

ZÁSADY PRONÁJMU BYTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA STUDÉNKY

Obsah:

	Vymezení pojmů	str. 1
Čl. 1	Úvodní ustanovení	str. 1
Čl. 2	Podání a evidence žádostí	str. 2
Čl. 3	Nájem bytu a nájemní smlouva	str. 3
Čl. 4	Přednostní nájem bytů	str. 5
Čl. 5	Zvyšování nájemného	str. 6
Čl. 6	Přechodná a závěrečná ustanovení	str. 6
Příloha č. 1	Ukazatele pro hodnocení žádosti o nájem bytu v domě s byty zvláštního určení	str. 7

VYMEZENÍ POJMŮ

úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu	platby za vodné a stočné, teplo, teplou vodu, osvětlení společných prostor, společnou televizní anténu, příp. další služby poskytované nájemcům.
porušování dobrých mravů v domě	rušení nočního klidu, omezování práva ostatních nájemců na užívání společných prostorů apod.
bytová náhrada	náhradní byt nebo náhradní ubytování
protiprávní obsazení bytu	tzv. „nabourání se“ do bytu, čili vniknutí násilím
užívání bytu bez právního důvodu	užívání bytu bez platné nájemní smlouvy

Článek 1 Úvodní ustanovení

1. Město Studénka vydává tyto zásady o pronájmu bytů ve vlastnictví města Studénky (dále jen zásady) s cílem přispět ke spravedlivému uspokojování bytových potřeb občanů a zajistit hospodárné a účelné využívání bytů ve vlastnictví města. Těmito zásadami se ve smyslu zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, stanoví pravidla pro nájem bytů ve vlastnictví města Studénky.

2. Pro účely těchto zásad se:
 - 2.1. bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení,
 - 2.2. byty v domě s byty zvláštního určení (dále jen DZU) se rozumí byty ve vlastnictví města Studénky v domě čp. 779 na ulici Budovatelské ve Studénce, části Butovice, sloužící pro bydlení občanů, kteří jsou poživateli starobního nebo invalidního důchodu (invalidita druhého a třetího stupně), držiteli průkazu TP, ZTP, ZTP/P nebo příspěvku na péči a z tohoto důvodu mají sníženou soběstačnost, ale jejich zdravotní stav nevyžaduje bezodkladnou celodenní péči.

Článek 2

Podání a evidence žádostí

1. Žádost o přenechání bytu do užívání nebo zajištění bytové náhrady může podat zletilý občan na předepsaném tiskopise, je-li způsobilý k právním úkonům, nemá-li ke dni podání žádosti nesplněné závazky vůči městu.
2. Evidenci žádostí o byt ve vlastnictví města Studénky včetně žádostí o zajištění bytové náhrady vede odbor místního hospodářství a údržby majetku (dále jen MHÚM), který žadatele do 30 dnů od podání žádosti písemně uvědomí o zařazení žádosti do evidence či o jejím nezařazení z důvodů nesplnění stanovených podmínek. Povinností všech žadatelů je uvědomit město o změnách rozhodných pro uzavření nájemní smlouvy, a to nejpozději do 15 dnů od obdržení dokladu o změně skutečnosti (např. změna trvalého bydliště, stavu, narození dítěte atd.). V případě žadatelů o byt v DZU je žadatel povinen oznamovat do 15 dnů také skutečnosti rozhodné pro bodové ohodnocení.
3. Z evidence je žádost vyřazena:
 - 3.1. zjistí-li se, že žadatel při podání žádosti, dalších změn a dodatků uvedl nepravdivé údaje, které žadatele neoprávněně zvýhodnily,
 - 3.2. v případě, že žadatel bez vážných důvodů odmítne uzavřít nájemní smlouvu o nájmu bytu nebo tuto bez vážných důvodů do 10 dnů od oznámení o rozhodnutí Rady města Studénky (dále jen RMS) ve věci uzavření nájemní smlouvy neuzavře; o důvodech odmítnutí bytu nebo neuzavření nájemní smlouvy bude sepsán protokol; odmítnutí sepsání protokolu bude rovněž důvodem k vyřazení žádosti z evidence,
 - 3.3. v případě, že žadatel vyřeší svoji bytovou situaci nájmem bytu u jiného vlastníka, popř. získáním bytu do vlastnictví.
 - 3.4. dopustí-li se žadatel protiprávního obsazení bytu, užívá byt bez právního důvodu nebo hrubě porušuje dobré mravy v domě v dosud užívaném bytě nebo neuhradil-li minimálně 3 splátky nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s nájmem bytu (jedná se o nájemce bytu ve vlastnictví města Studénky, který požaduje byt jiné velikosti, jiné kvality nebo v DZU),
 - 3.5. v případě, že žadatel byl nájemcem bytu ve vlastnictví města a nájemní vztah byl ukončen z důvodu hrubého porušení nájemní smlouvy, a to v období 3 let před podáním žádosti o byt,
 - 3.6. v případě, že se žadatel do 30.04. každého kalendářního roku nedostaví k ověření a projednání skutečností uvedených v žádosti o byt,

- 3.7. v případě, že žadatel maří možnost doručení písemností odmítnutím jejich převzetí nebo uvedením adresy, na které se nezdržuje,
- 3.8. v případě, že žadatel změnil bydliště nebo jiné údaje rozhodující pro uzavření nájemní smlouvy a tuto skutečnost neoznámil do 15 dnů od obdržení dokladu o změně skutečnosti,
- 3.9. v případě, že žadatel o byt v DZU dvakrát bez vážných důvodů odmítne, aby jeho žádost byla předložena RMS k rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy; o důvodech odmítnutí bytu bude sepsán protokol,
- 3.10. odbor MHÚM po předchozím projednání v bytové komisi žádost vyřadí a do 30 dnů ode dne rozhodnutí o vyřazení žádosti z evidence tuto skutečnost písemně žadateli oznámí včetně uvedení důvodů vyřazení; písemné oznámení nebude žadateli o byt zasláno v případě, že důvodem pro vyřazení bude vyřešení bytové situace žadatele, které žadatel písemně oznámí.

Článek 3

Nájem bytu a nájemní smlouva

1. Město Studénka jako pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt nájemní smlouvou.
2. Nájemní smlouva mezi pronajímatelem a nájemcem se uzavírá:
 - 2.1. u bytů v DZU na dobu určitou 1 rok; nájemní smlouvy uzavírané s účinností od 01.01.2014 a později lze uzavřít jen na základě doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností,
 - 2.2. u ostatních bytů na dobu určitou 6 měsíců.Před předložením návrhu RMS na uzavření nájemní smlouvy musí být splněna podmínka, že žadatel:
 - není dlužníkem města (tato podmínka platí i v případě uzavření dodatku k nájemní smlouvě dle odst. 3 a 4 tohoto článku),
 - má trvalý pobyt na území města minimálně 1 rok před rozhodnutím o uzavření nájemní smlouvy radou města (tato podmínka neplatí u bytů v DZU).
3. U bytů uvedených v odst. 2. tohoto článku uzavře pronajímatel po uplynutí sjednané doby nájmu dodatek, jehož předmětem bude prodloužení nájemního vztahu takto:
 - 3.1. u bytů uvedených v bodě 2.1. tohoto článku bude nájemní smlouva prodloužena o 1 rok, avšak pouze v případě, že nájemce i nadále splňuje podmínky pro užívání bytu uvedené v čl. 1. odst. 2. bodě 2.2.,
 - 3.2. u bytů uvedených v bodě 2.2. tohoto článku bude nájemní smlouva prodloužena:
 - o 1 rok v případě řádného plnění všech povinností ze strany nájemce, přičemž řádným plněním povinností nájemce se rozumí především včasné a úplné hrazení všech závazků vůči městu a řádné užívání bytu, společných prostor a zařízení domu v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku,
 - o 6 měsíců v případě porušení povinností ze strany nájemce méně závažným způsobem, přičemž za porušení povinností méně závažným způsobem se považuje neuhrazení jakékoliv pohledávky města nájemcem ve stanoveném termínu a za předpokladu, že pohledávka bude uhrazena do doby uplynutí sjednané doby nájmu.

4. V případě porušení nájemní smlouvy sjednané na dobu určitou závažným způsobem nebo v případě neuhrazení pohledávek města nájemcem do doby uplynutí sjednané doby nájmu, bude nájemní vztah ukončen. Výjimku tvoří případy, kdy po úhradě dluhu a na základě řádně zdůvodněné žádosti rozhodne RMS o uzavření nové nájemní smlouvy na dobu určitou 6 měsíců. Za porušení nájemní smlouvy závažným způsobem se považuje neuhrazení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu odpovídající minimálně trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu v průběhu nájemního vztahu nebo stížnost ostatních nájemců na porušování dobrých mravů v domě, užívání bytu v rozporu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, neužívání bytu bez vážného důvodu nebo jeho užívání jen občas.
5. O uzavření nájemní smlouvy rozhoduje RMS na návrh bytové komise. Působnost rozhodovat o uzavírání dodatků ke stávajícím nájemním smlouvám je svěřena odboru MHÚM.
6. Žádosti o byty ve vlastnictví města, mimo byty v DZU, vyhodnocuje bytová komise následovně:
 - 6.1. žadatel není nájemcem nebo vlastníkem jiného bytu s výjimkou kritéria uvedeného v bodě 6.2. tohoto odstavce,
 - 6.2. žadatel má uzavřenou nájemní smlouvu k bytu ve vlastnictví města jiné kvality nebo jiné velikosti než požaduje,
 - 6.3. datum podání žádosti,Při respektování výše uvedených kritérií se dále postupuje takto:
 - 6.4. přednost mají občané s trvalým pobytem ve Studénce (tzn., že žádosti ostatních občanů jsou vyřizovány až v případě, že o byt neprojeví zájem žádný z občanů s trvalým pobytem ve Studénce),
 - 6.5. rodiny s dětmi, popř. rodič s dítětem či dětmi, mají přednost před bezdětnými manželi a svobodnými – bezdětnými občany,
 - 6.6. v případě nezájmu dle bodu 6.5. tohoto odstavce je konkrétní byt nabídnut bezdětným manželům, ev. bezdětným samostatně žijícím občanům,
 - 6.7. žádosti občanů zajišťujících služby dle aktuální potřeby města jsou řešeny individuálně,
 - 6.8. žádosti pronajímatelů – právnických či fyzických osob o zajištění bytové náhrady, ukládá-li to rozhodnutí soudu a nemá-li pronajímatel možnost zajištění bytové náhrady bytem ve svém vlastnictví nebo ve vlastnictví jiné fyzické či právnické osoby, jsou řešeny individuálně.
7. Žádosti o byty v DZU vyhodnocuje bytová komise následovně:
 - 7.1. přednost mají občané s trvalým pobytem ve Studénce (tzn., že žádosti ostatních občanů jsou vyřizovány až v případě, že o byt neprojeví zájem žádný z občanů s trvalým pobytem ve Studénce),
 - 7.2. ze seznamu žadatelů, který je řazen dle bodového ohodnocení (viz příloha č. 1), je vybrán žadatel s nejvyšším počtem bodů, v případě rovnosti bodů rozhoduje:
 1. trvalý pobyt na území města,
 2. aktuální potřebnost sociálního šetření,
 3. datum podání žádosti,
 - 7.3. žadatel musí být v okamžiku podání žádosti starší 18 let, je schopen samostatného bydlení v DZU a splňuje podmínky stanovené těmito zásadami,

- 7.4. žádost mohou podat manželé či dvojice, které spolu žijí ve společné domácnosti, a alespoň jeden z nich splňuje podmínky pro uzavření nájemní smlouvy k bytu v DZU,
- 7.5. nájem bytů je poskytován občanům, kteří mají sníženou soběstačnost z důvodu věku nebo zdravotního postižení tak, aby byli schopni zajišťovat své životní potřeby v přirozeném prostředí a při zachování vlastního soukromí, zdravotní stav žadatele nevyžaduje bezodkladnou celodenní péči, nemá závažné psychické onemocnění, není závislý na alkoholu či jiných návykových látkách, neprojevuje se u něj absence sociálních a hygienických návyků a jeho chování nepovede k narušování společného soužití,
- 7.6. sociální pracovnice odboru školství, kultury a sociálních věcí provede sociální šetření v místě bydliště žadatele do 15dnů od podání žádosti a opakovaně prověří již zjištěné skutečnosti do 15 dnů od navržení bytové komise žadatele na uzavření nájemní smlouvy k bytu v DZU před předložením návrhu na uzavření nájemní smlouvy k bytu RMS; závěry ze šetření zpracované sociální pracovníci budou nedílnou součástí žádosti o byt v DZU (bodového hodnocení) a podkladů při posuzování návrhu na uzavření nájemní smlouvy; v případě, že žadatel nemá trvalé bydliště v katastru města, sociální pracovnice požádá o součinnost sociálního pracovníka v místě bydliště žadatele; v tomto případě může být lhůta pro šetření delší.

Článek 4 **Přednostní nájem bytů**

1. Přednostně je možno přenechat byt ve vlastnictví města do užívání žadateli,
 - 1.1. který uvolní byt ve vlastnictví města, jehož je nájemcem,
 - 1.2. který na vlastní náklady provede opravu neobyvatelného bytu,
 - 1.3. který uhradí pohledávku váznoucí na příslušném bytu, pokud se jedná o pohledávku, která je nevymahatelná (nájemce zemřel apod.),
 - 1.4. který je zaměstnancem města, popř. jeho příspěvkové organizace; v tomto případě bude nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou – po dobu výkonu zaměstnání,
 - 1.5. právo přednostního přidělení bytu v DZU má občan města Studénky, jemuž byl soudem ustanoven opatrovník a zároveň výkonem opatrovnictví u tohoto občana/opatrovnice bylo pověřeno město Studénka; byt v DZU bude předán do užívání tomuto opatrovanci pouze za předpokladu, že je schopen samostatného a bezproblémového užívání bytu a zároveň bude splněna podmínka dle článku 3 bodu 7.6.
2. Rozhodnutí dle odst. 1. tohoto článku nebo poskytnutí bytu nad rámec těchto zásad na základě individuální žádosti je plně v kompetenci RMS.

Článek 5

Zvyšování nájemného

1. Základní nájemné za podlahovou plochu bytu bude každoročně navyšováno takto:
 - 1.1. o 1 % v případě, že míra inflace (průměrný meziroční přírůstek ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem) bude nižší než 1 %,
 - 1.2. o míru inflace (průměrný meziroční přírůstek ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem) v případě, že inflace bude vyšší než 1 %,
 - 1.3. v případě deflace nebude nájemné zvyšováno.

Článek 6

Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Žádosti občanů podané před nabytím účinnosti těchto zásad budou vyřizovány podle těchto zásad.
2. Těmito zásadami se zrušují zásady pronájmu bytů ve vlastnictví města Studénky schválené usnesením RMS č. 331/11/19 ze dne 27.06.2019.
3. Tyto zásady vydala Rada města Studénky dne 11.11.2021 usnesením č. 1354/59/21.
4. Tyto zásady nabývají platnosti a účinnosti dne 01.01.2022.

Ve Studénce dne: 15.11.2021

.....
starosta

„Ukazatele pro hodnocení žádosti o nájem bytu v domě s byty zvláštního určení“

Jméno, příjmení a datum narození žadatele:

Trvalý pobyt na území města Studénky méně než pět let před podáním žádosti	10 bodů	
Trvalý pobyt na území města Studénky více než pět let před podáním žádosti	30 bodů	
Průkaz TP	10 bodů	
Průkaz ZTP	20 bodů	
Průkaz ZTP/P	30 bodů	
Příspěvek na péči I. st. závislosti	10 bodů	
Příspěvek na péči II. st. závislosti	20 bodů	
Příspěvek na péči III. st. závislosti	50 bodů	
Invalidita II. stupně	20 bodů	
Invalidita III. stupně	50 bodů	
Starobní důchod	30 bodů	
Za každé podlaží v domě bez výtahu	10 bodů	
Samostatné bydlení	20 bodů	
Topení tuhými palivy (jediný zdroj vytápění)	10 bodů	
Vrácení bytu města	20 bodů	
Za každý rok věku nad 65 let se žadateli přičítá 1 bod		
Celkem bodů		

Pozn.: průkazy mimořádných výhod, doklad o přiznání příspěvku na péči, doklad o přiznání důchodu žadatel předloží při podání žádosti.

V..... dne:

Podpis žadatele:

Bodové ohodnocení provedl referent

Podpis hodnotitele: