválení RM a musí být písemně odůvodněno.

Čl. 8

Cenová mapa nájemného

Výše nájemného u bytů ve vlastnictví města Náchod může být diferencována podle cenových pásem stanovených na základě lokalizace bytu.

Pro účely této směrnice se vymezují tři cenová pásma:

- **1. pásmo** – atraktivní lokality s vyšší hodnotou bydlení
 - **2. pásmo** – standardní lokality
 - **3. pásmo** – lokality se sníženou atraktivitou
-
- **1. pásmo:** 160 Kč/m²/měsíc
 - **2. pásmo:** 130 Kč/m²/měsíc
 - **3. pásmo:** 90 Kč/m²/měsíc

Zařazení jednotlivých ulic do cenových pásem je uvedeno v **Příloze č. 4 – Cenová mapa ulic**.

Cenové pásmo slouží jako podklad pro stanovení výše nájemného a může být zohledněno při rozhodování o přidělení bytu.

Konkrétní výši nájemného stanoví Rada města Náchod s ohledem na:

- cenové pásmo,
- technický stav bytu,
- velikost bytu,
- aktuální situaci na trhu s bydlením.

Rada města může stanovit rozmezí nájemného nebo individuální výši nájemného odchýlně od základních sazeb, a to zejména v případě, že se jedná o rekonstruovaný nebo nově vybudovaný byt. Výše nájemného za 1 m² bude uvedena v konkrétním výběrovém řízení.

Čl. 9

Zproštění mlčenlivosti

1. Žadatel i osoby, které mají byt užívat společně s ním, jsou povinni doložit zproštění mlčenlivosti správce daně podle § 52 odst. 2 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád.
2. Formuláře zproštění mlčenlivosti tvoří **Přílohy č. 2 této směrnice**.

Čl. 10

Závěrečná ustanovení

1. Tato směrnice byla schválena Radou města Náchod dne 08.04.2026 usnesením č. 162/3760/26.
2. Směrnice nabývá účinnosti dnem 09.04.2026.
3. Touto směrnicí se ruší předchozí interní předpisy upravující přidělování nájemních bytů.

Nedílnou součástí této směrnice jsou:

Příloha č. 1 – Žádost o nájemní byt

Příloha č. 2 – Podmínky pro žadatele

Příloha č. 3 – Bodová tabulka

Příloha č. 4 – Cenová mapa ulic

Jan Birke
starosta

Ing. Jan Čtvrtečka
místostarosta