

Pravidla pro přidělování bytů v majetku Města Velké Opatovice

Článek 1 Úvodní ustanovení

Pravidla pro přidělování bytů a uzavírání nájemních smluv v bytech ve vlastnictví Města Velké Opatovice (dále také jako „Pravidla“) upravují postup Města Velké Opatovice při pronajímání bytu ve vlastnictví Města Velké Opatovice při výkonu vlastnických práv.

Vycházejí z platných právních předpisů, zejména:

- 1) zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- 2) nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Článek 2 Evidence žadatelů o byt

- 1) Evidenci žadatelů (dále také jako „evidence“) o byt ve vlastnictví Města Velké Opatovice (dále jen „městský byt“) vede odbor správy majetku Města Velké Opatovice.
- 2) Žádost o přidělení městského bytu podává žadatel na předtištěném formuláři „Žádost o přidělení bytu“, popřípadě „Žádost o výměnu bytu“, které poskytne odbor správy majetku města, případně je žadatel nalezne na internetových stránkách města (www.velkeopatovice.cz)
- 3) Tato „Žádost o přidělení bytu“ činí přílohu č. 1 těchto „Pravidel“.
- 4) Vyplněná žádost bude odborem správy majetku města zkontrolována, zda je v souladu se zněním „Pravidel“. V případě, že je žádost neúplná, bude žadatel vyzván k jejímu doplnění. Žadatel je povinen žádost doplnit nejpozději do 1 měsíce od obdržení výzvy. Žádost bude zařazena do evidence až po doplnění a doložení všech skutečností.
- 5) Do evidence jsou žadatelé zařazeni při dodržení následujících podmínek:
 - a) žadatel je občan ČR nebo občan jiného státu s trvalým pobytem na území ČR,
 - b) žadatel je starší 18 let a není omezen na svéprávnosti,
 - c) žadatel je hlášen k trvalému pobytu ve Velkých Opatovicích a v místních částech, bydlí v nájmu nebo podnájmu ve Velkých Opatovicích nebo místních částech alespoň 1 rok nebo má ve Velkých Opatovicích zaměstnání alespoň 6 měsíců,
 - d) žadatel nemá vlastní byt (tzn. nemá vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytovému domu, rodinnému domu nebo bytu, ani je neužívá právem odpovídajícím věcnému břemeni; není členem bytového družstva, sdružení nájemců apod.). Tuto podmínku musí splňovat i další členové domácnosti, kteří mají v bytě bydlet, s výjimkou odůvodněných případů,
 - e) žadatel na vyzvání zaměstnance odboru správy majetku města prokáže svou platební schopnost k úhradě nájemného a služeb spojených s užíváním bytu.
 - f) Žadatel není evidován jako dlužník Města Velké Opatovice a není proti němu vedeno exekuční řízení nebo nesplácí řádně insolvenční splátky. Tuto podmínku musí splňovat i další členové domácnosti, kteří mají v bytě bydlet.
 - g) Žadatel podáním žádosti uděluje souhlas Městu Velké Opatovice k nakládání se svými osobními údaji v nezbytně nutném rozsahu potřebném pro účely rozhodování o uzavření nájemní smlouvy v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- 6) Žádost o přidělení městského bytu podává pouze jeden z manželů nebo partnerů.

- 7) Při úmrtí žadatele může být žádost o přidělení městského bytu přepsána na jednu z osob dosud v žádosti uvedených jako osoba, která se měla se žadatelem stěhovat. K přepisu může dojít v případě, že žádná z dalších osob nevznese proti tomuto písemnou námitku. Změněná žádost zůstává v seznamu na původním místě.
- 8) Do evidence žadatelů o městský byt nebude zapsán žadatel:
 - a) který nesplňuje některou z podmínek uvedenou v bodě 4)
 - b) kterému skončil nájemní poměr k bytu výpovědí pro porušování dobrých mravů v domě, porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu (zejména neplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu), neužíváním bytu, pokud soud neurčil, že má tento občan právo na náhradní byt. V tomto případě nemůže žádat ani společně posuzovaná osoba, která má v bytě bydlet,
 - c) Kterému skončil nájemní poměr k bytu, který byl uzavřen na dobu určitou a nebyl prodloužen pro porušování dobrých mravů v domě, porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu, neužívání bytu. V tomto případě nemůže žádat ani společně posuzovaná osoba, která má v bytě bydlet,
 - d) Který byl vyřazen z evidence žadatelů o městský byt dle čl. 4 těchto „Pravidel“.

Článek 3

Povinnosti žadatele

- 1) Žadatel je povinen neprodleně ohlásit veškeré změny týkající se jeho žádosti o přidělení městského bytu a poslední aktualizace žádosti o byt.
- 2) Žadatel je povinen každoročně aktualizovat žádost o přidělení městského bytu.

Článek 4

Vyřazení žádosti o byt

- 1) Žádost o přidělení městského bytu může být vyřazena z evidence:
 - a) při porušení povinností žadatele dle čl. 3, bod 1) a 2),
 - b) při zjištění uvedení nepravdivých údajů v žádosti o byt nebo v její aktualizaci,
 - c) při zjištění, že žadatel nebo společně posuzovaná osoba se stala dlužníkem Města Velké Opatovice s dluhem po splatnosti více než 90 dnů nebo je proti ní vedeno exekuční řízení nebo neplacené insolvenční řízení,
 - d) jestliže žadatel dvakrát odmítne přidělený byt,
 - e) v případě přidělení městského bytu,
 - f) na vlastní žádost žadatele,
 - g) úmrtím žadatele, v případě že nebude použit čl. 2 bod 7).

Článek 5

Pravidla pro uzavírání nájemních smluv a podmínky nájmu bytu

- 1) O přidělení bytu ve vlastnictví Města Velké Opatovice a uzavření nájemní smlouvy rozhoduje Rada Města Velké Opatovice.
Odbor Správy majetku města vybere přiměřený počet zájemců ze seznamu uchazečů o městský byt, navrhne pořadí a předá Radě Města Velké Opatovice ke schválení.
- 2) Odbor Správy majetku města a Rada Města Velké Opatovice rozhoduje podle následujících kritérií:
 - a) naléhavost bytové situace žadatele,
 - b) datum podání žádosti,
 - c) vhodnost dispozice a polohy bytu pro žadatele,

- d) přednost mají žadatelé s trvalým bydlištěm ve Velkých Opatovicích a místních částech.
- 3) Rada Města Velké Opatovice si vyhrazuje právo přidělit byt v odůvodněných případech mimo navrhované pořadí.
 - 4) Na základě usnesení Rady Města Velké Opatovice je žadatel o byt informován, že mu byl přidělen byt a je vyzván k podpisu nájemní smlouvy.
 - 5) Pronajímatel zajistí zpřístupnění a předání bytu bez zbytečného odkladu po dohodě se stávajícím i novým nájemcem. Při předání bytu je sepsán protokol, který podepisuje nájemce a zástupce pronajímatele. V protokolu je uveden stav a vybavení bytu.
 - 6) Nájemní smlouva s novým nájemcem se uzavírá na dobu určitou v délce trvání jednoho roku. Jestliže během této doby nájemce řádně plní své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, tj. zejména řádně a včas platí nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (služby) a neporušuje dobré mravy v domě apod., bude další nájemní smlouva s tímto nájemcem uzavřena na dva roky a poté při splnění stejných podmínek prodloužována o 2 roky.
 - 7) V případě, že jsou zjištěny nedoplatky na nájemném a úhradách za plnění spojená s užíváním bytu nebo jiné závažné skutečnosti, které mají vliv na dodatečné posouzení nároku na pronájem bytu, bude odbor správy majetku města o prodloužení nájemní smlouvy rozhodovat individuálně na základě všech dostupných informací.
 - 8) Práva a povinnosti nájemce městského bytu jsou sepsány v nájemní smlouvě, a také v Domovním řádu, který je vyvěšen ve společných prostorách bytového domu.
 - 9) Podmínky uvedené v odst. 1) – 9) platí obecně pro všechny byty ve vlastnictví Města Velké Opatovice.

Článek 6

Nájemné, zálohy na služby spojené s užíváním bytu a jejich splatnost

- 1) Výše nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu je uvedena ve Výpočtovém listu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
- 2) Nájemné a zálohy za služby jsou splatné do posledního dne kalendářního měsíce, za které jsou hrazeny. Jsou hrazeny na bankovní účet Města Velké Opatovice pod přiděleným variabilním symbolem nebo na pokladně Města Velké Opatovice.
- 3) S nájemcem bytu, který je v prodlení s placením nájemného a záloh za služby nebo nedoplatkem z vyúčtování, je možné uzavřít dohodu o placení dluhu ve splátkách. Podmínkou pro uzavření dohody je písemné uznání dluhu nájemcem.
- 4) Nezaplatí-li nájemce nájem za dobu tří měsíců, a neučiní tak ani v náhradní patnáctidenní lhůtě, je odborem správy majetku města předložen návrh na výpověď bez výpovědní doby.

Článek 7

Skončení nájmu bytu

- 1) K zániku nájmu bytu může dojít:
 - a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - b) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán, pokud nedojde k jejímu prodloužení dle čl. 5 odst. 7),
 - c) uplynutím výpovědní doby na základě písemné výpovědi, výpovědní doba činí 3 měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi,
 - d) písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby při zvlášť závažném porušení povinností nájemce (neplacené nájemné a služby po dobu 3 měsíců, opakované porušení dobrých mravů v domě, porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu, neužívání bytu).

- 2) Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. O vrácení bytu je sepsán protokol, kde je uveden stav bytu a jeho vybavení.
- 3) Nájemce je povinen předat byt vyklizený a dle dohody se zástupcem pronajímatele také vymalovaný základním nátěrem. Také musí odstranit závady, které přísluší k úhradě nájemci (viz nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu). Pokud tomu tak není, zajistí vymalování, úklid a opravy Město Velké Opatovice na náklady nájemce.

Článek 8

Přechodná a závěrečná ustanovení

- 1) Případné výjimky z těchto „Pravidel“ schvaluje Rada města Velké Opatovice po zvážení všech okolností konkrétního případu.
- 2) Žádosti o přidělení městského bytu podané před účinností těchto „Pravidel“, tj. před 01.07.2022, budou posouzeny podle těchto „Pravidel“.
- 3) Tato pravidla byla schválena Radou města Velké Opatovice dne 27.06.2022, usnesením č. 108
- 4) Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 01.07.2022.

Ing. Kateřina Gerbrichová
starostka