

Číslo: 235/13/RM/2019
Datum schválení: 20.5.2019
Datum účinnosti: 21.5.2019

Pravidla pro nakládání s bytovým fondem města – standardní byty

I. Úvodní ustanovení

1. Tato pravidla stanovují postupy při pronájmech volných tzv. „standardních“ bytů v majetku města Uherské Hradiště.
2. Pravidla se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Bytem vhodným k pronájmu se rozumí byt ve vyhovujícím technickém stavu, který splňuje podmínky pro uzavření nájemní smlouvy.
4. Nájemní smlouvy na byty v bytových domech uzavírá s žadateli schválenými Radou města Uherské Hradiště na základě příkazní (mandátní) smlouvy správce.

II. Zveřejnění záměru na nájem bytu

1. V případě volného bytu je záměr na pronájem zveřejněn se souhlasem vedoucího odboru správy majetku města (v souladu s pověřovacím usnesením) na úřední desce a webových stránkách města a to po dobu 15 dnů.
2. Ve zveřejněném záměru jsou uvedeny veškeré důležité informace pro žadatele jako je přesná specifikace bytu, podmínky, které musí splňovat žadatel, podmínky uzavření nájemní smlouvy, termín prohlídky bytu, termín pro doručení žádostí a další informace. Součástí zveřejněných údajů je i PENB bytového domu, ve kterém se byt nachází.

III. Podání žádosti o nájem bytu

1. Fyzická osoba (žadatel), která se uchází o nájem standardního bytu je povinna podat žádost o byt na předepsaném formuláři dle podmínek a ve lhůtě uvedených ve zveřejněném záměru na nájem bytu. Žádost musí být podána včetně všech dokladů dle odst. 2 tohoto článku.
2. Žádost o nájem bytu může podat občan ČR, který splňuje tyto podmínky:
 - je svéprávný
 - nevlastní byt nebo dům a ani osoby, které s ním budou v bytě bydlet (doloží výpisem z katastru nemovitostí za tyto osoby)
 - nemá právo užívat jiný byt
 - nemá dluhy vůči městu Uherské Hradiště (doloží bezdlužností vystavenou právním odborem města Uherské Hradiště za všechny osoby, které s ním budou v bytě bydlet)

- pokud se jedná o žadatele, který je nájemcem městského bytu, doloží i bezdlužnost na nájemném a službách vystavenou správcem bytu; v případě přidělení standardního bytu, musí žadatel stávající byt vrátit
 - při výběru může být upřednostněn žadatel s trvalým bydlištěm v Uherském Hradišti (neplatí pro žadatele s trvalým bydlištěm na adrese sídla MěÚ, Masarykovo nám. 19, Uherské Hradiště)
3. Žádost, která nebude podána na předepsaném formuláři, nebude kompletně vyplněna (včetně potvrzeného čistého příjmu), nebudou přiloženy požadované přílohy a nebude doručena v předepsaném termínu, nebude hodnocena. V příloze k žádosti může žadatel uvést další údaje, které mohou mít vliv na vyhodnocení záměru např. jeho bytové, sociální, zdravotní nebo finanční podmínky.

IV. Evidence žádostí

1. Odbor správy majetku města Uherské Hradiště, oddělení správy bytů a budov vede samostatný seznam žadatelů o nájem konkrétního standardního bytu, na který byl po dobu 15 dnů zveřejněn záměr města na nájem.
2. Všechny žádosti na konkrétní byt jsou zpracovány do kompletního materiálu, který je následně zařazen do programu jednání Komise pro bydlení.
3. Po schválení vyhodnocení záměru radou města, bude každý žadatel písemně vyrozuměn.

V. Vyhodnocení záměru a stanovení pořadí žádostí

1. Komise pro bydlení posoudí jednotlivé žádosti a doporučí radě města pořadí žadatelů ke schválení. Žadatelé, kteří nesplní podmínky dle čl. III těchto Pravidel, nebudou hodnoceni.
2. S ohledem na počet žadatelů bude stanoveno minimálně dvojmístné pořadí pro případ, že by žadatel schválený na prvním místě byt odmítl, nesložil jistotu nebo neuzavřel nájemní smlouvu.
3. Stanovisko Komise pro bydlení je formou návrhu usnesení předloženo spolu s důvodovou zprávou radě města k rozhodnutí.
4. Na základě usnesení rady města je každému žadateli zaslána informace o výsledku jednání rady města a vyhodnocení žadatelé jsou dle pořadí vyzváni k uzavření nájemní smlouvy.

VI. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy

1. Město Uherské Hradiště uzavře prostřednictvím správce nájemní smlouvu s žadatelem o byt na základě schváleného pořadí žadatelů radou města.
2. Nájemní smlouva musí být uzavřena nejpozději do 15 dnů od vyrozumění nebo převzetí výzvy k uzavření nájemní smlouvy. Pokud nebude tato lhůta dodržena, nabídka na uzavření nájemní smlouvy na byt bude zaslána dalšímu žadateli schválenému v pořadí.
3. Před uzavřením nájemní smlouvy složí budoucí nájemce na účet města vratnou jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného (bez služeb spojených s bydlením) z předmětného bytu. Při skončení nájemního vztahu bude jistota nájemci vrácena, pokud nebude použita na úhradu případných dluhů na nájemném a službách nebo k úhradě škody vzniklé pronajímateli v průběhu nájmu bytu.

4. Před uzavřením nájemní smlouvy žadatel doloží doklad o úhradě jistoty a opětovně doklad o bezdlužnosti vůči městu Uherské Hradiště vystaveným právním odborem města Uherské Hradiště.
5. Nájemní smlouva bude uzavírána v režimu 1 rok – 2 roky – doba neurčitá. První smlouva bude uzavřena na dobu určitou jednoho roku a dále v případě plnění povinností plynoucích z nájemní smlouvy a domovního řádu, budou uzavírány dodatky a to na 2 roky a následně za stejných podmínek na dobu neurčitou.
6. Před uzavřením dodatku musí nájemce doložit nejpozději 30 dnů před uplynutím doby nájmu bezdlužnost vůči městu Uherské Hradiště vystavenou právním odborem a správce provede kontrolu bezdlužnosti na nájemném a službách.
7. Pokud nájemce doloží bezdlužnost, bude řádně užívat byt v souladu s nájemní smlouvou a domovním řádem, ale nebude pravidelně hradit nájem a služby, nebude správcem automaticky uzavřen dodatek k nájemní smlouvě. Nájemce musí podat novou žádost o uzavření dodatku (včetně všech příloh), o jehož uzavření bude rozhodovat Rada města Uherské Hradiště. V tomto případě bude odborem správy majetku města podán návrh Komisi pro bydlení doporučit radě města schválit dodatek na stejné časové období, jako má nájemce stávající smlouvu, tj. buď na období jednoho nebo dvou let.
8. Každý nájemce musí po dobu trvání nájmu daného bytu splňovat podmínku ve smyslu § 2272 odst. 3. občanského zákoníku, a to že v nájemcově domácnosti bude žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, kdy o splnění výše uvedené podmínky rozhoduje Rada města Uherské Hradiště.
9. Nedílnou součástí nájemní smlouvy je evidenční list, PENB a nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ze dne 26.10.2015, které vymezuje běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

VII. Odlišný postup v přidělování bytů

1. Pro 17 bytů na adrese Mariánské nám. čp. 123 a 5 bytů na Moravním náměstí čp. 793 vyčleněných pro ubytování zaměstnanců a spolupracovníků Slováckého divadla se uplatňuje odlišný postup v přidělování bytů.
2. Volný byt se nezveřejňuje, zaměstnanci Slováckého divadla podají žádost s doporučením ředitele divadla na přidělení bytu. K žádosti doloží potvrzení o bezdlužnosti vůči městu Uherské Hradiště vystavené právním odborem města. V případě, že byt není využíván zaměstnancem, slouží pro další potřeby Slováckého divadla.
3. Žádost je zařazena do programu jednání Komise pro bydlení. Stanovisko Komise pro bydlení je formou návrhu usnesení předloženo spolu s důvodovou zprávou radě města k rozhodnutí.
4. Podmínky pro uzavření smlouvy a jejího prodloužení formou dodatků zůstávají obdobné, jako je uvedeno v čl. VI., přičemž nájem se uzavírá na dobu určitou, a to po dobu výkonu práce žadatele pro příspěvkovou organizaci Slovácké divadlo Uherské Hradiště.
5. Ve výjimečných případech může Komise pro bydlení doporučit radě města přidělení bytu žadateli odlišným způsobem, např. přidělení bytu organizacím poskytujícím sociální služby, přidělení bytu žadateli z dětského domova, který se musí po dovršení věku 18. let z dětského domova odstěhovat nebo přidělení bytu žadateli, který se z důvodu mimořádné události ocitne bez střechy nad hlavou apod.

6. Ve specifických (ojedinělých) případech může Komise pro bydlení doporučit radě města přidělení bytu pouze na dobu určitou (např. v případě plánované rekonstrukce domu).
7. V odůvodněných případech může rada města schválit přidělení služebního bytu.

VIII. Výše nájemného

1. Výše nájemného je schvalována Radou města Uherské Hradiště vždy s platností od určitého data a jeho výše je aktualizována v závislosti na vývoji cen bydlení a v závislosti na ekonomické situaci. Ceny nájmu jsou rozděleny do jednotlivých kategorií v závislosti na stavu bytového domu.
2. Takto stanovené nájemné se týká jen nově uzavíraných nájemních smluv s novými nájemci či uzavíraných dodatků dle čl. VI. bodu 7.
3. Výše nájemného je uvedena v aktuálně platném ceníku nájemného.
4. Nájemné může být každoročně k 1. červenci následujícího roku po uzavření smlouvy upraveno mírou inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

IX. Přechod nájmu bytu a ukončení NS ze strany nájemce

1. Přechod nájmu v případě smrti nájemce upravuje ust. § 2279 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
2. Vypoví-li nájemce stávající nájemní smlouvu, bude informace o výpovědi předána na vědomí Komisi pro bydlení a následně radě města.
3. Nájem bytu ze strany nájemce lze ukončit dohodou v souladu s usnesením RM č. 1399/83/RM/2018 ze dne 25.6.2018.

X. Závěrečná ustanovení

1. Zrušuje se „Postup pro nakládání s bytovým fondem města podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění“ schválený usnesením RM č. 1346/85/RM/2014 z 21.1.2014 s doplněním či změnami v usneseních RM č. 911/54/RM/2017 ze dne 21.3.2017.
2. Tato pravidla byla schválena dne 20.5.2019 usnesením rady města č. 235/13/RM/2019.
3. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 21.5.2019.

Datum podpisu:

Ing. Stanislav Blaha, v.r.
starosta

Ing. Čestmír Bouda, v.r.
místostarosta