

MĚSTO VODŇANY

PRAVIDLA

pro postup při hospodaření s byty ve vlastnictví města Vodňany

Rada města Vodňany (dále jen Rada) pro zajištění výkonu vlastnického práva a práva pronajímatele bytů v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, stanovuje Pravidla pro postup při hospodaření s byty ve vlastnictví města Vodňany (dále Pronajímatel).

Čl. 1

Základní ustanovení

1. **Rada** ve věcech majetkové a bytového fondu ve vlastnictví Pronajímatele **rozhoduje**:
 - a) o uzavření nájemní smlouvy na byt na základě zveřejněných záměrů a výběrového řízení
 - b) v případě opakovaného záměru pronájmu bytu u výběrového řízení na podání nabídky základního měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu, Rada může rozhodnout, že nemusí být splněny všechny podmínky stanovené pro podání nabídky dle oddílu IV. Výběrová řízení těchto Pravidel
 - c) o uzavření nájemní smlouvy na byt služební, bytovou náhradu atd.
 - d) o přidělení bytu v obecním zájmu
 - e) o uzavření nové nájemní smlouvy na byt se stávajícími nájemci, kterým byla dána výpověď z nájmu bytu ve smyslu § 2288 zákona č. 89/2012 Sb., Zákona občanského zákoníku
 - f) o přidělení přístřeší
 - g) o výměně bytu v případě, že nájemníci již mají uzavřenou nájemní smlouvu s městem Vodňany
 - h) o udělení souhlasu k podání výpovědi z nájmu bytu
 - i) o udělení souhlasu k zpět vzetí výpovědi nájmu bytu
 - j) ve zvláště složitých případech rozhoduje na návrh majetkové a bytové komise o povolení přechodu nájmu bytu
 - k) o schválení dohody o ukončení nájmu bytu
 - l) o vydání souhlasu k dělení, slučování bytů nebo změně způsobu užívání bytu
 - m) o námitkách k doporučení majetkové a bytové komise Rady (dále majetková a bytová komise).

2. **Majetková a bytová komise** je poradní orgán Rady v bytových záležitostech, která:
 - a) **projednává** žádosti týkající se bytových záležitostí a organizuje výběrová řízení
 - b) **vyjadřuje se** k podaným žádostem a přihláškám do výběrového řízení
 - c) **připravuje** podklady, návrhy a doporučení pro jednání Rady

3. **Městské hospodářství Vodňany, spol. s r.o. – Správa bytů a nebytových prostor** je pověřeno k plnění úkolů souvisejících s řešením bytových záležitostí:
 - a) vede veškerou agendu související se správou a údržbou majetkové a bytového fondu
 - b) připravuje podklady pro zveřejňování záměrů pronájmu bytů
 - c) vyhlašuje záměry pronájmu bytů
 - d) zpracovává podklady pro výběrová řízení
 - e) vyjadřuje se k podnájmu obecních bytů
 - f) vyjadřuje se k uzavření dohody o společném nájmu bytu
 - g) vydává souhlas s přechodem nájmu bytu

- h) podává návrh na výpověď z nájmu bytu
- i) vyjadřuje se k výměně obecních bytů ve městě
- j) předkládá návrh dohody o ukončení nájmu bytu
- k) po ukončení nájmu uvede byt do stavu odpovídajícímu zveřejnění záměru pronájmu bytu
- l) umožní prohlídky bytů
- m) na základě usnesení Rady uzavírá smlouvy o nájmu bytu
- n) na základě usnesení Rady a žádosti odboru sociálních věcí a zdravotnictví uzavírá nájemní smlouvy v DPS
- o) podává právnímu zástupci návrhy na vyklizení bytu.

Čl. 2 Základní pojmy

Pro účely těchto pravidel se rozumí:

- a) **bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto účelu sloužit jako samostatné majetkové a bytové jednotky
- b) **záměrem** se rozumí zveřejnění nabídky a podmínek pronájmu konkrétního bytu z majetkové a bytového fondu pronajímatele
- c) **výběrovým řízením** se rozumí zjištění nabídky zájemců při pronajímání bytu a jejich posouzení v souladu se zveřejněným záměrem

Čl. 3 Rozdělení bytů dle kvality

Byt třídy „A“

- a) byt po celkové rekonstrukci, ve výborném technickém stavu
- b) doba nájmu na dobu **určitou jeden rok** s možností obnovení vždy o další jeden rok pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou a pokud Rada nerozhodne jinak
- c) nájemné určí výběrové řízení, minimálně ve výši **60,- Kč/m²/měsíc**

Byt třídy „B“

- a) byt ve standardním technickém stavu, běžně udržovaný ze základním vybavením
- b) doba nájmu na dobu **určitou jeden rok** s možností **obnovení** vždy o další jeden rok pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou a pokud Rada nerozhodne jinak
- c) nájemné určí výběrové řízení, minimálně ve výši **45,- Kč/m²/měsíc**

Byt třídy „C“

- a) byt ve zhoršeném technickém stavu bez úprav s vybavením snížené kvality
- b) doba nájmu na dobu **určitou jeden rok** s možností obnovení vždy o další jeden rok pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou a pokud Rada nerozhodne jinak
- c) nájemné určí výběrové řízení, minimálně ve výši **35,- Kč/m²/měsíc**

Čl. 4
Výběrová řízení

1. Vyhlášení záměru pronájmu bytu

- a) Město Vodňany zveřejní záměr pronájmu bytu na úřední desce nejméně po dobu 15 dnů
- b) záměr bude obsahovat popis předmětného bytu, informace o způsobu uzavření nájemní smlouvy, způsob sjednání nájemného, termín podání žádostí do výběrového řízení,
- c) termín výběrového řízení je vyhlášen spolu se zveřejněným záměrem na pronájem bytů

2. Podání žádosti do výběrového řízení

Žádost do výběrového řízení na pronájem bytu může podat zájemce starší 18 let, plně způsobilý k právním úkonům, který doručí ve stanoveném termínu na **Městské hospodářství Vodňany, spol. s r.o. – Správu bytů a nebytových prostor** vyplněný formulář „*Žádost o přidělení městského bytu*“.

3. Postup při vyhodnocení přihlášek do výběrového řízení a uzavření nájemní smlouvy

- a) účastníci výběrového řízení jsou seznámeni s průběhem a podmínkami výběrového řízení
- b) ve výběrovém řízení se budou posuzovat pouze žádosti obsahující veškeré náležitosti v souladu se zveřejněným záměrem
- c) žadatelé nabídnou na předepsaných tiskopisech cenu základního měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu (tato cena neobsahuje úhrady za vybavení bytu jako je kuchyňská linka, sporák, bojler, kamna, vestavné skříně atd. a služby spojené s užíváním bytu jako je teplo, vodné a stočné, teplá voda, osvětlení společných prostor, užívání výtahu atd.)
- d) majetková a bytová komise seznámí účastníky výběrového řízení s výší nabídnuté ceny základního měsíčního nájemného za m² jednotlivých žadatelů
- e) majetková a bytová komise po posouzení všech kritérií doporučí Radě návrh na obsazení bytu
- f) Rada po projednání rozhodne o budoucím nájemci
- g) Rada má vyhrazeno právo od záměru odstoupit a nevybrat žádného nájemce
- h) v případě, že na základě zveřejnění záměru pronájmu bytu nebude doručena žádná přihláška do výběrového řízení nebo po vyhodnocení nabídek nebude vybrán žádný budoucí nájemce, bude záměr vyhlášen v novém termínu
- i) po uzavření nájemní smlouvy vzniká nájem bytu a nájemce je povinen dodržovat ustanovení o nájmu bytu dle občanského zákoníku

4. Jistota

Podpisu nájemní smlouvy předchází zaplacení jistoty. Výše peněžité jistoty je určena jako trojnásobek měsíčního nájemného.

5. Výběrové řízení – kritéria výběru:

- a) výši nabízeného nájemného za m² /měsíc
- b) sociální a majetková a bytová situace žadatele
- c) skutečnost, je-li žadatel občanem města Vodňany
- d) skutečnost, zda žadatel pracuje či podniká ve Vodňanech či blízkém okolí
- e) počet podaných přihlášek do výběrových řízení na nájem bytu

Čl. 5
Byty v obecním zájmu

1. Přidělit byt v obecním zájmu může Rada na základě žádosti starosty města.
2. Výše nájemného bude určena dohodou na základě zařazení do třídy přiděleného bytu.
3. Nájem na dobu určitou po dobu trvání obecního zájmu.
4. Důvod obecního zájmu musí být přesně specifikován.

Čl. 6
Výměna bytů

1. Žádost o povolení výměny bytů posoudí majetková a bytová komise a po seznámení se s jejím stanoviskem o schválení výměny rozhodne Rada.
2. Výše nájemného za m²/měsíc bude sjednáno dohodou, minimálně však ve výši 50,- Kč/m²/měsíc.

Čl. 7
Společný nájem bytu

Souhlas k uzavření dohody o společném nájmu bytu ve smyslu ustanovení občanského zákoníku uděluje Městské hospodářství Vodňany, spol. s r.o. – Správa bytů a nebytových prostor po předchozím projednání a doporučení majetkové a bytové komise.

Čl. 8
Přenechání bytu do podnájmu

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen na základě rozhodnutí Rady města, po předchozím projednání a doporučení majetkové a bytové komise.
2. Souhlas je vydáván nájemcům, kteří nemohou pronajatý byt dočasně užívat (např. z důvodu studijního či pracovního pobytu mimo své trvalé bydliště).
3. Žádost o souhlas k přenechání bytu do podnájmu musí být řádně odůvodněna a doložena doklady, které prokazují její odůvodněnost (potvrzení o studiu, pracovní smlouva atd.).
4. V žádosti o souhlas k přenechání bytu do podnájmu žadatel uvede, zda byl v minulosti byt již přenechán do podnájmu, jména podnájemce (podnájemců) a dobu trvání podnájmu.
5. V žádosti o souhlas s přenecháním bytu do podnájmu žadatel uvede adresu, na které se bude zdržovat po dobu podnájmu bytu a kontaktní telefon.
6. Podnájem lze sjednat pouze na dobu určitou, max. na dobu jednoho roku.
7. Žádost o souhlas k přenechání bytu do podnájmu lze podat opakovaně, nejvíce však 2x.
8. V případě neuzívání bytu nájemcem po uplynutí doby podnájmu bude Pronajímatel bytu požadovat jeho vrácení.
9. Po udělení souhlasu je nájemce bytu povinen ve stanovené lhůtě předložit na Městské hospodářství Vodňany, spol. s r.o. – Správu bytů a nebytových prostor podnájemní smlouvu, jinak souhlas pozbývá platnosti.
10. Porušení povinností stanovených v předchozích odstavcích tohoto článku jsou důvodem pro výpověď nájmu bytu podle ustanovení občanského zákoníku, v platném znění.

Čl. 9
Přechod nájmu bytu

1. Přechod nájmu bytu je upraven ustanovením občanského zákoníku.
2. Pokud oprávněná osoba bude splňovat podmínky pro přechod nájmu bytu, Městské hospodářství Vodňany, spol. s r.o. – Správa bytů a nebytových prostor vydá souhlas s přechodem nájmu.

Čl. 10
Dělení a slučování bytů

1. Rozdělit byt na dva nebo více bytů, sloučit jej nebo jeho část se sousedním bytem, lze jen s písemným souhlasem Pronajímatele, po projednání v Radě.
2. Souhlas Pronajímatele podle odstavce 1 nenahrazuje stavební povolení nebo jiné rozhodnutí či opatření dle zvláštních předpisů.

Čl. 11
Ukončení nájmu bytu

1. Nájem bytu skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.
2. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Pronajímatel může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.

Čl. 12
Přechodná a závěrečná ustanovení

Byty v domech zvláštního určení, byty zvláštního určení a byty služební budou přidělovány v souladu se stanovenými podmínkami podle zvláštních právních předpisů a usneseními Rady.

Další otázky spojené s užíváním bytu ve vlastnictví Pronajímatele v těchto Pravidlech nezahrnuté se řeší podle zákona č. 89/2012 sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dalších souvisejících právních norem.

Čl. 13
Závěrečná ustanovení

- a) Tyto pravidla schválila Rada města, dne 13. 3. 2017, usnesením č. 2004.
- b) Ruší se pravidla schválené RM dne 11. 1. 2016 us. č. 1015 účinná od 12. 1. 2016.
- c) Tato vnitřní směrnice nabývá účinnosti dnem 15. 3. 2017

Václav Heřman v. r.
starosta města