

PŘEDPIS RADY MĚSTA

č. PR 1/2022

Pravidla pro přidělování a hospodaření s byty v majetku města Horní Slavkov

Zpracovatel:	Odbor správy bytových a nebytových prostor MěÚ	
Rozsah působnosti:	zaměstnanci města zařazení do městského úřadu, bytová komise	
Nabývá účinnosti:	Počet stran:	Počet příloh:
21. 10. 2022	6	1

Tímto předpisem se ruší: PR 04/2019

Originál předpisu je uložen: sekretariát městského úřadu

Elektronická podoba předpisu je uložena: server MěÚ

Předpis je zveřejněn na internetových stránkách města Horní Slavkov

Vydal:	Alexandr Terek starosta města
Obdrží:	členové Rady města, příslušné odbory dle organizačního řádu, členové bytové komise

I.

Základní ustanovení

1. Tato pravidla upravují postup města Horní Slavkov při pronajímání bytů ve vlastnictví města při výkonu jeho vlastnických práv. Vycházejí z příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění a dalších právních předpisů.
2. Tento Předpis se nevztahuje na byty v Komunitním domě seniorů v Zahradní ul. č. p. 658 a na Vstupní byty v domě č. p. 648 v Poštovní ulici. Dále na byty vyhrazené radou města pro specifické účely města není-li dále uvedeno jinak¹.
Jedná se o:
 - a) krizové byty² - byty vyhrazené k řešení mimořádných životních situací občanů (požár, živelná událost viz čl. IV tohoto předpisu),
 - b) byty pro plnění specifických zájmů města³ - byty vyhrazené pro osoby důležité pro plnění zájmů města jako např. byt pro učitele, zaměstnance města, policisty, zdravotní personál).
3. V souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích je rozhodování o přidělování a správě volných bytů a uzavírání příslušných smluv vedoucích k užívání bytů, pokud si tuto pravomoc nevyhradilo zastupitelstvo města, svěřeno radě města nebo není-li tato pravomoc svěřena městskému úřadu⁴ nebo není-li v tomto předpise dále uvedeno jinak.¹
4. Za účelem realizace ustanovení § 2 a 38 a zákona o obcích se stanovují tyto Zásady pro přidělování a hospodaření s byty v majetku města Horní Slavkov.

II.

Zveřejnění volných bytů, podání přihlášky do výběru o přidělení bytu

1. Volné byty (mimo uvedených v čl. I odst. 2) technicky způsobilé k pronájmu zveřejňuje na úřední desce včetně její elektronické verze.
Zveřejnění zajišťuje odbor⁴ ve formě „Veřejné nabídky“. Veřejná nabídka bude obsahovat zejména informace o velikosti bytu, jeho adrese, výši nájmu, předpokládané výši záloh, údaj o možnosti prohlídky bytu a další vhodné či významné skutečnosti.
2. Součástí nabídky je zejména odkaz na informaci, jakým způsobem se lze do veřejné nabídky přihlásit, datum ukončení přijímání přihlášek a příloh, které je potřeba přiložit k žádosti.
3. Přihlášku do výběru na přidělení městského bytu lze stáhnout přímo z webových stránek města (úřední desky), vyzvednout v recepci městského úřadu nebo u odboru⁴. Vzor přihlášky je uveden v příloze tohoto předpisu.
4. Pro zařazení přihlášky do výběru je třeba, aby žadatel doručil vyplněnou přihlášku v termínu stanoveném ve Veřejné nabídce. Přihlášku lze zaslat poštou, datovou schránkou, vhozením do poštovní schránky městského úřadu, odevzdat na podatelně městského úřadu nebo u odboru⁴.
5. Žadatel k Přihlášce doloží, že:
 - a) nemá pohledávky vůči městu Horní Slavkov (např. nájemné, místní poplatky), popř., že své pohledávky pravidelně splácí nebo namítá jejich neexistenci u soudu,

¹ např. čl. IV Předpisu

² jedná se o byt v Dlouhá ul. č. p. 630 a Kounice č. p. 614

³ usnesení RM č. – 8/1/22, 248/22/22, 220/19/22 - určení bytů pro plnění specifických zájmů města

⁴ usnesení RM 446/27/17 – Organizační řád Městského úřadu Horní Slavkov, příslušným odborem je ke dni účinnosti tohoto Předpisu odbor správy bytových a nebytových prostor

Obsahy usnesení jsou dostupné na www.hornislavkov.cz

- b) nemá pohledávky vůči městu Horní Slavkov (např. nájemné, místní poplatky), popř., že své pohledávky pravidelně splácí nebo namítá jejich neexistenci u soudu,
 - c) nemá pohledávky vůči ČR u Celního úřadu a u příslušné zdravotní pojišťovny (jejímž je pojištěncem) popř., že své pohledávky pravidelně splácí nebo namítá jejich neexistenci u soudu,
 - d) se opakovaně nedopustil přestupku dle zákona č. 251/2016 Sb., zákona o některých přestupcích v ustanovení § 5 odst. 1 písm. d) a § 7 odst. 1, bod 1 - 4 dva roky od pravomocného rozhodnutí o přestupku,
 - e) nemá uzavřenou nájemní smlouvu na nemovitost sloužící k bydlení vyjma období za účelem racionální doby sloužící k přestěhování do žádaného bytu popř. jiné okolnosti hodné zřetele,
 - f) je-li cizincem, předloží doklad o povolení k trvalému pobytu na území ČR,¹
 - g) zda je v příslušné evidenci evidován jako vlastník nemovitosti sloužící k bytovým účelům, SJM, spoluvlastnictví či služebnosti bydlení.
6. Nedoložení dokladů k Přihlášce dle odst. 3 nebrání projednání Přihlášky, ale s ohledem na sledování legitimních cílů města tj., hospodárnosti, zajištění veřejného pořádku a uspokojování potřeb občanů bude mít vliv při rozhodování o přidělení bytu.
7. Evidenci písemných přihlášek do výběru na přidělení městského bytu vede příslušný odbor⁴ dle organizačního řádu, který ji předkládá bytové komisi před projednáním v radě města.

III.

Posouzení přihlášek, přidělení volného bytu

1. Bytová komise je poradním orgánem rady města, která je zřízena pro posuzování přihlášek včetně příloh obdržené od odboru⁴ na svých pravidelných jednáních. U jednání komise je přítomen pracovník odboru⁴ jako radou města pověřený zapisovatel.
2. Bytová komise posuzuje zejména:
 - a) zda přihláška obsahuje požadované údaje a je doložena přílohami pro posouzení vhodnosti uchazeče zejména s ohledem na hospodárnost a veřejný pořádek (prevence vzniku pohledávek a udržení veřejného pořádku/bezproblémového občanského soužití),
 - b) v případě, že příloha Přihlášky obsahuje údaj, že žadatel je vlastník nemovitosti sloužící k bytovým účelům, SJM, spoluvlastnictví či služebnosti bydlení posoudit, zda po něm lze spravedlivě požadovat, aby užíval jím vlastněnou nemovitost např. pro výkon povolání ve městě Horní Slavkov či jeho okolí, opakovaná či soustavná péče o osobu blízkou ve městě Horní Slavkov,
 - c) další věrohodné okolnosti/informace jí známé ze své činnosti a
 - d) při své činnosti hodnotí Přihlášky individuálně a přílohy vzájemných souvislostech.
3. Přiměřeně, v rozsahu čl. II. odst. 3 písm. a) - d) a f) se posuzují spolubydlící osoby uchazečů, kteří žijí ve společné domácnosti s osobou pro zamezení obcházení Pravidel a tedy docílení legitimních cílů města tj. prevence vzniku pohledávek a udržení veřejného pořádku/bezproblémového občanského soužití.*

¹ Usnesením RM 358/28/22 došlo k úpravě textu z původního na znění viz odstavec e)

³ Usnesení RM 446/22/17 - organizační řád Městského úřadu Horní Slavkov. Příslušným odborem je ke dni účinnosti tohoto Předpisu odbor správy bytových a nebytových prostor. Usnesení jsou dostupná na webových stránkách města www.hornislavkov.cz v zápisech z jednání rady města

4. Bytová komise radě města doporučí vhodného uchazeče k přidělení volného bytu, dále stanoví pořadí dalších uchazečů.
5. Zápis zjednání bytové komise je předkládán radě města k projednávání přidělení bytu.
6. O přidělení bytu rozhoduje rada města.
7. Žadatelé jsou informováni o rozhodnutí o přidělení bytu odborem⁴ do 10 dnů ode dne projednání žádosti.
8. V případech hodných zvláštního zřetele může projednat rada města přidělení bytů i bez projednání v bytové komisi v mimořádných situacích definovaných v čl. IV tohoto Předpisu. O užití tohoto postupu bude následně informována rada města a odůvodněno v zápise z jednání tohoto orgánu.

IV. Mimořádné situace

1. Starosta města, místostarosta nebo v případech jejich nedostupnosti městský úřad resp. vedoucí či zástupce odboru⁴ městského úřadu může přidělit dočasně volný byt a to v případě, kdy se občan dostal do mimořádné životní situace.
2. Mimořádnou životní situací se rozumí zejména případy živelných pohrom nebo případy individuálních mimořádných situací, při kterých se dům/byt, který byl užíván k trvalému bydlení stal neobyvatelným či s obtížemi. Mimořádnou situací se rozumí dále i případy domácího násilí.
3. Mimořádnou životní situací není ztráta bydlení z důvodu ukončení nájemní smlouvy nebo na základě rozhodnutí soudu (vyklizení bytu).
4. Ustanovení článku V. a článku II. odst. 3 se posuzuje individuálně, přiměřeně dané mimořádné situaci.
5. Nájemní smlouva k bytu se sjednává pouze na dobu určitou, nejdéle však do doby odpadnutí mimořádné situace.

V. Přidělení bytu

1. Před podpisem smlouvy musí žadatel složit na účet pronajímatele peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (dále jen jistota) ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.
2. Pokud nebude nájemní smlouva bez vážného důvodu (např. těžká nemoc, hospitalizace) uzavřena do 15 dnů ode dne doručení oznámení žadateli o schválení přidělení bytu, bude vyzván k uzavření smlouvy další uchazeč v pořadí schválený radou města. Vážným důvodem není nedostupnost finančních prostředků na úhradu jistoty či nájemného.

VI. Nájemní smlouvy, jejich dodatky a změny

1. První nájemní smlouva po přidělení bytu žadateli je uzavírána zpravidla na dobu tří měsíců, popř. na dobu kratší dle posouzení odboru.⁴
2. Nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou je možno prodloužit uzavřením dodatku k této smlouvě zejména za předpokladu, že nájemce není v prodlení s úhradou nájemného a záloh na služby nebo má uzavřenu dohodu o uznání dluhu a dohodu o splátkách, kterou dodržuje, nebo jde o případ hodný zvláštního zřetele a je řešen odborem⁴ ve spolupráci s dalšími útvary dle organizačního řádu městského úřadu popř. jinými orgány veřejné správy.
3. V ostatních případech může být nájemní smlouva prodloužena až na dobu jednoho roku.

4. Pokud pronajímatel použije složené peněžní prostředky (jistotu), je nájemce povinen doplnit částku na původní výši na základě výzvy příslušného odboru do jednoho měsíce.
5. Po uplynutí doby 60 měsíců nepřetržitého užívání bytu může odbor⁴ prověřit platební morálku nájemce, při jejím bezvadném plnění (žádné finanční závazky na nájemném a službách spojených s užíváním bytu), může být nájemci vyplacena již složená jistota nebo nepožadováno složení nové jistoty v případě absence předchozí kauce nebo může být smlouva uzavřena na dobu neurčitou.
6. Uzavírání nájemních smluv, jejich dodatků a dohod o ukončení nájemních smluv je v kompetenci odboru⁴ popř. dle rozsahu aktuálního usnesení rady města.
7. Příslušný odbor dle organizačního řádu⁴ může provádět jednou za 2 roky kontrolu plnění podmínek pro přidělení bytu v rozsahu doložení výpisu z katastru nemovitostí nájemcem (nemůže-li si výpis opatřit město samo z veřejně dostupných zdrojů) za účelem zjištění důvodnosti jeho dalšího užívání nájemního bytu. V případě, že je zjištěno, že nájemce je vlastníkem nemovitosti sloužící k bytovým účelům, SJM, spoluvlastnictví či služebnosti bydlení provede šetření/vyhodnocení, zda po nájemci lze spravedlivě požadovat, aby užíval jím vlastněnou nemovitost např. pro výkon povolání ve městě Horní Slavkov či jeho blízkého okolí, opakovaná či soustavná péče o osobu blízkou ve městě Horní Slavkov či jeho blízkého okolí.
8. Bude-li zjištěno, že nájemce je vlastníkem nemovitosti sloužící k bytovým účelům, SJM, spoluvlastnictví či služebnosti bydlení a dojde-li odbor⁴ k závěru, že poskytování bytu nájemníkovi není v souladu s cíli města např. zajišťování potřeb občanům předloží radě města návrh k ukončení nájemní smlouvy.

VII.

Výměny bytů, „převody“ nájemních smluv a podnájmy

1. Nájemníci bytu si mohou na základě vyplněné žádosti „Žádost o výměnu bytů“, který doručili městskému úřadu o výměnu bytu. Při hodnocení žádosti bude přihlíženo, zda jsou nájemníci dlužníci města popř., zda své pohledávky hradí řádně. Výměnu schvaluje rada města.
2. Pokud žije s nájemníkem osoba blízká, která má v předmětném bytě nahlášené trvalé bydliště a tato se dohodne s nájemníkem na „převodu“ nájemní smlouvy, musí nájemník podat žádost o ukončení nájemní smlouvy a zároveň tato osoba blízká musí podat žádost o uzavření nájemní smlouvy na předmětný byt. Tato osoba se posuzuje jako nový žadatel a uplatní se na něj postupy dle tohoto předpisu.
3. Žadatel o podnájem doručí městskému úřadu (do podatelny, popř. na odbor) písemnou žádost o souhlas k podnájmu bytu nebo jeho části. Takto doloženou písemnou žádost, včetně všech potřebných dokladů uvedených v čl. II. předá příslušný odbor⁴ k projednání RM.
4. Podnájem je povolován zpravidla na dobu 3 měsíců. Po tomto termínu je povinen žadatel žádost o podnájem obnovit.
5. V případech hodných zvláštního zřetele může rada města schválit převod nájemní smlouvy i bez splnění podmínek stanovených v čl. II.

VIII.

Ukončení nájemní smlouvy, předání bytu zpět pronajímateli

1. Byt je předáván nájemcem oproti předávacímu protokolu, který obsahuje zejména popis stavu bytu a jeho částí, stavy měřidel, vady, fotodokumentace.

IX.

Závěrečná a přechodná ustanovení

1. Zásady pro přidělování a hospodaření s byty v majetku města nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.
2. Žádosti o přidělení bytu podané přede dnem nabytí účinnosti tohoto předpisu se projednají podle těchto Pravidel.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Přihláška do výběru na přidělení bytu v majetku města Horní Slavkov

Alexandr Terek
starosta města