

PRAVIDLA PRO PRONÁJEM BYTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU

Dle zákona č. 128/2000 Sb., „O obcích“ ve znění pozdějších předpisů, patří hospodaření s bytovým fondem do samostatné působnosti města Žďáru nad Sázavou.

Rozhodovací pravomoci v oblasti nájemního bydlení vykonává rada Města Žďáru nad Sázavou, popřípadě radou pověřený správce.

V zájmu zajištění transparentnosti při hospodaření s byty v majetku města vydala rada města tato pravidla. Pravidla stanoví způsob výběru nájemníka ze zájemců o nájemní bydlení v uvolněném nájemním bytě a předepisují postupy řízení při obsazování volných bytů.

Článek 1 ZÁKLADNÍ POJMY

Rozdělení nájemních bytů v majetku města podle účelů užívání:

- a) **Byt určený k nájemnímu bydlení** je byt, jímž se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
Okruh nájemníků se omezuje zejména plnoletostí a působností nájemníka k právním úkonům.
- b) **Byty v domech s pečovatelskou službou (DPS)** jsou nájemní byty určené pro bydlení osob, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění, nebo zdravotního postižení a potřebují různé stupně pomoci. Pomoc těmto nájemníkům zajišťuje p. o. Sociální služby města prostřednictvím pečovatelské služby.
Okruh nájemníků se omezuje na osoby požívající starobní nebo invalidní důchod, s přihlédnutím k aktuálnímu zdravotnímu stavu.
Obsazování těchto bytů zajišťuje sociální odbor města Žďáru nad Sázavou.
- c) **Byty se zvláštním režimem obsazování – bezbariérové:** Jsou nájemní byty, které byly postaveny se státní účelovou dotací. Smlouva o poskytnutí dotace obsahuje podmínku dodržení účelovosti těchto bytů pod sankcí.
Okruh nájemníků se v současné struktuře omezuje na zdravotně postižené nájemníky.

Volný byt:

Nájemní byt se stává volným tehdy, pokud neexistuje právní titul, který by zakládal komukoliv právo nájmu k dotčenému bytu. V zájmu města je obsadit volný byt bez zbytečných průtahů, aby nedocházelo k finančním ztrátám.

Za volný byt se pro účely těchto pravidel považuje byt:

- nově postavený městem
- nově získaný do majetku města
- předaný městu nájemníkem po ukončení nájemního vztahu. V tomto případě musí být nájem bytu ukončen všemi osobami, se kterými byla smlouva o nájmu bytu uzavřena
- jestliže nájemník zemře a nevznikl-li zákonný důvod přechodu nájmu na jinou osobu
- uvolněný na základě rozhodnutí soudu, popř. na základě provedené exekuce.

Článek 2 SPRÁVA NÁJEMNÍCH BYTŮ V MAJETKU MĚSTA

Každý městský byt má své určení a svého správce. Správci jsou:

- a) Realitní kancelář Investservis – Ivan Augustin, se sídlem Bechyňovo náměstí 75, 582 22 Příbyslav. Kancelář je umístěna v budově České pojišťovny, ul. Dolní 165/1, dv. č. 316, ZR 1.
- b) Realitní kancelář Pamex – Josef Mička, se sídlem Strojírenská 2426/46, Žďár nad Sázavou

Článek 3 PRAVOMOCI A KOMPETENCE V OBLASTI BYDLENÍ

1.) Rada města

Radě města přísluší právo rozhodovat o věcech týkajících se nájmu bytů

- uzavření nového nájemního vztahu
- určení výše nájemného
- uznání splnění podmínek přechodu nájmu bytu
- rozhodnutí o výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele
- rozhodnutí o zpětvzetí výpovědi nájmu bytu
- rozhodnutí o žalobě na vyklizení bytu
- o vydání souhlasu s podnájemem bytu
- ostatní úkony týkající se nájmu bytu

2.) Pověřený správce

Pověřený správce vykonává činnost na základě Mandátní smlouvy o obstarávání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností, plné moci, nebo kterými byl pověřen radou města.

3.) Bytová komise

Poradním orgánem Rady města v oblasti nájemního bydlení je Bytová komise (dále jen BK), kterou jmenuje rada města. Tajemníkem BK je referent odboru majetkoprávního.

BK a její členy jmenuje rada města. Rovněž předsedu komise jmenuje rada města. Předseda komise si určí svého zástupce. Jednání BK se řídí Jednacím řádem komisí.

BK vyhodnocuje přihlášky, doručené na vyhlášený záměr a předkládá své návrhy radě města k rozhodnutí. Jako iniciativní orgán může BK podávat připomínky a návrhy v oblasti bydlení v nájemních bytech radě města. Rada města naopak může také BK dávat úkoly.

Jednání BK jsou neveřejná a usnesení BK jsou pro radu města doporučující. Rozhodovací pravomoc si v oblasti bydlení v městských nájemních bytech ponechává rada města.

Na internetových stránkách města www.zdarns.cz se zveřejňují výpisy ze zápisů ze zasedání BK.

Článek 4 ZPŮSOB VÝBĚRU NÁJEMNÍKA

Na každý volný byt je vyhlášeno samostatné výběrové řízení. Není veden pořadník žádostí.

- a) Na základě rozhodnutí Rady města zveřejní odbor majetkoprávní (OMP) záměr na pronájem bytu s parametry bytu a dalšími podmínkami. Záměr musí být zveřejněn na úřední desce po zákonem stanovenou dobu.
- b) Po uplynutí stanoveného termínu po zveřejnění se uzavře příjem přihlášek a zároveň dojde k sejmutí záměru z úřední desky. Přihlášky budou přijímány v zalepených obálkách na sekretariátu starosty. Přihlášky podané po uzávěrce příjmu přihlášek nebudou zařazeny do výběru.
- c) Přijaté obálky s přihláškami budou pracovníky OMP předány předsedovi bytové komise, popř. jeho zástupci. Ten zároveň určí termín zasedání komise. Zaslání pozvánek na jednání komise zajistí OMP.
- d) Na začátku schůze zkontroluje komise neporušenost obálek s přihláškami, otevře obálky a zkontroluje formální správnost přihlášek. Zavadné přihlášky (nesplní formální správnost) vyloučí.
- e) BK projedná jednotlivé žádosti a následně hlasuje o návrhu výběru budoucího nájemce. BK může zájemce prizvat k osobnímu pohovoru v rámci svého zasedání.
- f) Tajemník komise pořídí zápis z jednání a zpracuje návrh přidělení bytu pro jednání RM.
- g) Návrh komise na schůzi Rady města, která rozhodne o uzavření smlouvy o nájmu bytu, předkládá vedoucí OMP, popř. jím pověřený zástupce. Rada města projedná návrh komise a rozhodne o novém nájemci volného bytu.
- h) Odbor majetkoprávní informuje písemnou formou o výsledku výběrového řízení budoucího nájemce.
- i) Neúspěšným žadatelům se písemná informace o výsledku výběrového řízení nezasílá.

Přímé určení nájemníka

Rada města může v rámci své pravomoci přímo rozhodnout o obsazení volného bytu bez výběrového řízení.

Obsazení volného bytu přímým rozhodnutím RM bez výběrového řízení se používá zpravidla při:

- poskytnutí bydlení, které rada města označí za veřejný zájem,
- řešení blíže nespecifikovaných závažných problémů v oblasti bydlení.

Článek 5 OBECNÉ PODMÍNKY VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Při výběru uchazeče o nájem bytu se přihlíží zejména k těmto skutečnostem:

- zda je uchazeč plnoletý a je způsobilý k právním úkonům
- zda je uchazeč občanem města, zda ve městě podniká nebo tu pracuje,
- k bytové potřebnosti uchazeče,
- zda je uchazeč schopen pravidelně a v řádném termínu hradit náklady spojené s bydlením (sociální postavení),
- zda je uchazeč nájemcem jiného bytu či vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení,

- zda je uchazeč nájemcem nerekonstruovaného bytu v majetku Města Žďáru nad Sázavou,
- k dalším okolnostem hodným zvláštního zřetele.

Článek 6 OBECNÉ PODMÍNKY PRO UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU BYTU

- Smlouvu o nájmu bytu uzavírá na základě mandátní smlouvy jménem Města Žďáru nad Sázavou příslušný správce bytu.
- Smlouva o nájmu bytu se uzavírá zásadně v písemné formě a to na dobu určitou, zpravidla na 2 měsíce (dle rozhodnutí RM). V případě bytů v domech s pečovatelskou službou se nájemní smlouva uzavírá zpravidla na dobu neurčitou, pokud není z vážných důvodů dohodnuto jinak.
- V případě že dojde k uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou a v průběhu této doby nedojde ze strany nájemníka k porušování povinností z nájmu bytu vyplývajících, bude město bez překážek přistupovat na základě žádosti nájemce k prodloužení smlouvy o nájmu byt vždy za stejných podmínek, za kterých byl nájemní poměr sjednán, pokud nebylo dohodnuto jinak.
- V případě, že povinnosti ze smlouvy o nájmu bytu ze strany nájemce plněny nebudou, ukládá rada města majetkoprávnímu odboru učinit kroky směřující k vyklizení bytu.
- Podmínkou uzavření smlouvy o nájmu bytu je skutečnost, že budoucí nájemník nemá žádné dluhy, nebo jiné závazky vůči městu, a to na všech jeho agendách (odbor dopravy, odbor komunálních služeb, oddělení přestupků, odbor finanční apod.).
- Výše nájemného u nově uzavíraných smluv je stanovena dle rozhodnutí Rady města.
- Vybraný uchazeč musí uzavřít Smlouvu o nájmu bytu nejpozději do 10 dnů od doručení písemného rozhodnutí o schválení přidělení bytu RM, pokud není dohodnut jiný termín. Pokud tak neprovede, BK může vybrat dalšího budoucího nájemce z předložených žádostí v rámci původního záměru. Pokud nedojde k výběru budoucího nájemce či k uzavření nájemní smlouvy ani v tomto případě, rozhodne RM o vyhlášení nového záměru na volný byt.
- Pokud budou nájemci bytu manželé, pak nájemní smlouvu uzavírají oba manželé. V případě společného nájmu uzavírají smlouvu společní nájemci, a to pouze v případě, kdy přihlášku do výběrového řízení podají společně.
- Nájemci jsou povinni nahlásit počet osob užívajících společnou domácnost v souladu s platnými právními předpisy. Doporučená plocha na 1 osobu by neměla být menší než 8 m².

Článek 7 PŘECHOD NÁJMU BYTU

K přechodu nájmu bytu dojde pouze po splnění podmínek stanovených § 2279- § 2284 občanského zákoníku.

V případě že jsou prokazatelně splněny podmínky pro přechod nájmu bytu uvedené v § 2279- § 2284 občanského zákoníku, bere pronajímatel přechod nájmu bytu na vědomí. Oznámení o přechodu nájmu musí doložit ten kdo tvrdí, že na něj užívací právo přešlo. V případě sporu o tom, zda byly nebo nebyly splněny zákonem stanovené podmínky, nese důkazní břemeno oznamovatel. Pronajímatel má proto právo požadovat na osobách, které

tvrdí, že na ně přešel nájem bytu podle uvedených ustanovení zákona, doložení splnění zákonem stanovených podmínek.

Oznámení o přechodu nájmu bytu se předává na majetkoprávní odbor MěÚ ve Žďáře nad Sázavou na formuláři, který je v příloze č. 1 (přechod nájmu z důvodu úmrtí).

Nájem bytu po jeho přechodu v případě úmrtí skončí nejpozději do dvou let ode dne, kdy nájem přešel, pokud není v občanském zákoníku uvedeno jinak – viz. § 2279. odst. 2.

V případě, že nebudou splněny podmínky pro přechod nájmu bytu a osoby žijící v bytě tento byt na základě písemné výzvy neopustí, bude k příslušnému soudu podána žaloba na vyklizení bytu.

Článek 8 PODNÁJEM BYTU

Podnájem bytu řeší ustanovení § 2274 až § 2278 nového občanského zákoníku.

V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část, pouze se souhlasem pronajímatele.

Nájemce podá podnájemní smlouvu pronajímateli v písemné podobě. Smlouva o podnájmu bytu musí mimo jiné obsahovat i dobu, na kterou se podnájem sjednává a důvod, proč nájemce byt přenechává do podnájmu. Nájemce má povinnost doložit pravdivost uvedeného důvodu, tzn. uvádí-li např. jako důvod pro podnájem bytu „práci mimo území města“, je povinen doložit toto zdůvodnění platnou pracovní smlouvou.

Podnájemní smlouva vyžaduje písemnou formu a je platná pouze s vystaveným písemným souhlasem pronajímatele a souhlas se vydává zásadně na dobu určitou, zpravidla na jeden rok, s možností prodloužení o jeden rok.

Povolení podnájmu v bytě ve vlastnictví města nezakládá městu povinnost zajistit podnájemníkovi bydlení po ukončení podnájmu.

Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275, hrubě tím poruší svou povinnost, což je důvod pro skončení nájmu.

Článek 9 DLUŽNÉ NÁJEMNÉ

Upomínky na úhradu dlužného nájemného

V případě kdy nájemník neuhradí nájemné a náklady na služby s nájmem bytu spojené (v termínu splatnosti) řádně a včas, odešle pověřený správce dlužníkovi 1. upomínku. Pokud nedojde k úhradě dlužného nájemného v náhradním termínu, bude odeslána 2. upomínka (na doručení). Účtují se náklady spojené s vymáháním dlužné pohledávky. Pokud ani poté nedojde k úhradě, bude dluh vymáhán soudní cestou. Náklady na Upomínky jsou nájemcům předepisovány a následně uplatněny v podávaném platebním rozkazu.

Výpověď nájmu

Výpověď nájmu bytu je upravena § 2288 a následující občanského zákoníku. Výpověď nájmu bytu schvaluje rada města.

Dohoda o splátkách dluhu

V případě, že má nájemce dluh na nájemném nebo službách s nájmem bytu spojených, má, za níže uvedených podmínek, možnost navrhnout uzavření Dohody o splátkách dlužné částky (dále jen Dohoda o splátkách). Jedná se pouze o případy, kdy je smlouva uzavřena na dobu na neurčitou. U smluv na dobu určitou na dobu 2 měsíců se splátkové kalendáře

neuzavírají. Pokud nemá nájemce vše řádně uhrazeno, nedojde ze strany pronajímatele k prodloužení nájemního poměru.

Dohoda o splátkách bude uzavřena v případě, že:

- nájemce uzná dluh co do důvodu a do výše
- v případě uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou, bude dlužná částka uhrazena nejpozději do konce doby trvání nájemního vztahu, nejpozději však do 12 měsíců
- v případě uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu neurčitou bude dlužná částka uhrazena nejpozději do 12 měsíců ode dne uzavření dohody o splátkách
- minimální výše splátek činí 500 Kč/měsíc
- nájemci bude v období 12 měsíců umožněno uzavření pouze jedné dohody o splátkách
- ke dni uzavření dohody o splátkách bude vypočten úrok z prodlení, který se v případě, že dohoda o splátkách bude dodržena, nebude měnit (tj. nebude se navyšovat za období, kdy bude nájemce hradit dlužnou částku v souladu s dohodou o splátkách)
- dohoda o splátkách se sjednává se ztrátou výhody splátek (v případě, že nájemce nezaplatí splátku a současně běžné nájemné řádně a včas, stává se splatným celý dluh). V tomto případě se počítá úrok z prodlení v celé výši.
- dohoda o splátkách podléhá schválení Rady města Žďáru nad Sázavou
- odbor majetkoprávní i realitní kancelář může doporučit nájemníkům možnost spolupráce se sociálními pracovníky při řešení dluhu popř. jiné krizové situace.

Poplatek z prodlení, úrok z prodlení

Občanský zákoník ukládá nájemci povinnost uhradit nájemné a zálohy na služby předem na každý měsíc, nejpozději do 5. dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednán den pozdější.

Rada města Žďáru nad Sázavou schvaluje datum splatnosti do posledního dne příslušného platebního období.

V případě, že nájemce neuhradí nájemné a náklady na služby nejpozději do posledního dne příslušného platebního období, bude příslušný správce po tomto datu vymáhat poplatek z prodlení, popř. úrok z prodlení.

Článek 10 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato pravidla schválila rada města na svém zasedání konaném dne 18. 11. 2019.
2. Tato pravidla ruší Pravidla pro pronájem bytů a garážových stání, schválená radou města dne 03. 02. 2014.
3. Pravidla pro pronájem bytů nabývají účinnosti dne 01. 01. 2020