



Spolufinancováno  
Evropskou unií

**Dostupné bydlení** **Plzeň**

# Průvodce bydlením v městských bytech v Plzni

Průvodce slouží jako praktický nástroj pro orientaci v systému městského bydlení. Cílem průvodce je zvýšit srozumitelnost a dostupnost informací.

## Průvodce je určen:



### Žadatelům o městský byt

kteří se chtějí zorientovat v podmínkách, pravidlech a postupech při podání žádosti o registraci na dostupné bydlení a podávání přihlášek na byty s registrací a bez registrace.

### Současným nájemcům

městských bytů, kterým pomáhá řešit nejčastější situace spojené s nájmem bytu.

### Poskytovatelům sociálních služeb

a dalším institucím, které se věnují práci s lidmi v bytové nouzi.

# Průvodce je rozdělen do několika kapitol:

---

<b>1.</b>	Bytová politika města Plzně	<b>4</b>
<b>2.</b>	Kontaktní místo pro bydlení	<b>8</b>
<b>3.</b>	Postup pro žadatele o nájem městského bytu	<b>12</b>
<b>4.</b>	Uzavření nájemní smlouvy a převzetí bytu	<b>22</b>
<b>5.</b>	Povinnosti nájemce při užívání a údržbě bytu	<b>25</b>
<b>6.</b>	Nejčastější situace spojené s nájmem bytu a jejich řešení	<b>33</b>
<b>7.</b>	Skončení nájmu bytu	<b>37</b>
<b>8.</b>	Prevence ztráty bydlení	<b>43</b>
<b>9.</b>	Důležité kontakty spojené s nájmem bytu	<b>46</b>

---

# 1. Bytová politika města Plzně



Město Plzeň vlastní ke dni vydání tohoto průvodce cca 2 400 bytů, které jsou určeny k nájemnímu bydlení. Byty se nacházejí v různých lokalitách města Plzně.

Městské byty jsou standardně vybaveny sociálním zařízením (koupelna s vanou nebo sprchovým koutem a WC), kuchyňskou linkou se sporákem či vařičem a základní podlahovou krytinou (parkety, lino, dlaždice).

Statutární město Plzeň nakládání s byty ve vlastnictví města organizačně rozdělilo mezi dva odbory – **Odbor bytový** (dále BYT) a **Odbor dostupného bydlení a sociálního začleňování** (dále ODBSZ), které svěřenou agendu vykonávají na základě rozdělených kompetencí. Správu domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Plzně zajišťuje městská akciová společnost **Obytná zóna Sylván a.s.** (dále správce nemovitosti).

## Odbor bytový

1. Připravuje a realizuje bytovou politiku města Plzně, zajišťuje nakládání s byty v souladu se schválenými pravidly.
2. Vede Centrální evidenci bytů s příslušným zařízením bytů dle způsobu jejich využití. Zajišťuje správu bytového i nebytového fondu.
3. Řídí Obytnou zónu Sylván a.s.
4. V gesci odboru je nakládání s byty určenými pro dostupné bydlení bez registrace (vizualizované byty, byty na úpravu) a s registrací (mimo byty v kompetenci ODBSZ) a výběr budoucího nájemce formou přihlášky.
5. Uzavírá nájemní smlouvy, řeší přechody nájmu bytů, výměny bytů, podnámů bytů či jeho částí, společných nájmu bytů.
6. Řeší byty v celoměstském zájmu včetně služebních bytů.

## Odbor dostupného bydlení a sociálního začleňování v rámci agendy bydlení

1. Řeší žádosti o nájem bytů určených pro seniory a osoby se zdravotním postižením, bytů opravených z dotací, bytů s podporou sociálního pracovníka, bytů spolupracujících organizací, bytů určených pro osoby pečující o dítě se specifickými potřebami, bezbariérových.
2. Sociální pracovníci odboru poskytují komplexní podporu při získávání a udržení bydlení, zajišťují kontakty na návazné sociální služby a vykonávají sociální práci. Sociální práce je zaměřena na jednotlivce a rodiny se zvýšeným rizikem vzniku bytové nouze především u nájemců městských bytů, domácností zapojených do aktivit realizovaných projektů a dále u obyvatel města Plzně ohrožených ztrátou bydlení prostřednictvím poradenství na Kontaktním místě pro bydlení.
3. Provozuje Kontaktní místo pro bydlení.
4. Administruje agendu přednostního řešení a krizového ubytování.
5. Řeší stížnosti na porušování sousedského soužití v domech s městskými byty ve spolupráci s BYT.

## Obytná zóna Sylván a.s., správce nemovitosti

**Pro nájemce městských bytů a nebytových prostor zajišťuje zejména:**

---

vymáhání pohledávek

---

opravy a údržbu

---

havarijní službu

---

předepisování nájemného

---

výúčtování služeb spojených s bydlením

---

Každý bytový a nebytový dům má svého technika a evidentku. Vyhledání konkrétního odpovědného pracovníka podle adresy domu je možné na stránkách [www.ozsylvan.cz](http://www.ozsylvan.cz).

## **Nájemci městských bytů se na správce nemovitosti mohou obracet především v následujících záležitostech:**

### **1. Technické (obracíte se na technika)**

---

předání a převzetí bytu při vzniku nebo skončení nájmu

---

hlášení závad v bytě a domě kromě drobných oprav, které je povinen hradit nájemce

---

### **2. Evidenční (obracíte se na evidentku)**

---

oznámení o změně počtu osob v bytě

---

změna výše záloh na služby spojené s užíváním bytu

---

reklamace vyúčtování služeb

---

podání žádosti o uzavření splátkového kalendáře

---

informace o stavu dluhu na nájemném a o výši sankcí v případě pozdní úhrady

---

### **3. Pokladna**

---

úhrada nájemného a záloh na služby spojených s užíváním bytu v hotovosti

---

## 2. Kontaktní místo pro bydlení



Cílem Kontaktního místa pro bydlení (dále KMB) je poskytnout informace o městském bydlení na jednom místě.

## **Na KMB pracovníci občanům vysvětlí postup při získání nájmu městského bytu, poskytnou pomoc při registraci na dostupné bydlení a přihlašování na uvolněné byty.**

Dále dle potřeby občana poskytují poradenství v oblasti sociální problematiky, dávkového systému a poskytují kontakty na sociální služby a další organizace, které občanům mohou pomoci v jejich tíživé životní situaci.

Pracovníci KMB jsou zde také pro současné nájemce městských bytů, kterým poskytnou poradenství při řešení nejčastějších situací spojených s nájmem bytu — například při změně nájemních smluv, žádosti o výměnu bytu, přechodu nájmu bytu či případném vzniku dluhu na nájemném.

## **KMB bude také od 1. 1. 2026 vykonávat činnosti dle zákona č. 175/2025 Sb., o podpoře bydlení, mezi které patří:**

---

**Zapisování jednotlivců a rodin do evidence osob,** které jsou v bytové nouzi a potřebují podpůrné opatření.

---

**Zapisování bytů soukromých vlastníků a obcí do evidence bytů,** posuzování stavu zapsaného bytu, aby odpovídal standardům kvality nastavených zákonem.

---

**Nabízení dostupných bytů** tak, aby nedocházelo k vyloučeným lokalitám.

---

**Propojování** poskytovatele podpůrných opatření s poskytovateli asistence v bydlení.

---

V případě, že přijde cizinec, který nemluví a nerozumí česky, musí přijít s tlumočnickem. Úředním jazykem je pouze čeština. V situacích, kdy cizinec neví, na koho by se mohl obrátit, poskytnou mu pracovníci KMB kontakty na organizace zajišťující tlumočení do češtiny.

Pokud má žadatel o městský byt ustanoveného opatrovníka, je nutné předat tuto informaci pracovníkovi KMB. Tato skutečnost se uvádí i do žádosti o registraci na dostupné bydlení (dále ŽoR). Pro další postup je nutné, aby pracovník KMB měl k dispozici rozhodnutí, kde je uvedeno, v jakých oblastech je žadatel o městský byt omezen a jméno opatrovníka.

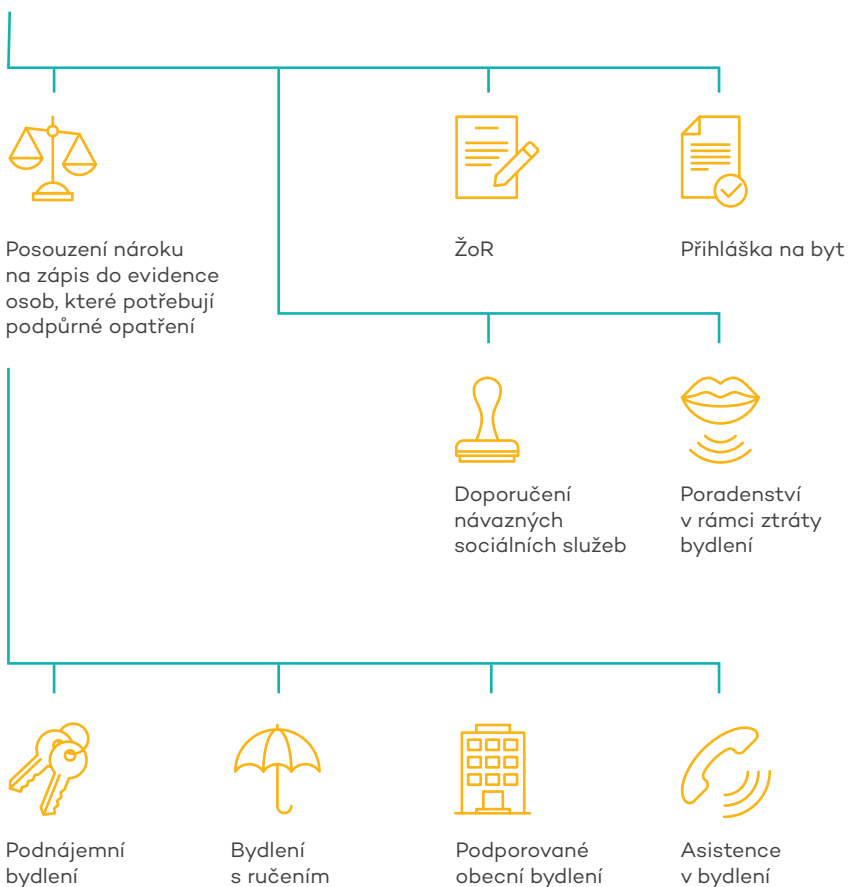
## Fungování kontaktního místa pro bydlení



# Jednotlivec nebo domácnost řeší problémy s bydlením

Kontaktní místo pro bydlení

Poradenství



# 3. Postup pro žadatele o nájem městského bytu



Město Plzeň má zpracovaná pravidla pro „Nakládání s byty a nebytovými prostory v domech ve vlastnictví statutárního města Plzně“ a „Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných bytů v domech ve vlastnictví statutárního města Plzně“, kterými se výběr budoucích nájemců řídí.

Při výběru nájemců do bytů ve vlastnictví města Plzně je kladen důraz na vyšší příjmy ze zaměstnání či podnikání, vazbu na město Plzeň, a zároveň je zohledňována bytová situace žadatele. Dále je u žadatele a členů jeho domácnosti vyhodnocována i tzv. zranitelnost členů domácnosti.

## Mezi zranitelné skupiny osob patří osoby:

---

**pobírající starobní důchod**, popřípadě osoby, které splňují podmínku věku pro přiznání starobního důchodu podle příslušného právního předpisu,

---

**invalidní** ve druhém nebo třetím stupni podle příslušného právního předpisu,

---

**pečující** o nezletilé nezaopatřené dítě,

---

**poživatelé příspěvku na péči** ve stupni II. (středně těžká závislost) nebo ve stupni III. (těžká závislost) anebo ve stupni IV. (úplná závislost) podle zákona o sociálních službách,

---

**pečující o osobu**, která má přiznaný příspěvek na péči ve stupni II., III. anebo IV. podle zákona o sociálních službách,

---

**oběti domácího násilí**,

---

**s duševním onemocněním**,

---

a další.

---

Byty, které město Plzeň nabízí k pronájmu jsou zveřejňovány na realitním portálu [www.byty.plzen.eu](http://www.byty.plzen.eu).

### TIP:

Při sledování nabídky zveřejněných bytů vám může pomoci zaslání aktuálních nabídek na emailovou adresu. Tuto službu si můžete nastavit v dolní části webového realitního portálu.

Během zveřejnění bytů je možné se zúčastnit jejich prohlídky a podávat na ně přihlášky. Termíny prohlídek jsou uvedené u zveřejněného bytu na webových stránkách včetně uzávěrky pro podávání přihlášek. Na prohlídky není nutné se objednávat, ale je vhodné se jich zúčastnit, abyste zjistili, zda Vám nabízený byt bude vyhovovat jak velikostí, tak umístěním v domě či lokalitou. Zjistíte tak i občanskou vybavenost v okolí domu a dopravní dostupnost.

Pokud nebudete vyzváni příslušným odborem (BYT nebo ODBSZ, dále „odbor“), který výběrové řízení na budoucího nájemce adminis-  
truje, k doložení dokladů ve lhůtě 3 kalendářních měsíců po uzávěrc  
pro podávání přihlášek, ve výběrovém řízení jste neuspěli a byl  
vybrán jiný z účastníků.

## Byty pro registrované žadatele na dostupné bydlení

**Jsou zejména určeny osobám, které mají ztížený  
přístup k získání dostupného bydlení z důvodu nízkých  
příjmů, zdravotního postižení nebo aktuální nepříznivé  
životní a sociální situace.**

Nájemné v těchto bytech je cenově dostupné nebo snížené,  
např. u bytů určených pro seniory nebo osoby zdravotně postižené.  
U žadatelů a zletilých osob, které se s nimi do bytu budou stěhovat,  
je ověřováno, zda město u nich nemá pohledávky po lhůtě splatnosti.

### Typy registrace

**Standardní bydlení** je určeno domácnostem, které mají nižší příjem.  
Registraci na typ „Standardní bydlení“ si může podat žadatel, který  
v součtu příjmů (ze zaměstnání, ½ příjmů z podnikání, starobního či  
invalidního důchodu) nepřekročí průměrnou měsíční mzdu za národní  
hospodářství (dále NH) za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou  
Českým statistickým úřadem (dále ČSÚ) nebo společní žadatelé,  
kteří nepřekročí 1,5násobek průměrné měsíční mzdy za NH  
za uplynulý kalendářní rok vyhlášené ČSÚ.

**Byty pro seniory a osoby se zdravotním postižením** jsou určeny  
pro poživatele starobního důchodu nebo poživatele předčasného  
starobního důchodu (případně pro občany s předpokládaným  
vznikem nároku na přiznání starobního důchodu ve lhůtě do 2 let  
od uplynutí lhůty stanovené pro podání přihlášek k výběru nájemce)  
nebo pro osoby ve III. stupni invalidity (v mimořádném případě  
i II. stupeň). Jedná se o klienty, jejichž schopnost získání vlastního  
bydlení je omezena věkem nebo zdravotním stavem, avšak osoby  
zcela soběstačné, bez potřeby komplexní péče jiné osoby.

Registraci na typ „Senioři a osoby se zdravotním postižením“ si může  
podat žadatel, který v součtu příjmů (ze zaměstnání, ½ příjmů z pod-  
nikání, starobního či invalidního důchodu) nepřekročí průměrnou

měsíční mzdu za NH za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou ČSÚ nebo společní žadatelé, kteří nepřekročí 1,2násobek průměrné měsíční mzdy za NH za uplynulý kalendářní rok vyhlášené ČSÚ.

**Bezbariérový byt** má charakter bytů zvláštního určení ve smyslu ust. § 2300 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Jedná se o byty zvlášť upravené a určené pro zdravotně znevýhodněné osoby s porušenou funkcí pohybového ústrojí. Jsou výhradně určeny jako pomoc osobám, které mají postižení pohybového ústrojí a které nemohou svou bytovou situaci řešit vlastními prostředky. Registraci na typ „Bezbariérový“ si může podat žadatel bez ohledu na výši příjmů.

## Postup pro žadatele o byty s registrací

### Vyplňte registraci

Registraci na dostupné bydlení lze vytvořit online na realitním portálu města [www.byty.plzen.eu](http://www.byty.plzen.eu) nebo ji žadatelům pomohou vytvořit pracovníci KMB. Lze podat pouze jednu registraci (platí i pro spolužadatele). Registraci lze podat, pokud žadatel není vlastníkem bytové jednotky, rodinného či bytového domu, nebo není většinovým spoluvlastníkem bytového domu (to platí i pro spolužadatele).

Vyberte vhodný typ registrace odpovídající Vaší situaci a vyplňte všechny požadované údaje.

### K vyplnění registrace potřebujete zejména znát:

---

**osobní údaje o Vás a všech osobách, které s Vámi bydlí**  
v současném bytě: jméno, příjmení, datum narození,

---

**osobní údaje o osobách, které s Vámi nebydlí v dosavadním bytě, ale budou se do nového bytu s Vámi stěhovat:** jméno, příjmení, datum narození,

---

**informace o Vašem příjmu a době trvání zaměstnání**  
a případně stejné informace u spolužadatele,

---

**výši Vaší průměrné hrubé měsíční mzdy** za posledních šest měsíců + údaj o celkové době zaměstnání u zaměstnavatele a případně stejné informace u spolužadatele,

---

**OSVČ uvede výši příjmů** dle daňového přiznání za poslední zdaňovací období;

---

---

senior nebo osoba se zdravotním postižením uvede **výši přiznaného důchodu** a datum jeho přiznání, u invalidních důchodů je nutné uvést přiznaný stupeň invalidity,

---

**údaje o bytě** nebo prostoru, ve kterém bydlíte: adresu domu, patro a rozměry místností v m<sup>2</sup>,

---

**průkazy TP, ZTP, ZTP/P:** číslo, datum vydání, platnost.

---

Obrátíte-li se o pomoc s vytvořením registrace na KMB, tyto údaje si připravte s sebou.

Vytvořením registrace získáte unikátní přístupový KÓD, který budete potřebovat při podávání přihlášek na zveřejněné byty určené pro registrované žadatele a pro provádění případných změn údajů v dokončené registraci.

Vytvořenou registraci na dostupné bydlení je potřeba průběžně udržovat aktuální včetně kontaktních údajů. Pokud v rámci registrace není zaznamenána žádná aktivita po dobu více jak dvou let, je registrace automaticky vyřazena z evidence.

Neúplné a odlišné údaje, nečinnost nebo nemožnost Vás kontaktovat, Vás mohou vyřadit z výběru na budoucího nájemce.

Každá ŽoR je obodována a při jejím vyhodnocování se přihlíží k mnoha dalším kritériím, např. vztah žadatele k městu Plzni (trvalé bydliště či zaměstnání v Plzni), sociální potřeby rodin, zvláště rodin s malými dětmi, naléhavost současné bytové situace, dluh vůči městu po lhůtě splatnosti atd.

## Podávejte přihlášky na zveřejněné byty

Volné byty k pronájmu se zveřejňují na adrese [www.byty.plzen.eu](http://www.byty.plzen.eu).

Vyberte si byt pro registrované žadatele, který odpovídá typu Vaší registrace a dalším upřesňujícím podmínkám (např. počtu osob, cílové skupině apod.).

Při přihlašování na konkrétní byt je nutné zadat nejdříve přístupový KÓD, který jste získali dokončením registrace, a svoje datum narození. Po zadání těchto údajů se Vám otevře nejdříve registrace, kterou je nutné aktualizovat, a teprve poté je Vám umožněno podat přihlášku na byt. Přihlášku můžete podat na několik bytů současně, splňujete-li u nich uvedené podmínky.

## Doložte dokumenty

Pokud budete při vyhodnocení podaných přihlášek vybráni do užšího výběru, kontaktuje vás zaměstnanec příslušného odboru, který zveřejnění bytu administruje, a vyzve vás k doložení skutečností uvedených v registraci potřebnými dokumenty. Je důležité, aby žadatel reagoval na výzvu zaměstnanců ve stanovené lhůtě. Pokud požadované přílohy nedoložíte nebo doložené přílohy neodpovídají přihlášce, budete z výběru vyřazeni.

V případě, že nebudete při výběru budoucího nájemce úspěšní, sledujte nadále nabídku zveřejňovaných bytů a přihlašujte se na ně.

# Postup pro žadatele o byt s registrací

1.



## Vytvořte registraci na dostupné bydlení

On-line na [www.byty.plzen.eu](http://www.byty.plzen.eu),  
nebo v Kontaktním místě pro bydlení.  
Zvolte vhodný typ registrace.

2.



## Sledujte nabídku zveřejněných bytů

Na [www.byty.plzen.eu](http://www.byty.plzen.eu), úřední  
desce, v Kontaktním místě  
pro bydlení.

3.



## Podávejte přihlášky na nabízené byty

Čtětě pečlivě, pro koho je zveřej-  
něný byt určený. Podejte přihlášku/  
přihlášky.

4.



## Čekejte na výzvu pracovníka a poté doložte doklady

Pokud vás nekontaktujeme do  
3 měsíců, nebyli jste ve výběru úspěšní.  
V opačném případě doložte všechny  
požadované doklady.

5.



## Uzavření nájemní smlouvy a převzetí bytu

O uzavření smlouvy rozhodne Rada  
města Plzně. Poté s vámi uzavřeme  
nájemní smlouvu a předáme byt.

## Byty bez registrace

Jsou určeny zejména pro občany města Plzně či osoby se zaměstnáním v Plzni, kteří mají dostatečné pravidelné příjmy ze zaměstnání nebo z podnikání a město u nich neevduje pohledávky po lhůtě splatnosti. Minimální výše těchto příjmů je uvedena na [www.byty.plzen.eu](http://www.byty.plzen.eu) v záložce „Informace k pronájmům bytů bez registrace“. Nájemné v těchto bytech je cenově dostupné oproti cenám na běžném realitním trhu.

### Typy bytů

**Byt na úpravu** je neopravený byt, ve kterém město umožňuje budoucímu nájemci se podílet vlastními finančními prostředky na jeho opravě ve stanoveném časovém rozmezí (maximálně 12 měsíců) a zajistit si tak vyšší úroveň bydlení. S budoucím novým nájemcem je uzavřena Smlouva o úpravě bytu na náklady stavebníka a o uzavření budoucí nájemní smlouvy. Finanční prostředky, kterými nájemce zajistí opravy bytu, a popř. další konkrétní podmínky pro podávání přihlášek jsou vždy uvedeny u příslušného zveřejněného bytu.

**Byt vizualizovaný** je byt, který je rekonstruován s tzv. vizualizací, tedy po kompletní a velmi nákladné rekonstrukci na náklady města – konkrétní podmínky pro podávání přihlášek jsou vždy uvedeny u příslušného zveřejněného vizualizovaného bytu.

**Ostatní byty** jsou byty zveřejněné po jeho opravách. Podmínky pro podávání přihlášek mohou být dále upřesněny u příslušného zveřejněného bytu tak, že může být určen jen pro určitý okruh zájemců o bydlení (např. byt pro mladé a samoživitelky).

# Postup pro žadatele o byt bez registrace



1.

## Sledujte nabídku zveřejněných bytů

On-line na [www.byty.plzen.eu](http://www.byty.plzen.eu),  
na úřední desce, v Kontaktním  
místě pro bydlení.



2.

## Podávejte přihlášky na nabízené byty

Čtěte pečlivě, pro koho je zveřej-  
něný byt určený. Vyplňte a podejte  
přihlášku/přihlášky.



3.

## Čekejte na výzvu pracovníka a poté doložte doklady

Pokud vás nekontaktujeme do  
3 měsíců, nebyli jste ve výběru  
úspěšní. V opačném případě doložte  
všechny požadované doklady.



4.

## Uzavření nájemní smlouvy a převzetí bytu

O uzavření smlouvy rozhodne  
Rada města Plzně. Poté s vámi  
uzavřeme nájemní smlouvu  
a předáme byt.

## Postup podávání přihlášek na byty bez registrace

Přihlášku na byt bez registrace je možné podat bez vytvoření registrace na dostupné bydlení, ale může ji podat i žadatel s dokončenou registrací, pokud splňuje zejména příjmové podmínky na byt bez registrace.

### Výběr vhodného bytu

Vyberte si z nabídky zveřejněných bytů bez registrace ten, který preferujete, a zároveň splňujete případně další upřesňující kritéria pro budoucího nájemce (např. byt pro mladé a samoživitelky).

Můžete podat přihlášky na více bytů současně, splňujete-li uvedené podmínky. Zároveň jsou zájemcům o byt umožněny prohlídky.

### Doložte dokumenty

Pokud budete při vyhodnocení přihlášek vybráni do užšího výběru, kontaktuje vás zaměstnanec Odboru bytového a vyzve vás k doložení skutečností uvedených v přihlášce potřebnými dokumenty.

Je důležité, aby žadatel reagoval na výzvu zaměstnanců ve stanovené lhůtě. Neúplné a odlišné údaje, nečinnost nebo nemožnost vás kontaktovat, vás mohou vyřadit z výběru na budoucího nájemce na tento konkrétní byt.

V případě, že nebudete při výběru budoucího nájemce úspěšní, sledujte nadále nabídku zveřejňovaných bytů a přihlašujte se na ně.

## 4. Uzavření nájemní smlouvy a převzetí bytu



Uzavření nájemní smlouvy podléhá projednání v Komisi bytové Rady města Plzně a následně Rada města Plzně rozhodne, s kým a za jakých podmínek bude nájemní smlouva k bytu uzavřena.

**Nájemní smlouvy jsou standardně uzavírány na dobu určitou s prolongací (automatickým prodlužováním) vždy o 6 nebo 12 měsíců, podle typu bytu, ke kterému jsou uzavírány.**

Žadatel by měl počítat s tím, že proces od projednávání v orgánech města Plzně k uzavření nájemní smlouvy může trvat cca 2-3 měsíce.

Po schválení v Radě města Plzně budete vyzván pracovníkem odboru k úhradě částky ve výši prvního měsíčního nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu. Po její úhradě bude připravena nájemní smlouva a domluven termín jejího uzavření. Platba prvního nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu před uzavřením nájemní smlouvy není vyžadována u bytů pro seniory a osoby se zdravotním postižením.

Nájemní smlouvy jsou uzavírány s dostatečným časovým předstihem před účinností nájemní smlouvy, aby měl nájemce čas na převzetí bytu, připojení energií a stěhování.

## Převzetí bytu

**Po uzavření nájemní smlouvy si neprodleně musíte domluvit termín předání bytu s příslušným technikem.**

Při předání bytu technik sepíše předávací protokol, ve kterém zaznamená např. stav vodoměrů, měřičů tepla a vybavení bytu. Technik Vás seznámí s domem, ukáže přívod vody, sklep apod. Zkontrolujte si stav bytu a případné závady uveďte do předávacího protokolu. Po převzetí bytu si u vybraného dodavatele energií zažádejte o připojení elektroměru/plynoměru.

**Po převzetí bytu jste zodpovědní za jeho užívání a údržbu.**

## TIP:

### Jak přihlásit energie

Při převzetí bytu dostanete od technika revize elektřiny/plynu. S nájemní smlouvou a těmito revizemi dojdete na zákaznické centrum vybraného dodavatele plynu a elektřiny. Připojení k elektroměru/plynoměru trvá přibližně 14 dní. Technik vám při předání bytu sdělí EAN (specifický kód pro odběrné místo elektřiny), to dodavateli pomůže k identifikaci konkrétního odběrného místa. Pokud dodavatel energií bude vyžadovat i plnou moc pronajímatele k uzavření vaší nájemní smlouvy, obraťte se na Odbor bytový.

Pokud je v bytě topení na elektřinu nebo ohřev vody je zajišťován bojlerem, je vhodné žádat dodavatele elektřiny o osazení speciálním elektroměrem, který umožňuje dvoutarifní sazbu. Dvoutarifní sazba se nazývá též „noční proud“ nebo „nízký tarif“ a umožňuje odběratelům využívat elektřinu za nižší cenu po určitou část dne. Můžete tak levněji vařit, prát, mýt nádobí v myčce, svítit atd.

**Zprovoznění všech spotřebičů** (sporák, plynový ohřívač, bojler, ...) **musí být provedeno odborníkem.**

## TIP:

### Televizní a rozhlasové poplatky

Tyto poplatky nájemce hradí sám. Zákonem jsou stanovené skupiny osob, které tyto poplatky hradit nemusí, je třeba ale splnit určité podmínky.

# 5. Povinnosti nájemce při užívání a údržbě bytu



Nájemce je povinen užívat byt v souladu s nájemní smlouvou a Domovním řádem. S Domovním řádem je seznámen nájemce při podpisu smlouvy a je vyvěšen v domě.

## Dobrý nájemce se pozná podle toho, že dodržuje především tato pravidla:

---

**Hradí nájemné a zálohy** na služby spojené s užíváním bytu včas a v plné výši.

---

**Užívá byt řádně**, nepoškozuje byt, jeho vybavení ani společné prostory.

---

**Dodržuje obvyklá pravidla** pro chování v domě, neruší svým chováním sousedy.

---

Uvádíme několik příkladů dobré praxe, které mohou nájemcům usnadnit bydlení a udržet dobré vztahy se sousedy i s pronajímatelem.

## Platby

Splatnost nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu za příslušný kalendářní měsíc je vždy do konce příslušného kalendářního měsíce, tj. například za leden do konce ledna apod. Platbu je proto nutné provést nejpozději 5 dní před koncem měsíce, aby byla včas připsána na účet města.

### Platby je možné hradit několika způsoby:



**Bezhotovostní platbou**, trvalým nebo jednorázovým příkazem z bankovního účtu na účet města – tento způsob je bezplatný u většiny bank.



**Hotově** na pokladně OZS.



Dále je možné úhradu provádět přes **SIPO** (spojovací číslo SIPO je nutné nahlásit evidence), poštovní poukázkou nebo vkladem hotovosti na účet města – tyto způsoby platby jsou zpoplatněny zprostředkovatelem služby.

**TIP:**

Pokud pobíráte dávky na bydlení a vaše domácnost se potýká s nízkými příjmy, je vhodné zajistit, aby dávky byly Úřadem práce ČR poukazovány přímo na účet města. Tento způsob se nazývá přímá úhrada. Následně pak doplácíte případný rozdíl mezi vyšší nájemného a vyšší vyplacené dávkou.

Při bezhotovostní platbě, platbě poštovní poukázkou nebo vkladem hotovosti na účet musí nájemce uvést správné číslo účtu a variabilní symbol. Platební údaje jsou uvedeny v nájemní smlouvě, v případě potřeby je nájemci sdělí na vyžádání evidentská.

## Vyúčtování

### **Vyúčtování služeb za užívání bytu probíhá vždy v prvním čtvrtletí v roce.**

V průběhu dubna přijde doporučeným dopisem vyúčtování každému nájemci. Do konce června je možné podávat reklamace na vyúčtování. Přepłatky jsou nájemcům zasílány v průběhu července. Nedopłatky musí být vyrovnány nejpozději do konce srpna. Pokud má nájemce dluh na nájemném, je přeplatek použit na úhradu dluhu.

Pokud se dostanete do situace, kdy nemáte dostatek finančních prostředků pro hrazení nájemného, služeb či nedoplatku na vyúčtování, doporučujeme situaci řešit bez zbytečného odkladu – můžete se obrátit o radu na pracovníky KMB nebo evidentská.

## Splátkový kalendář

**Jedná se o nástroj postupného splácení vzniklého dluhu na nájemném, zálohách na služby a vyúčtování.**

Nájemce musí dodržet podmínky splátkového kalendáře a každý měsíc musí hradit:

1. **stanovené nájemné a zálohy** na služby,
2. **splátku** stanovenou splátkovým kalendářem.

Uzavřením splátkového kalendáře vám vzniká povinnost hradit obojí každý měsíc bez vynechání. Pokud dojde k tomu, že v jednom měsíci nesplníte podmínky splátkového kalendáře, dojde k jeho zrušení a povinnosti zaplatit dluh celý jednorázově.

## Péče o byt

**Nájemce zajišťuje a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.** Pojem drobných oprav a běžnou údržbu bytu upravuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb. O povinnosti zajišťovat drobné opravy je nájemce informován v příloze nájemní smlouvy.

Jestliže si nájemce není jistý, zda konkrétní oprava spadá do jeho povinnosti, může se obrátit na správce nemovitosti.

## Hlášení škod

**Zjistí-li nájemce, že došlo k poškození bytu nebo jeho vybavení, musí tuto skutečnost bez prodlení oznámit technikovi (např. vytopení souseda, apod.).**

Pro tyto situace je dobré mít uzavřené pojištění domácnosti alespoň v základní nabídce.

## Ohleduplnost k sousedům

**Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě.**

---

Neskladuje nepotřebné věci ve společných prostorách.

---

Neničí byt ani společné prostory domu.

---

Uklízí společné prostory domu.

---

Nedělá hluk, který by rušil sousedy.

---

## Revize plynových spotřebičů

**Nájemce je povinen zajistit roční prohlídku plynových spotřebičů.**

Tato roční prohlídka se doporučuje provádět u kotlů a plynových topidel před zahájením topné sezóny. Pravidelné roční prohlídky musí provádět odborná firma, která je k takovým úkonům oprávněna a která potvrdí nájemci záznamem o provedení roční prohlídky, že je spotřebič v pořádku. Správce nemovitosti bude toto potvrzení o prohlídce vyžadovat při pravidelné kontrole bytu.

**Náklady na prohlídku hradí nájemce.**

## Úklid společných prostor

**Nájemce je povinen udržovat pořádek ve společných prostorách domu.**

Společné prostory zahrnují zejména chodby, schodiště, přístupové prostory ke sklepům a na půdu, výtah a další části domu určené ke společnému užívání.

Pokud není úklid zajištěn smluvně pro celý dům, uklízí nájemce společné prostory podle vzájemné dohody s ostatními nájemci; nedohodnou-li se, stanoví rozpis úklidu správce nemovitosti. Úklid je nutné dodržovat, jinak jej může správce zajistit na náklady nájemce.

V domech, kde je úklid sjednán jako součást služeb, hradí nájemce odpovídající náklady. Tato služba však nájemce nezabavuje povinnosti udržovat pořádek a v případě, že společné prostory znečistí, musí je bezodkladně uklidit.

## Likvidace velkých odpadů

**Nájemce je povinen udržovat ve všech prostorách domu volné plochy kvůli pohybu složek integrovaného záchranného systému.**

Nájemce nesmí odkládat své věci do společných prostor domu, ale ani mimo něj, pokud nedojde ke zvláštní písemné dohodě s pronajímatelem. V opačném případě je pronajímatel oprávněn vyklidit společné prostory domu, průjezd či dvůr na náklady nájemce. Velké předměty, jako je např. vyřazený nábytek, musí nájemce zlikvidovat, odvézt do sběrného dvora nebo jej může nabídnout do nábytkové banky apod.

## Úpravy v bytě

**V bytě může nájemce provádět opravy pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.**

Žádost o úpravy se podává u správce nemovitosti. Může se jednat např. o rozdělení velké místnosti na dvě, výměna kuchyňské linky, výměna vany za sprchový kout apod. V případě udělení souhlasu je nájemce povinen dodržet podmínky stanovené právními předpisy a podmínky stanovené pronajímatelem v uděleném souhlasu.

## Bezpečnost v domě

**Nájemce a spolubydlící osoby by měli dbát na to, aby neumožňovali přístup do domu neoprávněným osobám, zejména z důvodu zajištění bezpečnosti v domě a ochrany majetku svého i ostatních nájemců.**

S tím souvisí i zajištění, aby nedošlo ke zneužití klíčů od domu, společných a jiných prostor v domě. Pokud si nechá nájemce tyto klíče přidělat, po skončení nájmu předá správci nemovitosti všechny klíče bez nároku na náhradu. Novému nájemci je i tak doporučeno, aby si vyměnil zámek u vstupních dveří do bytu.

## Skladování potravin

**Nájemce zajistí, aby uložené potraviny a další uložené věci, např. ve sklepech, nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců, nákazy, plísní apod.**

Pokud jsou potraviny uloženy za oknem, musí být zajištěny proti pádu a musí být také dobře uzavřeny (ochrana proti hmyzu). Pokud skladuje nájemce potraviny ve sklepech, musí být dobře chráněny před hlodavci.

## Chov domácích zvířat

**Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.**

Nájemce dbá na to, aby zamezil volnému pohybu zvířat ve společných prostorách, aby nedocházelo k nepřiměřenému obtěžování ostatních nájemců a členů jejich domácnosti hlukem, znečištěním či zápachem a jinými nevhodnými projevy zvířat. Pokud dojde ke znečištění společných prostor způsobeném chovem zvířat, musí nájemce bez zbytečného odkladu nepořádek uklidit.

## Doba nočního klidu

**Používání přístrojů, nástrojů a zařízení, které způsobují nadměrný hluk** (např. pračky, vrtačky, poslech hudby apod.) **je dovoleno jen mezi 8. a 20. hodinou.**

Nájemce bere ohledy také na to, zda v domě žijí rodiny s malými dětmi nebo senioři, kteří potřebují více klidu. Ani mimo dobu nočního klidu by nemělo docházet k nadměrnému zatěžování sousedů hlukem.

## 6. Nejčastější situace spojené s nájmem bytu a jejich řešení



V průběhu nájmu bytu se může stát, že se situace v domácnosti nájemce změní – například se změní počet osob v domácnosti nebo se změní osobní údaje nájemce. V takových případech je důležité o změnách informovat pronajímatele prostřednictvím příslušných odborů nebo správce nemovitosti.

Obrátit se můžete také na KMB, kde Vám pracovníci poskytnou informace, jak v konkrétních situacích postupovat. Dále najdete nejčastější situace a jak je řešit.

## Zvýšení či snížení počtu členů domácnosti

**Nájemce je oprávněn přijmout nového člena do své domácnosti jen se souhlasem pronajímatele. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou (člen rodiny).**

Pokud se k nájemci do domácnosti někdo přistěhuje či naopak z bytu odchází, je nutné o této skutečnosti informovat pronajímatele prostřednictvím správce nemovitosti. Nájemce musí zajít za příslušným pracovníkem evidence bytů, kde o změně informuje a nahlásí změnu počtu osob v domácnosti. K nahlášení změny nájemce potřebuje osobní údaje osoby, která se přistěhovala či naopak (jméno, příjmení, datum narození, vztah k nájemci).

U každého bytu je stanoven maximální možný počet osob, který může v bytě žít. Maximální počet osob je stanoven dle podlahové plochy bytu a je uveden v evidenčním listu bytu. Překročení uvedeného počtu osob může být pouze se souhlasem pronajímatele. Dojde-li k takové situaci, evidentka informuje příslušný odbor, který byt spravuje, a ten následně situaci šetří.

**Opustí-li trvale domácnost společný nájemce bytu, je potřeba o této skutečnosti informovat příslušný odbor, který má byt v gesci, a požádat o změnu nájemní smlouvy.**

K žádosti nájemce potřebuje stávající nájemní smlouvu a čestné prohlášení nájemce, který opustil společnou domácnost. Formulář žádosti nájemce obdrží na KMB nebo je k dispozici ke stažení na webových stránkách [www.plzen.eu](http://www.plzen.eu) (záložka Vyřídte si na úřadu, sekce Bydlení).

Změna počtu osob se hlásí bez zbytečného odkladu, nejpozději do dvou měsíců od změny, a to i v případě, že se jedná o dlouhodobou návštěvu.

Je nutné si uvědomit, že i nenahlášené osoby spotřebovávají především vodu, a nájemce se tak vystavuje riziku nedoplatku za její spotřebu. Je proto dobré si na období zvýšeného počtu osob v bytě navýšit zálohy na služby.

#### TIP:

Zápis dalších osob do evidenčního listu bytu může mít vliv na posouzení nároku o sociální dávky. Příjemce sociální dávky musí Úřadu práce ČR prokázat, že v bytě trvale nebydlí – tzn. doložit např. svoji platnou nájemní smlouvu. V opačném případě bude při posuzování nároku na dávku počítáno i s jejich příjmem a může se změnit výše vyplacené dávky.

Pokud se někdo často zdržuje v bytě, např. při hlídání dětí, poskytování péče o osobu blízkou apod. lze nahlásit tohoto člověka u správce nemovitosti jako „půl osoby“. Tím se pokryjí zvýšené náklady na užívání společných prostor (odpad, úklid, elektřina, ...). Na nárok a výplatu sociálních dávek toto nemá vliv.

## Bydlení po vzniku manželství

**Pokud u nájemce došlo k uzavření manželství, je potřeba tuto změnu nahlásit příslušnému odboru, který má byt v gesci, a požádat o změnu nájemní smlouvy.**

K žádosti nájemce potřebuje stávající nájemní smlouvu a kopii dokladu, na jehož základě se provádí změna nájemní smlouvy, oddací list.

Formulář žádosti nájemce obdrží na KMB nebo je k dispozici ke stažení na webových stránkách [www.plzen.eu](http://www.plzen.eu) (záložka Vyříd'te si na úřadu, sekce Bydlení).

## Bydlení po zániku manželství

**Zaniklo-li manželství smrtí jednoho z manželů a manželé měli společné nájemní právo k bytu, zůstane nájemcem bytu v souladu s § 766 OZ pozůstalý/á manžel/ka.**

Pozůstalý/á manžel/ka se dostaví na Odbor bytový MMP, oddělení nájmu bytů, s kopií úmrtního listu a požádá o uzavření nájemní smlouvy pouze na svoji osobu za stejných podmínek, za jakých byla sjednána původní nájemní smlouva.

## Zaniklo-li manželství rozvodem a manželé měli společné nájemní právo k bytu, stává se nájemcem bytu ten z manželů, který bude v bytě dále bydlet na základě dohody.

V případě, že mezi manželi nedojde k dohodě, zruší soud na návrh jednoho z nich podle okolností případu dosavadní právo a případně rozhodne o způsobu náhrady za ztrátu tohoto práva. Osoba, která má nadále právo užívat byt, se dostaví na Odbor bytový MMP, oddělení nájmu bytů, s kopií rozsudku a s dohodou rozvedených manželů, ze které bude zřejmé, že druhý z manželů byt opustil a že osobou, která bude v bytě nadále bydlet je první z manželů.

V případě, že dohoda nebyla uzavřena, je vyžadován ze strany BYT rozsudek, ve kterém bude uvedeno, že se ruší právo k bytu druhého z rozvedených manželů. Osoba, která má nadále právo užívat byt, požádá o uzavření nájemní smlouvy pouze na svoji osobu za stejných podmínek, za jakých byla sjednána původní nájemní smlouva.

## Výměna bytu

### Výměna bytu je umožněna jen mezi současnými nájemci.

Nájemce může svůj byt nabídnout k výměně nebo reagovat na nabídku jiného nájemce na realitním portále [www.byty.plzen.eu](http://www.byty.plzen.eu) v záložce „Výměna bytu“. Nájemci, kteří si chtějí mezi sebou byt vyměnit, by měli sobě navzájem umožnit prohlídky bytu, domluvit se na zajištění drobných oprav a společně podat žádost o výměnu bytu na Odbor bytový. O schválení či zamítnutí výměny rozhoduje Rada města Plzně.

Formulář žádosti nájemce obdrží na KMB nebo je k dispozici ke stažení na webových stránkách [www.byty.plzen.eu](http://www.byty.plzen.eu) (záložka Výměna bytu).

#### TIP:

Při výměně bytu je potřeba sledovat, jaký typ bytu nabízíte k výměně a o jakou výměnu žádáte. Ověřte si, jaké podmínky se k bytu váží, jestli je splňujete, informujte se o výši nájemného a služeb za užívání bytu.

# 7. Skončení nájmu bytu



Nájem městského bytu může skončit různými způsoby – buď ze strany nájemce, ze strany města, automaticky uplynutím sjednané doby nebo smrtí nájemce. Každý typ ukončení má svá pravidla a postup.

## Skončení nájmu bytu výpovědí ze strany nájemce

**Nájem bytu může nájemce kdykoliv ukončit**, ale je potřeba dodržet několik pravidel, aby vše proběhlo v pořádku.

### Výpověď musí nájemce podat písemně a měla by obsahovat:

---

jméno a příjmení nájemce,

---

adresu a číslo bytu,

---

datum, ke kterému má být nájemní smlouva ukončena,

---

vlastnoruční podpis.

---

Výpověď musí být doručena na adresu příslušného odboru, který má byt v gesci. Lze ji předat osobně do podatelny úřadu na adrese Škroupova 5, Plzeň nebo zaslat poštou. Výpovědní lhůta je obvykle 3 měsíce a běží od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

## Skončení nájmu bytu dohodou smluvních stran

Pokud nájemce potřebuje nájem bytu ukončit, ale nechce čekat na uplynutí výpovědní lhůty, může se s pronajímatelem **domluvit na ukončení nájmu dohodou**.

### Nejčastější případy při ukončení nájmu bytu dohodou:

---

**nájemce se stěhuje** do jiného bydlení,

---

**nájemce potřebuje odejít** dříve než za 3 měsíce,

---

**nájemce chce předejít dluhům** nebo jiným problémům.

---

V tomto případě se nájemce musí obrátit na příslušný odbor, který má byt v gesci, a požádat o ukončení nájmu bytu dohodou. Žádost o skončení nájmu bytu dohodou musí být doručena minimálně s měsíčním předstihem před zánikem nájmu bytu. Formulář žádosti nájemce obdrží na KMB.

## Skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele

**Nejčastěji k ukončení nájmu ze strany pronajímatele dochází při zvlášť závažném porušování nájemní smlouvy ze strany nájemce:**

---

**nezaplatí nájemné** a náklady na služby min. za 3 měsíce (nemusí jít o po sobě jdoucí měsíce),

---

**poškozuje byt či dům** závažným nebo nenapravitelným způsobem,

---

způsobuje jinak závažné **škody či obtíže** pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí (např. soustavné rušení nočního klidu),

---

**užívá byt neoprávněně** jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno (např. podnikání).

---

Výpověď musí být písemná a musí být doručena nájemci. Pronajímatel vždy zašle písemné upozornění, že došlo k závažnému porušení nájemní smlouvy, a v případě, že je ukončen nájemní vztah, tak k jakému datu.

K okamžitému ukončení nájemního vztahu může dojít např. při neoprávněných opravách v bytě, nenahlášením aktuálního počtu osob v bytě, neoprávněným podnájmem třetí osobou nebo neumožněním opravy v bytě pronajímatelem.

## Skončení nájmu uplynutím doby, na kterou byl sjednán

**Nájem na dobu určitou končí obvykle automaticky uplynutím sjednané doby.**

Neoznámí-li pronajímatel nájemci písemně do 30 dnů před dnem ukončení nájmu, že trvá na ukončení nájemní smlouvy, obnovuje se nájemní smlouva za týž podmínek, za jakých byla sjednána původně.

Pronajímatel přistupuje k ukončení smlouvy uplynutím sjednané doby zejména při **zvláště závažném porušování povinností nájemce**.

Mezi tyto povinnosti patří zejména hrazení nájemného, dodržování dobrých mravů v domě, nepoškozování vybavení bytu a domu apod. Pokud nájemce své povinnosti plní, pronajímatel důvod k ukončení nemá.

## Skončení nájmu bytu smrtí nájemce

**V případě smrti nájemce bytu, pakliže se nejedná o společný nájem bytu nebo nedošlo k přechodu nájmu bytu podle § 2279 OZ na členy nájemcovy domácnosti, přechází práva a povinnosti z nájmu bytu podle § 2282 OZ na nájemcovy dědice.**

Ke skončení nájmu smrtí nájemce tedy dojde pouze za situace, kdy nájem nepřejde na členy nájemcovy domácnosti a zároveň nebude mít nájemce žádné dědice, a dále pak v případě služebních bytů a bytů zvláštního určení, na které se ustanovení o přechodu nájmu bytu nepoužijí.

V důsledku smrti nájemce může nájem skončit také tehdy, pokud sice nájem bytu přejde na člena nájemcovy domácnosti, ale tento člen nájemcovy domácnosti do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámí pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat. Tímto způsobem nájem zaniká nikoliv dnem smrti nájemce, ale dnem doručení oznámení pronajímateli.

Zemře-li nájemce bytu zvláštního určení, nájem skončí a pronajímatel vyzve členy nájemcovy domácnosti, kteří v bytě žili ke dni smrti nájemce a nemají vlastní byt, aby byt vyklidili nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží. Nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve nájemcovy dědice, aby byt vyklidili nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží. Pokud v bytě zvláštního určení žila ke dni smrti nájemce osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dosáhla věku sedmdesáti let, která žila s nájemcem nejméně jeden rok ve společné domácnosti a nemá vlastní byt, přejde na ni nájem ke dni smrti nájemce, pokud se pronajímatel s touto osobou nedohodnou jinak.

Dědic nebo člen nájemcovy domácnosti, který nehodlá pokračovat v nájmu bytu, je povinen byt vyklidit a předat správci nemovitosti.

K předání bytu předloží kopii úmrtního listu nájemce.

Až do doby řádného předání bytu je dědic nebo člen nájemcovy domácnosti povinen hradit stanovený předpis úhrad spojených s užíváním bytu.

## Předání bytu po skončení nájmu bytu

### Při ukončení nájmu bytu je potřeba:

---

**vyklidit** byt, sklep, komoru a případně další užívané prostory (byt se předává prázdný, bez nábytku a osobních věcí),

---

**odevdat byt se vším vybavením a zařízením** uvedeným v evidenčním listě ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a bez zjevných vad,

---

**byt musí mít odpojený elektroměr a plynoměr**, nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak,

---

**nájemce provede v bytě drobné opravy, odstraní změny, které provedl** se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu, a změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel (správce nemovitosti) sdělí, že odstranění změn nežádá.

---

V případě, že nájemce **neodstraní vady** bytu, byt nevyklidí a nezařídí odpojení energií, je správce nemovitosti oprávněn přeučtovat nájemci náklady, které mu tím vznikly.

Nájemce byt předá **nejpozději v den, kdy nájem končí**, pokud se s pronajímatelem nedomluví jinak. Nájemce se na předání bytu domluví s pracovníkem správy bytu (technikem), při němž správce nemovitosti sepiše předávací protokol. Termín předání musí nájemce dohodnout alespoň 14 dní předem s technikem.

Pokud nájemce plánuje v budoucnu znovu žádat o nájem městského bytu, je důležité, aby byl předchozí nájem bytu ukončen řádně a bez dluhů.

# 8. Prevence ztráty bydlení



**V životě mohou nastat různé nepříznivé situace (nemoc, ztráta zaměstnání, odchod do důchodu atd.), při kterých zpravidla dochází ke snížení příjmů a nájemce se může dostat do situace, kdy nebude mít na úhradu nájmu, služeb a energií. V takovém případě doporučujeme řešit situaci včas a kontaktovat pracovníky KMB, kteří poradí, jak situaci řešit, nebo odkáží na další pomoc a sociální služby, které mohou být v řešení nápomocné.**

Signály nepříznivých životních situací jsou zásadním vodítkem pro odhalení a rychlé a správné posouzení vznikající situace.

V rámci prevence ztráty bydlení je možné sledovat následující signály, které mohou znamenat počínající krizi a postupně přerůst až ve ztrátu bydlení:

## Nedostatek finančních prostředků:

---

**výrazný pokles příjmů** v důsledku ztráty zaměstnání, nemoci nebo odchodu do důchodu,

---

**nepřiměřené zvýšení nákladů na bydlení** – zejména vysoká faktura za vyúčtování,

---

dlouhodobé setrvávání ve stavu **hmotné nouze**,

---

**předluženost domácnosti** – velké množství nesplacených pohledávek a neschopnost hradit běžné náklady domácnosti.

---

## Neplnění finančních závazků:

---

**ztráta pomoci pečující osoby**, která se starala o hospodaření domácnosti,

---

**psychické onemocnění**, v jehož důsledku se vytrácí kompetence potřebné k plnění závazků,

---

**fyzické omezení** v důsledku nemoci či úrazu,

---

**dlouhodobá hospitalizace** nebo nástup **výkonu trestu**.

---

## Ostatní porušování nájemního vztahu:

---

nájemce **nedodržuje pravidla** obvyklá pro chování v domě,

---

nájemce **chová v bytě zvíře**, neuklízí a ani nehradí pronajímateli zvýšené náklady na údržbu společných částí domu způsobené chovem zvířete,

---

nájemce **poškozuje byt nebo dům**,

---

nájemce **neoznámí zvýšení počtu osob** žijících v bytě bez zbytečného odkladu.

---

V rámci prevence ztráty bydlení u nájemců bytů ve vlastnictví města Plzně spolupracují tři aktéři – Odbor dostupného bydlení a sociálního začleňování, Odbor bytový a Obytná zóna Sylván a.s.

Pokud se například nájemci dostanou do prodlení s hrazením nájemného a záloh na služby spojených s užíváním bytu, předá správce nemovitosti informaci sociálním pracovníkům ODBSZ. Sociální pracovníci pak tyto osoby kontaktují a poskytují sociální poradenství a nabízí podporu v udržení si bydlení.

Součástí prevence ztráty bydlení je i porušování pravidel obvyklých pro chování v domě. Sousedské spory jsou běžnou součástí soužití. V bytových domech bydlí lidé rozdílného věku, potřeb a různých návyků. Snadno mohou vznikat konflikty. Při včasné intervenci je často možné dalším konfliktům předejít. Každý přijatý podnět na porušování sousedských pravidel pracovníci ODBSZ a BYT prověřují, a pokud zjistí, že je odůvodněný (relevantní), je nájemce vyzván, aby se zdržel svého chování. Pokud se tak nestane a nájemce pokračuje ve svém jednání, následuje „Výstraha“. V případě opakovaného jednání, bývá přikročeno k ukončení nájemní smlouvy.

**Pro zvýšení šance při zachování bydlení je v první řadě potřebná aktivita nájemce na řešení vzniklých problémů, dbát na doporučení pronajímatele, správce nemovitosti a sociálních pracovníků.**

## 9. Důležité kontakty spojené s nájmem bytu



## Kontaktní místo pro bydlení

<b>Adresa:</b>	Jagellonská 8, Plzeň
<b>Provozní doba:</b>	pondělí a středa: 8:00-17:00 úterý a čtvrtek: 8:00-14:00 14:00-16:00 pro objednané
<b>Telefonní číslo:</b>	378 034 238
<b>Email:</b>	bydleni@plzen.eu
<b>Webové stránky:</b>	<a href="https://byty.plzen.eu">byty.plzen.eu</a> , <a href="http://www.plzen.eu/bydleni">www.plzen.eu/bydleni</a>

V provozu je informační linka k bydlení 378 032 222, kterou obsluhuje Voicebot a kde žadatelé obdrží informace o městském bydlení. Voicebot obsluhují také pracovníci KMB, kteří na nevyřízené hovory reagují a doplňují volajícím informace.

### TIP:

Na adrese [www.uradbezcekani.cz](https://www.uradbezcekani.cz) je možné si na KMB zarezervovat čas jednání.

## Odbor dostupného bydlení a sociálního začleňování

<b>Adresa:</b>	Jagellonská 8, Plzeň Pro písemný styk uvádějte adresu podatelny Škroupova 5, Plzeň
<b>Provozní doba:</b>	pondělí a středa: 8:00-17:00 (úřední dny) úterý a čtvrtek: 8:00-16:00 pátek: 8:00-15:00

## Odbor bytový, oddělení nájmu bytů

**Adresa:** Jagellonská 8, Plzeň  
Pro písemný styk uvádějte adresu podatelny  
Škroupova 5, Plzeň

**Provozní doba:** pondělí a středa: 8:00-17:00 (úřední dny)  
úterý a čtvrtek: 8:00-16:00  
pátek: 8:00-15:00

## Obytná zóna Sylván a.s., správce nemovitosti

**Adresa:** Palackého nám. 30/6, Plzeň

**Provozní doba:** pondělí a středa: 8:00-17:00 (úřední dny)  
úterý a čtvrtek: 8:00-15:00  
pátek: 8:00-14:30

**Telefonní čísla:** 378 035 660, 378 035 667, 378 035 664

**Email:** [info@ozsylvan.cz](mailto:info@ozsylvan.cz)

**Webové stránky:** [www.ozsylvan.cz](http://www.ozsylvan.cz)

**Pokladní hodiny:** pondělí a středa: 8:00-12:00, 13:00-16:00

## Nepřetržitá havarijní služba

Pro nájemce městských bytů a nebytových prostor je zajištěna firmou INSTATOP s.r.o. Předmětem havarijní služby je zajišťování havárií vody, plynu, vytápění a elektroinstalace.



**377 454 638 | 733 222 636**

Havárie vody, plynu, vytápění, elektroinstalace

## Ostatní důležité telefonní kontakty



**1239**

Západočeská  
plynárenská –  
poruchy na  
přívodu plynu



**840 850 860**

ČEZ - poruchy  
na přívodu  
elektro



**800 505 505**

Plzeňská teplárenská –  
poruchy na přívodu  
tepla



**150**

Hasiči



**155**

Záchranná služba



**158**

Policie ČR



**156**

Městská policie



**112**

SOS - integrovaný  
záchranný systém

Vydal: Odbor dostupného bydlení a sociálního začleňování  
Magistrátu města Plzně. Na obsahovém zpracování  
se podílel Odbor bytový Magistrátu města Plzně.

Design: Studio Sklep5

Plzeň, prosinec 2025

Brožura vznikla v rámci projektu „Podpora dostupnosti bydlení v Plzni“,  
spoluřinancovaného Evropskou unií, Operační program Zaměstnanost plus.

Registrační číslo projektu: CZ.03.02.01/00/22\_007/0000540.

Online verze je k dispozici ke stažení  
na stránkách [www.byty.plzen.eu](http://www.byty.plzen.eu)

Brožura je distribuována zdarma.

Textová část tohoto dokumentu je licencována pod licenci  
Creative Commons Uvedte původ 4.0 Mezinárodní (CC BY 4.0).  
Více informací o licenci: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>.  
Ilustrace a grafické prvky obsažené v tomto dokumentu nejsou zahrnuty  
pod touto licencí a není dovoleno jejich komerční užití bez souhlasu autora.“